

Styrelsen och verkställande direktören för

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	11
Balansräkning - koncernen	12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	13
Resultaträkning - moderföretaget	14
Balansräkning - moderföretaget	15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse 2015

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att direkt eller genom dotterbolag bedriva affärsutveckling, äga och förvalta fast och lös egendom, utföra koncernadministrativa tjänster samt driva därmed förenlig verksamhet.

Moderbolaget

Active Properties (APROP), med säte i Ronneby kommun, 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 lager.

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 av 15 fastigheter på 9 orter med uthyrningsbara yta på drygt 92 000 kvm.

Bolaget är ett sk avstämningsbolag, vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 2.635 stycken (2.642) där de två huvudägarna, Exol AB och H Cap AB, tillsammans representerar 58,9 procent av kapitalet och 60,3 procent av rösterna i bolaget.

Övergripande mål

APROP:s affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar.

De långsiktiga finansiella målen innefattar att, avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, ränteteckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent.

APROP:s ambition är att söka en publik notering när bolaget når en tillräckligt stor fastighetsvolym, uthållig lönsamhet och vid en tidpunkt när börsklimatet är gynnsamt. För närvarande bedöms dock att de nödvändiga förutsättningarna för en notering saknas och bolaget har därför valt att inte prioritera denna fråga och inte heller avsätta resurser för detta. Tillsvidare finns en inofficiell notering av aktien på Alternativa Aktiemarknaden (AA) och vanligtvis sker handel en gång per månad.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Koncernen

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

I Soft Center har uthyrningen under året varit god samtidigt som andelen avflyttningar och omflyttningar fortsatt att vara relativt hög. Det märks ett större intresse bland såväl befintliga som potentiella hyresgäster att teckna kortare kontrakt, med större flexibilitet i hyresförhållandet, samtidigt som priskänslighet inte är lika stor som tidigare. Konkurrensläget, som tidigare rått, med relativt stora vakanser av kommersiella lokaler i närområdet och regionen och som har haft en negativ inverkan totalt sett, har den senaste tiden förbättrats. Detta beror bl a på den stora flyktinginvandringen de senaste åren som medfört ökade behov av såväl lokaler för olika typer av social omsorg och omhändertagande. Ronneby kommun, som under flera år haft en negativ befolkningsutveckling, uppvisar de senaste två åren ett positivt netto på drygt 800 personer, motsvande cirka 3 % av kommunens totala invånarantal. I Soft Center finns sedan tidigare en mottagningsenhet för nyanlända flyktingfamiljer, Start Ronneby, som ligger i anslutning till befintlig språkundervisning (SFI). Båda verksamheterna växer och kommunen har även startat ett center för utbildning och hjälp till invandrare att starta eget, SEFI. Flera utbildningsföretag som finns på Soft Center växer också som en konsekvens av att nya utbildningar startar. Trots att efterfrågan på lokaler från företagssektorn fortfarande är relativt svag finns ett ökat intresse från andra verksamheter inom framförallt utbildning, vård och omsorg som kompenserar för detta. Framförallt är det inom utbildningsområdet, ofta kopplat till arbetsmarknadspolitiska åtgärder och immigration, som lokalefterfrågan varit störst och bedömningen är att detta kommer att kvarstå de närmaste åren. Konkurrens från andra uthyrare finns men ingen aktör i närområdet kan erbjuda motsvarande moderna, effektiva och flexibla utbildningslokaler och kontorslösningar som finns inom Soft Center. Dessutom är det unika geografiska läget, närheten till Ronneby Brunnsplan och centralt i länet, utomordentliga kommunikationer, faktorer som stärker Soft Centers attraktionskraft ytterligare.

Under 2015 har totalt 17 (12) nya hyresgäster, motsvarande 1726 kvm (554), flyttat in och 13 (22) hyresgäster, motsvarande 996 kvm (968), har avflyttat. 20 (18) befintliga hyresgäster har utökat sina ytor, motsvarande 1370 kvm (918) och 6 (5) hyresgäster har minskat sina ytor, motsvarande 184 kvm (750). 14 (125) hyresgäster har sagt upp sina avtal motsvarande 1 601 kvm (1708). Förhoppningen är dock att uppsägningarna ej skall leda till alltför många avflyttningar. Två konkurser har inträffat under året motsvarande en yta på 462 kvm. Sammantaget uppgick årets nettouthyrning till 1916 kvm (-246) vilket är i nivå med förväntat. Tack vare en genomsnittligt högre hyresnivå än tidigare ökade intäkterna med knappt 1,0 MSEK. Merparten av nettouthyrningen skedde i slutet av året och fick därför ett begränsat genomslag i omsättning och resultat för 2015.

Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 32 893 kvm.

Under det första kvartalet 2016 uppgick nettouthyrningen i Soft Center till 941 kvm (467).

I början av 2014 drabbades en av Soft Centers större hyresgäster, Karl Oskar Utbildning AB (KOU), av likviditetsproblem vilket under våren ledde till att man inte klarade sina hyresbetalningar. I samband med detta beslöt ägarna att genomföra ett åtgärdsprogram som bl a innehöll ett kapitaltillskott via ett konvertibelt lån. Då problemen vid tidpunkten bedömdes som övergående beslöts att teckna i emissionen med 3.0 MSEK. En förutsättning var att de förfallna hyrorna skulle regleras i samband med utbetalningen, vilket också skedde. Problemen för skolan fortsatte dock och den 25:e mars 2015 inleddes en rekonstruktion av bolaget vid Växjö tingsrätt. Under sommaren såldes KOU till friskolekoncernen Thorénggruppen AB vars avsikt var att driva verksamheten vidare i samma form och som också accepterade ackordsförslaget (offentligt ackord) motsvarande 25 % av fordringarna. Soft Centers samlade utestående hyresfordringar t o m rekonstruktionsdagen samt hela utestående konvertibelbeloppet jämte ränta har i sin helhet reserverats. Av sammanlagda beloppet på 6,4 MSEK

reserverades 4,8 MSEK i årsbokslutet 2014 och resterande kundförlust på 1,6 MSEK belastar 2015. Ackordlikviden, vilken utbetalades under hösten 2015, uppgick till totalt 975 kkr vilket delvis dämpar effekten av årets kundförlust.

Trots att uthyrningen det senaste året varit relativt god lider bolaget alltjämt av stora avflyttningar och konkurser från tidigare år. Vakansgraden sjönk under året med 7,0 procent, från 47,4 till 40,4 procent vilket var tillfredställande men alltjämt är en för hög nivå. Målet är att till kommande årsskifte nå ner till en vakansgrad på cirka 35 procent. Det långsiktiga målet är en vakansgrad som understigande 20 procent.

Vakansgraden den 31 mars 2016 uppgick till 38,9 procent (46,0).

Baserat på nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center f n till cirka 12 MSEK.

Övriga fastigheter i koncernen är fullt uthyrda med långa hyreskontrakt enligt följande;

I SIFAB hyrs samtliga ytor (38 710 kvm) av SONO-gruppen med kontrakt t o m 2022-12-31.

I DISAB hyrs samtliga ytor (6 731 kvm) av Disab-gruppen med kontrakt t o m 2022-12-31.

I RIFAB hyrs samtliga ytor (7 376 kvm) av SONO-gruppen med kontrakt t o m 2024-05-31.

I SKIFAB hyrs samtliga ytor (6 300 kvm) av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt t o m 2026-12-31.

Den samlade areamässiga vakansgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 14,4 procent (17,0).

Den total uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid årsskiftet till 92 010 kvm (92.290). En minskning med 280 kvm p g a en fastighetsförsäljningar (se nedan).

APROP har en liten, effektiv organisation med totalt 6 personer (5,8 heltidstjänster), 4 män och 2 kvinnor) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtliga personer är placerade på kontoret i Soft Center. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker proportionellt till respektive bolag i koncernen.

Den 1 april 2015 avyttrades fastigheten Svarven 3, en mindre villafastighet i anslutning till Soft Center. Försäljningslikviden uppgick efter försäljningsomkostnader till 1.440 kkr och innebar en försäljningsmässig förlust på 216 kkr, vilken reserverades för i bokslutet för 2014. Då fastigheten saknade belåning så gav försäljningen ett likviditetstillskott på 1.440 kkr.

Flera större inflyttningar har skett i Soft Center under det första kvartalet 2016 bl a Komvux, den kommunala vuxenskolan, etablering i nya lokaler i etapp 8, Miljö & Teknik, det kommunala energibolaget, utökar i samband med kommunens bredbandsutbyggnad, Fridhem förskola som expanderar i nya angränsande lokaler, Nyföretagarcentrum en samlokalisering av kommunens olika enheter för nyföretagande, SEFI en nyetablering av ett center för invandrare som vill starta egna företag, en grundskola för flyktingbarn samt nyetablering av en större tandläkarmottagning via Praktikertjänst. De sammanlagda uthyrda ytorna uppgår till drygt 1.000 kvm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<u>Resultat och ställning, koncernen</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, (MSEK)	41,9	41,0	39,0	37,6
Driftsnetto, (MSEK)	28,4	27,3	27,4	26,9
Fastighetsavskrivningar, (MSEK)	13,6	14,0	12,0	11,8
Resultat efter finansnetto, (MSEK)	2,6	-4,2	0	-1,6
Likviditet, (MSEK)	13,3	6,8	4,3	5,9
Direktavkastning	6,9	6,4	6,2	5,9
Soliditet, %	22,4	21,8	22,3	21,8
Räntetäckningsgrad	3,2	2,0	2,1	1,8
Vakansgrad (yta), %	14,4	17,0	16,7	19,4
Eget kapital (MSEK)	97,9	97,0	102,2	102,7
Eget kapital/aktie (kr)	1,02	1,01	1,06	1,07

Definitioner

Soliditet; Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad; Resultatet efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader och fastighetsavskrivningar i relation till finansiella kostnader.

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

Moderbolaget

Den ökade inflyttningen på Soft Center har inneburit relativt omfattande ombyggnader och hyresgästanpassningar.

I övriga dotterbolag har endast mindre ombyggnader skett och reparation och underhållskostnader är i linje med tidigare år. De mer kostnadskrävande arbetena är, som tidigare, takomläggningar och anslutande renoveringsarbete. Tack vare den relativt milda vintern har bolaget sluppit kostnader för snöröjning och efterföljande taksador m.m. El- och fjärrvärmeförbrukningen i Soft Center är något högre än tidigare år främst beroende på ökad uthyrning som inneburit att ytterligare lokalytor

ianspråktagits. Endast mindre prishöjningar har dock skett avseende fjärrvärme och kyla från det kommunala energibolaget Ronneby Miljö & Teknik AB. Elpriset är fortsatt lågt.

Bolagets ambition med att stärka det riskbärande kapitalet kvarstår i enlighet med tidigare beslut, dock har arbetet med en större riktad nyemission alltså skjutits på framtiden. Syftet med kapitalanskaffningen är att möjliggöra tillväxt genom förvärv och att skapa en sund balans mellan eget och främmande kapital. Som en konsekvens av svårigheterna på nyemissionsmarknaden har fokus flyttats till andra former av kapitalanskaffning vanligtvis kopplade till förvärv. Flera intressanta diskussioner med såväl finansiella institutioner som potentiella investerare har förekommit under året och pågår alltså utan att ännu leda till något resultat. Arbetet med kapitalfrågan, jämte att söka strategiska samarbetspartner, fortsätter.

Under hösten 2014 inleddes förhandlingar avseende förvärv av ett bolag med blandat fastighetsbestånd i Blekinge med ett fastighetsvärde motsvarande cirka 150 MSEK. Efter långtgående förhandlingar under våren, där vi och säljaren var mycket nära ett avslut, så kom det i slutförhandlingarna ytterligare en budgivare in i processen. Den nya köparens erbjudande visade sig vara något mer konkurrenskraftigt och på grund av detta förlorade vi affären.

Ytterligare ett förvärvsprojekt, innehållande ett antal skolfastigheter i Karlskrona kommun, var nära avslut men vårt slutbud visade sig vara något för lågt.

Under hösten förlängdes befintligt ramavtal med koncernens huvudbankförbindelse, Swedbank, ytterligare 1 år fram till 2016-12-31. Avtalet innebär i korthet att kreditmarginaler och amortering kvarstår som tidigare inklusive covenanter innehållande soliditetsmått, utdelningsförbud samt en klausul från huvudägarna.

Beslut har fattats att uppföra en lagerbyggnad på fastigheten i Skeppshult. Investeringen uppgår till cirka 3,5 MSEK. Byggstart planeras ske under våren. Kostnaden för investeringen kommer att regleras över befintligt hyresavtal.

Bolagets tillväxtstrategi medför ett återkommande behov av kapital för att klara nya förvärv och mer omfattande investeringar i befintliga fastigheter. Därför har styrelsen gjort bedömningen att det för närvarande är mer fördelaktigt för aktieägarna att resultatet de närmaste åren återinvesteras istället för att det lämnas någon aktieutdelning. Detta överensstämmer också med långivarnas krav utifrån ingångna låneavtal enligt ovan.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen.

Koncernen

Operativt fortgår arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Stort fokus läggs på att vårda och stärka relationen med befintliga hyresgäster parallellt med marknadsföring för att öka och förbättra uthyrningen på Soft Center. Tillsammans ska detta bidra till att minska vakanserna och risken för hyresförluster. Finns det flera intressanta uthyrningsprojekt, framförallt till hyresgäster inom kommunal och statlig regi. Det förs även diskussioner med flera företag inom utbildningssektorn.

Målet på sikt är att skapa en bättre balans mellan små och stora hyresgäster och en bättre mix av olika verksamheter för att minska sårbarheten vid vakanser. Ronneby kommun har ökat sina satsningar i

syfte att locka nya företagsetableringar till kommunen vilket har förbättrat företagsklimatet. Detta bör på sikt öka efterfrågan på lokaler och därmed Soft Center. Trots ett relativt stort inflöde av nya hyresgäster de senaste åren har också av- och omflyttningar varit betydande. Detta gör att vakansen trots minskningen det senaste året ligger kvar på en relativt historiskt hög nivå. Eventuella nyförvärv i koncernen kan dock komma att påverka vakansgraden positivt, totalt sett, de närmaste åren.

Hyresnivåerna i Soft Center förväntas bli något högre än tidigare beroende på att hyresgästerna efterfrågar en ökad flexibilitet i hyresförhållandet. Man efterfrågar kortare avtal samtidigt som man vill ha möjlighet att både krympa och växa ytorna beroende på hur verksamheten utvecklas. Generellt märks det också ett större intresse för effektivare och modernare lokaler vilket tillsammans med en viss brist på sammanhängande lokalytor på sikt bör påverka hyresnivåerna positivt. Någon indexuppräknning av hyrorna har inte skett under 2015 och förväntas inte heller ske under 2016, utifrån nuvarande prognoser.

Driftkostnaderna antas ligga kvar på nuvarande nivåer tack vare låga energipriser, effektivt energiutnyttjande, låga underhållskostnader samt effektivare administration. En utredning kring energieffektivisering på Soft Center har också inletts.

Den långsamma återhämtningen i ekonomin, globalt som lokalt, kommer även fortsättningsvis att ha en dämpande inverkan på hyresmarknaden rent allmänt, och i synnerhet inom företagssektorn. Tack vare en relativt god uthyrning till andra sektorer så har det kunnat kompensera för de stora vakanserna från tidigare år. Det är dock ofrånkomligt att detta historiska bortfall tar tid att reparera i en långdragen lågkonjunktur och i en region där man redan tidigare har haft problem med svag tillväxt. Historien visar dock att det går att återställa stora vakanser, men att det krävs kreativitet uthållighet och hårt arbete. De höga vakanstalen kommer att påverka resultatet i koncernen negativt under flera år även om utfallet och trenden nu är mer positiv än tidigare. Om pågående uthyrningsaktiviteter faller ut som planerat, i kombination med fortsatt låga räntor, så förväntas resultatet bli bättre än föregående år. En avgörande faktor för hur det framtida resultatet kan komma att utvecklas är också att nya värdeskapande förvärv kan genomföras.

Moderbolaget

Den svaga konjunkturen fortsätter att pressa verksamheten med en negativ inverkan på uthyrningen, framförallt på Soft Center. Flera hyresgäster brottas idag med dålig lönsamhet och har tvingats dra ner på produktion, antalet anställda mm vilket lett till omflyttningar, minskade lokalytor och avflyttningar. I förlängningen kan detta komma att påverka bolaget negativt om man inte samtidigt lyckas attrahera nya hyresgäster att flytta in.

Tillväxtstrategin står dock fast och möjligheterna att genomföra värdeskapande förvärv bedöms vara relativt goda om underliggande finansiering går att lösa. Den uppjustering av fastigheternas avkastningsnivåer som tidigare skett, som en konsekvens av lågkonjunkturen och den allmänna osäkerheten på kreditmarknaden, verkar ha avstannat tack vare det gynnsamma ränteläget och en förbättrad kreditmarknad. Trots marknadsläget bedöms det alltså finnas möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion kvarstår planerna med kapitalanskaffning i olika former men även strategiska samarbeten med andra aktörer. Om verksamheten börjar växa igen så är bolagets strategi att i förlängningen söka en notering av bolagets aktier, om börsklimatet är tillräckligt

gynnsamt. Nuvarande bedömning är att fastighetsportföljens värde åtminstone bör överstiga 1 mrd kronor för att en notering skall vara intressant. Dessutom behöver lönsamheten förbättras för att på sikt bli mer långsiktigt stabil.

Fastigheternas värden

Som framgår av årsredovisningen följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta innebär bl. a att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det kan antas föreligga en bestående värdeminskning. Alternativt får även uppskrivning ske om värdeförändringen är positiv. Mot bakgrund av de senaste årens relativt svaga utveckling på fastighetsmarknaden i allmänhet, och den historiskt stora vakansen i Soft Center i synnerhet, har VD och styrelse noga analyserat de underliggande fastighetsvärdenas riktighet. Detta har bl. a inneburit att bolaget låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetsbestånd, senast hösten 2014. Resultatet visade då att det sammanlagda värdet var högre än det bokförda. VD och styrelse har därefter fortsatt att analysera fastighetstillgångarnas långsiktiga värden och har, bl. a tillsammans med bolagets kreditgivare som löpande genomför egna värderingar av fastigheterna, gjort bedömningen att det för närvarande inte föreligger någon varaktig värdeförändring som föranleder behov av vare sig nedskrivning eller uppskrivning, av de bokförda värdena i årsredovisningen. Bolaget följer dock utvecklingen noggrant och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under kommande räkenskapsår om marknadsförutsättningarna eller vakansnivåerna skulle förändras. Ett mycket gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt lägre vakanser och förbättrade utsikter för uthyrningen i Soft Center är dock faktorer som har en positiv inverkan på utvecklingen framöver. Mot den bakgrunden har inga nya externa värderingar av fastigheterna genomförts under 2015. Under 2016 planeras dock externa värderingar av koncernens samtliga fastigheter. 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 har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. För 2015 är den viktade nyttjandeperioden för koncernens byggnader beräknad till 41 år.

Osäkerhetsfaktorer

Fortsatt svag konjunktur. Svensk ekonomi befinner sig sedan flera år i en utdragen lågkonjunktur vars effekter märks i hela ekonomin. Detta är kanske tydligast utanför storstadsregionerna, speciellt i områden där tillverkningsindustrin historiskt haft en dominerande ställning i förhållande till tjänstesektorn. Mot denna bakgrund är bedömningen att återhämtningen lokalt i Ronneby/Blekinge kommer att gå långsammare än i övriga landet vilket sannolikt kan komma att leda till att efterfrågan på kommersiella lokaler blir relativt svag de närmaste åren.

Fortsätter den svaga efterfrågan så kan det på sikt leda till lägre hyresnivåer och ökad vakans vilket i förlängningen kan komma att påverka bolagets kassaflöde negativt. Hyresriskerna tenderar att stiga ju längre lågkonjunkturen håller i sig och bristen på finansiering och kapital kan också leda till att hyresgäster får problem.

Effekterna av ovanstående bedöms för Soft Center delvis kompenseras av att många nya verksamheter startats upp de senaste åren, inte minst med koppling till utbildningsområdet. Det stora antalet

hyresgäster, vid årsskiftet 100 stycken (99), med verksamheter inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning, minskar också hyresrisken. Dessutom är den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) relativt lång, i Soft Center 1,9 år och för koncernen totalt, ännu längre, 6,2 år.

Osäkerheten på kreditmarknaden fortsätter men med en viss ljusning. Oron på kreditmarknaden och bankernas återhållsamhet i kreditgivningen har de senaste åren påverkat bolaget negativt då detta lett till lägre belåningsgrader, ökade krav på amortering, höjda kreditmarginaler samt försvårat tillgången till finansiering till nya projekt. Nu märks dock en viss ljusning i och med att bankernas riskaptit verkar ha ökat. Det är nu möjligt att få finansiering till nya affärer om bankernas, allttjämt hårda krav, uppfylls. Samtidigt som det är viktigt att vårda relationerna med befintliga långivare är det också av betydelse att bygga upp kontakter med nya finansiärer. Att ständigt söka alternativa finansieringskällor och finansieringsformer är av stor betydelse.

Nuvarande marknadsräntor innebär att finansieringskostnaden ligger kvar på en historiskt mycket låg nivå. Enligt Riksbankens senaste prognoser kommer de korta räntorna sannolikt att ligga kvar på dagens nivåer in i 2017. Merparten av koncernens lån löper med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Bolaget har sedan tidigare gjort räntebindningar via sk ränteswappar vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningen. F n finns tre swappar på totalt 150 MSEK, 50 MSEK med förfall 2016-07-10, 50 MSEK med förfall 2018-06-30 samt 50 MSEK med förfall 2019-06-30. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 11 månader.

Snitträntan för koncernens låneportfölj uppgick till 2,43 procent jämfört med 3,07 året innan. En förändring av finansieringsräntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 3,0 MSEK per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 1,5 MSEK per år. Koncernens lån som löper med rörlig ränta, kopplad till 3-månaders Stibor föll under året med 0,55 procent från 0,26 till -0,29 procent. Från årsskiftet till 31 mars 2016 har Stiborräntan fallit ytterligare med drygt 0,10 procent.

Drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader är allttjämt låga, delvis som en konsekvens av konjunkturläget med små prishöjningar på varor och tjänster, men framförallt tack vare låga energikostnader. Inga tecken tyder f n på att energipriserna kommer att stiga de närmaste åren. Det kommunala energibolaget, Ronneby Miljö & Teknik AB, har t ex bara aviserat små höjningar under innevarande år. Arbetet med att effektivisera driften och minska underhållskostnaderna fortsätter. I det fall kostnaderna börjar stiga igen så motverkas det delvis av hyresgästernas relativt omfattande drifts- och underhållsansvar. I alla dotterbolag, förutom Soft Center, svarar hyresgästerna för all drift och inre underhåll.

Samtliga hyresavtal överstigande 3 år är helt eller delvis indexreglerade och vanligtvis debiteras även fastighetsskatten.

För respektive fastighet finns en underhållsplan upprättad som innehåller åtgärder för såväl det löpande som det strukturella långsiktiga underhållet. Sammantaget bedöms bolagets fastigheter vara i gott skick och hålla en relativt god standard.

Den genomsnittliga kostnaden för reparation och underhåll för det samlade fastighetsbeståndet uppgick under året till 28 kr/kvm (19). För uthyrd yta var kostnader 32 kr/kvm (23). Den ökade kostnaden beror till stor del på iordningställande lokalytor på Soft Center som tidigare varit tomställda.

Bolaget bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktigt enligt Miljöbalken.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserad vinst	91 305 962
------------------	------------

Årets vinst	<u>56 145</u>
-------------	---------------

Balanseras i ny räkning	91 362 107
-------------------------	------------

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01</i> <i>-2015-12-31</i>	<i>2014-01-01</i> <i>-2014-12-31</i>
Nettoomsättning		41 935	40 985
Driftskostnader		-7 749	-9 005
Underhållskostnader		-2 535	-1 597
Tomträttsavgäld		-334	-334
Fastighetsskatt		-1 817	-1 820
Fastighetsadministration	2	-1 138	-961
Driftsnetto		<u>28 362</u>	<u>27 268</u>
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-13 662	-14 044
Bruttoresultat		<u>14 700</u>	<u>13 224</u>
Central administration	2,3	-4 836	-4 742
Rörelseresultat		<u>9 864</u>	<u>8 482</u>
Nedskrivning av andel i intresseföretag		-	-3 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	208	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 454	-9 728
Resultat före skatt		<u>2 618</u>	<u>-4 214</u>
Skatt på årets resultat	7	-1 731	-966
Årets resultat		<u>887</u>	<u>-5 180</u>

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	411 433	426 487
Inventarier, verktyg och installationer	9	468	571
Pågående nyanläggningar och förskott		2 304	—
		<u>414 205</u>	<u>427 058</u>
Summa anläggningstillgångar		414 205	427 058
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		8 565	10 579
Övriga fordringar		282	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		891	444
		<u>9 738</u>	<u>11 334</u>
Kassa och bank		<u>13 268</u>	<u>6 813</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>23 006</u>	<u>18 147</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		437 211	445 205

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	11	24 010	24 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		72 972	78 152
Årets resultat		887	-5 180
		<u>73 859</u>	<u>72 972</u>
		97 869	96 982
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	12	<u>20 416</u>	<u>19 796</u>
		20 416	19 796
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>294 450</u>	<u>304 100</u>
		294 450	304 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 815	7 800
Leverantörsskulder		1 603	1 419
Övriga skulder		3 619	3 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>11 439</u>	<u>11 411</u>
		<u>24 476</u>	<u>24 327</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		437 211	445 205

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	391 225	391 225
Företagsinteckningar	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
	408 225	408 225
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01 -2015-12-31</i>	<i>2014-01-01 -2014-12-31</i>
Nettoomsättning		2 278	2 197
Driftsnetto		2 278	2 197
Central administration	2,3	-4 836	-4 742
Rörelseresultat		-2 558	-2 545
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-	-3 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	76	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 310	-1 735
Resultat efter finansiella poster		-4 792	-7 250
Bokslutsdispositioner, erhållna koncernbidrag		4 921	4 800
Bokslutsdispositioner, avsättning till periodiseringsfond		-43	-
Resultat efter bokslutsdispositioner		86	-2 450
Skatt på årets resultat	7	-29	-4
Årets resultat		57	-2 454

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	10		
Andelar i koncernföretag		141 358	141 358
Fordringar hos koncernföretag		109 994	109 994
Andra långfristiga fordringar		—	—
		<u>251 352</u>	<u>251 352</u>
Summa anläggningstillgångar		251 352	251 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		121	263
Fordringar hos koncernföretag		2 950	2 306
Övriga fordringar		73	66
		<u>3 144</u>	<u>2 635</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>7</u>	<u>195</u>
Summa omsättningstillgångar		3 151	2 830
SUMMA TILLGÅNGAR		254 503	254 182

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 010	24 010
		<u>24 010</u>	<u>24 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		91 306	93 760
Årets resultat		57	-2 454
		<u>91 363</u>	<u>91 306</u>
		115 373	115 316
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		43	-
		<u>43</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		138 337	138 040
		<u>138 337</u>	<u>138 040</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15	-
Leverantörsskulder		50	107
Övriga skulder		331	409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	354	310
		<u>750</u>	<u>826</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 503	254 182

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolagen	141 358	141 358
	<u>141 358</u>	<u>141 358</u>
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	299 250	306 400
Borgensförbindelser, övriga	-	-
	<u>299 250</u>	<u>306 400</u>

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar; innerväggar mm	30-50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	30-50 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak	100-60 år
- Inre ytskikt; maskinell utrustning mm	10-20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Skillnaden mellan ovanstående avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilket ingår i obeskattade reserver.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt före innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Redovisning av intäkter

Redovisning av intäkter sker enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av intäkter, BFNAR 2001:1. Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrning avser.

Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Fusion

Fusion av helägt dotterbolag redovisas enligt koncernvärdemetoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av dotterbolaget. Eventuell fusionsdifferens förs direkt till eget kapital.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det verkliga värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det verkliga värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade vinster elimineras i sin helhet.

Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0 %) av inköpen och 100 % (100 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Redovisningsprinciperna i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Moderföretaget		
Sverige, varav män	2	2
Sverige, varav kvinnor	2	2
Totalt i moderföretaget	4	4
Dotterföretag		
Sverige, varav män	2	2
Sverige, varav kvinnor	–	–
Totalt i dotterföretag	2	2
Koncernen totalt	6	6

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

Könsfördelning i företagsledningen	2015-12-31 Andel kvinnor	2014-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen, varav män	3	3
Styrelsen, varav kvinnor	0	0
Dotterföretag		
Styrelsen, varav män	2	2
Styrelsen, varav kvinnor	0	0
Koncernen totalt		
Styrelsen	5	5

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2015-01-01 --2015-12-31		2014-01-01 --2014-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget				
Löner och andra ersättningar	1 154	1 640	1 149	1 547
Pensionskostnader	293	310	141	311
Övriga sociala kostnader	394	588	392	560
Moderföretaget totalt	1 841	2 538	1 682	2 418
Dotterföretag				
Löner och andra ersättningar	–	820	–	679
Pensionskostnader	–	46	–	39
Övriga sociala kostnader	–	255	–	221
Dotterföretagen totalt	–	1 121	–	939

Lön och pensionskostnad för VD i dotterföretagen ligger i administrationskostnaderna.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Sjukfrånvaro

Med hänvisning till Årsredovisningslagen 5 kap 18§a redovisas inte fördelning avseende sjukfrånvaro.

Ledande befattningshavares ersättningar

Moderföretaget

Tkr	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad
Styrelsens ordförande	131	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	77	-	-	-
Verkställande direktör	946	-	-	293
Summa	1 154	-	-	293

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	98	100
<i>Moderföretag</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	50	37

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
<i>Avskrivningar/nedskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark, avskrivningar	13 584	13 669
Byggnader och mark, nedskrivningar	-	216
Byggnader och mark, utrangering		54
Inventarier, verktyg och installationer	78	105
	<u>13 662</u>	<u>14 044</u>

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
Övrigt	208	32
	<u>208</u>	<u>32</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övrigt	76	30
	<u>76</u>	<u>30</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
Övrigt	-7 454	-9 728
	<u>-7 454</u>	<u>-9 728</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övrigt	-2 310	-1 735
	<u>-2 310</u>	<u>-1 735</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
<i>Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]</i>		
Periodens skattekostnad , aktuell skatt	-1 539	-356
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) [skatteintäkt (+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-191	-610
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	<u>-1 730</u>	<u>-966</u>
Moderföretaget		
<i>Aktuell skattekostnad (-) [skatteintäkt (+)]</i>		
Periodens skattekostnad	-29	-4
Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	<u>-29</u>	<u>-4</u>

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Avstämning av effektiv skatt

	2015-12-31	%	2014-12-31	%
<i>Koncern</i>				
Resultat före skatt	2 618		-4 214	
Skatt enligt gällande skattesats	-576	-22%	-927	22%
Ej avdragsgilla kostnader	2 706	103%	5 822	-138%
Ej skattepliktiga intäkter	-1	0%	-2	0%
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		0%	1 481	-35%
Skatt hänförlig till tidigare år	-191	-7%	-610	14%
Schablonränta på periodiseringsfond	12	0%	17	0%
Övrigt	3 500	134%	1 728	-41%
Redovisad effektiv skatt	-1 539	-59%	-356	8%

	2015-12-31	%	2014-12-31	%
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt	86		-2 450	
Skatt enligt gällande skattesats	19	22%	539	-22%
Ej avdragsgilla kostnader	48	56%	3 021	-123%
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-1%	-1	0%
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	0%	-548	22%
Redovisad effektiv skatt	-29	-34%	-5	0%

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	545 945	546 081
Omklassificeringar	–	134
Nedskrivning	–	-216
Avyttringar och utrangeringar	-1 916	-54
	<u>544 029</u>	<u>545 945</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-150 212	-138 286
Avyttringar och utrangeringar	446	1
Årets avskrivning enligt plan	-11 840	-11 927
	<u>-161 606</u>	<u>-150 212</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	52 418	52 418
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-21 664	-19 920
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-1 744	-1 744
	<u>29 010</u>	<u>30 754</u>
Redovisat värde vid periodens slut	411 433	426 487
Taxeringsvärden byggnader	183 822	182 740
Taxeringsvärden mark	47 715	47 715
	<u>231 537</u>	<u>230 455</u>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkliga värden baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Värderingen genomfördes 2014 och en ny värdering är planerad under 2016. Efter noggrann analys av aktuella ortspriser och jämförelsepriser anser VD och styrelsen att någon justering av värdet på fastigheterna inte är aktuell då värderingen hösten 2014 visade att det sammanlagda värdet på koncernens fastigheter var något högre än det bokförda värdet. Det gynnsamma ränteläget, minskad vakans samt stabila driftskostnader medför att de verkliga värdena på koncernens fastigheter väl motsvarar de bokförda värdena även för 2015.

M

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Koncern</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 527	8 527
Avyttringar och utrangeringar	-37	-
	<u>8 490</u>	<u>8 527</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 956	-7 851
Avyttringar och utrangeringar	12	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-78	-105
	<u>-8 022</u>	<u>-7 956</u>
 Redovisat värde vid periodens slut	 468	 571

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Sonesson Inredningar Fastighets AB, 556008-7305, Malmö	3 600	100,0	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB, 556732-4974, Ronneby	1 000	100,0	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB, 556287-9865, Ronneby	1 200	100,0	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB, 556838-6071, Ronneby	500	100,0	875	875
			<u>141 358</u>	<u>141 358</u>

Ronnebys Soft Center Fastighets AB är sedan 1/1 2012 ett helägt dotterbolag till Sonesson Inredningar Fastighets AB och ingår i koncernens redovisning med oförändrat koncernmässigt värde.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 11 Eget kapital

Antal A-aktier 8 427 178, antal B-aktier 87 612 806

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Övriga fria reserver
<i>Koncernen</i>			
Vid årets början	24 010	46 238	26 734
Årets resultat			887
Vid årets slut	24 010	46 238	27 621
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Övriga fria reserver
<i>Moderföretaget</i>			
Vid årets början	24 010	46 238	45 068
Årets resultat			57
Vid årets slut	24 010	46 238	45 125

Not 12 Avsättningar för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	3 610	3 699
Uppskrivning av fastighet	2 694	2 934
Skillnad skattem. och planenl. vm byggn	12 575	11 707
Periodiseringsfonder	681	403
Avskrivning M&I över plan	2	26
Skillnad skattem. och planenl. avskr på åtgärder enl det utvidgade reparationsbegreppet.	854	1 027
	20 416	19 796

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Koncern</i>	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	39 000	39 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	255 450	265 100
	294 450	304 100

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncern</i>	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 375	10 408
Löneskuld	54	84
Upplupna räntor	344	339
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666	580
	11 439	11 411
<i>Moderföretag</i>		
Löneskuld	27	37
Upplupna räntor	295	226
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	48
	354	311

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

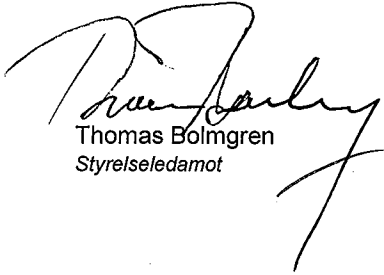
Ronneby den 2016-04-06



Sven-Olof Linderoth
Verkställande direktör



Magnus Hansson
Styrelseordförande



Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016-04-06

KPMG AB



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Active Properties AB, (publ), org. nr 556594-2447

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB, (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB, (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ronneby den

6/4-2016



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor