

PRESENTATION VID BOLAGSSTÄMMAN

Active Properties AB (publ)
2 juni 2026



DETTA ÄR ACTIVE PROPERTIES AB (PUBL)

- 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 långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare.
- Fastighetsbeståndet består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår för närvarande till 100 000 kvm fördelat på 59,8 % lätt industri, 31,5 % kontor och 8,7 % handel. Fastigheterna är belägna i bland annat Malmö, Eslöv, Ronneby, Tranås, Vallentuna, Osby och Gävle.
 - Fastighetstillgångarnas samlade marknadsvärden uppgick vid årsskiftet 801 Mkr (829) med ett hyresvärde på cirka 80 Mkr (80).
 - Nettobelåningsgraden uppgick till knappt 35,6 procent (33,9) och soliditeten 47 procent (48,0). För 2025 prognostiseras intäkter på cirka 65 Mkr med ett driftsnetto på 43 Mkr och ett förvaltningsresultat på 24 Mkr.
- Aktien saknar officiell notering men har fram till februari 2025 handlats på Alternativa listan inom Pepins Group AB då all handel upphörde. Vid årsskiftet hade bolaget 2 286 aktieägare.
- Bolaget har för avsikt att växa genom investeringar i såväl befintliga fastighetstillgångar och genom nya förvärv. Bolaget söker även samarbete med andra aktörer inom fastighetssektorn.

SAMMANFATTNING AV 2025

2025 har präglats av fortsatt stora utmaningar 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 som förvaltningsresultatet ökade till 21,7 Mkr (20,7). Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångar uppgick till 801 Mkr (829).

Inga nya förvärv har genomförts under året. Däremot har flera ombyggnadsprojekt och hyresgästanpassningar genomförts. Ett par mindre, delvis tomställda fastigheter har också avyttrats. Avtal om ytterligare försäljningar också har ingåtts i slutet av året.

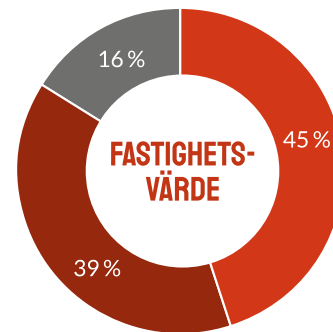
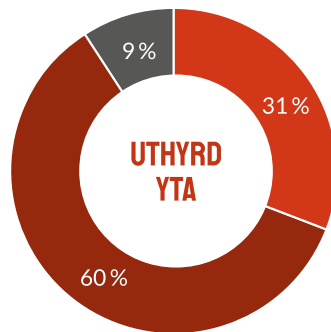
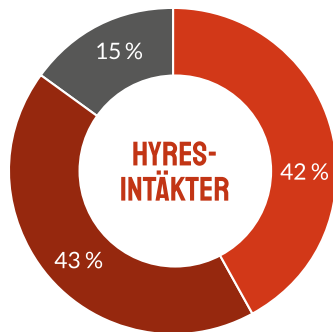
Energieffektivisering och miljöarbete har fortsatt. Efter genomförda klassificeringar uppnår cirka 41% av fastighetsbeståndets yta och 54% av den totala belåningen energiklass B, enligt Boverkets normer, vilket möjliggör tillgång till sk gröna finansiering.

Bolaget starka finansiella position och en stabil räntemarknad har bidragit till att bolaget kunnat hantera de finansiella kostnader väl. Den historiskt korta räntebindningen har samtidigt 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 och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till motsvarande 4,95 kr per aktie.

Trots viss osäkerhet i marknaden är bolaget väl positionerat inför framtiden och har goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och lönsamhet. Mot bakgrund av bolagets stabila intjäningsförmåga avser styrelsen att föreslå årets stämma en utdelning om 0,06 kr per aktie.

FASTIGHETSBESTÅNDET



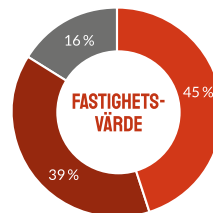
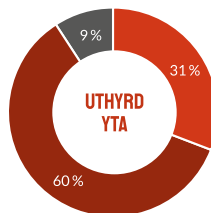
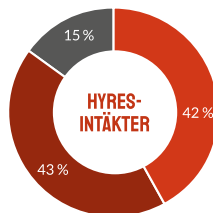
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



18

fastigheter

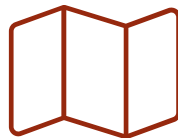


● Kontor ● Industri ● Handel

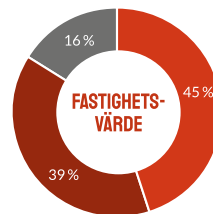
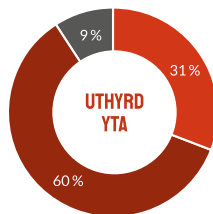
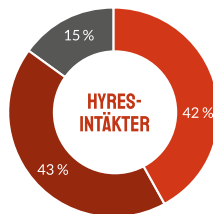
FASTIGHETSBESTÅNDET



18
fastigheter



100 000
kvadratmeter
uthyrningsbar
yta

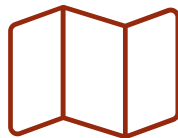


● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



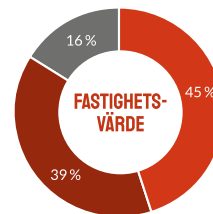
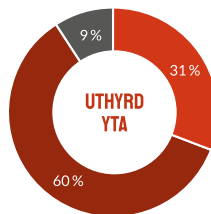
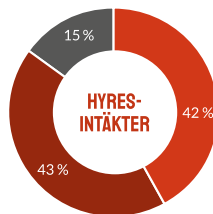
18
fastigheter



100 000
kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



801
Mkr i
fastighets-
värde



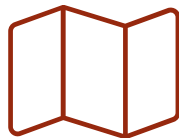
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



18

fastigheter



100 000

kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



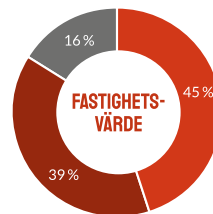
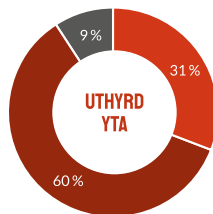
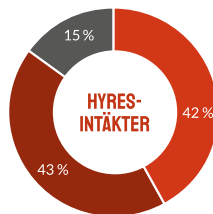
801

Mkr i
fastighets-
värde



80

Mkr i
hyresvärde



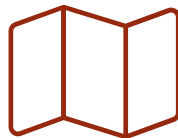
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



18

fastigheter



100 000

kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



801

Mkr i
fastighets-
värde



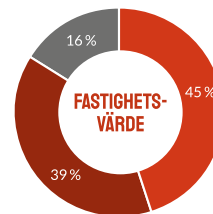
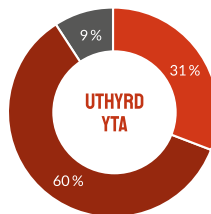
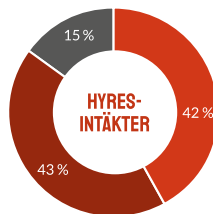
80

Mkr i
hyresvärde



68 %

ekonomisk
uthyrnings-
grad



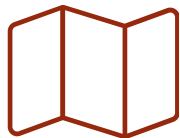
● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET



18

fastigheter



100 000

kvadratmeter
uthyrningsbar
yta



801

Mkr i
fastighets-
värde



80

Mkr i
hyresvärde



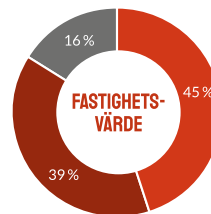
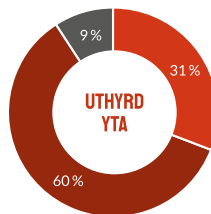
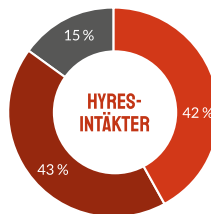
68 %

ekonomisk
uthyrnings-
grad



64 %

överskotts-
grad



● Kontor ● Industri ● Handel

FASTIGHETSBESTÅNDET

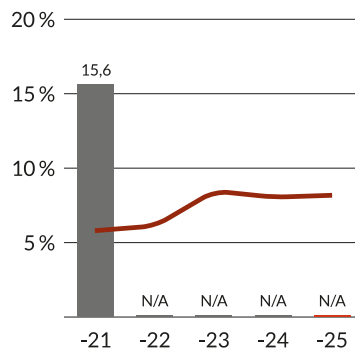
- Bolaget har under året fortsatt arbetet med hyresgäst-anpassade ombyggnader i bl a **Ronneby** och i **Tranås**. Bland slutförda projekt märks en större tillbyggnad av fastigheten i **Gävle** för produktion och kontor. Inflyttning skedde under sommaren samtidigt som ett 15-årigt hyresavtal tecknades.
- Två av fastigheterna i **Mårdaklev** har avyttrats och avtal om ytterligare försäljning av två mindre fastigheter i **Mårdaklev** och **Tranås** har ingåtts. I **Rosenfors** har fastigheten iordningställt för uthyrning alternativt för försäljning. Ambitionen är att försäljningarna/uthyrningarna ska vara genomförda under 2026.
- I **Vallentuna** har en ombyggnad av fastighetens kontorsdel projekterats för genomförande under året. I **Skeppshult** kommer hyresgäst Anpassning av lokalerna att ske med start under sommaren.
- Bolaget bedömer att en stabilisering av marknaden skett vilket möjliggör att nya investeringar återigen kan bli aktuella. För närvarande utvärderas ett antal förvärv huvudsakligen kopplade till befintliga hyresgäster. Bolaget för även diskussioner gällande projekt tillsammans med andra parter.



ÖVERGRIPANDE MÅL

Bolaget har fyra övergripande finansiella mål som för 2025 där soliditet, nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad har uppfyllts med god marginal.

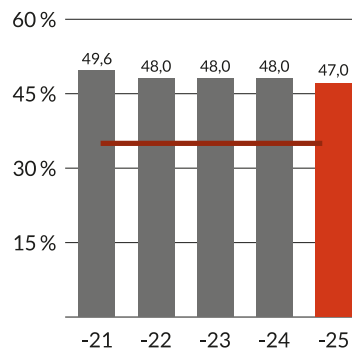
Avkastning på eget kapital



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

- Avkastning på eget kapital
- Mål

Soliditet



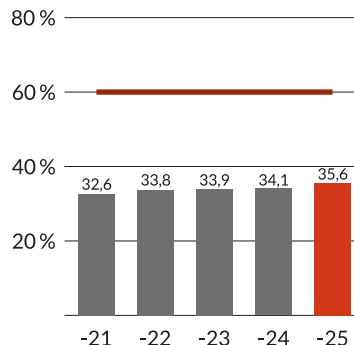
Soliditeten ligger kvar på oförändrad hög nivå och landar på 47,0% (48,0). Tack vare ett starkt förvaltningsresultat så försämrades inte soliditeten märkbart trots en viss nedjustering av fastighetstillgångarnas värden.

- Soliditet
- Mål

ÖVERGRIPANDE MÅL

Bolaget har fyra övergripande finansiella mål som för 2025 där soliditet nettobelåningsgrad och räntetäckningsgrad har uppfyllts med god marginal.

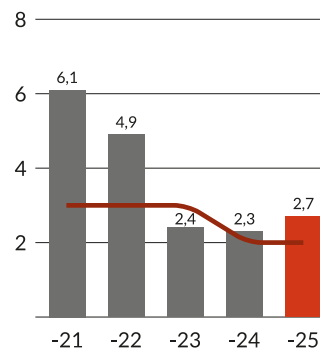
Nettobelåningsgrad



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

- Nettobelåningsgrad
- Mål

Räntetäckningsgrad



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 bedömningen att räntetäckningsgraden kan komma att förbättras ytterligare under innevarande år.

- Räntetäckningsgrad
- Mål

RÄKENSKAPSÅRET 2025 – AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2025

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
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	12	3 247	–
Värdeförändring 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

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
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
Eget kapital			
Aktiekapital	16	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		373 856	390 387
Summa eget kapital		399 116	415 647
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	–	77 406
Långfristiga leasingsskulder	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 leasingsskulder	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

ÄGARFÖRHÅLLANDE



Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B.

Aktien saknar officiell notering men har under året handlats inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. I februari 2025 meddelade Pepins att man avvecklar verksamheten i sin helhet och

bolaget undersöker nu möjligheten att hitta en ny alternativ handelsplats för bolagets aktier.

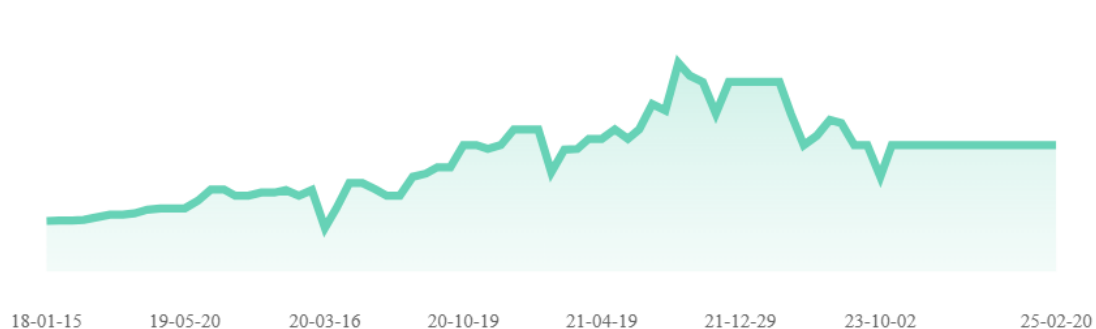
Den senaste omsatta betalkursen var vid årsskiftet 2,00 kronor för såväl för A- som B-aktien. Kurserna var oförändrade jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 202 080 tkr.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Vid periodens utgång hade bolaget 2 286 (2 328) aktieägare. En minskning med 42 aktieägare jämfört med föregående år. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie 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



RISKER OCH MÖJLIGHETER

HYRESINTÄKTER

Koncernen har ett stort antal hyresgäster med relativt långa kontraktstider. I Soft Center kommer cirka 70 % intäkterna, direkt eller indirekt, från statlig o/e kommunal verksamhet och i koncernen cirka 35%. Hyresavtalens längd är i snitt 3,6 år för koncernen. Merparten av kontrakten är sk triple-net vilket innebär att hyresgästen står för all drift och inre underhåll. Dessutom är merparten av alla hyresavtal, oavsett längd, reglerade med en fast årlig uppräknings. Hyresavtal längre än 3 år är indexreglerade för 2026 innebär det en uppräknings med 0,9% (1,6). I maj var inflationstakten för KPI 0,5%.

FINANSIERING

Bankernas prioritering av kärnkunder ger relativt god tillgång till finansiering till affärer med låg risk. Prognoserna för marknadsräntorna indikerar ytterligare fallande nivåer och därmed lägre räntekostnader. Sverige befinner sig alltjämt i lågkonjunktur och även om osäkerheten om inflationsutvecklingen har minskat så finns det risk för bakslag, inte minst geopolitiskt. Intresset för nya investeringar i fastighetssektorn har ökat som en konsekvens av att många aktörer minskat sin skuldsättning.

DRIFTSKOSTNADER

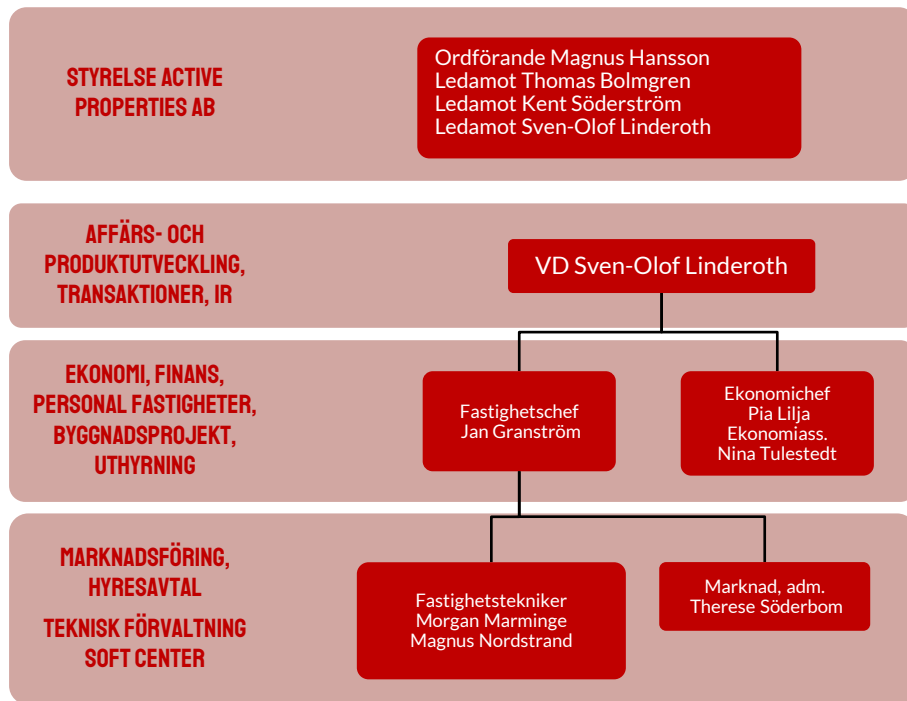
Driftkostnader har de senaste åren stigit kraftigt i takt med inflationen. Merparten förs dock vidare på hyresgästerna. Bolaget fortsätter samtidigt att aktivt minska energiförbrukning i Soft Center bl a genom investeringar i nya styrsystem, ljuskällor och förnybara energikällor i form av solceller vilket minskat energianvändningen och miljöavtrycket.

ORGANISATION

Bolaget har en liten effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 4 män och 3 kvinnor bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker.

Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget och driftteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade i Ronneby.

En omfördelning av administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.



PROGNOS 2026 EXKL. VÄRDEFÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

mkr

Nettoomsättning	64,2
Fastighetskostnader	23,8
Driftsnetto	40,4
Cenral administration	7,6
Finansnetto	-11,3
Förvaltningsresultat	22,9
Värdeförändring förvaltningsfast	0
Resultat före skatt	22,9

Prognos per 2026-05-01



SVEN-OLOF LINDERÖTH

VD

mobil +46(0)70 301 0067

sven-olof.linderöth@activeproperties.se



JAN GRANSTRÖM

Fastighetschef

mobil +46(0)73 375 92 44

jan.granstrom@softcenter.se



PIA LILJA

Ekonomichef

mobil +46(0)73 436 45 61

pia.lilja@activeproperies.se



ACTIVE PROPERTIES AB (PUBL)

Soft Center V
372 25 Ronneby

KONCERNSTRUKTUR

