



Delårsrapport januari – juni 2016

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2016

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2016.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna ökade med 334 kkr till 21 031 kkr (föregående år 20 697)
- Driftsnetto ökade med 13 kkr till 12 833 kkr (föregående år 12 820)
- Resultat efter finansnetto förbättrades med 208 kkr till -269 kkr (föregående år -477)
- Förvaltningsresultat förbättrades med 709 kkr till 7 069 kkr (föregående år 6 360)
- Direktavkastningen steg till 6,3 procent (föregående år 6,1)
- Räntetäckningsgraden förbättrades till 300 % (föregående år 270)
- Uthyrningsgraden i koncernen steg med 3,9 % till 87,8 % (föregående år 83,9)
- Uthyrningsgraden i Soft Center steg med 10,4 % till 66,0 % (föregående år 55,6)

Sammanfattning av periodens resultat

Perioden kännetecknas av en mycket hög uthyrningsaktivitet på Soft Center. Ett stort antal nya kontrakt har tecknats samtidigt som omflyttningar och utökningar hos befintliga hyresgäster inneburit att ytterligare ytor tagits i anspråk. Uthyrningsgraden har under den senaste 12-månadersperioden stigit med 10,4 %, från 55,6 % till 66,0%. Under året första 6 månader steg uthyrningsgraden med 6,4 % från 59,6 %. Samtidigt har det stora antalet inflyttningar också medfört ökade kostnader i form av hyresgästanpassningar och lokalombyggnader men även fastighetsinvesteringar i syfte att uppgradera byggnadernas standard för att attrahera nya hyresgäster. Det ökade inflyttningen har även medfört att driftkostnaderna stigit som en konsekvens av att nya lokalytor, som tidigare varit tomställda, återigen tagits i anspråk. Även upprusning av gemensamhetsytor och delar av utemiljön har skett under perioden. Den höga aktiviteten i Soft Center bedöms kunna fortsätta under hösten varvid nettouthyrningen även kommer att slå igenom resultatmässigt. Bland övriga dotterbolag löper verksamheten på som planerat. Reparationer och underhåll följer uppgjorda planer och inga större investeringar har genomförts under perioden. Samtliga fastigheter, förutom Soft Center, är fullt uthyrda på längre kontrakt.

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 2 619 (2 638). 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 drygt 14 %, räntetäckningsgraden uppgick till 300 procent och den synliga soliditeten till 22,5 %. 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 14 nya hyresgäster, motsvarande 2.580 kvm flyttat in och 12 hyresgäster, motsvarande 590 kvm har avflyttat. Med hänsyn tagen till befintliga hyresgäster som har ökat respektive minskat sina ytor så uppgår nettouthyrningen under perioden till 2.100 kvm (920). Då en stor del av nyuthyrningen skett i slutet av perioden så ger den bara ett begränsat genomslag i omsättning och resultat. Bland större uthyrningar märks, Komvux, den kommunala vuxenskolan som genom flytten samlar sin verksamhet till Soft Center. Miljö & Teknik, det kommunala energibolaget som utökat sina lokaler i samband med kommunens bredbandsutbyggnad, den kommunala förskolan Fridhem som expanderar i angränsande lokaler. Nyföretagarcentrum, en samlokalisering sker av kommunens olika enheter för nyföretagande. SEFI, ett center för invandrare som vill starta egna företag. Start Ronneby, en mottagningsenhet för flyktingbarn som skall vidare in i grundskolan. Nyetablering av en tandläkarmottagning via Praktikertjänst samt delar av kommunens socialtjänst.

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 som de senaste åren medfört ett ökat behov av 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, vilket motsvarar knappt 3 % av kommunens totala invånarantal. Kommunens verksamheter kopplade till migration växer stadigt. Detta påverkar omfattningen av t ex barnomsorg, skolor och vård vars verksamheter växer och därigenom behovet av ytterligare lokaler. Även andra samhällsfunktioner påverkas som en konsekvens av att antalet invånare i kommunen ökar. Bedömningen är att behovet av ytterligare samhällsservice kommer att stiga de närmaste åren. Kommunen har bl a erhållit 58 MSEK i extra statligt stöd för åren 2015-2016 p g a flyktinginvandringen. 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 vilket framförallt efterfrågas idag. Det geografiska läget centralt i länet, närheten till Ronneby Brunnsspark, utomordentliga kommunikationer m m 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 företag till orten. Den senaste undersökningen från Svenskt Näringsliv visar också att kommunen är på rätt väg då företagsklimatet har förbättrats på de flesta punkter. Flera satsningar och projekt med syfte att attrahera nya etableringar till orten pågår och i förlängningen är förhoppningen att det skall komma 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 beroende av att konkurrensen om attraktiva lokaler ökat dels beroende på att en stor del av de nya hyresgästerna som flyttar in bedriver mer långsiktig verksamhet.

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 också en översyn 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 32 893 kvm.

Sedan föregående halvårsskifte har vakansen i Soft Center sjunkit med 10,4 procent (2,2) till 34.0 procent. Då uthyrningen fortsätter att utvecklas positivt så revideras nu det tidigare målet, vilket angavs i årsredovisningen för 2015, om att kunna nå en uthyrningsgrad till kommande årsskifte kring 65 %. Målet revideras nu till att kunna nå en uthyrningsgrad kring 70 %. Det långsiktiga målet för Soft Center är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 80 %.

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.

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 perioden slut till 92 010 kvm varav uthyrt 80 826 kvm (77 241). Uthyrningsgraden uppgick till 87,8 procent (83,9) och hyresdurationen, den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 5,8 år (6,7). 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 till 2,1 år vilket var oförändrat jämfört föregående år. Här är bedömningen att durationen kommer att öka då flera av de nya större kontrakterade uthyrningarna löper med längre kontraktstider än genomsnitt.

Finansiering

Finansnettot fortsätter att utvecklas positivt tack vare historiskt låga räntor och löpande amorteringar. Bedömningen är att nuvarande räntenivåer kommer att kvarstå under överskådlig tid baserat bl a på Riksbankens senaste prognoser. Oron i Euroområdet, med Brexit och andra politiska händelser tillsammans med den allmänt relativt svaga ekonomiska utvecklingen antas ha en dämpande effekt på ränteutvecklingen framöver. Sannolikt kvarstår detta även på lång sikt. För den globala ekonomin som helhet märks en oväntat svag utveckling i synnerhet på viktiga tillväxtmarknader som t ex Kina. Trots att svensk ekonomi hittills har klarat sig relativt bra ser tillväxten ut att mattas av de närmaste åren vilket även det minskar risken för eventuella räntehöjningar. Utvecklingen i Sverige påverkas också i stor utsträckning av utvecklingen internationellt.

Osäkerheten i ekonomin har tidigare påverkat tillgången på riskvilligt kapital och finansiering. De senaste märks det dock ett ökat intresse från bankerna att ge krediter, även till kommersiella fastighetsinvesteringar, om affären uppfyller bankernas krav gällande belåningsgrad, geografiskt läge, kapitalinsats, kontraktsstruktur, etc. Även intresset från kapitalmarknaden har förbättrats tack vare att konkurrensen från mindre aktörer som kommit in på denna marknad har ökat. Framförallt gäller det produkter med någon form av garanterad avkastning, konvertibler, preferensaktier, obligationer etc. Förutsättningarna för att kunna finansiera nya värdeskapande förvärv bedöms vara relativt goda framöver. Bolaget söker också kontinuerligt efter nya investeringar och projekt.

Av koncernens utestående lån på totalt cirka 300 MSEK ligger 150 MSEK bundet via ränteswappar, 50 MSEK på 5 år med förfall i juli 2016, 50 MSEK på 5 år med förfall i juni 2019 och 50 MSEK med förfall juni 2018. Övriga lån ligger med rörlig ränta mot 3 månaders STIBOR. Den rörliga räntan som fallit med 0,23 % sedan årsskiftet och med 0,31 % sedan föregående halvårsskifte och noteras f n till -0,53 %. Snitträntan för koncernens lån uppgick till 2,26 % jämfört med 2,43 % vid årsskiftet och den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 12 månader jämfört med 11 månader vid årsskiftet. Bedömningen är att räntan kommer att ligga kvar kring denna nivå året ut. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med knappt 2,0 MSEK/år med hänsyn tagen till befintliga räntebindningar och förfall.

Fastigheternas värden

Efter de senaste årens relativt goda ekonomiska utveckling i Sverige har intresset för fastighetsinvesteringar förbättrats. Det finns en större optimism i marknaden som följer av flera år av 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 stabil hyresmarknad och fungerande näringsliv. Stora variationer förekommer dock. I Ronneby kommun har det skett en handfull omsättningar av mindre kommersiella fastighetsbestånd det sista året. Prisbilden 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 i den lokala marknaden. Flera av dessa aktörer finns noterade på börsens mindre listor.

Som framgår av tidigare årsredovisningar 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 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 fastighetstillgångarnas värden. Detta har bl a inneburit att bolaget har låtit marknadsvärdera koncernens samtliga fastighetstillgångar, senast hösten 2014. Resultatet visade då att det sammanlagda värdet var högre än det bokförda. VD och styrelse har därefter fortsatt att analysera fastigheternas långsiktiga värden och har bl a tillsammans med bolagets kreditgivare, som löpande gör egna värderingar av fastigheterna, gjort bedömningen att det f n inte föreligger något behov av vare sig nedskrivning eller uppskrivning av de bokförda värdena. Bolaget följer dock utvecklingen noggrant och det

kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under kommande räkenskapsår om marknadsförutsättningarna eller vakanserna skulle komma att försämrats. Ett mycket gynnsamt ränteläge, lägre vakans i Soft Center och fortsatt god efterfrågan på lokaler är dock faktorer som antas ha en positiv påverkan på underliggande värden framöver. Mot den bakgrunden har ingen uppdatering av fastighetsvärderingarna skett de senaste två åren. Nu planeras dock att under hösten ta fram nya marknadsvärderingar 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 är indelade i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. För 2015 var den viktade nyttjandeperioden för koncernens fastighetstillgångar beräknad till 41 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 och kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områden stabiliserats under de senaste åren men osäkerheten kvarstår alltså gällande kassaflöde och i viss mån finansiering. Den stora vakansen i Soft Center har under flera år inneburit förhållandevis låga intäkter och därmed belastat resultatet för koncernen totalt. Samtidigt har den relativt stora vakansen också inneburit en intäktspotential. När uthyrningsgraden nu ökar så kommer det på sikt att ge ett genomslag på lönsamhet och resultat. Vakansvärdet i Soft Center har sjunkit på den senaste tidens stora inflyttning och uppskattas nu till 10-12 MSEK. Hyresvärdet i Soft Center uppskattas därmed till 32-34 MSEK. För koncernen uppskattas det totala hyresvärdet till 54-56 MSEK.

När det gäller tillgången till fastighetsfinansiering så har bankerna varit relativt återhållsamma. Det senaste året märks dock ett ökat intresse när det gäller kreditgivning till affärer med begränsad risk dvs 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 med en begränsning av affärsvolymen.

Organisation

Bolaget har en liten med effektiv organisation med totalt 6 personer (5,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftstekniker (2) 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. Därför har beslut fattats att, under andra halvåret, anställa ytterligare en driftstekniker.

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

Aktien och ägarna

Active Properties är ett sk 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. Senaste betalkurs, per 16-05-15, var 0,50 kronor för både A och B-aktien.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 619 (2 638) aktieägare och det sammanlagda aktievärdet, baserat på den senaste betalkursen, 0,50 kronor, uppgick till 48.020 kkr.

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

Aktiens kursutveckling

	%	% relativt OMXSPI
1 månad	0.00	-2.58
6 månader	51.52	56.60
1 år	117.39	122.16
2 år	177.78	163.01

Största aktieägarna

Namn	Kapital %	Röster %	Datum
Exol AB	31.39	31.73	2016-06-30
H Cap AB	28.10	28.97	2016-06-30
Investment AB Spiltan	4.79	4.84	2016-06-30
UBS AG Clients Account	3.17	1.82	2016-06-30
Goldman Sachs International LTD	1.43	1.70	2016-06-30

Sammanfattning

Resultatet före skatt är något bättre än föregående främst beroende på högre hyresintäkter i Soft Center samt lägre finansiella kostnader. Drifts-, reparations och underhållskostnader dock ökat som en konsekvens av den stigande uthyrningsgraden. Då flertalet större inflyttningar skett i slutet av rapporteringsperioden och har det inte gett någon större resultatpåverkan. Kostnaderna för ombyggnader och hyresgästanpassningar finns dock till största delen med. En förbättring av resultatet under andra halvåret är att vänta tack vare stigande hyresintäkter, lägre räntekostnader samt genom att de hyresgenererande investeringar som genomförts kommer att ge full resultat effekt. Eventuella förvärv och avyttringar kan komma att påverka resultatet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Flera nya hyreskontrakt har tecknats i Soft Center under sommaren med inflyttning under tredje och fjärde kvartalet. De uthyrda lokalytorna uppgår till sammanlagt cirka 1.300 kvm. Uthyrningsgraden uppgick den 15:e augusti till 68,0 %.

En större ombyggnad i Soft Centers etapp 8:2 har genomförts under sommaren. Hyresgäst är den kommunala skolan för gymnasial vuxenutbildning, Komvux. Den totala ombyggnadskostnaden uppgår till knappt 1,0 MSEK och regleras delvis över hyresavtalet som löper på 5 år. Inflyttning har skett under augusti.

Beslut som tidigare fattats att uppföra en ny lagerbyggnad på fastigheten i Skeppshult ser nu ut att bli av. Investeringen som uppgår till 3,5-4.0 MSEK och beräknas vara inflyttningsklar under fjärde kvartalet. Hela investeringsbeloppet kommer att regleras över hyresavtalet.

Resultat för koncernen

(TSEK)

	2016 jan-juni	2015 jan-juni	Rullande 12 mån juli 15 - juni 16	2015 jan-dec
Nettoomsättning	21 031	20 697	42 269	41 935
Driftsnetto	12 833	12 820	28 375	28 362
Avskrivningar	-7 008	-6 837	-13 833	-13 662
Resultat efter avskrivningar	5 791	5 983	14 508	14 700
Resultat efter finansnetto	-269	-477	2 826	2 618
Förvaltningsresultat	7 069	6 360	16 911	16 202
Resultat efter skatt	-104	-312	1 095	887

Rapport över förändringar i eget kapital

(TSEK)

Vid periodens början	97 869	96 982	96 670	96 982
Periodens totalresultat	-104	-312	1 095	887
Vid periodens slut	97 765	96 670	97 765	97 869

Rapport över finansiell ställning per

(TSEK)

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	407 092	418 255	411 433
Fordringar och övrigt	9 884	9 521	12 510
Likvida medel	12 037	16 331	13 268
Summa tillgångar	429 013	444 107	437 211
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	97 765	96 670	97 869
Räntebärande skulder	295 350	308 000	302 265
Avsättningar	20 201	19 631	20 416
Övrigt	15 697	19 806	16 661
Summa eget kapital o skulder	429 013	444 107	437 211

I enlighet med BFNAR 2007:1 (frivillig delårsrapportering) har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2015-06-30 och 2016-06-30.

Nyckeltal

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Direktavkastning (%)	6,3	6,1	6,9
Areamässig hyrningsgrad (%)	87,8	83,9	85,6
Soliditet (%)	22,8	21,8	22,4
Räntetäckningsgrad (%)	3,0	2,7	3,2
Eget kapital (TSEK)	97 765	96 670	97 869
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	2 619	2 638	2 635

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 14 september 2016

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