



Delårsrapport januari – juni 2011

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2011

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2011.

Perioden i korthet

- Nettoomsättning 17 662 kkr (23 771 kkr)
- Driftsnetto 12 533 kkr (17 505 kkr)
- Resultat efter finansnetto -1 866 kkr (5 953 kkr)
- Förvaltningsresultat 3 941 kkr (11 511 kkr)
- Direktavkastning 5,3 procent (7,3 procent)
- Räntetäckningsgrad 1,7 (4,3)
- Vakansgrad (yta) 20,9 procent (12,3 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 87 000 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 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 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 en tidpunkt när borsklimatet är gynnsamt.

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), Österåker Runö 7:83 Fastighets AB (ÖRFAB) samt Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB).

I Soft Center fortsätter uthyrningen att vara positiv med ett netto på + 684 kvm (+1 100 kvm) under perioden.

Trots att återhämtningen i konjunkturen gått långsamt har antalet förfrågningar och nya inflyttningar under perioden varit relativt god. Som tidigare är det främst konsult- och utbildningsföretag som visat det största intresset även om företag inom andra sektorer också börjat höra av sig. Flera större kontraktsförhandlingar pågår och förhoppningen är att några av dessa förhandlingar skall leda till inflyttningar under hösten. Det är framförallt verksamheter inom forskning och utbildning som kan komma ifråga där man också har behov av större sammanhängande ytor. Ronneby kommun har bl a avsatt pengar till en forskningsakademi som sannolikt kommer att etableras på Soft Center.

Soft Center lider fortfarande av sviterna från BTH:s flytt förra sommaren vilket innebar ett tapp på över 13 000 kvm, d v s nästan 1/3 av den totala uthyrningsbara ytan. Det är naturligtvis en stor utmaning att på en liten ort som Ronneby, även med hela Blekinge som bas, att under pågående lågkonjunktur attrahera nya hyresgäster för att kunna fylla så stora ytor på nytt. Arbetet att nå dit kräver en god marknadskännedom och en långsiktig strategi eftersom stora omflyttningar vanligtvis styrs av strukturella förändringar och politiska beslut. Soft Center har fortfarande stor attraktionskraft med sin storlek, sitt centrala läge och sin höga standard och är också en av få aktörer i regionen som idag kan erbjuda så stora och sammanhängande lokalytor. Konkurrenterna finns dock, både lokalt i kommunen men även från Karlskrona och Karlshamn. Mot denna bakgrund är det realistiskt att tro att det kommer att ta 2-3 år innan vakansen återigen når 20 procentnivån.

Under perioden har Soft Center drabbats av två konkurser med hyresförluster motsvarande 150 kkr och ett hyresbortfall för helåret på cirka 400 kkr. I den ena fallet har verksamheten återuppstått med nya ägare och ett nytt hyreskontrakt har också tecknats.

Koncernens marknadsresurser koncentreras även i fortsättningen till olika aktiviteter för att hitta nya hyresgäster till Soft Center.

I ÖRFAB har hyresgästen genomgått en rekonstruktion och beviljades i början av året ett 25-procentigt ackord. Ackordet har reglerats under perioden och ett tilläggsavtal till befintligt hyresavtal, med viss rabatt, har tecknats som löper fram till 2012-06-30.

Sedan föregående halvårsskifte har vakanserna i Soft Center ökat med 22,7 procent från 31,7 till 54,4 procent. Målet är att vakansen skall vara nere på en nivå kring 40 procent vid årets slut.

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

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

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

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

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

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid perioden slut till 87 328 kvm varav uthyrt 69 054 kvm. Vakansen uppgick till 20,9 procent (12,5) och den genomsnittliga längden på koncernens hyreskontrakt (yta) till 8,6 år (10,0).

Finansiering

Finansnettot gynnas fortfarande av historiskt låga räntor vilka bedöms ligga kvar på en relativt låg nivå. Riksbankens räntehöjningar det senaste året har slagit igenom på marknadsräntorna och de finansiella kostnaderna i koncernen har ökat något men i en kontrollerad takt. När återhämtningen i den globala ekonomin nu ser ut att gå långsammare än förväntat är det sannolikt att det låga ränteläget kommer att kvarstå under en längre period. Det är också troligt att Riksbankens aviserade höjningar under andra halvåret kan komma att skjutas på framtiden. Trots att svensk ekonomi är stark påverkas den i stor utsträckning av utvecklingen internationellt vilket också gäller ränteutvecklingen.

Osäkerheten i ekonomin påverkar även tillgången på riskvilligt kapital och finansiering. Bankerna fortsätter att visa återhållsamhet i kreditgivningen och konkurrensen mellan bankerna, där många utländska aktörer har försvunnit från den svenska marknaden, är relativt svag. Resultatet återspeglas i låga belåningsgrader, amorteringskrav och fortsatt höga marginaler.

Merparten av koncernens lån ligger sedan tidigare med rörliga räntor och med koppling till 3 månader Stibor. Snitträntan för koncernens låneportfölj har under perioden stigit med en halv procentenhet.

Fastigheternas värden

Mot bakgrund av den ekonomiska utvecklingen i stort antas prisutvecklingen på fastigheter fortsätta att vara relativt svag. Trots viss optimism i marknaden det senaste året vill intresset inte riktigt ta fart, framförallt inte utanför storstadsregionerna. Det är

därför av största betydelse att bolaget kontinuerligt analyserar tillgångarnas värden i syfte att fastställa om det antas föreligga någon bestående värdeförändring. VD och styrelse har under perioden noggrant analyserat fastighetstillgångarna och gjort bedömningen att dessa överensstämmer med de bokförda värdena. För att styrka detta har bolaget under juni månad låtit marknadsvärdera samliga fastigheter. Resultatet bekräftar att värdena är riktiga och svarar upp mot de bokförda värdena, totalt sett. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt en acceptabel efterfrågan på lokaler är faktorer som också styrker att detta förhållande kommer att kvarstå. 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. Den stora vakansen i Soft Center innebär lägre intäkter och resultat och är för närvarande en stor belastning för koncernen men det innebär samtidigt en stor potential inför framtiden. När det gäller tillgång till finansiering är bankerna alltså återhållsamma i kreditgivningen, framförallt till nya projekt. Av den anledningen har det på bolagsstämman beslutade fastighetsförvärvet i Skeppshult, tillsvidare skjutits på framtiden. Bolagets förhoppning är dock att affären skall kunna genomföras senare under år.

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 personalen är placerade på kontoret i Soft Center i Ronneby. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Konkursen i UIQ Technology AB är nu avslutad och Soft Centers fordran har fastställts i enlighet med ursprungligt krav. Detta innebär en utdelning på ca 3,1 MSEK, vilket motsvarar ca 9 % av den totala fordran. Utbetalning beräknas ske inom 1-2 månader.

Resultat för koncernen.
(TSEK)

	2011 jan-juni	2010 jan-juni	Rullande 12 mån juli 10-juni 11	2010 jan-dec
Nettoomsättning	17 662	23 771	34 642	40 751
Driftsnetto	12 533	17 505	22 622	27 594
Avskrivningar	-5 952	-5 717	-11 201	-11 436
Resultat efter avskrivn	6 581	11 787	10 952	16 158
Resultat efter finansnetto	-1 865	5 953	-3 902	3 916
Förvaltningsresultat	3 941	11 511	7 783	15 352
Resultat efter skatt	-1 678	6 140	-6 085	1 733

I enlighet med BFNAR 2007:1 har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2010-06-30 och 2011-06-30.

Rapport över förändringar i eget kapital.
(TSEK)

Vid periodens början	117 612	115 879	122 019	115 879
Nyemission	0	0	0	0
Periodens totalresultat	-1 678	6 140	-6 085	1 733
Vid periodens slut	115 934	122 019	115 934	117 612

Rapport över finansiell ställning.
(TSEK)

	2011-06-30	2010-12-31	2010-06-30
Tillgångar			
Fastigheter	473 744	479 545	477 927
Fordringar och övrigt	9 827	8 829	8 378
Likvida medel	3 833	5 212	13 669
Summa tillgångar	487 404	493 586	499 974
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	115 934	117 612	122 019
Räntebärande skulder	332 913	336 639	343 275
Avsättningar	24 319	24 506	21 528
Övrigt	19 238	14 829	13 152
Summa eget kapital o skulder	487 404	493 586	499 974

Nyckeltal (TSEK)	2011-06-30	2010-12-31	2010-06-30
Direktavkastning (%)	5,3	5,7	7,3
Vakansgrad (%)	20,9	21,7	12,3
Soliditet (%)	23,8	23,8	24,4
Räntetäckningsgrad	1,7	2,9	4,3
Eget kapital (TSEK)	115 934	117 612	122 019
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	2 665	2 672	2 668

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 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 23 augusti 2011

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



Sonesson Inredningar
Fastighets AB

DISAB FASTIGHETS AB



Österåker
Fastighets AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB