



Delårsrapport januari – juni 2017

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2017

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2017.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 24 130 kkr (21 031)
- Driftsnetto ökade med 19 procent till 15 218 kkr (12 833)
- Resultat efter finansnetto förbättrades till 2 023 kkr (-269)
- Förvaltningsresultat förbättrades med 36 procent till 9 618 kkr (7 069)
- Direktavkastningen steg till 7,7 procent (6,3)
- Räntetäckningsgraden förbättrades till 485 procent (300)
- Uthyrningsgraden i koncernen steg med 3,2 procent till 91,0 (87,8)
- Uthyrningsgraden i Soft Center steg med 8,4 procent till 74,4 (66,0)

Sammanfattning av periodens resultat

Active Properties redovisar ett bra och stabilt halvårsresultat. Driftsnettot ökade med 19 procent till 15 118 kkr och förvaltningsresultatet med 36 procent till 9 618 kkr. Framförallt är det den starka utvecklingen på Soft Center som bidragit till förbättringen. Den goda uthyrningsutvecklingen har fortsatt med ett stort antal nya kontrakt samtidigt som även utökningar, hos befintliga hyresgäster, bidragit till att ytterligare ytor tagits i anspråk. Uthyrningsgraden i Soft Center har under den senaste 12-månadersperioden stigit med 8,4 procent, från 66,0 till 74,4 procent. Under årets första 6 månader steg uthyrningen med 2,0 procent. Uthyrningsgraden i koncernen steg under perioden med 0,8 procent till 91,0 procent. Det stora antalet nya inflyttningar har samtidigt medfört ökade kostnader i form av hyresgäst Anpassningar och lokalombyggnader men även investeringar med syfte att uppgradera byggnadernas standard för att attrahera nya hyresgäster. Den ökade inflyttningen har även bidragit till att driftskostnaderna stigit som en konsekvens av att nya lokalytor, som tidigare varit tomställda, åter tagits i anspråk. Den höga aktiviteten i Soft Center bedöms fortsätta under hösten och då med full effekt från tidigare uthyrning. Bland övriga dotterbolag löper verksamheten som planerat. Reparationer och underhåll följer uppgjorda planer och inga större investeringar har genomförts under perioden. Övriga fastigheter, förutom Soft Center, är fullt uthyrda med långa hyresavtal. Bolagets finansiella styrka har starkt förbättrat möjligheterna till nya fastighetsförvärv. Pågående förhandlingar förväntas leda till de första avsluten under hösten 2018.

Detta är Active Properties

Active Properties är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt utanför storstadsområdena. Verksamheten består i att direkt eller via dotterbolag förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och lager. Genom att prioritera fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal hoppas företaget kunna ge långsiktigt god avkastning till sina aktieägare.

Fastighetsbeståndet, som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige, består av 15 fastigheter fördelat på 9 orter och med en total uthyrningsbar yta om drygt 92 000 kvm.

Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Antalet aktieägare uppgick sista juni till 2 581 (2 619). Bolagets aktier saknar officiell notering.

Övergripande mål

Active Properties affärsidé är att växa genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd och genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske utifrån bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån därmed ökar.

De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 150 procent samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent.

Avkastningen på eget kapital, efter återläggning av fastighetsavskrivningar, översteg den riskfria 5-årsräntan med 19,5 %, räntetäckningsgraden uppgick till 485 procent och den synliga soliditeten till 23,1 %. Samtliga finansiella mål är således uppfyllda.

Active Properties ambition är att söka en notering av aktien när bolaget når en tillräckligt stor fastighetsvolym, uthållig lönsamhet och vid en tidpunkt när börsklimatet är gynnsamt. För närvarande bedöms dock de nödvändiga förutsättningarna för en notering saknas och bolaget har därför valt att inte prioritera och avsätta resurser för detta. Tillsviare finns en inofficiell notering av aktien på Alternativa Aktiemarknaden (AA) och vanligtvis sker handel en gång i månaden.

Väsentliga händelser under perioden

Koncernen består av fem helägda dotterbolag; Ronnebys Soft Center Fastighetsbolag AB (Soft Center), Sonesson Inredningar Fastighets AB (SIFAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB) samt Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB).

RSCFAB är ett helägt dotterbolag till SIFAB.

I Soft Center har uthyrningen under perioden varit mycket god. Totalt har 8 nya hyresgäster, motsvarande 816 kvm (2 580) flyttat in och 8 hyresgäster, motsvarande 450 kvm har avflyttat. Med hänsyn tagen till befintliga hyresgäster som har ökat respektive minskat sina ytor så uppgår nettouthyrningen under perioden till 527 kvm (2 100). Då en stor del av uthyrningen skett i slutet av perioden så ger den ett begränsat genomslag i omsättning och resultat. Bland större uthyrningar märks Enkla Elbolaget och Systematic Sverige AB, dessutom har den kommunala vuxenskolan, Komvux, fortsatt att expandera verksamheten till nya lokaler.

Konkurrensläget, som tidigare rått, med relativt stora vakanser av kommersiella lokaler i närområdet och regionen har avsevärt förbättrats. Detta beror på den starka tillväxten i ekonomin i stort men inte minst på den stora flyktinginvandringen som de senaste åren medfört ett ökat behov av lokaler för olika typer av social omsorg och omhändertagande. Ronneby kommun, som tidigare haft en negativ befolkningsutveckling, uppvisar de senaste två åren ett positivt netto på cirka 1000 personer, vilket motsvarar knappt 3 % av kommunens totala invånarantal. Huvuddelen av dessa personer är flyktingar. Kommunens verksamheter kopplade till migration växer därmed stadigt. Detta påverkar omfattningen av t ex barnomsorg, skolor och vård och därigenom behovet av ytterligare lokalytor för dessa verksamheter. Även andra samhällsfunktioner påverkas som en konsekvens av att antalet invånare i kommunen ökar. Bedömningen är att behovet av ytterligare samhällsservice kommer att öka de närmaste åren. Kommunen har också erhållit extra statligt stöd för flyktingmottagandet. För 2017 uppgår stödet till knappt 30 mkr och för nästkommande två år beräknas man få cirka 20 mkr per år ytterligare i bidrag. Efterfrågan på lokaler har förbättrats de senaste åren och även om det finns konkurrens från andra uthyrare finns det idag ingen aktör i närområdet som kan erbjuda motsvarande moderna, effektiva och flexibla kontorslösningar och utbildningslokaler som finns inom Soft Center. Det geografiska läget centralt i länet, närheten till Ronneby Brunnspark och utomordentliga kommunikationer är faktorer som stärker Soft Centers attraktionskraft. Ett ökat intresse från kommunen, som de senaste åren arbetat aktivt med olika åtgärder i syfte att attrahera nya företagsetableringar, har även det påverkat lokalefterfrågan. Undersökningar från bl a Svenskt Näringsliv visar också att kommunen är på rätt väg gällande företagsklimatet med stadigt förbättrad ranking de senaste åren. Flera satsningar och projekt med syfte att skapa nya arbetstillfällen pågår och i förlängningen är det troligt att detta även kommer att gynna uthyrningen på Soft Center.

Det har tidigare funnits ett större intresse bland såväl befintliga som potentiella hyresgäster att teckna korta kontrakt, med större flexibilitet i hyresförhållandet, samtidigt som priskänslighet inte varit lika stor. Tendensen är nu att kontraktstiderna blir allt längre dels p g a att konkurrensen om attraktiva lokaler har ökat men också beroende på att redan etablerade verksamheter växer.

Koncernens marknadsinsatser koncentreras som tidigare år till aktiviteter med syfte att attrahera nya hyresgäster att flytta till Soft Center. Som ett led i detta sker en upprustning av de äldre delarna av fastigheterna med fokus på gemensamhetsutrymmen,

konferenslokaler och yttre miljö. Även tekniskt sker en uppgradering av byggnaderna gällande ventilation, låssystem, bredband etc. En utredning kring energieffektivisering av fastigheterna pågår sedan en tid.

Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid halvårsskiftet till 32 598 kvm jämfört med 32 893 året innan. Förändringen beror på att tidigare uthyrda ytor omvandlats till s.k. allmänna ytor.

Sedan föregående halvårsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center stigit med 8,4 procent (10,4) till 74,4 procent. Då uthyrningen fortsätter att utvecklas positivt så kvarstår nu det tidigare målet, vilket angavs i årsredovisningen för 2016, att kunna nå en uthyrningsgrad i Soft Center till kommande årsskifte kring 80 %. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 95 %.

Övriga fastigheter i beståndet är fullt uthyrda med långa hyresavtal enligt följande;

SIFAB (38 718 kvm) hyrs av SONO-gruppen med kontrakt till 2022-12-31.

DISAB (6 731 kvm) hyrs av Disab-gruppen med kontrakt till 2022-12-31.

RIFAB (7 376 kvm) hyrs av SONO-gruppen med kontrakt till 2024-05-31.

SKIFAB (6 300 kvm) hyrs av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt till 2026-12-31.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid periodens slut till 91 715 kvm varav uthyrt 83 370 kvm (80 826). Uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent (87,8) och hyresdurationen, den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 4,6 år (5,8). Minskningen i kontraktstid beror i huvudsak på att merparten av de långa kontraktens återstående löptid blivit 1 år kortare jämfört med föregående period. I Soft Center uppgick hyresdurationen (yta) till 1,9 år (2,1) men här är bedömningen att durationen kommer att öka då flera av de nya större uthyrningarna löper med längre kontraktstider än genomsnittet. Trenden generellt är att hyresgästerna efterfrågar allt längre hyrestider.

Finansiering

Finansnettot fortsätter att utvecklas positivt tack vare historiskt låga räntor och löpande amorteringar. Bedömningen är att nuvarande räntenivåer kommer att kvarstå under det närmaste året bl a baserat på Riksbankens senaste prognos från i juli i år där en höjning av reporäntan förväntas ske tidigast i mitten av 2018. Trots den starka konjunkturen och tillväxten i svensk ekonomi så kvarstår den ekonomisk och politiska osäkerheten i omvärlden i stort. Det underliggande inflationstrycket är lågt, speciellt i euro-området vilket medför en fortsatt expansiv penningpolitik som sannolikt medför att ECB:s styrräntor kommer att ligga kvar på nuvarande nivåer en lång tid framöver. Amerikanska långräntor är i princip oförändrade sedan 2015 trots stark konjunktur och låg arbetslöshet. Även om tillväxten i världsekonomin ser ut att förbättras, inte minst tack vare att handeln växer snabbare än tidigare, så hålls BNP-tillväxten tillbaka av faktorer som svag produktivitetförbättring och en åldrande befolkning. Sammantaget bedöms den relativt

svaga ekonomiska utvecklingen ha en dämpande effekt på den globala ekonomin och sannolikt kvarstår denna utveckling en lång tid framöver med låg inflation och endast långsamt stigande räntor.

Tillgången på riskvilligt kapital och finansiering har förbättrats i takt med den starka tillväxten i ekonomin. Det märks också ett ökat intresse från bankerna och andra långgivare att ge finansiering, även till kommersiella fastighetsinvesteringar, om affären uppfyller krav gällande belåningsgrad, geografiskt läge, kapitalinsats, kontraktsstruktur, osv. Även intresset från kapitalmarknaden har förbättrats tack vare att fler aktörer kommit in på marknaden. Framförallt gäller det produkter som ger investeraren någon form av garanterad avkastning, konvertibler, preferensaktier, obligationer etc. Förutsättningarna för att kunna finansiera nya värdeskapande förvärv bedöms vara relativt goda framöver. Bolaget söker därför kontinuerligt nya investeringar och projekt.

Av koncernens utestående lån på totalt cirka 286 MSEK ligger 100 MSEK bundet via ränteswappar, 50 MSEK på 5 år med förfall i juni 2018 och 50 MSEK med förfall juni 2019. Övriga lån ligger med rörlig ränta mot 3 månaders STIBOR. Den rörliga räntan är i princip oförändrad sedan föregående halvårsskifte och noteras nu till -0,53 procent. Snitträntan för koncernens lån uppgick till 1,73 procent jämfört med 2,26 föregående period och 2,04 procent vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 8 månader jämfört med 12 månader föregående period och 10 månader vid årsskiftet. Bedömningen är att räntan kommer att ligga kvar på denna nivå året ut. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 1,9 MSEK/år med hänsyn tagen till befintliga räntebindningar och förfall.

Fastigheternas värden

Efter de senaste årens goda ekonomiska utveckling i Sverige har intresset för fastighetsinvesteringar stadigt förbättrats. Det finns en större optimism i marknaden som följer av flera års fallande räntor samtidigt som tillgången på kapital också har ökat. Intresset för fastigheter märks huvudsakligen i storstadsregionerna men även i mindre tillväxtorter där det finns en fungerande arbetsmarknad och näringsliv. Stora variationer förekommer dock. Inom Ronneby kommun har det under det senaste året skett ett flertal försäljningar av såväl enskilda objekt som större fastighetsbestånd. Huvudsakligen rör det sig om hyresfastigheter men även en del kommersiella fastigheter har sålts. Prisbildningen visar på stora variationer men för bra objekt med stabila hyresgäster och låga vakanser är prisnivån högre än tidigare år. Framförallt har det uppstått ett intresse även för mindre fastighetsbestånd från aktörer som tidigare inte funnits på den lokala marknaden. Flera av dessa aktörer finns noterade på börsens mindre listor.

Som framgår av tidigare årsredovisningar följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). Detta innebär bl a att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det antas föreligga en bestående värdeförändring. Mot bakgrund av de senaste årens relativt osäkra utveckling på fastighetsmarknaden där bolaget verkar och den historiskt höga vakansen i Soft Center i synnerhet har VD och styrelse noga analyserat de underliggande fastighets-tillgångarnas värden. Detta har bl a inneburit att bolaget har låtit marknadsvärdera koncernens samtliga fastighetstillgångar, senast under september 2016. Fastighetsvärderingarna utfördes av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna.

Resultatet visade då att det sammanlagda värdet var högre än det bokförda. Vid rapportperiodens slut uppgick fastighetstillgångarnas övervärde till knappt 70 MSEK. VD och styrelse följer dock utvecklingen noga och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras i det fall avkastningskraven, marknadsförutsättningarna o/e vakansnivåerna skulle komma att förändras. Ett mycket gynnsamt ränteläge, lägre vakanser i Soft Center och fortsatt god efterfrågan på lokaler är dock faktorer som antas ha en positiv påverkan på underliggande värden framöver. Företaget planerar att genomföra nya marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter innan årets slut. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag. Samtliga byggnader är indelade i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. För 2016 var den viktade nyttjandeperioden för koncernens byggnader beräknad till 47 år.

Osäkerhetsfaktorer

Active Properties verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, resultat/kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områden stabiliserats under de senaste åren men med en viss osäkerhet gällande kassaflöde och i viss mån finansiering. Den relativt höga vakansen i Soft Center har under flera år medfört förhållandevis låga intäkter men samtidigt också inneburit stor framtida intäktspotential. När uthyrningsgraden nu ökar så påverkas resultatet positivt men samtidigt så minskar vakansvärdet. Den stigande efterfrågan på lokaler har dock påverkat hyresnivåerna positivt och därmed dämpar det minskningen av vakansvärdet. Men nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center f n till 10-12 mkr och det totala hyresvärdet till 34-36 MSEK. För koncernen uppskattas det totala hyresvärdet f n till 56-58 mkr.

När det gäller tillgången till fastighetsfinansiering så har bankerna de senaste åren varit relativt återhållsamma dock märks ett ökat intresse när det gäller kreditgivning med begränsad risk d v s affärer som erbjuder goda säkerheter, relativt stor egen kapitalinsats och där banken kan ta ut en relativt hög kreditmarginal. För att klara den egna kapitalinsatsen krävs det vanligtvis att affären tillförs externt kapital i någon form. Detta är alltså en viktig förutsättning för att nya fastighetsförvärv skall kunna komma till stånd. Detta kan ske genom nyemission av aktier (direkt eller via apport), konvertibla förlagslån, säljarreverser, obligationslån etc. Att lösa kontantdelen med egna medel är möjligt men de begränsar inte minst affärsvolymen.

Organisation

Bolaget har en liten, effektiv, organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftstekniker (3) är anställda i Soft Center. Samtlig personalen är placerade på kontoret i Soft Center i Ronneby. De senaste årens stora inflyttning i Soft Center har medfört ett ökat behov av kapacitet

gällande drift, underhåll och ombyggnader varför ytterligare en drifttekniker anställdes under andra halvåret 2016.

En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.

Aktien och ägarna

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

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa Aktiemarknaden. Handel sker vanligtvis en gång i månaden. Vid halvårsskiftet var betalkursen för A-aktien 0,50 kronor och för B-aktien 0,80 kronor. Per 2017-08-21 var kurserna för A- respektive B-aktien 0,80 respektive 0,88 kronor.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 581 (2 619) aktieägare och det sammanlagda aktievärdet, baserat på de senaste betalkurserna, uppgick till 74 304 kkr.

Totalt fanns 96 039 984 aktier varav 8 427 178 A-aktier och 87 612 806 B-aktier.

B-aktiens kursutveckling t o m 30 juni 2017

	%	% relativt OMXSPI
1 månad	0,00	4,87
3 månader	14,29	19,82
1 år	60,00	48,91
2 år	247,83	241,32

Största aktieägarna

Namn	Kapital %	Röster %	Datum
Exol AB	31.4	31.7	2017-06-30
H Cap AB	28.1	29,0	2017-06-30
Investment AB Spiltan	5.3	5,4	2017-06-30
UBS AG Clients Account	3.2	1.8	2017-06-30
Goldman Sachs International LTD	1.4	1.7	2017-06-30

Sammanfattning

Resultatet före skatt är väsentligt bättre än föregående år främst tack vare högre hyresintäkter i Soft Center samt lägre finansiella kostnader för koncernen totalt. Driftsreparations- samt underhållskostnader har ökat som en konsekvens av den stigande uthyrningsgraden och i samband med att tidigare tomställda ytor tagit i anspråk. En allmän upprustning av lokalerna i Soft Center har tillsammans med en stigande efterfrågan lett till att hyresnivåerna kunnat höjas. Merparten av nyinflyttningarna har skett i början och fram till mitten av resultatperioden vilket innebär att de också gett full resultateffekt. Även ombyggnader och hyresgästanpassningar som skett under perioden har till största delen

kostnadsförts. En viss förbättring av resultatet under andra halvåret är att vänta tack vare stigande hyresintäkter, något lägre finansiella kostnader samt genom de hyresgenererande investeringar som nu genomförs. Dessutom kan förvärv och eventuella avyttringar komma att påverka resultatet positivt.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Flera nya hyreskontrakt har tecknats i Soft Center under sommaren med inflyttning under tredje kvartalet. De uthyrda lokalytorna uppgår till sammanlagt cirka 500 kvm.

Beslut som tidigare fattats att uppföra en ny lagerbyggnad på fastigheten i Skeppshult kommer nu att genomföras med byggstart under oktober månad. Investeringen som beräknas uppgå till cirka 4.0 MSEK kommer att regleras över befintligt hyresavtal. Lagerbyggnaden beräknas vara inflyttningsklar under fjärde kvartalet 2017.

Avtal har tecknats gällande förvärv av två handelsfastigheter belägna i Sörbydalområdet vid E22:s avfart strax utanför Ronneby. Fastigheterna som är under uppförande är planerade för leverans under december 2017, respektive april 2018. Till fastigheterna hör underliggande hyresavtal som löper på 10 år. Det totala fastighetsvärdet uppgår till cirka 40 MSEK.

Resultat för koncernen

(TSEK)	2017 jan-juni	2016 jan-juni	Rullande 12 mån juli 16 - juni 17	2016 jan-dec
Nettoomsättning	24 130	21 031	48 046	44 947
Driftsnetto	15 218	12 833	30 715	28 330
Avskrivningar	-7 621	-7 008	-15 046	-14 433
Resultat efter avskrivningar	7 597	5 791	15 703	13 897
Resultat efter finansnetto	2 023	-269	5 196	2 904
Förvaltningsresultat	9 618	7 069	19 826	17 277
Resultat efter skatt	2 188	-104	3 510	1 218

Rapport över förändringar i eget kapital

(TSEK)				
Vid periodens början	99 087	97 869	97 765	97 869
Periodens totalresultat	2 188	-104	3 510	1 218
Utdelning	-2 881		-2 881	
Vid periodens slut	98 394	97 765	98 394	99 087

Rapport över finansiell ställning per

(TSEK)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	394 822	407 092	403 001
Fordringar och övrigt	14 159	9 884	13 346
Likvida medel	12 837	12 037	13 598
Summa tillgångar	421 818	429 013	429 945
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	98 394	97 765	99 087
Räntebärande skulder	286 050	295 350	291 450
Avsättningar	21 049	20 201	21 214
Övrigt	16 325	15 697	18 194
Summa eget kapital o skulder	421 818	429 013	429 945

I enlighet med BFNAR 2007:1 (frivillig delårsrapportering) har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2016-06-30 och 2017-06-30.

Nyckeltal

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Direktavkastning (%)	7,7	6,3	7,1
Areamässig uthyrningsgrad (%)	91,0	87,8	90,2
Soliditet (%)	23,1	22,8	23,0
Räntetäckningsgrad	4,8	3,0	3,9
Eget kapital (TSEK)	98 394	97 765	99 087
Totalt utestående aktier vid periodens slut	96 039 984	96 039 984	96 039 984
varav A-aktier	8 427 178	8 427 178	8 427 178
varav B-aktier	87 612 806	87 612 806	87 612 806
Aktieägare vid periodens slut	2 581	2 619	2 601

Definitioner:

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inkl. fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader och fastighetsavskrivningar i relation till finansiella kostnader.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

STIBOR

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknad som ett genomsnitt av de räntor som bankerna ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

För ytterligare information se vår hemsida kontakta VD Sven-Olof Linderoth på telefon + 46 70 301 0067 eller besök vår hemsida www.activeproperties.se.

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

Ronneby den 11 september 2017

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



Sonesson Inredningar
Fastighets AB

Soft
Center
RONNEBY

DISAB FASTIGHETS AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB

SKEPPSHULTS
Industrifastigheter AB