



DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2026

2026

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

Nyckeltal	3
Verksamhetsrapport	4
Rapporter för koncernen	9
Rapporter för moderbolaget	13
Noter	15
Definitioner	18
Signaturer	18
Kontakt	19

Active Properties AB

Soft Center
Fridhemsvägen 8
372 25 Ronneby

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

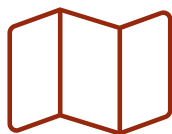
556594-2447

NYCKELTAL



18

kommersiella
fastigheter



96 500

kvadratmeter
uthyrningsbar yta



800

miljoner kronor
i fastighetsvärde



85

miljoner kronor
i hyresvärde



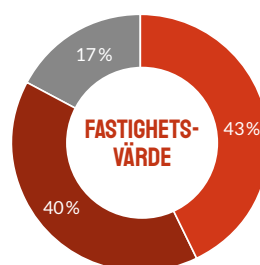
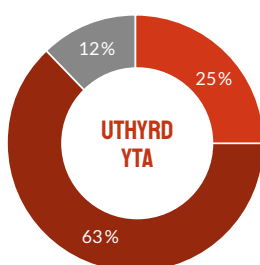
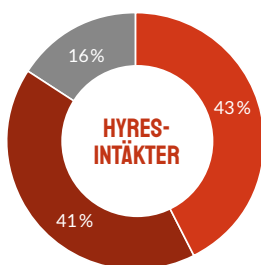
70%

ekonomisk
uthyrningsgrad



73%

överskottsgrad



● Kontor ● Industri ● Handel

VERKSAMHETSRAPPORT

Sammanfattning

Perioden kännetecknas av stabil intjäning och ett förbättrat resultat jämfört med motsvarande period föregående år. Detta beror framför allt på lägre fastighetskostnader, lägre finansiella kostnader samt positiv förändring av fastighetsvärdena. Hyresintäkterna steg något från 34,0 Mkr till 35,3 Mkr och driftsnettot ökade från 21,3 Mkr till 25,8 Mkr. Här finns en engångseffekt beroende på nedsättning av fastighets-skatten i Soft Center för perioden 2022–2026. Resultatet före skatt steg från 2,5 Mkr till 16,3 Mkr. Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 0,4 Mkr (-8,3). Finansiellt är bolagets ställning fortsatt stark med en nettobelåningsgrad på 35,6 % (36,4) och en synlig soliditet på 48,2 % (48,0), samtidigt som räntetäckningsgraden stigit från 2,6 gånger till 3,9 gånger. Avkastning på eget kapital uppgick för perioden till 8,45 %. Sammantaget innebär det att samtliga finansiella mål har uppfyllts under perioden.

Detta är Active Properties

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 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 som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige består idag av 18 kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår idag till 96 500 m² fördelat på 63 % lätt industri, 25 % kontor och 12 % handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid halvårsskiftet till 799 Mkr med ett hyresvärde på cirka 85 Mkr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2026 jan–juni	2025 jan–juni	2025	2024
Nettoomsättning, Mkr	35,3	34,0	65,4	67,1
Driftnetto, Mkr	25,8	21,3	42	45
Överskottsgrad, %	73,0	62,6	64,1	67,1
Förvaltningsresultat, Mkr	15,9	10,8	21,3	20,7
per aktie, kr	0,16	0,11	0,21	0,21
Resultat efter skatt, Mkr	17,1	4,7	-10,6	-8,3
per aktie, kr	0,17	0,05	N/A	N/A
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, Mkr	510,2	518,3	499,8	521,7
per aktie, kr	5,05	5,13	4,95	5,16
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	35,6	36,4	35,6	34,1
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	798,9	825,2	800,9	829,1
per aktie, kr	7,91	8,17	7,93	8,21
Totalt antal utestående aktier	101 039 984	101 039 984	101 039 984	101 039 984

Övergripande mål

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 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 %. Samtliga finansiella mål har därmed uppfyllts under rapportperioden (se nedanstående tabell).

Avkastningen på eget kapital ska över tid överstiga den 5-åriga riskfria räntan med minst 6 procentenheter. Vid periodens utgång var den riskfria räntan 2,21 % vilket innebar en målnivå för räntabiliteten på 8,21 %. Tack vare periodens positiva resultat, inklusive värdeförändringar, så uppnås målet med en räntabilitet på 8,45 % (2,3).

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger. Tack vare ett förbättrat finansnetto så stiger nu räntetäckningsgraden till 3,9 gånger jämfört med 2,6 gånger föregående period.

Den justerade soliditeten ska över tid överstiga 35 %. Vid periodens utgång uppgick den justerade soliditeten till 48,2 %

(48,0). Soliditeten ligger kvar på oförändrad hög nivå tack vare ett starkt förvaltningsresultat.

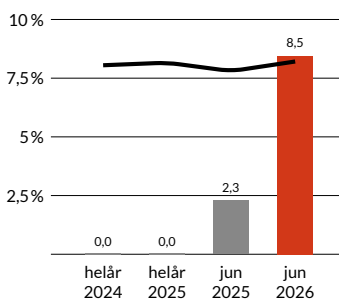
Nettobelåningsgraden ska uppgå till högst 60 % och även här uppnår bolaget målen med årets 35,6 % (36,4). Fastighetstillgångarna har minskat genom bland annat avyttringar samtidigt som även lånevolymen har sjunkit, vilket gör att belåningsgraden ligger kvar på i stort sett samma låga nivå som föregående år.

Väsentliga händelser som inträffat under perioden

I koncernen uppgick intäkterna under perioden till 35,3 Mkr, en ökning med 1,3 Mkr jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna sjönk från 12,7 Mkr till 9,5 Mkr, huvudsakligen beroende på en retroaktiv nedsättning av fastighetsskatten för Soft Center. Driftsnettot uppgick till 25,8 Mkr, en ökning från 21,3 Mkr, vilket gav en överskottsgrad på 73,0 % (62,6). Förvaltningsresultatet uppgick till 15,9 Mkr vilket var en ökning från 10,8 Mkr, huvudsakligen beroende på lägre finansiella kostnader som sjönk från 6,7 Mkr till 5,5 Mkr, en minskning motsvarande 22 %. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0,4 Mkr (-8,3), vilket gav ett resultat före skatt på 16,3 Mkr (2,5).

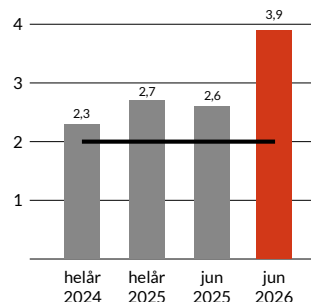
I Soft Center har efterfrågan på utbildningslokaler varit relativt svag, dels som en konsekvens av rådande lågkonjunk-

Avkastning på eget kapital



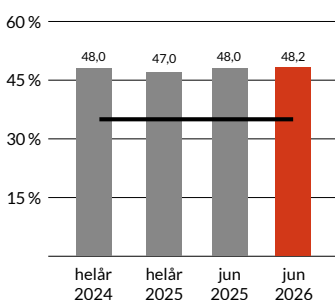
● Avkastning på eget kapital
● Mål

Räntetäckningsgrad



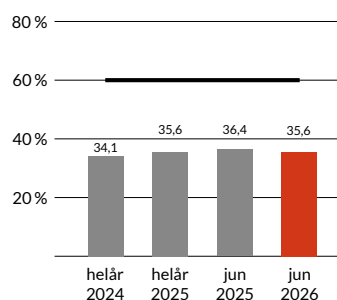
● Räntetäckningsgrad
● Mål

Soliditet



● Soliditet
● Mål

Nettobelåningsgrad



● Nettobelåningsgrad
● Mål



Soft Center i Ronneby.

tur, 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 byggt ut och renoverat flera nya för- och grundskolor har skapat ett överskott av skol- och utbildningslokaler. Delvis som en konsekvens av detta har kommunens enda privata grundskola, Silverbergsskolan, tvingats lägga ner sin verksamhet. Avflyttning av såväl för- som grundskola skedde i sin helhet den 1 juli och innebär en ökad vakans på cirka 3 700 m² och ett intäktsbortfall på närmare 6,5 Mkr från och med 2027.

Även bland aktiviteter inom övrig utbildningsverksamhet, såsom arbetsmarknads- och vuxenutbildning, har efterfrågan på lokaler varit svag. Detta bland annat som en konsekvens av lägre volym arbetsmarknadspolitiska åtgärder och därmed färre uppdrag från Arbetsförmedlingen och andra utbildningsföretag inom sektorn.

Konkurrensläget lokalt, med en relativt stor vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen, har bestått. Framför allt finns ett stort utbud av affärs- och kontorslokaler från mindre aktörer, men även från det kommunala fastighetsbolaget. En viss konkurrens av kontorslokaler märks även från närliggande kommuner.

Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter, bland annat genom hyresgäst-anpassade ombyggnader i Soft Center och övriga dotter-

bolag. I dotterbolaget DISAB påbörjades under sommaren en hyresgäst-anpassad ombyggnad av fastigheten i Vallentuna. Den totala investeringen uppskattas till 5–6 Mkr och beräknas vara klar för inflyttning till kommande årsskifte. I början av året avyttrades fastigheten Mårdaklevsvallen 5:1. Fastigheten, som sedan flera år varit tomställd, avyttrades i nivå med bokfört värde. Även i övriga dotterbolag har det under perioden skett mindre investeringar.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen minskade under perioden och uppgick vid dess slut till 96 458 m² (106 842). I Soft Center var ytan oförändrad med 31 310 m² och här sjönk uthyrningsgraden från 62,8 % till 56,4 %. Försämringen beror i huvudsak på avflyttningen av Silverbergsskolan.

I koncernen uppgick uthyrningsgraden till 69,9 % jämfört med föregående år 66,4 %. Förbättringen beror bland annat på försäljningen av fastigheterna i Mårdaklev, med stora vakanser, uthyrning i Hedesunda/Gävle samt av uthyrning av tidigare tomställda lokaler i fastigheter i dotterbolagen RIFAB och i SIFiRAB.

I övriga dotterbolag är fastighetsbeståndet fullt uthyrt med hyresavtal, triple-net. Hyresdurationen, det vill säga den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), steg under perioden, från 3,4 till 4,2 år. Ökningen beror i huvudsak på nytecknade och förlängda hyresavtal till befintliga hyresgäster.

I Soft Center steg hyresdurationen något från 1,9 till 2,3 år. Bedömningen är att durationen kan komma att minska något då antalet omförhandlingar, förlängningar och nya tillträden bedöms vara begränsade under innevarande år. Hyresintäkterna i koncernen fördelas 42,6 % lätt industri/lager, 41,6 % kontor, samt 15,8 % handel.

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. Tack vare de senaste årens fallande marknadsräntor bedöms tillgången till finansiering via banksystemet även fortsättningsvis vara god. På kapitalmarknaden har emissionsvolymerna ökat som en följd av större efterfrågan och riskapitet hos investerarna.

Befintlig bankfinansiering bygger på långsiktiga och nära relationer, vilket är betydelsefullt i det fall marknadsförutsättningarna och tillgången på kapital skulle komma att förändras. Det är dock alltid viktigt att ständigt söka andra finansieringskällor och strukturer.

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 årets första 6 månader var 3 månaders Stibor i princip oförändrad från 1,96 % till 1,97 % och per 2026-08-31 noteras 3 månaders Stibor till 2,03 %. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. För nuvarande finns dock inga utestående räntederivat. Däremot har bolaget lån som löper med fast ränta, volymen uppgick vid periodens slut till 9,7 Mkr med förfall 2026-10-23 till 2027-02-12. Vid halvårsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 3,6 månader (5,1) och kapitalbindningen till 13 månader. Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under perioden till 3,70 % jämfört med 4,40 % motsvarande period föregående år. Per 2026-06-30 ligger den genomsnittliga upplåningskostnaden på 3,54 % (3,87). En förändring av finansieringsräntan med +/- 2 % påverkar för nuvarande resultatet med 6,0 Mkr per år. Bolagets strategi har över tid varit att huvudsakligen finansiera sig med rörliga räntor. Under hösten 2023 skedde ett trendbrott där de långa räntorna började falla i takt med inflationen vilket fortsatt fram till idag. Riksbankens styrränta är idag 1,75 % och osäkerheten om styrräntans utveckling framgent är fortsatt stor, speciellt då inflation och räntor kan komma att stiga på grund av det osäkra geopolitiska läget, framför allt när det gäller energiprisets utveckling.

Då merparten av bolagets hyresavtal är indexreglerade, med koppling till KPI, kompenseras de stigande räntekostnaderna till viss del för de kostnadsökningar inflationen medför. För 2026 års hyror uppgick indexpåslaget till 0,9 % (1,6), vilket för koncernen innebar hyresökningar med cirka 0,6 Mkr. KPI, rullande 12 månader, låg per 2026-08-31 på 0,3 % vilket indikerar att indexpåslaget för 2027 kommer att bli lågt.

Hela Soft Center samt samtliga fastigheter uthyrda till externhandelsverksamhet är energiklassificerade i enlighet med Boverkets normer. Dessa fastigheter har erhållit det näst högsta betyget B enligt "Green Bond Framework", vilket bland annat kvalificerar för så kallade gröna lån och därmed en billigare finansiering.

Idag är cirka 58,6 % av koncernens utestående finansiering klassad som grön, och ränterabatten uppgår idag till 0,10–0,20 procentenheter per år.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 22 i årsredovisningen.

Fastigheternas värden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar bolaget i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner utanför storstäderna. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. De senaste årens relativt svaga ekonomiska utveckling, med utebliven tillväxt i kombination med höga räntor, har varit mycket ogynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. När de grundläggande förutsättningarna nu förändras 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 investeringsslag sett över tid, och nu märks även en viss nedjustering av avkastningskraven vilket lett till att fastighetstillgångarna återigen stiger i värde. Uppgången varierar dock mellan olika tillgångsslag där industri, logistik och volymhandel klarat sig bäst.

Under året har avkastningskraven i värdeutlåtanden varit i princip oförändrade. Det vägda avkastningskravet i bolagets förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet (senast utförda marknadsvärdering) till 7,12 % jämfört med 7,23 % föregående år. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 9,62 % (9,77 %). Per februari 2026 uppgick det av Newsec framtagna marknadsvärdet på fastighetstillgångarna till 800,9 Mkr (825,3). Någon ny marknadsvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett under rapportperioden. I början av rapportperioden avyttrades fastigheten Mårdaklevsvallen 5:1 i Svenljunga kommun i nivå med marknadsvärdet.

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. Samtliga värderingsutlåtanden är idag utförda av värderingsföretaget Newsec. Värdering av projektfastigheter, det vill säga fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, görs internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas till det överenskomna fastighetsvärdet. De driftnetton under kalkylperioden och det restvärde vid kalkylperiodens slut som framkommer av analysen diskonteras 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. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena.

Av koncernens hyresintäkter under första halvåret fördelas 42,6 % på kontor, 41,6 % på lätt industri och 15,8 % på handel. Av kontorsdelen, det vill säga Soft Center, kommer cirka 75 % direkt eller indirekt från kommunal och statlig verksamhet. Hyresgästerna inom segmentet lätt industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från fem större rikstäckande kedjor inom lågpris/volymhandel med stabil utveckling. Fastighetsvärde per kategori fördelas 43,1 % kontor, 40,0 % lätt industri och 16,9 % handel.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan i huvudsak delas upp i tre områden: motparts-risk, ränte- och finanseringsrisk samt fastighetsvärderisk. Sammantaget bedöms risknivån inom alla tre områden vara stabil med en viss ökad osäkerhet gällande hyresgästrisk. I Soft Center har hyresrisken ökat, framför allt med anledning av att marknaden för kontors- och utbildningslokaler är allmänt fortsatt svag. Ronneby kommun har också aviserat neddragningar av verksamheter kopplade till kommunal service och inte minst inom utbildningsområdet. I koncernen har hyresrisken dock minskat i samband med att flera stora hyresgäster avflyttat och ny uthyrning kunnat ske i de tomställda lokalerna, ofta med längre avtalstider. Några mindre fastigheter med stora vakanser har också avyttrats.

Vakansvärdet i Soft Center uppskattas idag till 15 Mkr på årsbasis. Hyresvärdet för hela Soft Center uppskattas till 38–40 Mkr och för koncernen uppskattas det totala hyresvärdet till cirka 85 Mkr. Beskrivning hur koncernen hanterar de olika riskmomenten återfinns i årsredovisningen.

Organisation

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 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 medan driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

Aktien och ägarna

Active Properties är ett så kallat avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B. Vid periodens utgång hade bolaget 2 351 aktieägare att jämföra med 2 332 förgående halvårsskifte. Aktien saknar officiell notering men har handlats på Alternativa listan hos Pepins Group. Under våren 2025 avvecklade Pepins Group sin verksamhet och den inofficiella handeln i bolagets aktier upphörde. Bolaget har därefter själva mäklat en begränsad volym aktier när det funnits intresse från både köpare och säljare. Den senaste omsatta betalkursen var vid årsskiftet för A-aktien 2,00 kronor och för B-aktien 2,00 kronor vilket innebar oförändrade kurser för respektive aktieslag jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år.

Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid halvårsskiftet till 202 078 tkr. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2026-06-30 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 per 2026-06-30

Namn	Kapital i %	Röster i %
H Cap AB	29,3	30,9
Exol AB	29,8	30,8
Investment AB Spiltan	12,2	10,0
UBS AG Clients	3,1	1,8
Account Goldman Sachs	1,4	1,6
Övriga	24,2	24,9

Sammanfattning

Resultatet före skatt är högre jämfört med samma period föregående år. Skillnaden består huvudsakligen av nedsättning av fastighetsskatten i Soft Center samt en minskning av de finansiella kostnaderna. Dessutom finns reavinst i samband med avyttring av en fastighet. Någon omvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett efter den senaste värderingstidpunkten i februari 2026.

Bolagets strategi är att växa genom förvärv och genom egenledda projekt. Mot bakgrund av de senaste årens förändrade marknadsläge har bolaget valt att avvakta med nya förvärv och större projekt. Detta innebär dock inte att ambitions- och aktivitetsnivån har minskat, men vi är försiktiga med nya investeringar tills vi ser en stabilare marknad för fastighetspriser, hyror och avkastningsnivåer. Bolaget har samtidigt byggt en god beredskap för genomförandet av nya affärer, inte minst finansiellt, när affärsmöjligheter väl uppstår. För nuvarande prioriteras hyresgenererande investeringar i befintligt fastighetsbestånd till såväl befintliga som nya hyresgäster.

Mot bakgrund av en stabilisering i driftskostnader, inte minst energipriser, i kombination med fortsatt låga finansiella kostnader så är prognosen för helåret idag mindre osäker än tidigare period. Bedömningen är därför att den prognos för helåret 2026 som lämnades vid bolagstämman i maj ligger fast, dock med hänsyn till att fastighetstillgångarnas värden förblir intakta. Skulle bolaget lyckas undvika stigande vakanser samt att räntesänkningarna är i nivå med marknadens förväntningar är prognosen för helåret att nå ett förvaltningsresultat som uppgår till cirka 22,5 Mkr. Ytterligare positiv resultatpåverkan kan tillkomma via förvärv, hyresgenererande investeringar och/eller avyttringar.

Bolaget har avtalat om försäljning av en mindre fastighet i SIFIRAB med tillträde i slutet av året. Fastigheten har uthyrningsbar yta om 1 330 kvm och försäljningspriset är i nivå med senast gjord värdering. I dotterbolaget RIFAB har avtal ingåtts om uthyrning av hela fastigheten i Rosenfors. Avtalet som löper på 15 år är med en statlig aktör som hyresgäst.

RESULTATRAPPORT KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	2	35 323	34 021	66 734	65 432
Fastighetskostnader*		-9 549	-12 738	-20 290	-23 479
Driftnetto		25 774	21 283	46 444	41 953
Centrala administrationskostnader		-4 407	-3 821	-8 630	-8 044
Finansiella intäkter	3	259	145	416	302
Finansiella kostnader	3	-5 728	-6 835	-11 808	-12 915
Förvaltningsresultat		15 898	10 772	26 422	21 296
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		1 638		4 885	3 247
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade		-1 247	-8 290	-31 058	-38 101
Resultat före skatt		16 289	2 482	249	-13 558
Skatt		793	2 233	1 505	2 945
ÅRETS RESULTAT		17 082	4 715	1 754	-10 613
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		17 082	4 715	1 754	-10 613

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

*) Efter omprövning har Skatteverket beslutat om en nedsättning av fastighetsskatten för Soft Center avseende 2022–2026. Total resultatpåverkan under perioden januari–juni är cirka 4,1 Mkr minus arvode till konsult cirka 1 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		815 227	846 447	816 555
Nyttjanderättstillgångar		141	243	141
Materiella anläggningstillgångar		309	309	309
Summa anläggningstillgångar		815 677	846 999	817 005
Hysesfordringar		3 837	411	89
Skattefordringar		5 057	3 206	1 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 263	1 277	769
Övriga fordringar		416	94	233
Likvida medel		23 945	10 327	30 055
Summa omsättningstillgångar		34 518	15 315	32 638
SUMMA TILLGÅNGAR		850 195	862 314	849 643
Eget kapital				
	4			
Aktiekapital		25 260	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		384 733	388 986	373 712
Summa eget kapital		409 993	414 246	398 972
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		303 115	307 017	–
Långfristiga leasingskulder		15 474	15 588	15 474
Uppskjutna skatteskulder		100 201	103 834	100 807
Summa långfristiga skulder		418 790	426 439	116 281
Skulder till kreditinstitut		5 069	3 525	315 317
Kortfristiga leasingskulder		100	100	100
Leverantörsskulder		2 599	2 771	1 968
Övriga skulder		2 417	1 722	3 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 227	13 511	13 872
Summa kortfristiga skulder		21 412	21 629	334 390
SUMMA SKULDER		440 202	448 068	450 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		850 195	862 314	849 643

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 2025-01-01	25 260	-	390 386	415 646
Årets totalresultat				
Årets resultat			-10 613	-10 613
Årets övrigt totalresultat				-
Årets totalresultat	-	-	-10 613	-10 613
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 062	-6 062
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-6 062	-6 062
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2025-12-31	25 260	-	373 711	398 971
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Justerat eget kapital 2026-01-01	25 260	-	373 711	398 971
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			17 082	17 082
Periodens övrigt totalresultat			-	-
Periodens totalresultat	-	-	17 082	17 082
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 060	-6 060
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-6 060	-6 060
UTGÅENDE EGET KAPITAL 2026-06-30	25 260	-	384 733	409 993

KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2025 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		16 289	2 483	-13 558
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-792	8 289	32 837
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-6 640	-3 171	99
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-2 730	-5 028	-4 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 127	2 573	15 373
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsverksamheter		-610	-8 694	-10 716
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan		1 568	-	4 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten		958	-8 694	-6 541
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		-	-	10 000
Amortering av lån		-7 133	-3 525	-8 750
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 062	-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 195	-9 587	-4 812
Periodens kassaflöde		-6 110	-15 708	4 020
Likvida medel vid periodens början		30 055	26 035	26 035
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT		23 945	10 327	30 055

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning		3 425	2 750	6 175	5 500
Administrations- och försäljningskostnader		-4 101	-4 010	-7 613	-7 522
Rörelseresultat		-676	-1 260	-1 438	-2 022
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Finansiella intäkter		6	8	18	20
Finansiella kostnader		-13	-26	-24	-37
Resultat efter finansiell poster		-683	-1 278	-1 444	-2 039
Bokslutsdispositioner, övriga		-	-	140	140
Resultat före skatt		-683	-1 278	-1 304	-1 899
Skatt		-	-	-	-
ÅRETS RESULTAT		-683	-1 278	-1 304	-1 899

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		150 547	150 547	150 547
Fordringar hos koncernföretag		118 254	122 254	122 254
Summa anläggningstillgångar		268 801	272 801	272 801
Omsättningstillgångar				
Skattefordringar		1 420	1 352	1 096
Fordringar hos koncernföretag		786	1 161	573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75	66	78
Likvida medel		702	–	958
Summa omsättningstillgångar		2 983	2 579	2 705
SUMMA TILLGÅNGAR		271 784	275 380	275 506
Eget kapital				
Aktiekapital		25 260	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		68 503	75 870	75 248
Summa eget kapital		93 763	101 130	100 508
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder		–	140	–
Skulder				
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		176 613	168 715	173 719
Summa långfristiga skulder		176 613	168 715	173 719
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		131	141	77
Övriga skulder		951	4 902	833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326	352	369
Summa kortfristiga skulder		1 408	5 395	1 279
Summa skulder		178 021	174 110	174 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 784	275 380	275 506

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

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".

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2025. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättande av delårsrapporten 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. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar som i senaste årsredovisningen.

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.

NOT 2 – INTÄKTER

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 hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

NOT 3 – FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektiv-räntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

NOT 4 – EGET KAPITAL

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut till och med den 30 juni:

Belopp i tkr	2026	2025
Utdelning per 30 juni	6 062	6 062

NOT 5 – FASTSTÄLLANDE AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE

Värderingen baseras på uppgifter från orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter.

Koncernen gör årliga externa värderingar som utförs av oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats.

NOT 6 – FINANSIELLA INSTRUMENT

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 kundfordran värderas till transaktionspriset.

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.

NOT 7 – NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. För mer information se årsredovisningen.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen			Försäljning av adm. tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Lokalhyror	Fordran på närstående per 30/6	Skuld till när- stående per 30/6
Belopp i tkr	År	Period					
Andra närstående	2026	jan–jun			8 575	0	0
	2025	jan–jun			7 444	0	0
	2025	jan–dec			16 473	0	0
Moderbolaget			Försäljning av adm. tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Lokalhyror	Fordran på närstående per 30/6	Skuld till när- stående per 30/6
Belopp i tkr	År	Period					
Dotterbolag	2026	jan–jun	3 425			786	0
	2025	jan–jun	2 750			1 161	0
	2025	jan–dec	5 500			573	0

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 % av inköpen och 99 % av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

NOT 8 – FINANSIELLA RISKER OCH 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 är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 8,44 % för första halvåret 2026, soliditet om lägst 35 %, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 %. Per 30 juni 2026 var samtliga mål uppfyllda.

För att säkerställa koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar koncernen kontinuerligt med att

omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Koncernen har även ett ramavtal gällande bankfinansiering 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.

Inställda betalningar och avtalsbrott

Tre hyresgäster står för cirka 34 % 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. Befintliga hyresgäster utgörs till cirka 26 % av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat.

NOT 9 – HÄNDELSE EFTER HALVÅRSRAPPORTENS UTGÅNG

I Mårdaklev pågår arbetet med att avyttra den sista fastigheten. Fastigheten i Rosenfors anpassas för nuvarande åt en hyresgäst som flyttar in i oktober 2026. I Soft Center pågår

återställning samt åtgärder för uthyrning av de lokaler som Silverbergsskolan lämnat.

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.
Hyresvärde	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 2026-09-21

			
Magnus Hansson Ordförande	Thomas Bolmgren Styrelseledamot	Kent Söderström Styrelseledamot	Sven-Olof Linderöth Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

KONTAKT

Sven-Olof Linderöth
Verkställande direktör
070-301 00 67

Pia Lilja
Ekonomichef
0734-36 45 61

info@activeproperties.se
activeproperties.se

Active Properties AB

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