



Delårsrapport januari – juni 2010

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2010

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2010.

Perioden i korthet

- Nettoomsättning 23 771 kkr (24 181 kkr)
- Driftsnetto 17 505 kkr (17 918 kkr)
- Resultat efter finansnetto 5 953 kkr (5 541 kkr)
- Förvaltningsresultat 11 511 kkr (10 885 kkr)
- Direktavkastning 7,3 procent (7,2 procent)
- Räntetäckningsgrad 4,3 (3,4)
- Vakansgrad (yta) 12,3 procent (13,9 procent)

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 ägare.

Fastighetsbeståndet, som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige, består av 15 fastigheter fördelat på 8 orter och med en total uthyrningsbar yta om cirka 86 000 kvm.

Active Properties är ett sk avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear. Antalet aktieägare uppgick sista juni till cirka 2700 stycken. Bolagets aktier saknar officiell notering.

Övergripande mål

Active Properties affärsidé är att växa genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt bestånd 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 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent.

Active Properties ambition är att söka en notering av aktien när bolaget når en tillräckligt stor fastighetsvolym, uthållig lönsamhet och vid tidpunkt när börsklimatet är gynnsamt.

Väsentliga händelser under perioden

Koncernen består av fem helägda dotterbolag; Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center), Sonesson Inredningar Fastighets AB (SIFAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Österåker Runö 7:83 Fastighets AB (ÖRFAB) samt Rosenfors Industri-fastigheter AB (RIFAB).

I Soft Center har uthyrningen under perioden varit relativt god med ett netto på +1 100 kvm (+422 kvm).

Trots den relativt svaga konjunkturen har antalet inflyttningar och förfrågningar på lokaler fortsatt att öka. Det är framförallt konsult- och utbildningsföretag som visat det största intresset. Bland de senare märks olika typer av företag inom fortbildning och arbetsstöd, samt friskolan Karl-Oskar, för årskurser 0-9, som fortsätter att växa. Till skolstarten i augusti räknar skolan med cirka 320 elever och fullt utbyggd med plats för upp till 500 elever. Den 1:a augusti startade man också en daghemsverksamhet med plats för cirka 80 barn.

BTH:s flytt den 1:a juli innebär att ytor på över 13 000 kvm frigörs och därmed ökar vakanserna i Soft Center till cirka 70 procent. Trots flera större nyuthyrningar det senaste året tillsammans med flera intressanta projekt framöver kommer det ta lång tid att fylla dessa vakanser. BTH:s flytt tillsammans med UIQ Technology:s konkurs, årsskiftet 2008/09, innebär att Soft Center de senaste 18 månaderna har tappat över 20 000 kvm i uthyrning d v s nästan 2/3 av hela ytan och detta under en lågkonjunktur. Det är naturligtvis en stor utmaning att på en liten ort som Ronneby, och även med hela Blekinge som bas, attrahera nya hyresgäster och fylla så stora ytor på nytt. Soft Center har fortfarande stor attraktionskraft med sin storlek, centrala läge och höga standard och är också en av få aktörer i regionen som idag kan erbjuda stora sammanhängande lokalytor. Mot denna bakgrund finns, trots allt, en viss optimism inför framtiden och därför kommer en stor del av koncernens resurser det närmaste året koncentreras till olika åtgärder för att hitta nya hyresgäster till Soft Center.

Sedan föregående halvårsskifte har vakanserna i Soft Center minskat med 8,1 procent från 39,8% till 31,7%.

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

I SIFAB (37.380 kvm) hyrs av SONO-guppen med kontrakt till 2022-12-31.

I DISAB (6.731 kvm) hyrs av Disab-gruppen med kontrakt till 2022-12-31.

I ÖRFAB (919 kvm) hyrs av Loop Tackle Design med kontrakt till 2023-12-31.

I RIFAB (7.376 kvm) hyrs av SONO-gruppen med kontrakt till 2024-05-31.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid periodens slut till 86 358 kvm varav uthyrt 75 595 kvm. Vakansen uppgick till 12,3 procent (15,7) och den genomsnittliga längden på koncernens hyreskontrakt (yta) till 10 år (10,3).

Finansiering

Finansnettot har gynnats av fortsatt låga räntor vilka allttjämt är på en mycket låg nivå. När Riksbankens aviserade räntehöjningar slår igenom och marknadsräntorna stiger kommer finansnettot successivt att försämras. Fortfarande är dock den finansiella kostnaden låg i jämförelse med tiden före finanskrisen. Den senaste tidens prognoser från svenska banker antyder att tempot i räntehöjningarna kan komma att mattas något. Den globala ekonomins återhämtning går långsammare än förväntat och därmed skjuts de planerade höjningarna framåt. Trots att svensk ekonomi f n går starkt påverkas den, p g a sin öppenhet, i stor omfattning av utvecklingen i vår omvärld. Merparten av koncernens lån ligger f n med räntor som är kopplade till 3 månader Stibor. Snitträntan för koncernens låneportfölj har under perioden stigit med cirka 0,30% .

Fastigheternas värden

Mot bakgrund av den ekonomiska utvecklingen antas prisutvecklingen på fastigheter att vara relativt svag trots en viss optimism i marknaden senaste tiden. Det är därför av största betydelse att bolaget kontinuerligt analyserar tillgångarnas värden i syfte att fastställa om det antas föreligga bestående värdeförändringar. VD och styrelse har under perioden noggrant analyserat fastighetstillgångarna och gjort bedömningen att dessa överensstämmer med de bokförda värdena. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt en ökad efterfrågan på lokaler är faktorer som styrker detta. Styrelsen har också låtit upprätta kassaflödesanalyser samt tagit fram avkastningsvärderingar för varje enskild fastighet. Med planerad uthyrning under året framgår att de prognostiserade direktavkastningsnivåerna för respektive fastighet ligger i ett intervall inom 5,3-11 procent. Direktavkastningen för koncernens samlade fastighetsbestånd var vid halvårsskiftet 7,3 procent. Företaget följer Årsredovisnings- och Bokföringsnämndens allmänna råd vilket innebär att fastighetstillgångarna skrivs av linjärt över beräknad nyttjandeperiod.

Osäkerhetsfaktorer

Active Properties verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget ständigt analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, resultat och kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områdena under året stabiliserats men osäkerheten är fortfarande stor i synnerhet gällande kassaflöde och finansiering. Det senare i första hand till nya projekt där bankerna fortsätter att visa stor återhållsamhet i kreditgivningen.

Organisation

Active Properties har en liten med effektiv organisation med totalt 7 personer (6,6 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget och driftstekniker (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerad på Soft Center i Ronneby. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

10-åriga hyreskontrakt har tecknats med Karl-Oskar skolan inkl. den nya förskolan. Den sammanlagda ytan uppgår till totalt cirka 4 500 kvm. Ronneby kommun har etablerat ett nytt lärcenter, Kunskapskällan, i delar av BTH:s gamla lokaler. Den uthyrda ytan uppgår till cirka 1 700 kvm.

Resultat för koncernen.
(TSEK)

	2010 jan-juni	2009 jan-juni	Rullande 12 mån juli 09-juni 10	2009 jan-dec
Nettoomsättning	23 771	24 181	47 293	47 703
Driftsnetto	17 505	17 918	32 260	32 673
Avskrivningar	-5 717	-5 522	-18 168	-17 973
Resultat efter avskrivn	11 787	10 372	16 115	14 700
Resultat efter finansnetto	5 953	5 541	2 833	2 421
Förvaltningsresultat	11 511	10 885	20 683	20 057
Resultat efter skatt	6140*	5764*	450	74

**I enlighet med BFNAR 2007:1 har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2009-06-30 och 2010-06-30.*

Rapport över förändringar i eget kapital.
(TSEK)

Vid periodens början	115 879	61 862	121 925	61 862
Nyemission	0	54 299	0	54 299
Just uppskjuten skatt			-356	-356
Periodens totalresultat	6 140	5 764	450	74
Vid periodens slut	122 019	121 925	122 019	115 879

Rapport över finansiell ställning.
(TSEK)

	2010-06-30	2009-12-31	2009-06-30
<u>Tillgångar</u>			
Fastigheter	477 927	482 979	495 219
Fordringar och övrigt	8 378	11 379	5 520
<u>Likvida medel</u>	13 669	8 698	12 106
Summa tillgångar	499 974	503 056	512 845
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	122 019	115 879	121 544
Räntebärande skulder	343 275	346 706	352 637
Avsättningar	21 528	21 715	21 886
Övrigt	13 152	18 756	16 778
Summa eget kapital o skulder	499 974	503 056	512 845

Nyckeltal (TSEK)	2010-06-30	2009-12-31	2009-06-30
Direktavkastning (%)	7,3	6,8	7,2
Vakansgrad (%)	12,3	13,9	15,7
Soliditet (%)	24,4	23,0	23,7
Räntetäckningsgrad	4,3	3,4	3,2
Eget kapital (TSEK)	122 019	115 879	121 544
Totalt antal 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
Antal aktieägare vid periodens slut	2 668	2 700	2 220

Definitioner:

Direktavkastning

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

För ytterligare information kontakta VD Sven-Olof Linderoth på telefon +46703010067 eller besök hemsida www.activeproperties.se.

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

Ronneby den 25 augusti 2010

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



Sonesson Inredningar
Fastighets AB

DISAB FASTIGHETS AB



Österåker
Fastighets AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB