



ÅRSREDOVISNING 2025

2025

Active Properties AB är ett fastighetsbolag med inriktningen att investera i kommersiella fastigheter inom segmenten **Kontor, Lätt industri** och **Handel** i tillväxtregioner i södra Sverige.



Välkommen till Soft Center i Ronneby.

INNEHÅLL

Vd har ordet	3
Våra fastigheter	4
Nyckeltal	6
Förvaltningsberättelse	7
Rapporter för koncernen	14
Rapporter för moderbolaget	18
Noter	22
Definitioner	47
Signaturer	47
Revisionsberättelse	48
Kontakt	50

Active Properties AB

Soft Center
Fridhemsvägen 8
372 25 Ronneby

0457-38 60 17
info@activeproperties.se
activeproperties.se

556594-2447

VD HAR ORDET

Fortsatt stora utmaningar på fastighetsmarknaden

2025 har präglats av fortsatt stora utmaningar på fastighetsmarknaden, inte minst till följd av geopolitisk osäkerhet med krig, konflikter och handelshinder. Samtidigt har inflationen fallit tillbaka, ränteläget stabiliserats och de allmänna ekonomiska tillväxtutsikterna förbättrats, vilket haft en positiv effekt på fastighetsmarknaden. Trots flera större avflyttningar har bolaget kunnat upprätthålla en relativt god resultatutveckling. Detta är främst ett resultat av ökade bidrag från egna projekt, en stark finansiell ställning och en effektiv förvaltning. Intäkterna minskade till 65,4 Mkr (67,1) och driftsnettot var lägre än föregående år. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet till följd av ett förbättrat finansnetto. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid årets slut till 801 Mkr (829).

Fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar

För att uppnå fortsatt tillväxt och långsiktigt stärka intjäningsförmågan krävs löpande förvärv och investeringar. Arbetet bedrivs dels genom att utveckla befintliga fastigheter, dels genom att identifiera nya projekt, bland annat i nära samarbete med befintliga hyresgäster och externa partners. Den strategiska inriktningen kvarstår, med fokus på lätt industri, kontor och externhandel. Prioritet ges till fastigheter med låg hyresrisk, långa hyresavtal och god avkastning. Geografiskt ligger fortsatt fokus på södra Sverige. Inga nya förvärv har genomförts under året. Däremot har flera ombyggnadsprojekt och hyresgäst-anpassningar genomförts, bland annat i Soft Center samt i dotterbolag i Malmö och Gävle.

Mot bakgrund av det osäkra marknadsläget de senaste åren har bolaget valt att avvakta med större investeringar och förvärv. Detta innebär dock inte en lägre aktivitetsnivå, utan snarare en mer selektiv aktivitetsnivå i avvaktan på stabilare prisnivåer, hyror och avkastningskrav. Bolaget har samtidigt stärkt sin beredskap för framtida affärer, inte minst finansiellt. Betydande resurser har lagt på att hantera effekterna av tidigare avflyttningar, särskilt på mindre orter med svagare hyresmarknad och begränsad lokal närvaro. Arbetet med hyresdrivande åtgärder har intensifierats, samtidigt som avyttringar av vissa fastigheter fortsatt kan bli aktuella. Arbetet med energieffektivisering och miljöarbete har fortsatt under året med nya tekniska system och solcellsanläggningar. Efter genomförda energiklassificeringar uppnår cirka 45 % av fastighetsbeståndet energiklass B enligt Boverkets normer, vilket möjliggör tillgång till så kallade gröna lån med förmånligare finansieringsvillkor. Bolaget utvärderar även ytterligare energibesparande åtgärder, såsom energilagring och balanstjänster. Flera industrifastigheter har goda förutsättningar inom detta område tack vare väl utbyggd energiinfrastruktur.

Stabil finansiell position framåt

Stabiliseringen på räntemarknaden har bidragit till att bolaget kunnat hantera sina finansiella kostnader väl. Den historiskt korta räntebindningen har haft en positiv effekt på finansnettot. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 gånger vilket överstiger branschsnittet för noterade fastighetsbolag. Förvaltningsresultatet uppgick till cirka 21 Mkr, motsvarande knappt 0,21 kr per aktie. Ett starkt operativt kassaflöde har möjliggjort att årets investeringar i huvudsak finansierats med egna medel. Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgår till motsvarande 4,95 kr per aktie. Trots viss osäkerhet i marknaden är bolaget väl positionerat inför framtiden. Vi ser flera intressanta affärsmöjligheter i takt med en gradvis stabilisering av marknaden. Bolaget går in i det nya året med en stark finansiell ställning, en väl fungerande organisation och goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och lönsamhet. Mot bakgrund av bolagets stabila intjäningsförmåga och finansiella ställning avser styrelsen att föreslå en oförändrad utdelning om 0,06 kr per aktie.

Jag vill avslutningsvis tacka våra kunder, samarbetspartners och medarbetare för deras insatser under året.

Ronneby i april 2026
Sven-Olof Linderöth, vd



VÅRA FASTIGHETER



Hedesunda, Norra Gävlevägen 43

Uthyrningsbar yta om totalt 4 565 m².
Byggår 1986 och 2025.
Uthyrningsgrad 100%.



Vallentuna, Cederdalsvägen 1

Uthyrningsbar yta om totalt 1 368 m².
Byggår 1998 och 2001.
Uthyrningsgrad 100%.



LEDIGA
LOKALER

Tranås, Hörngatan 3-5

Uthyrningsbar yta om totalt 12 060 m².
Byggår 1955, 1959, 1961, 1974 och 1979.



LEDIGA
LOKALER

Lammhult, Växjövägen 44

Uthyrningsbar yta om totalt 6 700 m².
Byggår 1966, 1978 och 1984.



Skeppshult, Bruksgatan

Uthyrningsbar yta om totalt 7 170 m².
Byggår 1975.
Uthyrningsgrad 100%.



Osby, Teodor Kvants väg/Tegvägen

Uthyrningsbar yta om totalt 1 100 m².
Byggår 2021.
Uthyrningsgrad 100%.



LEDIGA
LOKALER

Ronneby, Soft Center

Uthyrningsbar yta om totalt 31 256 m².
Byggår 1988, 1990, 1991, 1995, 1997, 1998 och 2000.



Ronneby, Vigen Gripenvägen 3-5

Uthyrningsbar yta om totalt 3 330 m².
Byggår 2022.
Uthyrningsgrad 100%.



Ronneby, Vigen Omloppsvägen 5

Uthyrningsbar yta om totalt 2 800 m².
Byggår 2018.
Uthyrningsgrad 100%.



Ronneby, Vigen Omloppsvägen 9

Uthyrningsbar yta om totalt 1 400 m².
Byggår 2018.
Uthyrningsgrad 100%.



Eslöv, Åkermans väg

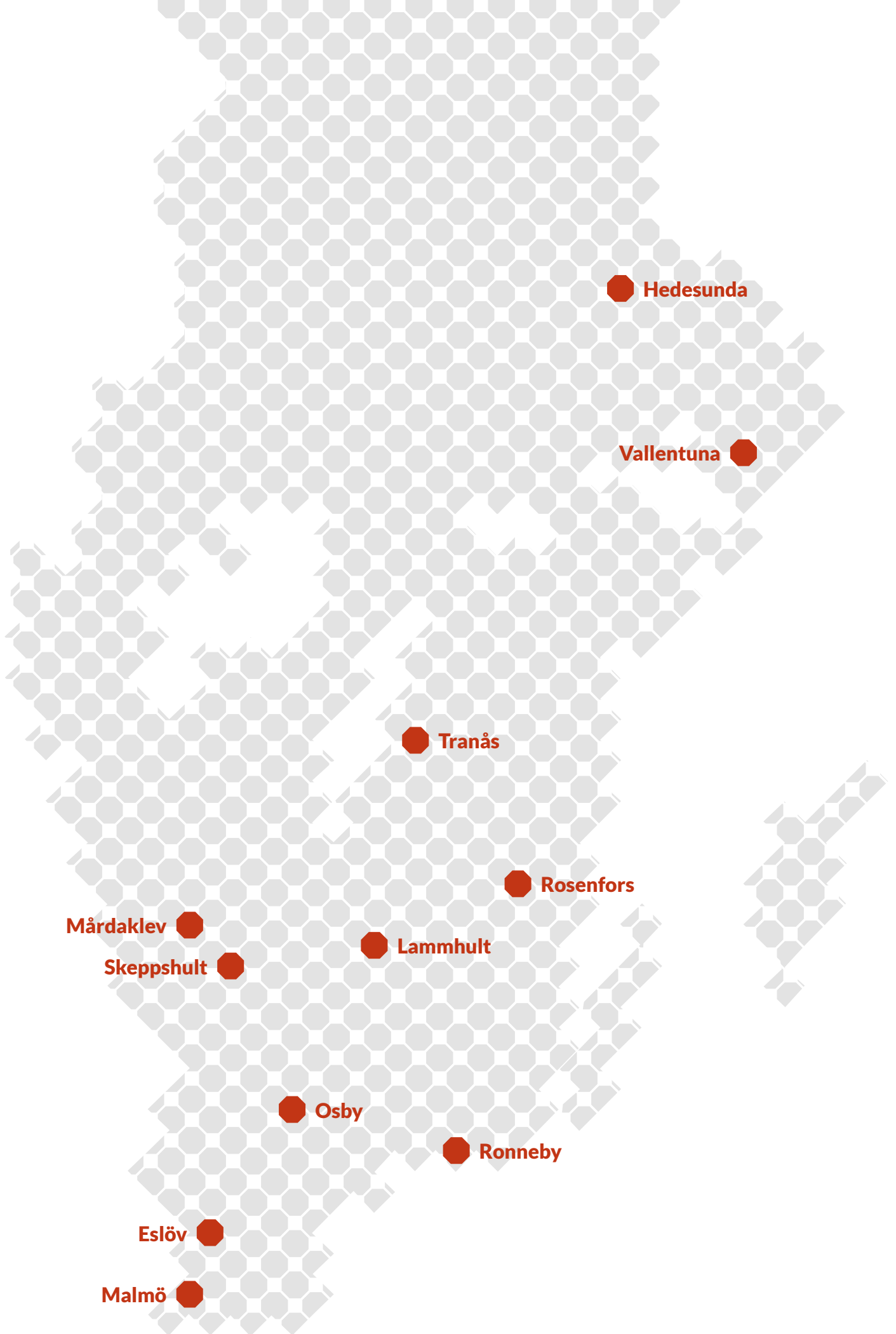
Uthyrningsbar yta om totalt 7 713 m².
Byggår 1978, 1988 och 2022.
Uthyrningsgrad 100%.



LEDIGA
LOKALER

Malmö, Sturkögatan 9

Uthyrningsbar yta om totalt 12 650 m².
Byggår 1967, 1972, 1976, 1979 och 1981.





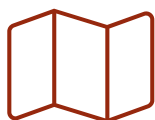
Solcellerna på Soft Centers tak genererade 284 kWh under 2025, motsvarande knappt 25% av anläggningens totala elförbrukning.

NYCKELTAL



18

stycken fastigheter



100 000

kvadratmeter uthyrningsbar yta



801

miljoner kronor i fastighetsvärde



80

miljoner kronor i hyresvärde



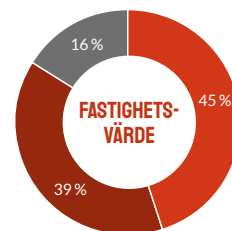
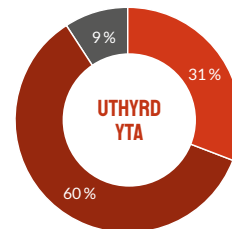
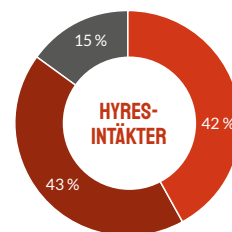
68%

ekonomisk uthyrningsgrad



64%

överskottsgrad



● Kontor ● Industri ● Handel

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Koncernen

Bolagets verksamhet består i att direkt eller genom dotterbolag bedriva affärsutveckling, äga och förvalta fast och lös egendom, samt utföra koncernadministrativa tjänster.

Koncernen består av elva helägda dotterbolag: S I Fastigheter i Ronneby AB (SIFIRAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB), Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB), Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center) som är ett helägt dotterbolag till SIFIRAB, Sörbydal Fastighets AB, DJ Ronneby AB, Byggfast Osby AB, Klippfast AB, DIRO Fastigheter AB som är ett helägt dotterbolag till DISAB, samt Fuligula AB.

Fastighetsbeståndet består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara

ytan uppgår till cirka 100 000 m² vilket fördelas på 31,5 % kontor, 59,8 % lätt industri och 8,7 % handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid årsskiftet till 801 Mkr (829) med ett hyresvärde på cirka 80 Mkr.

Moderbolaget

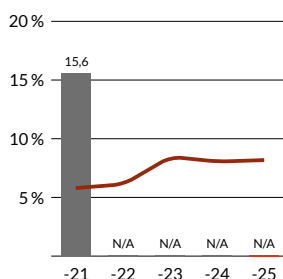
Active Properties (APROP) med säte i Ronneby är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt, företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och handel. APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktig god riskjusterad avkastning till bolagets ägare.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, Mkr	65,4	67,1	69,3	63,3
Driftnetto, Mkr	42,0	45,0	46,9	44,2
Överskottsgrad, %	64,1	67,1	67,7	69,8
Förvaltningsresultat, Mkr	21,3	20,7	23,2	29,8
per aktie, kr	0,21	0,21	0,23	0,29
Resultat efter skatt, Mkr	-10,6	-8,3	-6,2	-0,3
per aktie, kr	N/A	N/A	N/A	N/A
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, Mkr	499,8	521,7	537,5	553,3
per aktie, kr	4,95	5,16	5,32	5,48
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	35,6	34,1	33,9	33,8
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	800,9	829,1	842,2	871,1
per aktie, kr	7,93	8,21	8,34	8,62
Totalt antal utestående aktier	101 039 984	101 039 984	101 039 984	101 039 984

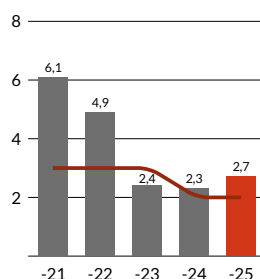
För definitioner, se sid 47.

Avkastning på eget kapital



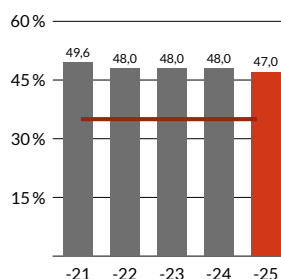
- Avkastning på eget kapital
- Mål

Räntetäckningsgrad



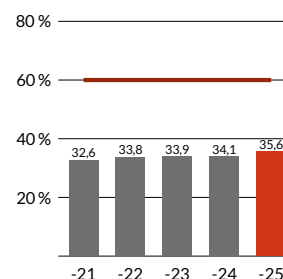
- Räntetäckningsgrad
- Mål

Soliditet



- Soliditet
- Mål

Nettobelåningsgrad



- Nettobelåningsgrad
- Mål

Övergripande mål

Bolaget ska skapa tillväxt genom utveckling av befintligt bestånd och genom selektiva förvärv med bibehållen lönsamhet och kontrollerad risk. De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 2,0 gånger, den justerade soliditeten ska vara lägst 35 % samt att belåningsgraden ska uppgå till högst 60 %. Under året uppfylldes samtliga mål utom avkastning på eget kapital, till följd av negativt resultat (se tabell på förra sidan).

Vid ingången av 2025 var den riskfria räntan 2,16 % (2,05), vilket innebar en räntabilitet på 8,16 % (8,05). Den riskfria räntan uppgick till 2,25 % (2,17) vid årets utgång. Eftersom årets resultat är negativt går det inte att räkna fram någon avkastning på eget kapital.

Räntetäckningsgraden för året uppgår till 2,7 ggr (2,3) vilket är en klar förbättring jämfört med föregående år. Mot bakgrund av ett stabilare ränteläge i allmänhet är nuvarande bedömning att räntetäckningsgraden kan komma att förbättras ytterligare under innevarande år.

Soliditeten ligger kvar på oförändrad hög nivå och landar på 47,0 % (48,0). Tack vare ett starkt förvaltningsresultat så försämrades inte soliditeten märkbart trots en viss nedjustering av fastighetstillgångarnas värden.

Nettobelåningsgraden ska uppgå till högst 60 % och även här uppnår bolaget målet med årets 35,6 % (34,1). Årets nedjustering av fastigheternas värden tillsammans med lånefinansierade investeringar gör att belåningsgraden är något högre än föregående år.

Ägarförhållanden

Active Properties är ett så kallat avstämningsbolag med aktier registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B med olika röstvärde.

Aktien saknar officiell notering men har handlats inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. I mitten av februari 2025 avvecklade Pepins Group sin verksamhet och arbetet med att hitta en alternativ handelsplats pågår för närvarande.

Den senaste omsatta betalkursen för A-aktien var 2,00 kronor (2,00) och för B-aktien 2,00 kronor (2,00).

Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 202 080 tkr.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 286 (2 328) aktieägare, en minskning med 42 aktieägare sedan föregående årssifte.

Totalt antal utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktier och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2025-12-31 till 25 259 996 kr med ett kvotvärde på 0,25 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med tio (10) röster per stamaktie av serie A och en (1) röst per stamaktie av serie B.

Största aktieägarna 2025-12-31

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8	30,8
H Cap AB	29,3	30,6
Investment AB Spiltan	12,0	9,8
UBS AG Clients Account	3,1	1,8
Goldman Sachs International Ltd	1,4	1,7
Övriga	24,4	25,3

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret

Koncernen

Årets hyresintäkter uppgick till 65 432 tkr (67 124), vilket var en minskning med 2,6 % jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna steg något till 23 479 tkr (22 109). Driftsnettot sjönk under året med 7,3 % till 41 953 tkr (45 015), vilket gav en överskottsgrad på 64,1 % (67,1). Förvaltningsresultatet uppgick till 21 296 tkr (20 729), en ökning motsvarande 2,7 % jämfört med föregående år. Det finansiella nettot uppgick till -12 613 tkr (-16 535), en förbättring med 31,0 %. Orealiserade värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna uppgick till -38 101 tkr (-27 836).

I Soft Center har efterfrågan på kontors- och utbildningslokaler de senaste åren varit relativt svag, dels som en

konsekvens av rådande lågkonjunktur, dels då det skett en kraftigt minskad efterfrågan av antalet platser inom skol- och utbildningssektorn. De senaste årens kraftigt minskade barnkullar i kombination med att kommunen de senaste åren byggt ut och renoverat flera nya för- och grundskolor har skapat ett överkott av skollokaler. Även aktiviteten hos flera utbildningsföretag inom vuxenutbildning har varit låg, inte minst då efterfrågan på arbetsmarknadsutbildningar minskat, bland annat som en konsekvens av lägre volym arbetsmarknadspolitiska åtgärder med färre uppdrag från till exempel Arbetsförmedlingen. Konkurrensläget lokalt, med en relativt stor vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen, har bestått, framförallt finns här ett stort utbud av affärs-, butiks- och kontorslokaler från mindre aktörer.

Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter, bland annat genom hyresgäst-anpassade ombyggnader i Soft Center samt i övriga dotterbolag. Bland slutförda projekt märks en större tillbyggnad av fastigheten i Hedesunda/Gävle. Slutleverans skedde under sommaren 2025 och ett 10-årigt hyresavtal (triple-net) tecknades med nuvarande hyresgäst.

I slutet av året avyttrades fastigheten Mårdaklevsvallen 3:28 via bolag och avtal om försäljning av fastigheten Mårdaklevsvallen 5:1 ingicks samtidigt med tillträde under januari 2026. Fastigheterna avyttrades efter svag efterfrågan i området till en nivå under marknadsvärderingar men över bokförda värden vilket ger kassamässiga överskott.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid årets slut till 100 100 m² (106 700). I Soft Center uppgick ytan oförändrat till 31 310 m² och uthyrningsgraden minskade till 56,7% (65,7). Nedgången beror framförallt på minskade lokalbehov för Silverbergsskolan, en privat för- och grundskola, på grund av sjunkande barn- och elevantal.

I koncernen uppgick uthyrningsgraden till 68,4% jämfört med 64,5% föregående år. Förbättringen beror på viss nyuthyrning i Malmö, Tranås och Lammhult samtidigt som det skett en nybyggnation av lokaler i Hedesunda/Gävle. Dessutom har fastigheten Mårdaklevsvallen 3:28 avyttrats med en stor del vakanta ytor. Vakans finns idag framförallt i fastigheterna i Rosenfors och Tranås, men här pågår långtgående förhandlingar om nyuthyrning med flera intressenter. Övriga fastigheter i beståndet är fullt uthyrda med hyresavtal triple-net och med förfall under perioden 2025-12-31 till 2035-12-31. Hyresdurationen, det vill säga den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick under året till 3,1 år (3,5). Minskningen beror på en begränsad volym nytecknade och förlängda hyresavtal till befintliga hyresgäster.

Vid en del omförhandlingar har hyresgästen efterfrågat en kortare avtalstid. Samtidigt har flera av de långa kontraktens löptid minskat med 1 år jämfört med föregående period. I Soft Center uppgick hyresdurationen till 2,0 år (2,0). Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 42% kontor, 43% lätt industri/lager samt 15% handel/övrigt.

Finansiering och räntebindning

Koncernen

Bolaget finansierar sig idag huvudsakligen genom eget kapital och med säkerställda banklån i dotterbolag. Tillgången till finansiering inom banksektorn har under året varit relativt god till prioriterade kunder även när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar.

Tack vare de senaste årens fallande marknadsräntor och det stärkta marknadsläget bedöms tillgången till finansiering via banksystemet även fortsättningsvis vara god. Även på kapitalmarknaden märks en förbättring. Emissionsvolymerna har ökat som följd av en större efterfrågan och riskaptit hos investerarna.

Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3-månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Under året sjönk 3-månaders Stibor från 2,54% till 1,96%. Per 2026-03-30 noteras 3-månaders Stibor till 2,19%. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. För nuvarande finns dock inga utestående ränteswappar. Bolaget har fyra lån som löper med fast ränta på totalt 29,8 Mkr motsvarande 9,5% av den totala lånevolymer. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 3,2 månader (5,1) och kapitalbindningstiden uppgick till 6 månader (13). Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under året till 3,78% jämfört med 5,44% för 2024. En förändring av finansieringsräntan med $\pm 2\%$ påverkar för nuvarande resultatet med 6,1 Mkr per år.

Tack vare att huvuddelen av bolagets hyresavtal är indexreglerade, med koppling till KPI, så kompenseras stigande driftskostnader till viss del av höjda hyror. För 2026 års hyror så uppgick indexpåslaget till 0,9% (1,6), vilket bidrog till hyresökningar om cirka 0,6 Mkr under året. Även för 2026 bedöms ett visst indexpåslag. Utifrån nuvarande prognoser så förväntas påslaget bli cirka 0,5% vilket med oförändrade hyresavtal bör ge hyresökningar kring 0,5 Mkr.

För mer information om koncernens finansiella risker och hantering av dessa hänvisas till not 22.

Moderbolaget

Förutom pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter ställer moderbolaget pant som säkerhet, i form av aktier i dotterbolagen, för dotterbolagens finansiering hos externa kreditgivare.

I moderbolaget är koncernens ledning och administrativa personal anställd och en utfördelning av kostnaderna för denna centrala administration sker proportionellt, baserat på verksamhetens omfattning, till respektive dotterbolag i koncernen.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bland annat risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar bolaget i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner utanför storstäderna i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

De senaste årens svaga ekonomiska utveckling med blygsam tillväxt i kombination med ett relativt högt ränteläge, har varit ogynnsam för fastighetsinvesteringar generellt. Efter att de grundläggande förutsättningarna det senaste året långsamt förbättrats med fallande inflation och räntor i kombination med en stabilisering av energi- och förvaltningskostnader har även efterfrågan påverkats positivt och lett till att transaktionsvolymerna återigen börjat öka. Fastigheter är fortfarande ett attraktivt investeringslag sett över tid, och nu märks även viss nedjustering av avkastningskrav vilket har lett till att fastighetstillgångarna för nuvarande stiger i värde. Uppgången varierar dock stort mellan olika tillgångsslag där industri-, logistik- och volymhandel klarat sig bäst.

Under året har avkastningskraven i värderingarna varit i princip oförändrade. Det vägda direktavkastningskravet uppgick vid årsskiftet till 7,12% jämfört med 7,23% föregående år. Den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 9,62% (9,77%).



Soft Center i Ronneby, ett stenkast över Ronnebyån från den vackra brunnsparken (till höger i bild).

Per 31 december 2025 uppgår det av Newsec framtagna marknadsvärdet på fastighetstillgångarna till 800,9 Mkr (829,1). Värdeförändringarna av fastighetstillgångarna uppgick sammantaget till -38 101 tkr att jämfört med -27 836 tkr föregående år.

Koncernens verkliga värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdering av projektfastigheter, det vill säga fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Ändamålet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdraget har utförts enligt RICS/SFI/IVS regler.

Verkligtvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierakin,

då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Med biträde från externa värderare och deras utlåtande fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena. Verksamheten i bolaget har under året påverkats av den rådande lågkonjunktionen. På sikt kan ett ändrat beteende, framför allt drivet av den fortsatta digitaliseringen, komma att påverka behovet och efterfrågan på hyreslokaler för kontor och utbildning.

I övriga dotterbolag har konsekvenserna av det försämrade marknadsläget varit relativt begränsade. En stor del av hyresgästerna är industriföretag med en relativt stor andel export vars verksamhet snarare påverkats positivt under perioden. Detta gäller även de dotterbolag med exponering mot så kallad externhandelsverksamhet.

Av koncernens hyresintäkter under 2025 fördelas 42 % (42) på kontor, 43 % (42) på lätt industri och 15 % (16) på handel. Av hyresintäkterna från kontorsdelen, det vill säga i Soft Center, kommer cirka 75 %, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresintäkterna inom segmentet lätt industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion utan större begränsningar i omfattning. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från fem större rikstäckande kedjor inom lågpris/sällanköpsandel med stabil utveckling. Fastighetsvärde per kategori fördelas med 45 % kontor, 39 % lätt industri och 16 % handel.



Kontraktsporfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktsporföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgästskategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktsporföljen är cirka 3,1 år (3,5) och den genomsnittliga uthyrningsgraden för koncernen är 68,4% (64,5).

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 22.

Hållbarhetsupplysningar och miljöinformation

APROP-koncernen står för ett ansvarsfullt företagande. Med sitt hållbarhetsarbete bidrar koncernen aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Långsiktighet är hållbart

APROP-koncernen är en långsiktig fastighetsägare, vilket kommer till uttryck i allt som görs, i såväl förvärv, förvaltning och utveckling av projekt i egen regi som i samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld. Koncernens hållbarhets-

mål och företagsmål står på en solid värdegrund, något som skapar en bas för en hållbar utveckling, bättre förvaltning och utveckling och i förlängningen en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, nöjda ägare och kunder och en god lönsamhet.

Ekonomisk hållbarhet

Koncernen strävar efter en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Strävan efter ekonomisk hållbarhet uttrycks i form av en värdekedja:

- Stat, kommun och region finansierar och beställer samhällsservice.
- Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen.
- APROP-koncernen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för bland annat samhällsservice.

Genom en hållbar ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktigt hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

Miljömässig hållbarhet

Koncernen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt Miljöbalken. Däremot kan koncernens hyresgäster bedriva verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig. Enligt Miljöbalken är det hyresgästen,

verksamhetsutövaren, som bedriver miljöfarlig verksamhet på bolagets mark som är ansvarig för eventuella föroreningar som uppstår på fastigheten. Koncernen bevakar därför att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med hyresavtal eller lagstiftning eller utan nödvändiga myndighetstillstånd. Hyresgäster som inte följer lagar och avtal kan förlora sin hyresrätt.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. APROP har heller inte identifierat några väsentliga miljörisiker. Bolagets hantering av risken är att införa varje fastighetsförvärv och nya projekt, samt även löpande i förvaltningen, genomföra genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker men även för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.

Merparten, motsvarande cirka 70 procent av den uthyrningsbara ytan, hyrs med kallhyresavtal, så kallad triple-net, där hyresgästen själv står för alla driftkostnader inklusive el och uppvärmning samt fastighetens inre underhåll. Av den anledningen har bolaget endast ett begränsat inflytande i vilka energikällor som används. Bolaget uppmuntrar dock hyresgästerna att genomföra energibesparande åtgärder och investeringar som även leder till minskad klimatpåverkan. Vid nya fastighetsförvärv undersöks eventuella miljörisiker noggrant samtidigt som förbättringar av fastigheternas miljöpåverkan på klimat och lokalmiljö inventeras för möjliga åtgärder. Vid ombyggnader och vid nya fastighetsprojekt, såväl under själva byggprocessen som efter genomförandet, görs en genomlysning för att identifiera eventuella miljörisiker men också för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Där så är möjligt erbjuds hyresgästen tilläggsinvesteringar, till exempel i form av värmeåtervinning, och elproduktion via solceller.

I Soft Centers byggnader sker uppvärmning via det kommunala fjärrvärmenätet där råvaran idag till 95 procent består av biobränsle. Elen levereras via Enkla Elbolaget vars energikällor till 100 % är förnybara genom, sol, vind, vatten och biobränsle.

Solcellsanläggningen hos Soft Center producerade under året cirka 284 kWh, vilket täckte knappt 25 % av fastighetsanläggningens totala elförbrukning.

En översyn av samtliga elinstallationer pågår löpande där bland annat samliga lysrörsarmaturer på sikt kommer att bytas till LED-belysning.

I Soft Center finns ett flertal miljöstationer för sortering och återvinning av det avfall som uppstår hos hyresgästerna i de verksamheter som bedrivs i byggnaderna. Återvinning sker också av det avfall som uppstår i samband med driften och det underhåll, ombyggnader och renoveringar som löpande sker.

Från och med halvårsskiftet 2025 har nu Soft Centers samtliga byggnader erhållit Boverkets energiklassificering med det näst högsta betyget B enligt det så kallade Green Bond Framework. Detta innebär bland annat att man uppfyller kraven för "gröna lån" med medföljande billigare finansiering. I flera av de övriga dotterbolagens fastigheter har energiklassning tidigare skett. Här har samtliga fastigheter uthyrda till så kallad externhandelsverksamhet också erhållit klassificering med betyget B. Cirka 54 % av lånevolymen är idag kopplad till gröna lån.

Social hållbarhet

Koncernens bolag ska agera ansvarsfullt i samhället genom att engagera sig i frågor som är av betydelse för utvecklingen och speglar det samhälle koncernen är verksam i. Detta ska uppnås bland annat genom engagerade och medvetna medarbetare.

Medarbetare

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Koncernen strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé.

Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. Bolaget har en liten, effektiv organisation med totalt 7 medarbetare (6,8 heltidstjänster), 4 män och 3 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt drifttekniker. Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget, medan driftteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernen

Operativt fortgår arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Fokus ligger på att öka uthyrningsgraden och minska vakanserna, särskilt i Soft Center. För nuvarande finns det flera intressanta uthyrningsprojekt, primärt inom kommunal och regional regi. Det förs även löpande diskussioner med flera företag inom utbildningssektorn som söker lokaler för både längre och kortare tid.

Driftkostnaderna förväntas öka något från nuvarande nivåer, huvudsakligen på grund av stigande fasta avgifter som nätavgifter, men även genom de allmänna prishöjningarna på material och tjänster. Energieffektiviseringen på Soft Center har dock fortsatt ge resultat i form av lägre förbrukning av framförallt el. Ett byte av styr- och reglersystem som tidigare skett, tillsammans med uppgradering av och investeringar i ett nytt ventilationssystem, har lett till en minskning i förbrukningen av fjärrvärme och komfortkyla.

Ytterligare solcells- och även batterianläggningar utreds för nuvarande vilket kan komma att leda till en fortsatt minskning av energiförbrukningen. Bolaget fortsätter samtidigt arbetet med att byta ut samtliga ljuskällor till LED vilket förutom energibesparingen även minskar underhållskostnaderna tack vare en avsevärt längre livslängd.

En viss avflyttning från uthyrda lokalytor har skett i Soft Center under det första kvartalet 2025, bland annat som en konsekvens av den svaga konjunkturåterhämtningen och efterfrågan i största allmänhet. Inom skolområdet märks en ökad konkurrens bland annat beroende på att kommunen de senaste åren gjort stora investeringar i om- och tillbyggnader i lokaler för daghem och grundskola. Delvis som en konsekvens av detta meddelade i början av 2026 en av Soft Centers större hyresgäster, Silverbergsskolan, att man avvecklar hela sin verksamhet av för- och grundskoleverksamhet i Ronneby under innevarande år. Skolan hyr idag cirka 3 700 m².

Ronneby kommun har de senaste åren varit mycket aktiva och ökat satsningarna med syfte att locka till sig nya etableringar, framförallt inom försvar, handel och industri. Bland annat har man upplåtit mark för uppförande av kommersiella verksamheter till mycket förmånliga villkor med gott resultat. Även om nybyggnationen avstannat något det senaste året så är bedömningen att det i framtiden kommer att ges möjlighet att investera i nya fastighetsprojekt.

I dotterbolagen RIFAB och SIFIRAB har bolagets största hyresgäst successivt avflyttat de senaste 3-4 åren. Av den totala uthyrningsbara ytan, omfattande 7 400 m² respektive 31 300 m² var vid årsskiftet 19 800 m² uthyrt och för resterande del pågår nu arbetet med att iordningsställa lokalerna för framtida uthyrning. Vissa av fastigheterna ligger i geografiska områden med



allmänt svag efterfrågan på industrilokaler varför ytterligare försäljning av delar av fastighetstillgångarna troligtvis kommer att bli aktuellt under innevarande år.

I början av 2026 avyttrades fastigheten Mårdaklevsvallen 5:1 i Svenljunga kommun med en uthyrningsbar yta på totalt 3 196 m². Försäljningen skedde i nivå med verkligt värde. Avtal om försäljning av ytterligare en mindre fastighet i SIFIRAB har skett med tillträde i slutet av 2026. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta på 1 330 m². Försäljningspriset är satt till en nivå strax över verkligt värde.

I dotterbolagets Fuligula har under 2025 ett mindre markområde avyttrats på fastigheten efter önskemål från Ronneby kommun för att öka tillgängligheten för ytterligare exploatering av området. Försäljningssumman för marken uppgår till cirka 650 tkr.

I Disab har en ombyggnad av fastigheten i Vallentuna påbörjats under våren. Investeringen som är hyresgrundande uppskattas till 5,0–6,0 Mkr och beräknas vara klar under hösten.

Trots det relativt turbulenta marknadsläget, så bedömer bolaget att det finns relativt goda möjligheter att genomföra förvärv inom vissa områden, bland annat för att tillgodose befintliga hyresgästers behov av ytterligare lokaler. Bolaget utvärderar löpande investeringar och avyttringar.

Moderbolaget

Trots konjunkturläget så är lokalefterfrågan på flera orter där bolaget äger fastigheter relativt stabil men osäkerhet kvarstår. Flera hyresgäster, som haft en god utveckling av verksamheten, har också efterfrågat tilläggsinvesteringar i form av om- och tillbyggnader. Tillväxtstrategin i koncernen står fast även om det i nuvarande marknadsläge också finns en stor osäkerhet kring den framtida utvecklingen, inte minst geopolitiskt. Bedömningen är att, trots det relativt turbulenta marknadsläget, finns goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv, inte minst utanför storstadsregionerna där bolaget idag är verksamt.

Tack vare att det allmänna ekonomiska läget med fallande räntor och inflation förbättrats så märks en viss nedjustering av avkastningsnivåerna. Samtidigt motverkas den positiva värdeseffekten av att nyuthyrningar i många fall sker till i genomsnitt lägre hyresnivåer är tidigare.

Även indexuppräkningsarna är idag mycket blygsamma jämfört med tidigare år.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt direkt eller via olika typer av samarbeten. Bolaget har alljämt som ambition att verksamheten ska växa så att det förlängningen möjliggör en publik notering av bolagets aktier. Genom att redovisningen är anpassad till IFRS underlättar det en eventuell framtida notering på en publik marknadsplats. En notering på en reglerad marknad skulle bland annat skapa nya möjligheter till kapitalanskaffning och finansiering.

En publik notering är en långsiktig ambition, men bedöms inte aktuell på kort sikt.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	77 147 652
Årets resultat	-1 899 339
Summa	75 248 313

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning 101 039 984 x 0,06 kr	6 062 399
Balanseras i ny räkning	69 185 914
Summa	75 248 313

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRAPPORT KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	2	65 432	67 124
Fastighetskostnader	2, 3	-23 479	-22 109
Driftnetto		41 953	45 015
Centrala administrationskostnader	5	-8 044	-7 751
Finansiella intäkter	7	302	738
Finansiella kostnader	7	-12 915	-17 273
Förvaltningsresultat		21 296	20 729
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	12	3 247	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-38 101	-27 836
Resultat före skatt		-13 558	-7 107
Skatt	9	3 089	-1 183
ÅRETS RESULTAT		-10 469	-8 290
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		-10 469	-8 290

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	816 555	845 176
Nyttjanderättstillgångar	23	141	243
Materiella anläggningstillgångar	11	309	309
Summa anläggningstillgångar		817 005	845 728
Hysesfordringar		89	964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	769	759
Övriga fordringar		1 575	959
Likvida medel	15	30 055	26 035
Summa omsättningstillgångar		32 488	28 717
SUMMA TILLGÅNGAR		849 493	874 445
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		373 856	390 387
Summa eget kapital		399 116	415 647
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	–	77 406
Långfristiga leasingkulder	23	15 474	15 588
Uppskjutna skatteskulder	9	100 514	106 066
Summa långfristiga skulder		115 988	199 060
Skulder till kreditinstitut	17	315 317	236 661
Kortfristiga leasingkulder	23	100	100
Leverantörsskulder		1 968	4 105
Övriga skulder	19	3 133	1 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 871	16 900
Summa kortfristiga skulder		334 389	259 738
SUMMA SKULDER		450 377	458 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		849 493	874 445

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	25 260	-	404 739	429 999
Årets totalresultat				
Årets resultat	-	-	-8 290	-8 290
Årets totalresultat	-	-	-8 290	-8 290
Transaktioner med koncernens ägare				
<i>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</i>				
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-6 602
Överkursfond föregående år	-	-	-	-
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-6 602	-6 602
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	25 260	-	390 387	415 647

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	25 260	-	390 387	415 647
Årets totalresultat				
Årets resultat	-	-	-10 469	-10 469
Årets totalresultat	-	-	-10 469	-10 469
Transaktioner med koncernens ägare				
<i>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</i>				
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-6 602
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	-	-	-6 602	-6 602
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2025-12-31	25 260	-	373 856	399 116

KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	29		
Resultat före skatt		-13 558	-7 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		32 837	26 089
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		99	286
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-4 005	2 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 373	22 004
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsverksamheter		-10 716	-11 004
Avyttring av dotterbolag/rörelse, netto likviditetspåverkan		4 175	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 541	-11 004
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000	-
Amortering av lån		-8 750	-8 601
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 812	-14 663
ÅRETS KASSAFLÖDE		4 020	-3 663
Likvida medel vid årets början		26 035	29 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		30 055	26 035

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	2	5 500	4 720
Administrations- och försäljningskostnader		-7 522	-7 266
Rörelseresultat		-2 022	-2 546
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20	133
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-37	-13
Resultat efter finansiell poster		-2 039	-2 426
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Bokslutsdispositioner, övriga	8	140	2 476
Resultat före skatt		-1 899	50
Skatt	9	-	-67
ÅRETS RESULTAT		-1 899	-17

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	150 547	150 547
Fordringar hos koncernföretag	13	122 254	122 254
Summa anläggningstillgångar		272 801	272 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		573	492
Skattefordringar		1 096	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78	62
Summa kortfristiga fordringar		1 747	1 422
Kassa och bank		958	1 325
Summa omsättningstillgångar		2 705	2 747
SUMMA TILLGÅNGAR		275 506	275 548
EGET KAPITAL			
	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 260	25 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		77 147	83 227
Årets resultat		-1 899	-17
Summa eget kapital		100 508	108 470
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		-	140
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		173 719	165 712
Summa långfristiga skulder		173 719	165 712
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77	72
Övriga skulder	19	833	756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	369	398
Summa kortfristiga skulder		1 279	1 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 506	275 548

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Justerat eget kapital 2024-01-01	25 260	-	89 524	-236	114 548
Årets totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-17	-17
Årets totalresultat	-	-	-	-17	-17
Vinstdisposition	-	-	-236	236	0
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-	-6 062
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2024-12-31	25 260	-	83 226	-17	108 470

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Justerat eget kapital 2025-01-01	25 260	-	83 226	-17	108 470
Årets totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-1 899	-1 899
Årets totalresultat	-	-	-	-1 899	-1 899
Vinstdisposition	-	-	-17	17	0
Lämnade utdelningar	-	-	-6 062	-	-6 062
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2025-12-31	25 260	-	77 147	-1 899	100 508

KASSAFLÖDE FÖR MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	32		
Resultat efter finansiella poster		-2 039	-2 426
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-	134
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-326	95
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		8 060	3 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 695	935
Investeringsverksamheten			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 062	-6 062
ÅRETS KASSAFLÖDE		-367	-5 127
Likvida medel vid årets början		1 325	6 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		958	1 325

NOTER

NOT 1 – VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med *IFRS Accounting Standards*, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner* tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 24 april 2026. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 juni 2026.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med *IFRS Accounting Standards* kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Oförändrad redovisningsprincip

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen, medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Active Properties per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Active Properties inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig

kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Då verksamheten i koncernen är organiserad som en sammanhållen verksamhet, med likartade risker och möjligheter för de varor och tjänster som produceras, utgör hela koncernens verksamhet under räkenskapsåret ett rörelsesegment.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Active Properties. Bestämmande inflytande föreligger om Active Properties har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang, samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om *de facto control* föreligger.

Tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

Intäkter

Hysesintäkter

Active Properties nettoomsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter är utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser annan tilläggsdebitering, såsom värme, kyla med mera. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras. Avräkningar görs i början på kommande år. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (till exempel försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer Active Properties om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasing-skuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot lease-givaren redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingkulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Leasingkulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- Fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter.
- Variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index eller pris ("rate") som gällde vid inledningsdatumet.
- Eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasing-skulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikationer. Exempel på sådana indikationer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut.

Leasingavtal med Active Properties som leasegivare består av operationella leasingavtal. Active Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten nettoomsättning.

Finansiella intäkter och kostnader

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektiv-räntemetoden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas av-seende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som

är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisning av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

Finansiella instrument

Redovisning och första värderingen

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring värderas till transaktionspriset.

Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

Active Properties finansiella tillgångar utgörs i allt väsentligt av likvida medel i form av banktillgodohavanden, hyresfordringar, fordringar på intressebolag samt övriga fordringar. Samtliga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar – efterföljande värdering och vinster och förluster

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Active Properties finansiella skulder utgörs av långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut, övriga lång-

fristiga skulder, leasingskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de inte innahas för handel. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

Nedskrivningar – förväntade kreditförluster

Förlustreserven för hyresfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av förlustreserven med förväntade förlustprocenter uppdelat på hur många dagar en fordran är sen och vilken kundkategori fordran härrör från. Förlustprocentsatserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut.

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilket är 5–15 år.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar och nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagda kostnader.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med delårsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en extern värdering.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

Utbetalning av kapital till ägarna

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

I samband med koncernens övergång till IFRS har moderbolaget gått över till att redovisa enligt RFR2. Vid moderbolagets övergång till RFR 2 har inga övergångseffekter identifierats.

Även av *Rådet för finansiell rapportering*s utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1, *Utformning av finansiella rapporter* respektive IAS 7, *Rapport över kassaflöden*. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdesmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av *Rådet för finansiell rapportering* tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen.

De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

NOT 2 – HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernen

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler samt övriga upplåtna utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 1–20 år. Längre avtal förekommer

främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet, såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,1 år (3,5). Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt. Avseende leasingintäkter, se not 23.

Förfallostruktur kontrakterad hyra Belopp i tkr	2025-12-31		2024-12-31	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Kommersiella lokaler				
2025	65 432	23,1	66 291	29,1
2026	59 118	20,9	40 397	17,7
2027	44 537	15,8	32 302	14,2
2028	39 497	14,0	24 028	10,5
2029	18 587	6,6	15 800	6,9
2030	17 748	6,3	14 819	6,5
2031	16 056	5,7	13 135	5,8
2032	12 277	4,3	8 834	3,9
2033	6 359	2,2	6 424	2,8
2034 och senare	3 079	1,1	6 000	2,6
SUMMA	282 690	100,0	228 030	100,0

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2025-12-31. Andelen kontor motsvarar cirka 42 %, lätt industri cirka 43 % och handel utgjorde cirka 15 %.

Belopp i tkr	2025	2024
Intäkter		
Hyresintäkter	59 323	61 711
Serviceintäkter	3 608	4 858
Övriga intäkter	2 501	555
Summa intäkter	65 432	67 124
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	9 797	10 738
Övriga driftskostnader	6 196	4 579
Underhållskostnader	3 020	2 443
Fastighetsadministration	1 377	1 319
Fastighets skatt	3 089	3 030
Summa fastighetskostnader	23 479	22 109

I fastighetsadministration ingår personal- och lokalkostnader för all personal som är direkt anknuten till fastigheternas drift- och förvaltning.

NOT 3 – ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Belopp i tkr	2025	2024
Kostnader för ersättningar till anställda		
Koncernen		
Löner och ersättningar med mera	5 178	4 813
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 18)	1 199	1 028
Sociala avgifter	1 542	1 689
Totalt	7 919	7 530
	2025	2024
Medelantalet anställda		
Moderbolaget		
Sverige (varav kvinnor)	5 (60%)	5 (60%)
Dotterföretag		
Sverige (varav kvinnor)	2 (0%)	2 (0%)
Koncernen totalt (varav kvinnor)	7 (43%)	7 (43%)
Könsfördelning i företagsledningen		
Moderbolaget		
Styrelsen (andel kvinnor)	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare (andel kvinnor)	0%	0%
Koncernen		
Styrelser (andel kvinnor)	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare (andel kvinnor)	0%	0%

Belopp i tkr	2025			2024		
	Ledande befattningshavare*	Övriga anställda	Summa	Ledande befattningshavare*	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader – moderbolaget						
Löner och andra ersättningar	1 666	2 550	4 216	1 598	2 279	3 877
Sociala kostnader	846	1 567	2 413	1 061	1 312	2 373
varav pensionskostnad	566	594	1 160	542	444	986

Belopp i tkr	2025	2024
Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare* – koncernen		
Löner och andra ersättningar	1 666	1 598
Pensionskostnader	566	542

*) 4 personer.

NOT 4 – ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISOR

Belopp i tkr	2025	2024
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	276	409
Andra uppdrag	16	29
Azets		
Revisionsuppdrag	62	-
Andra uppdrag	-	-
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	106	155
Andra uppdrag	16	29
Azets		
Revisionsuppdrag	30	-
Andra uppdrag	-	-

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 5 – CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration, exempelvis personalkostnader för vd, ekonomi- och marknadsfunktion samt dessa personers andel av övriga kostnader. Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmissiga villkor.

Belopp i tkr	2025	2024
Koncernen	6 635	6 311
Personalkostnader	385	478
Köpta tjänster	1 024	962
Övriga kostnader		
	8 044	7 751

NOT 6 – RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Belopp i tkr	2025	2024
Koncernen		
Personalkostnader	8 011	7 630
Avskrivningar	496	453
	8 507	8 083
Moderbolaget		
Personalkostnader	6 635	6 311
	6 635	6 311

NOT 7 – FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
Likvida medel	302	738
Summa ränteintäkter som härrör från likvida medel	302	738
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-12 915	-17 272
Finansiella kostnader	-12 915	-17 272

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Erhållet koncernbolag	-	-
<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter på fordringar som är omsättningstillgångar	20	133
Summa	20	133
varav koncernföretag	-	-
varav övriga	20	133
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-37	-13
varav koncernföretag	-	-
varav övriga	-37	-13

NOT 8 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-
Periodiseringsfond, årets återföring	140	2 476
Erhållet koncernbidrag	-	-
Lämnat koncernbidrag	-	-
Summa	140	2 476

NOT 9 – SKATTER

REDOVISAT I RAPPORTEN ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT/RAPPORT ÖVER RESULTAT

Koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
Årets skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)	-2 414	-2 655
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) avseende temporära skillnader	5 503	1 472
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	3 089	-1 183

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
Årets skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)	-	-67
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-	-67

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
Resultat före skatt	-13 558	-7 107
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	20,6 % 2 793	20,6 % 1 464
Ej avdragsgilla kostnader	-8,7 % -1 183	-37,4 % -2 657
Ej bokf avdragsgilla kostnader	2,1 % 283	2,2 % 159
Förändring av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisats	4,6 % 622	0,0 % -
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	3,2 % 428	0,0 % -
Övrigt	0,2 % 26	0,0 % -
Schablonränta på periodiseringsfond	0,9 % 120	-2,1 % -149
Redovisad effektiv skatt	22,8 % 3 089	-16,6 % -1 183

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
Resultat före skatt	-1 899	50
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6 % 391	20,6 % -10
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3 % -34	21,4 % -35
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2,6 % -354	0,0 % -
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0 % -3	-0,3 % -22
Redovisad effektiv skatt	0,0 % 0	-67

REDOVISAT I BALANSRÄKNINGEN

Uppskjutna skattefordringar och skulder

Belopp i tkr	2025	2024
Förvaltningsfastighet	95 483	101 225
Obeskattade reserver	5 032	4 841
Leasing	-	-
Summa	100 515	106 066

NOT 9 – SKATTER forts.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Koncernen

Belopp i tkr	Balans per 2025-01-01	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Balans per 2025-12-31
Förvaltningsfastigheter	101 225	-5 742	-	95 483
Periodiseringsfonder	4 842	190	-	5 032
Leasing	-	-	-	-
Totalt	106 067	-5 552	-	100 515

Belopp i tkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Balans per 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	102 574	-1 349	-	101 225
Periodiseringsfonder	4 965	-123	-	4 842
Leasing	-	-	-	-
Totalt	107 539	-1 472	-	106 067

NOT 10 – RESULTAT PER AKTIE

Belopp i kr	2025	2024
Resultat per aktie	-0,10	-0,08

De belopp som använts i täljare och nämnare redovisas nedan.

Resultat per aktie före utspädning

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-10 469	-8 290

Vägt genomsnittligt antal aktier

Antal aktier	2025	2024
Vägt genomsnittligt antal aktier under året, före och efter utspädning	101 039 984	101 039 984

Antalet utestående aktier vid årets slut var 101 039 984 (101 039 984).

NOT 11 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
<i>Anskaffningsvärde inventarier</i>		
Ingående balans	309	309
Utgående balans	309	309
<i>Redovisade värden</i>		
Den 1 januari	309	309
Den 31 december	309	309

Materiella anläggningstillgångar avser konst på Soft Center i Ronneby. Restvärdet bedöms uppgå till anskaffningsvärdet varför ingen avskrivning görs.

NOT 12 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.

Belopp i tkr	2025	2024
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Realiserade värdeförändringar	3 247	–
Orealiserade värdeförändringar	-38 101	-27 836
Summa	-34 854	-27 836

Avstämning av ingående och utgående balans med mera

Belopp i tkr	2025		2024	
	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjanderätts-tillgång	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjanderätts-tillgång
Verkligt värde vid årets början	829 507	15 668	847 195	15 668
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	10 716	–	10 148	–
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-5 548	–	–	–
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-33 789	–	-27 836	–
Verkligt värde vid årets slut	800 886	15 668	829 507	15 668
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut	–	–	–	–

Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdering av projektfastigheter, det vill säga fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet.

Per 2025-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Newsec i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan), med undantag för att fastigheterna inte har besiktigats eller ombesiktigats inom en treårsperiod.

Med värderingsföretagets analyser som grund är företagets bedömning att det osäkra omvärldsläget som råder inte har påverkat fastighetsvärdena nämnvärt. Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som: *The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*

Verkligt värdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats tillhörande nivå 3 i verkligt värdehierarkin,

då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Värderingsteknik

Värderingen baseras på uppgifter ur orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt värderingsinstitutets egna analyser av de transaktioner de haft kännedom om. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Bedömda investeringar och hyresgästanpassningar

Koncernen

2025-12-31

	Kontor vägt snitt	Industri spann (vägt snitt)	Handel vägt snitt
Förväntad hyra, kr/m ²	1 325	328-1 225	950-1 268
Aktuell hyra, kr/m ²	1 357	328-1 225	950-1 268
Återstående längd på hyreskontrakt, år	2	3,1	4
Förväntad långsiktig vakans, %	11	5-20	5
Aktuell vakans, %	43,3	29,0	0,0
Förväntat driftnetto, kr/m ²	1 093	297-1 194	919-1 237
Diskonteringsränta avkastningskrav, %	9,10	8,36-11,64	8,60
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde %	7,00	6,28-9,50	6,50-6,75

2024-12-31

Förväntad hyra, kr/m ²	1 410	325-948	950-1 256
Aktuell hyra, kr/m ²	1 448	323-948	950-1 256
Återstående längd på hyreskontrakt, år	2	3,7	5
Förväntad långsiktig vakans, %	11	5-15	5
Aktuell vakans, %	34,3	40,6	0,0
Förväntat driftnetto, kr/m ²	1 179	341-888	794-1 196
Diskonteringsränta avkastningskrav, %	9,00	8,30-11,10	8,90
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde %	7,00	6,30-9,50	6,80-6,90

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

2025-12-31 – Belopp i tkr

	Förändring	Kontor	Industri	Handel
Förväntat driftnetto (kr/m ²)	-5 %	-17 077	-23 371	-285
	+5 %	17 077	23 371	285
Direktavkastningskrav	-0,25 %	12 314	10 156	5 109
	+0,25 %	-12 314	-10 156	-5 109

2024-12-31 – Belopp i tkr

Förväntat driftnetto (kr/m ²)	-5 %	-18 421	-16 196	-6 405
	+5 %	18 421	16 196	6 405
Direktavkastningskrav	-0,25 %	13 357	10 348	4 575
	+0,25 %	-13 357	-10 348	-4 575

NOT 13 – FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Belopp i tkr

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 254	122 354
Transaktioner under året	-	-100
Utgående balans 31 december	122 254	122 254
REDOVISAT VÄRDE	122 254	122 254

NOT 14 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Förutbetalda försäkringspremier	307	273
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	462	486
	769	759
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	34	4
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	44	58
	78	62

NOT 15 – LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	30 055	26 035
Summa enligt balansräkningen	30 055	26 035

NOT 16 – EGET KAPITAL

Typer av aktier

Antal aktier	2025	2024
Emitterade aktier per 1 januari	101 039 984	101 039 984
Emitterade aktier per 31 december – betalda	101 039 984	101 039 984

Aktiekapitalet består av två aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 0,25 kr (0,25). Antal utestående aktier är 8 427 178 A-aktier samt 92 612 806 B-aktier.

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 juni 2026.

	2025	2024
0,06 kr per stamaktie (6 062 399 kr), tkr	6 062	6 062
Redovisad utdelning per aktie, kr	0,06	0,06

Moderbolaget

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde föras till

överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden från och med 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 17 – RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagens avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagens exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 22. Beträffande villkor och återbetalningstider för leasingsskulder, se not 23.

Belopp i tkr	2025	2024
<i>Långfristiga skulder</i>		
Banklån	–	77 406
<i>Kostfristiga skulder</i>		
Kortfristiga banklån	315 317	236 661

Villkor och återbetalningstider

För villkor och återbetalningstider, se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 495 120 tkr (454 275) i företagens mark och byggnader.

Belopp i tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfalldatum	2025	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2026-06-30	63 759	63 759
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2026-06-30	56 500	56 500
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,60 %	2026-06-30	62 619	62 619
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,60 %	2026-06-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,60 %	2026-06-30	12 975	12 975
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2026-08-30	8 950	8 950
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,60 %	2026-06-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	3,72 % fast 1 år	2026-02-12	7 620	7 620
Banklån	SEK	3,49 % fast 1 år	2026-10-25	2 290	2 290
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2026-01-30	10 920	10 920
Banklån	SEK	4,51 % fast 1 år	2026-06-28	5 299	5 299
Banklån	SEK	4,61 % fast 1 år	2026-06-30	14 580	14 580
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,60 %	2026-06-30	9 850	9 850
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2026-06-30	7 352	7 352
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2026-08-30	25 776	25 776
Totala räntebärande skulder				315 317	315 317
				2024	
Belopp i tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfalldatum	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	4,94 % fast 1 år	2025-06-30	66 909	66 909
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55 %	2026-06-30	56 500	56 500
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	64 119	64 119
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	13 425	13 425
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-08-30	9 250	9 250
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	5,39 % fast 1 år	2025-02-12	7 900	7 900
Banklån	SEK	3,91 % fast 1 år	2025-10-25	2 440	2 440
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-01-30	11 544	11 544
Banklån	SEK	4,51 % fast 1 år	2026-06-28	5 606	5 606
Banklån	SEK	4,61 % fast 1 år	2026-06-30	15 300	15 300
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65 %	2025-06-30	7 607	7 607
Banklån	SEK	4,14 % fast 1 år	2025-08-30	26 640	26 640
Totala räntebärande skulder				314 067	314 067

Enligt avtal med koncernens huvudbank förbinder koncernen sig även att a) LTV – Loan to Value inte ska överstiga 62 %, och b) räntetäckningsgraden minst ska uppgå till 2 ggr. Test av kovenanterna gjordes 2025-12-31 och koncernens uppfattning är att dessa kovenanter även kommer att uppfyllas under kommande 12 månader. För definitioner, se sid 47.

NOT 18 – PENSIONER

KONCERNEN

Förmånsbestämda pensioner

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från *Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2* som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2025 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,5 Mkr (0,4).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan

125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 procent (162).

Premierna till Alecta fastställs genom antaganden om ränta, livslängd, driftkostnader och avkastningsskatt och är beräknad så att betalning av konstant premie till pensionstidpunkten räcker för hela målförmånen, som baseras på den försäkrades nuvarande pensionsmedförande lön, då ska vara intjänad.

Det saknas ett fastställt regelverk för hur underskott som kan uppkomma ska hanteras, men i första hand ska förluster täckas av Alectas kollektiva konsolideringskapital, och leder således inte till ökade kostnader genom höjda avtalade premier. Det saknas även regelverk för hur eventuella överskott eller underskott ska fördelas vid avveckling av planen eller företags utträde ur planen.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för arbetare som helt bekostas av företagen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

Belopp i tkr	2025	2024
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer*	1 199	972
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer*	1 160	935

*) Häre ingår 469 tkr (393) avseende ITP-plan finansierad i Alecta, se ovan.

NOT 19 – ÖVRIGA SKULDER

Koncernen

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	2 545	1 427
Upplupna skatter och sociala avgifter	588	545
	3 133	1 972

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	320	272
Upplupna skatter och sociala avgifter	513	484
	833	756

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	12 281	15 175
Upplupna driftkostnader	499	487
Upplupna personalkostnader	525	528
Upplupna räntekostnader	255	327
Övriga poster	311	383
	13 871	16 900
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	287	301
Övriga poster	82	97
	369	398

NOT 21 – VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

Verkligt värde

Klassificering och verkligt värde samt nivå i värderingshierarkin. Tabellen nedan visar de redovisade värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Belopp i tkr	2025-12-31			2024-12-31		
	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Totalt	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Totalt
Koncernen						
Hyresfordringar	89	-	89	964	-	964
Övriga fordringar	233	-	233	959	-	959
Likvida medel	30 055	-	30 055	26 035	-	26 035
Summa	30 377	-	30 377	27 958	-	27 958
Banklån	-	315 317	315 317	-	314 067	314 067
Leverantörsskulder	-	1 968	1 968	-	4 105	4 105
Upplupna kostnader	-	3 133	3 133	-	1 972	1 972
Summa	-	320 418	320 418	-	320 144	320 144

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, banklån, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

NOT 22 – FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kredit- och motpartsrisk
- Finansierings- och likviditetsrisk
- Ränterisk

Ramverk för finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker såsom finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Verksamheten finansieras med eget kapital och räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målen för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Målen är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria 5-årsräntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 8,45 % vid ingången av 2026, soliditet om lägst 35 %, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 %. Per den 31 december var samtliga mål, utom avkastning på eget kapital samt räntetäckningsgrad, uppfyllda.

Med hänsyn till det osäkra omvärldsläget och i samråd med koncernens långivare har beslut fattats om att ändra målet för den långsiktiga räntetäckningsgraden från 3 till 2 ggr.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till – eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till – medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. APROP:s verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital, huvudsakligen genom banklån säkerställda med pantbrev. Det

finns risk att bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för APROP oförmånliga villkor. Om APROP i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om APROP inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för APROP oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. För att säkerställa APROP:s behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolaget har även ett ramavtal gällande bankfinansieringen som löper årsvis. Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser, dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediten uppgick vid årsskiftet till 5 Mkr (5), varav 0 Mkr (0) var utnyttjad.

Vår bedömning är att det inte föreligger någon refinansieringsrisk tack vare det ramavtal bolaget har med sin huvudbankförbindelse, ett avtal som bland annat reglerar och säkerställer förlängning av bolagets rörliga finansiering.

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 320 miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen nedan.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande 6 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Koncernen 2025

Belopp i tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1–3 mån	3 mån–1 år	1–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	315 317	317 644	10 920	11 699	295 025	–	–
Leverantörsskulder	SEK	1 968	1 968	1 968	–	–	–	–
Leasingskulder	SEK	100	100	10	40	50	–	–
Summa		317 385	319 712	12 898	11 739	295 075	–	–

Koncernen 2024

Belopp i tkr	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1–3 mån	3 mån–1 år	1–5 år	> 5 år
Banklån	SEK	314 067	334 385	11 582	8 736	236 661	77 406	–
Leverantörsskulder	SEK	4 105	4 105	4 105	–	–	–	–
Leasingskulder	SEK	250	250	10	50	190	–	–
Summa		318 422	338 740	15 697	8 786	236 851	77 406	–

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen ett tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 480 tkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalet kommer att omförhandlas inom tidsperioden 10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

NOT 22 – FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING forts.

Inställda betalningar och avtalsbrott

Hyesrisken i Soft Center har de senaste åren minskat på grund av det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet knappt 70 stycken, inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning. Av de totala hyresintäkterna i Soft Center står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för cirka 60 %.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) uppgick vid årsskiftet till 2,0 år (2,0) för Soft Center och för koncernen i sin helhet uppgick den återstående löptiden till 3,1 år (3,5).

Tre hyresgäster står för cirka 32 % av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för cirka 35 %.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6–12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt kommer emellertid varaktiga förändringar i räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

APROP är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt.

Ränterisk

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna för APROP. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 2 procentenheter skulle räntekostnaderna öka med 6,3 Mkr respektive minska med 6,3 Mkr. Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på APROPs resultat. Ränterisken påverkar APROP genom löpande räntekostnader för lån och räntederivat.

För nuvarande finns inga utestående räntederivat i koncernen. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt att uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på APROP. Enligt de fastställda finansiella målen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet

var räntetäckningsgraden 2,7 gånger (2,3). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2025 till 3,78 procent (5,44).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

APROP har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Koncernen tillämpar förskotts-fakturering avseende sina större hyresfordringar. APROP tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

Kommersiell kreditrisk

Befintliga hyresgäster utgörs till cirka 20 % av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsad.

Kreditrisk i likvida medel

Koncernen hade likvida medel om 30 Mkr (26) den 31 december 2025. För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade till minst A, baserad på Standard & Poors kreditbetyg.

Nedskrivning av likvida medel har mätts som förväntad förlust på 12-månadersbasis och reflekterar de korta löptiderna av exponeringen. Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. Kreditrisken i likvida medel har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

Kreditrisk i garantier

Koncernens policy är att ge finansiella garantier endast till dotterbolagens skulder. Per den 31 december 2025 har bolaget gett ut en garanti till vissa banker för krediter som är beviljade till två dotterbolag.

Kapitalhantering

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten ska ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar. De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria 5-årsräntan med minst 6 procentenheter, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger, den justerade soliditeten ska vara lägst 35 procent och belåningsgraden maximalt 60 procent. Kapital definieras som totalt eget kapital.

NOT 22 – FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING forts.

Kapital

Belopp i tkr	2025	2024
Totalt eget kapital	399 116	415 647

Nettoskudsättningsgrad

Belopp i tkr	2025	2024
Finansiella skulder	315 317	314 067
Likvida medel och kortfristiga placeringar	-30 055	-26 035
Nettoskuld	285 262	288 032
NETTOSKULDSÄTTNINGSGRAD (nettoskuld/totalt eget kapital)	71 %	69 %

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 6 öre per aktie till årsstämman 2026. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

NOT 23 – LEASINGAVTAL

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas bland koncernens övriga förvaltningsfastigheter, se not 11.

Koncernen leasar flera typer av tillgångar. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Koncernen

Belopp i tkr	Parkering	Fordon	Kontors- inventarier	Totalt
Avskrivningar under året	-	100	1	101
Utgående balans 31 december 2025	-	141	-	141
Avskrivningar under året	209	26	14	249
Utgående balans 31 december 2024	-	241	1	242

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2025 uppgick till 0 tkr (300). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingskulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

Koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
Ränta på leasingskulder	-4	-4
Kostnader för korttidsleasing	12	8

NOT 23 – LEASINGAVTAL forts.

LEASINGAVTAL

Koncernen leasar fordon samt kontorsinventarier med leasingperioder på 3 till 4 år. I vissa fall har Koncernen en möjlighet att köpa tillgången vid leasingperiodens slut. I andra fall garanterar Koncernen den leasade tillgångens restvärde vid leasingperiodens slut. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid. Uppskattade restvärdesgarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leasingkulden och nyttjanderättstillgången. Den 31 december 2025 uppskattar Koncernen att restvärdesgarantier uppgår till 0 tkr.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

Koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
<i>Operationella leasingavtal</i>		
Leasingintäkt	59 323	61 711

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

Koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
Inom ett år	59 118	67 124
Mellan ett och två år	44 537	66 291
Mellan två och tre år	39 497	40 397
Mellan tre och fyra år	18 587	32 302
Mellan fyra och fem år	17 748	24 028
Senare än fem år	37 771	59 012
Summa odiskonterade leasingavgifter	217 258	289 154

NOT 24 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	495 120	494 805
Företagsinteckningar	17 000	17 000
Summa ställda säkerheter	512 120	511 805

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	305 407	307 280
Aktier i dotterbolag	146 995	146 995
Summa ställda säkerheter	452 402	454 275

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån i dotterbolag. Säkerheterna består av pantsatta andelar i dotterbolag. Eventualförpliktelserna avser borgen för banklån i dotterbolag.

NOT 25 – DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande belopp:

Balanserad vinst	77 147 652
Årets resultat	-1 899 339
Summa	75 248 313
Utdelning (101 039 984 x 0,06 kr)	-6 062 399
Balanseras i ny räkning	69 185 914

NOT 26 – NÄRSTÅENDE

Närstående relationer

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 27.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen			Inköp av varor	Övrigt (tex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
	Belopp i tkr	År				
DISAB Vacuum Technology AB	2025	5 699	-	-	-	-
DISAB Vacuum Technology AB	2024	5 496	-	-	-	-
DISAB Tella AB	2025	1 354	-	-	-	-
DISAB Tella AB	2024	1 329	-	-	-	-
Skeppshults Gjuteri AB	2025	2 937	-	-	-	-
Skeppshults Gjuteri AB	2024	2 888	-	-	-	-
DIRO Fastigheter AB	2025	3 928	-	-	-	-
DIRO Fastigheter AB	2024	3 201	-	-	-	-
Cetec AB	2025	1 973	-	-	-	-
Cetec AB	2024	1 454	-	-	-	-
Road Marking Equipment of Sweden AB	2025	582	-	-	-	-
Road Marking Equipment of Sweden AB	2024	237	-	-	-	-

NOT 26 – NÄRSTÅENDE forts.

Moderbolaget						
Belopp i tkr	År	Förs. adm. tjänster	Inköp av varor	Övrigt (tex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
SI Fastigheter i Ronneby AB	2025	500	–	–	52	–
SI Fastigheter i Ronneby AB	2024	400	–	–	42	–
DISAB Fastighets AB	2025	800	–	–	83	–
DISAB Fastighets AB	2024	600	–	–	62	–
Rosenfors Industrifastigheter AB	2025	150	–	–	16	–
Rosenfors Industrifastigheter AB	2024	150	–	–	16	–
Skeppshults Industrifastigheter AB	2025	500	–	–	52	–
Skeppshults Industrifastigheter AB	2024	450	–	–	47	–
DJ Ronneby AB	2025	500	–	–	52	–
DJ Ronneby AB	2024	450	–	–	47	–
Sörbydal Fastighets AB	2025	250	–	–	26	–
Sörbydal Fastighets AB	2024	200	–	–	21	–
Byggfast Osby AB	2025	200	–	–	21	–
Byggfast Osby AB	2024	170	–	–	18	–
DIRO Fastigheter AB	2025	550	–	–	57	–
DIRO Fastigheter AB	2024	450	–	–	47	–
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2025	1 800	–	–	188	–
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2024	1 600	–	–	167	–
Fuligula AB	2025	250	–	–	26	–
Fuligula AB	2024	250	–	–	26	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent av inköpen och 99 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

Moderbolagets ägare

Två av moderbolagets huvudmän är även huvudmän i ovanstående närståendebolag på koncernnivå.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Styrelse

För uppgift om ersättningar, se not 3. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar, se not 3. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

NOT 27 – KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag/org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2025-12-31	2024-12-31
SI Fastigheter i Ronneby AB, 556008-7305	Ronneby	3 600	100	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB, 556732-4974	Ronneby	1 000	100	15 600	15 600
Rosنفors Industrifastigheter AB, 556287-9865	Ronneby	1 200	100	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB, 556838-6071	Ronneby	500	100	875	875
DJ Ronneby AB, 559094-5993	Ronneby	500	100	4 628	4 628
Sörbydal Fastighets AB, 559112-7955	Ronneby	500	100	1 009	1 009
Byggfast Osby AB, 559270-9926	Ronneby	250	100	725	725
Klippfast AB, 559304-7128	Ronneby	250	100	100	100
Fuligula AB, 559225-9971	Ronneby	500	100	2 727	2 727

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag/org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2025-12-31	2024-12-31
Ronneby Soft Center Fastighets AB, 556392-9362	Ronneby	10 000	100	100
DIRO Fastigheter AB, 559277-5489	Ronneby	250	100	100

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	150 547	150 547
Inköp	-	-
Lämnat aktieägartillskott	-	-
Försäljning	-	-
Utgående balans 31 december	150 547	150 547
REDOVISAT VÄRDE DEN 31 DECEMBER	150 547	150 547

NOT 28 – OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
<i>Periodiseringsfonder</i>		
Avsatt vid taxering 2023	-	31
Avsatt vid taxering 2024	-	109
Utgående balans 31 december	-	140
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	-	140

NOT 29 – SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Betalda räntor och erhållen utdelning

Moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
Erhållen ränta	20	133
Erlagd ränta	37	13

Förändring av skulder inom finansieringsverksamheten

Koncernen

Belopp i tkr	Banklån	Leasingskuld	Övriga räntebärande skulder	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten
Ingående balans 2025	314 067	15 688	-	329 755
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	10 000	-	-	10 000
Amortering lån	-8 750	-	-	-8 750
Amortering leasingskuld	-	-114	...	-114
Andra förändringar				
Tillkommande leasingskulder	-	-	-	-
Summa andra förändringar	-	-	-	-
UTGÅENDE BALANS 2025	315 317	15 574	-	330 891

Ej utnyttjade krediter

Belopp i tkr	2025	2024
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	5 000 000	5 000 000
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	5 000 000	5 000 000

NOT 30 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I dotterbolagen SIFIRAB och RIFAB fortsätter arbetet med att fylla vakanta ytor parallellt med försäljning av tomställda lokaler.

I början av 2026 avyttrades fastigheten Mårdaklevsvallen 5:1 i Svenljunga kommun, uthyrningsbara yta 3 196 m².

I dotterbolaget DISAB har en ombyggnad av fastigheten i Vallentuna påbörjats under våren. Investeringen görs på uppdrag av befintlig hyresgäst och är hyresgrundande.

I början av 2026 meddelade en av Soft Centers större hyresgäster, Silverbergsskolan, att man avvecklar hela sin verksamhet i Ronneby under sommaren. Skolan hyr idag cirka 3 700 m² med en årshyra om cirka 6 700 tkr. Detta kommer att innebära ett stort tapp för bolaget och arbetet med att fylla de uppsagda lokalerna pågår för fullt.

NOT 31 – VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med revisionskommittén diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Skatter

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Active Properties bedriver är komplicerade och omfattande, avseende såväl inkomstbeskattning som mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Active Properties resultat och ställning såväl positivt som negativt. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplex. Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Active Properties är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Active Properties pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skattever-

ket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt, Kammarrätt och Högsta Förvaltningsrätten). Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta längre tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare beaktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Active Properties följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Active Properties bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om $\pm 5-10\%$.

Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

NOT 32 – UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Fastighets AB Active Properties (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Ronneby. Adressen till huvudkontoret är Fridhemsvägen 8 i Ronneby.

Koncernredovisningen för år 2025 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.
Direktavkastning	Periodens driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.
Eget kapital på A- och B-aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation med antalet A- och B-aktier vid periodens utgång.
EPRA NRV Net Reinstatement Value Långsiktigt substansvärde	Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.
Hysesvärde	Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
LTV - Loan to Value	Bankens utestående räntebärande fordringar, varmed avses fastighets- och rörelsekrediter till koncernen i förhållande till koncernens i Banken finansierade fastigheters värde, enligt av banken åsatt marknadsvärde, där mätning sker i intervall om 12 månader per 31/12.
Nettobelåningsgrad	Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader/intäkter i relation till finansiella kostnader/intäkter.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.
STIBOR	STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som bankerna ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av intäkter.

SIGNATURER

Ronneby 2026-05-04



Magnus Hansson
Ordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Kent Söderström
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats till Azets Revision & Rådgivning AB 2026-05-04.



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Active Properties AB (publ), org. nr 556594-2447

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB (publ) för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland

annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den 4 maj 2026



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor Azets



KONTAKT

Sven-Olof Linderoth

Verkställande direktör
070-301 00 67

Pia Lilja

Ekonomichef
0734-36 45 61

info@activeproperties.se
[activeproperties.se](https://www.activeproperties.se)

Active Properties AB

Soft Center
Fridhemsvägen 8, 372 25 Ronneby
0457-38 60 17
activeproperties.se