

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 2016

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning - koncernen	11
Balansräkning - koncernen	12
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	10
Kassaflödesanalys - koncernen	14
Resultaträkning - moderföretaget	15
Balansräkning - moderföretaget	16
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	24
Fastighetssammanställning	

**VD har ordet.***Stark tillväxt och stabila finanser.*

2016 har varit ett framgångsrikt år för Active Properties mycket tack vare den starka utvecklingen i dotterbolaget Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center). Den relativt svaga utvecklingen i Soft Center som under en längre tid belastat koncernen såväl finansiellt som strategiskt och därmed begränsat möjligheterna till investeringar och förvärv har därmed brutits. De senaste två åren har vakansen i Soft Center i princip halverats och därmed har även det ekonomiska resultatet förbättrats. Tack vare den ökande uthyrningsgraden har även det underliggande fastighetsvärdet påverkats positivt vilket gynnat koncernens finansiella flexibilitet. Eftersom efterfrågan på lokaler i närområdet bedöms vara fortsatt god är bedömningen att den positiva utvecklingen kommer att kvarstå under de närmaste åren.

*Framtida tillväxt*

För att bolaget på kort och lång sikt skall kunna nå en stabil utveckling krävs nya investeringar för att kunna skapa tillväxt. Bolaget har därför som avsikt att fortsätta söka efter nya fastighetsförvärv samt att utveckla samarbetet med olika partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare mot industri- och kontorsfastigheter men även andra fastighetstillgångar är av intresse i det fall längre samarbeten o/e hyresförhållande kan uppnås. Geografiskt kvarstår strategin med fokus på södra Sverige.

I slutet av året inleddes ett samarbete för investeringar inom vård- och omsorgsfastigheter. Bolaget har bildat ett joint venture tillsammans med några olika partners med syfte att förvärva och utveckla fastigheter för de behov kommuner och de större rikstäckande vårdföretagen har inom området. Hittills har två förvärv genomförts för s.k. stödboenden. Fastigheterna som är fullt uthyrda med långa kontrakt är belägna centralt i Lund och Malmö.

*Stabila finanser och låg risk*

Även finansiellt har bolaget utvecklats väl under det gångna året. En stor del av de investeringar som genomförts har kunnat finansieras med eget kapital. Sunda finanser öppnar nu möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv likväl att ingå nya partnerskap som kan tillföra såväl kunskaper som kontaktnät. Den ökade uthyrningsgraden har också påverkat de underliggande fastighetsvärdena positivt. Övervärdet i det samlade beståndet har under året ökat som en kombination av löpande avskrivningar och högre värderingsvärden. Vid årsskiftet uppgick fastighetstillgångarnas övervärde till drygt 60 mkr.

Mot bakgrund av bolagets starka finanser och goda framtidsutsikter kommer styrelsen att föreslå att årsstämman 2017 beslutar om att utdelning skall ske med 0,03 kronor per A- respektive B-aktie. Det är naturligtvis mycket glädjande att den finansiella ställningen nu tillåter den första aktieutdelningen i bolagets 10-åriga historia.

Det är tillfredställande att inleda 2017 med starka finanser, flera nya intressanta affärsprojekt samt en stabil organisation. Mot den bakgrunden är förutsättningarna goda för att vi skall kunna fortsätta att vidareutveckla bolaget och leverera en god värdetillväxt under kommande år.

Ronneby i april 2017  
Sven-Olof Linderöth, VD

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

## Förvaltningsberättelse

### 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, 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 lokaliserade till 9 orter med uthyrningsbar yta på knappt 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 2 601 stycken (2 642). De två största aktieägarna är Exol AB och H Cap AB som tillsammans representerar cirka 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, räntetäckningsgraden 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 inte de nödvändiga förutsättningarna för en notering finnas och bolaget har därför valt att inte prioritera denna fråga eller avsätta resurser för detta. Tillsviare finns en inofficiell notering av aktien på Alternativa Aktiemarknaden (AA) och vanligtvis sker handel en gång per månad.

### Räkenskapsåret 2016 i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 7 procent till 44,8 MSEK.

Driftsnettot var oförändrat och uppgick till 28,3 MSEK

Resultat efter finansnetto före fastighetsavskrivningar förbättrades med 1,1 MSEK till 17,3 MSEK

Direktavkastningen steg från 6,9 till 7,1 procent

Räntetäckningsgraden förbättrades från 3,2 till 3,9

Uthyrningsgraden (yta) i Soft Center steg med 21,5 procent till 72,4 procent (föregående år 59,6)

Uthyrningsgraden (yta) i koncernen steg med 4,6 procent till 90,2 procent (föregående år 85,6)

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning per A- respektive B-aktie på 0,03 kronor.

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

<i>Koncernen</i>	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (MSEK)*	44,8	41,9	41	39
Driftsnetto (MSEK)	28,3	28,4	27,3	27,4
Fastighetsavskr. (MSEK)	14,4	13,6	14	12
Resultat ef finansnetto (MSEK)	2,9	2,6	-4,2	0
Likviditet (MSEK)	13,6	13,3	6,8	4,3
Direktavkastning	7,1	6,9	6,4	6,2
Soliditet %	23	22,4	21,8	22,3
Räntetäckningsgrad	3,9	3,2	2	2,1
Uthyrningsgrad (yta) %	90,2	85,6	83	83,3
Eget kapital (MSEK)	99,1	97,9	97	102,2
Eget kapital/aktie (MSEK)	1,03	1,02	1,01	1,06

Definitioner: se not 13

\* differens mot resultaträkning beror på intäkter som ej är hyresintäkter.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Koncernen*

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

I Soft Center har uthyrningen under året varit mycket god med ett flertal större kontrakt samtidigt som andelen avflyttningar och omflyttningar fortsätter att minska. Det märks ett större intresse bland såväl befintliga som potentiella hyresgäster att teckna allt längre kontrakt och priskänsligheten är inte heller lika stor som tidigare. Konkurrensläget, med relativt stora vakanser av kommersiella lokaler i närområdet och regionen och som tidigare har haft en negativ inverkan totalt sett, har nu förbättrats. Detta beror till stor del på den stora nettoinflyttningen i kommunen genom den stora flyktinginvandringen som skett de senaste åren vilket medfört ökade 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 1 500 personer, motsvarande cirka 5% av kommunens totala invånarantal. Under året har den kommunala vuxenutbildningen, Komvux, flyttat till Soft Center där det sedan tidigare finns en mottagningsenhet för nyanlända flyktingbarn, Start Soft, som även ligger i anslutning till befintlig spåkundervisning (SFI). Båda verksamheterna har fortsatt att växa och kommunen har även startat ett center för utbildning och hjälp till invandrare att starta eget, SEFI. Även delar av kommunens socialtjänst har under året flyttat sin verksamhet. Sammantaget står Ronneby kommun idag för cirka 40% av uthyrningen på Soft Center.

Efterfrågan på lokaler från företagssektorn ökar nu samtidigt som det finns ett konstant intresse från andra sektorer inom bl a skola, vård och omsorg. Framförallt är det inom utbildningsområdet, ofta kopplat till arbetsmarknadspolitiska åtgärder och migration, som lokalefterfrågan varit störst och bedömningen är att detta kommer att kvarstå de närmaste åren. Flera utbildningsföretag, som redan finns etablerade på Soft Center, växer också som en konsekvens av att nya utbildningar startar upp. 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, med närheten till Ronneby Brunnspark och centralt i länet med utomordentliga kommunikationer, faktorer som stärker Soft Centers attraktionskraft ytterligare.

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

Under 2016 har totalt 19 (17) nya hyresgäster, motsvarande 3662 kvm (1726), flyttat in och 18 (13) hyresgäster, motsvarande 1297 kvm (996), har avflyttat. 17 (20) befintliga hyresgäster har utökat sina ytor, motsvarande 2091 kvm (1370) och 7 (6) hyresgäster har minskat sina ytor, motsvarande 282 kvm (184). 23 (14) hyresgäster har sagt upp sina avtal motsvarande 1360 kvm (1601). Sannolikt leder inte uppsägningarna till alltför stor avflyttning. Inga hyresförluster har uppstått under året.

Sammantaget uppgick årets nettouthyrning till 4174 kvm (1916) vilket är bättre än förväntat. Hyresintäkterna i Soft Center ökade från 19,3 MSEK till 22,7 MSEK under 2016. Merparten av uthyrningen skedde under andra halvåret vilket innebär att det inte gav full effekt i omsättning och resultat. Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 32 598 kvm (32 893).

Minskningen beror på att uthyrningsbar yta omvandlats till gemensamhetsytor.

Under det första kvartalet 2017 uppgick nettouthyrningen i Soft Center till 658 kvm (941).

Uthyrningsgraden steg under året 59,6 till 72,4 procent vilket är mycket positivt. Målet är att till kommande årsskifte nå en uthyrningsgrad kring 80 procent. Det långsiktiga målet är att nå en uthyrningsgrad över 90 procent.

Den samlade areamässiga uthyrningsgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 90,2 procent (85,6).

Den 31. mars 2017 uppgick uthyrningsgraden i Soft Center till 74,4 procent och i koncernen till 90,9 procent.

Baserat på nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center fin till cirka 10 MSEK och hyresvärdet till totalt 32-34 MSEK. För koncernen uppskattas hyresvärdet till 56-58 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 300kvm) av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt t o m 2026-12-31.

Den total uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid årsskiftet till 91 715 kvm (92 010), en minskning med 295 kvm.

Bolaget har en liten, effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 5 män och 2 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (3) är anställda i Soft Center. Ytterligare en driftstekniker anställdes under hösten. Samtliga personer är placerade på Soft Center. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker proportionellt baserat på verksamhetens omfattning, till respektive bolag i koncernen.

Flera inflyttningar har skett i Soft Center under det första kvartalet bl a har Komvux expanderat sin verksamhet i angränsande lokaler i etapp 8. Enkla Elbolaget har valt att flytta hela sin verksamhet från Karlshamn till Ronneby. Inflyttningen skedde vid årsskiftet, i etapp 8 plan 6, och lokalytan uppgick till 578 kvm. De sammanlagda uthyrda ytorna uppgår under perioden till cirka 950 kvm.

B

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

*Moderbolaget*

Den ökade inflyttningen på Soft Center har inneburit relativt omfattande ombyggnader och hyresgästpassningar. I övriga dotterbolag har endast mindre ombyggnader skett och reparation och underhållskostnader är i linje med tidigare år. De mer kostnadskrävande insatserna är, som tidigare år, omläggning av tak och medföljande renoveringsarbete. Tack vare den relativt milda vintern har bolaget sluppit kostnader för snöröjning och medföljande taksador m.m. El- och fjärrvärmeförbrukningen i Soft Center är högre än tidigare år beroende på ökad uthyrning som inneburit att nya lokalytor ianspråktagits. Endast mindre prishöjningar har skett avseende värme och kyla från det kommunala energibolaget Ronneby Miljö & Teknik AB. Energipriserna fortsätter att vara låga.

Beslut har fattats att uppföra en lagerbyggnad på fastigheten i Skeppshult. Investeringen beräknas uppgå till cirka 4,0 MSEK. Byggstart planeras ske under maj. Investeringen kommer att adderas till befintligt hyresavtal som löper t o m 2026.

Bolagets ambition med att stärka det riskbärande kapitalet kvarstår i enlighet med tidigare beslut, dock har arbetet med en större riktad nyemission alljämt 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 kapitalanskaffning vanligtvis kopplade till förvärv. Flera intressanta diskussioner med såväl finansiella institutioner som potentiella investerare har förekommit under året och pågår alljämt. Arbetet med kapitalfrågan, jämte att söka strategiska samarbetspartner, fortsätter.

I slutet av året inleddes ett samarbetsprojekt med syfte att genomföra investeringar i fastigheter inom vård- och omsorg. Bolaget har bildat ett joint venture tillsammans med några olika partners med syfte att förvärva och utveckla fastigheter för de behov kommuner och de större rikstäckande vårdföretagen har inom området. Hittills har två mindre fastighetsförvärv för s k stödboenden genomförts. Fastigheterna som är fullt uthyrda med långa kontrakt är belägna centralt i Lund och Malmö.

**Förväntad framtida utveckling***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. F n finns det flera intressanta uthyrningsprojekt, framförallt till hyresgäster inom kommunal regi. Det förs även löpande diskussioner med flera fristående företag inte minst inom utbildningssektorn.

Målet på sikt är att skapa en bättre balans mellan små och stora hyresgäster och en bättre mix av hyresgäster inom olika verksamhetsområden för att minska sårbarheten vid avflyttningar. Ronneby kommun har de senaste åren varit mycket aktiva och ökat satsningarna med syfte att locka nya etableringar till kommunen vilket även lett till ett förbättrat företagsklimat. Detta bör på sikt öka intresset för orten och därmed efterfrågan på lokaler i Soft Center.

Eventuella nyförvärv kan komma att påverka uthyrningsgraden positivt, totalt sett, de närmaste åren.

B

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

Hyresnivåerna i Soft Center förväntas stiga de närmaste åren beroende på en förbättrad konkurrenssituation och ökad efterfrågan. Många hyresgäster efterfrågar idag längre hyresavtal samtidigt som man vill ha flexibiliteten att både krympa och växa ytorna beroende på hur verksamheten utvecklas. Generellt märks ett ökat intresse för effektivare och modernare lokaler vilket tillsammans med en brist på sammanhängande lokalytor bör kunna påverka hyresnivåerna positivt, på sikt. En succesiv standardhöjning av lokalerna pågår löpande. Indexuppräknigen av hyrorna har varit marginell de senaste åren. För 2016/2017 var ökningen 1,18 % i koncernen, vilket gav en total hyresökning på motsvarande 306 kkr. Den starka konjunkturen skapar förutsättningar för att inflationen skall börja stiga igen och därmed även KPI. Riksbankens senaste prognos bedöms inflationen slutet av 2018 kunna stabiliseras på en nivå om 2 procent.

Driftkostnaderna förväntas ligga kvar på nuvarande nivåer tack vare låga energipriser, effektivare energitnyttjande samt förbättrade administrativa rutiner. En utredning kring energieffektivisering på Soft Center har inletts under föregående år och börjar nu ge resultat i form av lägre förbrukning av värme och komfortkyla.

Återhämtningen i ekonomin, globalt som lokalt, kommer sannolikt att fortsätta ha en positiv inverkan på fastighetsmarknaden i stort och i synnerhet inom vissa områden framförallt inom samhällssektorn. Om pågående uthyrningsaktiviteter faller ut som planerat, i kombination med fortsatt låga räntor, så förväntas resultatet komma att förbättras under innevarande år. En avgörande faktor för det framtida resultatets utveckling är också att nya värdeskapande förvärv kan genomföras.

**Moderbolaget**

Trots att det skett en vändning i ekonomin så är lokalefterfrågan på flera av de orter där bolaget äger fastigheter relativt blandad. Tack vare relativt långa återstående löptider på hyreskontrakten med 5,3 år i snitt har bolaget klarat sig relativt bra trots att några av hyresgästerna, periodvis, haft problem med vikande efterfrågan och svag lönsamhet. Senaste åren har hyresförlusterna i princip upphört och hyresrisken har generellt minskat. Allt fler hyresgäster efterfrågar idag även tilläggsinvesteringar i form av om- och tillbyggnader. Tillväxtstrategin står dock fast och möjligheterna att genomföra värdeskapande förvärv bedöms som relativt goda om underliggande finansiering går att lösa. Det märks en viss nedjustering i direktavkastningsnivåer, som en konsekvens av fortsatt låga räntor och bättre möjligheter att erhålla finansiering i olika former. Trots att konkurrensen ökat, även utanför storstadsregionerna, bedöms det alltfjämt finnas möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv till rimliga priser och risker.

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 uppskrivning om värdeförändringen är positiv.

VD och styrelse har under året noggrant analyserat de underliggande fastighetsvärdenas riktighet. Detta har bl a inneburit att man löpande låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetsbestånd, senast i september 2016. Fastighetsvärderingarna har utförts av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna och värderingarna uppfyller även Svenska Bankföreningens krav. Resultatet visar att det sammanlagda värdet av värderingarna idag är högre än det bokförda värdet. VD och styrelse följer dock utvecklingen noggrant och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under kommande räkenskapsår i det fall avkastningskraven, marknadsförutsättningarna o/e vakansnivåerna skulle komma att ändras. Ett mycket gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt avsevärt lägre vakanser och förbättrade utsikter för uthyrningen, i

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

framförallt Soft Center, är dock faktorer som bedöms ha en positiv inverkan på utvecklingen framöver.

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 2016 är den viktade nyttjandeperioden för koncernens byggnader beräknad till 47 år.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer***Relativt svag tillväxt utanför storstadsområdena.*

Svensk ekonomi befinner sig sedan några år i en tillväxtfas vilket märks tydligast i storstadsregionerna, i vissa regionstäder samt i områden där tillverkningsindustrin har en stark ställning. Samtidigt påverkar den senaste tidens stora befolkningstillväxt, huvudsakligen till följd av mottagande av nyanlända, även utvecklingen i områden som tidigare har haft en svag ekonomisk utveckling men där man kunnat erbjuda bostäder, utbildning och social omsorg. Detta kommer att medföra stora utmaningar när riktade stadsbidrag och ekonomiskt bistånd framöver minskar om man inte dessförinnan lyckats lösa sysselsättningsproblematiken hos framförallt nyanlända och ungdomar samt de ökade behov av investeringar som en växande befolkning medför. För Ronnebys del är dock bedömningen att man har relativt goda förutsättningar att lyckas hantera denna utveckling och att detta i förlängningen kan komma att leda till en ökad efterfrågan på bl a kontors- och utbildningslokaler. Kommunen har också aviserat att man för att klara finansieringen av alla nyinvesteringar, kan behöva avyttra en del tillgångar samtidigt som man söker samarbete med externa parter som är villiga att investera och hyra ut till kommunala verksamheter.

Hyresrisken i Soft Center har de senaste åren minskat p g a att många, relativt konjunkturokänsliga, verksamheter flyttat in, inte minst med koppling till utbildningsområdet. Det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet 100 stycken (100), 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 2,1 år (1,9) och för koncernen totalt, ännu längre, 5,3 år (6,2).

*Återhållsamhet i kreditgivningen hos banker och andra långgivare.*

Tillgången till finansiering till fastighetssektorn har förbättrats men alljämt riskaptiten är begränsad, framförallt när det gäller finansiering till nya projekt. Möjligheterna att erhålla bankfinansiering till kommersiella fastighetsinvesteringar bedöms idag som relativt goda, vid uppfyllande av krav på belåningsgrad, geografiskt läge, kapitalinsats, hyresrisk, kontraktsstruktur etc. Samtidigt märks att ökat fokus på avkastning vilket kan komma att pressa upp kreditmarginalerna på sikt. Intresset från kapitalmarknaden har förbättrats bl a tack vare att nya aktörer kommit in på marknaden. Framförallt gäller det finansieringsformer som kan förmedlas vidare och som ger investeraren någon form av garanterad avkastning t ex i form av preferensaktier, konvertibler och obligationslån. Eftersom kundselektionen, hos framförallt bankerna, ser ut att öka så är det viktigt att vårda relationen med befintliga långgivare. Likväl är det också av betydelse att bygga upp kontakter med nya finansiärer.

Att ständigt söka alternativa finansieringskällor och finansieringsformer är alltid av stor betydelse. Nuvarande marknadsräntor innebär att finansieringskostnaden ligger på en historiskt mycket låg nivå. Enligt Riksbankens senaste prognoser är bedömningen att de korta räntorna sannolikt kommer att vara, i stort sett oförändrade, en bit in i 2018. Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via s.k. ränteswappar vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. F n finns två ränteswappar på totalt 100 MSEK, 50 MSEK med förfall 2018-06-30 och 50 MSEK med förfall 2019-06-30. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 10 (11) månader.



**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

Snitträntan för koncernens låneportfölj uppgick den 31 december till 2,04 % jämfört med 2,43 % året innan. En förändring av finansieringsräntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 2,8 MSEK per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 1,8 MSEK per år. Koncernens lån som löper med rörlig ränta, kopplad till 3-månaders Stibor föll under året med cirka 29 b p från - 0,30 % till -0,59 %. Sedan årsskiftet har 3 mån Stibor stigit med cirka 10 bp.

*Drifts- och underhållskostnader*

Kostnader för varor och tjänster har ökat som en konsekvens av konjunkturläget, framförallt inom bygg- och entreprenadområdet. Bristen på arbetskraft inom byggsektorn märks nu tydligt även på mindre orter som Ronneby där det idag är svårt att få tag i kvalificerad personal. Däremot är driftskostnaderna med koppling till energiområdet fortsatt låga. Inga tecken tyder heller på att energipriserna kan komma 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 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 36 kr/kvm (28). För uthyrd yta var kostnaderna 40 kr/kvm (32). För Soft Center var motsvarande siffror, 102 kr/kvm respektive 141 kr/kvm. Den stora ökningen beror på det senaste årets stora nyuthyrning som krävt såväl hyresgäst Anpassningar som upprustning av tidigare tomställda lokaler och gemensamhetsytor.

**Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken***Koncernen*

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

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Eget kapital - koncernen**

2016-12-31						
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmare inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	24 010	-	-	73 859	-	97 869
Årets resultat				1 218	-	1 218
Vid årets utgång	24 010	-	-	75 077	-	99 087

**Eget kapital - moderföretaget**

2016-12-31							
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	24 010	-	-	-	-	91 363	115 373
Årets resultat						-89	-89
Vid årets utgång	24 010	-	-	-	-	91 274	115 284

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att årsstämman 2017 beslutar om att utdelning skall ske med 0,03 kronor per A- respektive B-aktie. Den föreslagna utdelningen till innehavare av de två aktieslagen uppgår tillsammans till 2.881.200 kronor. Övriga till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande;

Utdelning [96 039 984 aktier * 0,03 SEK]	2 881 200
Balanseras i ny räkning	88 391 713
Summa	<u>91 272 913</u>

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 tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning		44 947	41 935
Driftskostnader		-9 344	-7 749
Underhållskostnader		-3 331	-2 535
Tomträttsavgäld		-334	-334
Fastighetsskatt		-2 186	-1 817
Fastighetsadministration		-1 422	-1 138
<b>Driftsnetto</b>		<b>28 330</b>	<b>28 362</b>
Avskrivningar och nedskrivningar		-14 433	-13 662
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13 897</b>	<b>14 700</b>
Central administration		-4 981	-4 836
<b>Rörelseresultat</b>	2,3	<b>8 916</b>	<b>9 864</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27	208
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 039	-7 454
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 904</b>	<b>2 618</b>
Skatt på årets resultat		-1 686	-1 731
<b>Årets resultat</b>		<b>1 218</b>	<b>887</b>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	400 497	411 433
Inventarier, verktyg och installationer	8	408	468
Pågående nyanläggningar och förskott		2 096	2 304
		<u>403 001</u>	<u>414 205</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	22	–
		<u>22</u>	<u>–</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>403 023</b>	<b>414 205</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		8 845	8 565
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 652	–
Övriga fordringar		261	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		566	891
		<u>13 324</u>	<u>9 738</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 598	13 268
		<u>13 598</u>	<u>13 268</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 922</b>	<b>23 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>429 945</b>	<b>437 211</b>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		24 010	24 010
Balanserat resultat		73 859	72 972
Årets resultat		1 218	887
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>99 087</b>	<b>97 869</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		21 214	20 416
		<b>21 214</b>	<b>20 416</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		283 650	294 450
		<b>283 650</b>	<b>294 450</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		7 800	7 815
Leverantörsskulder		1 921	1 603
Aktuell skatteskuld		1 317	-
Övriga skulder		2 399	3 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 557	11 439
		<b>25 994</b>	<b>24 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>429 945</b>	<b>437 211</b>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 904	2 618
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		14 861	14 031
		<u>17 765</u>	<u>16 649</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
		17 765	16 649
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 586	1 596
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		201	149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>14 380</u>	<u>18 394</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 228	-2 304
Förvärv av finansiella tillgångar		-22	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-3 250</u>	<u>-2 304</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-10 800	-9 635
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-10 800</u>	<u>-9 635</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		330	6 455
Likvida medel vid årets början		13 268	6 813
Likvida medel vid årets slut		13 598	13 268

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning		2 380	2 278
<b>Driftsnetto</b>		2 380	2 278
Central administration		-4 980	-4 836
<b>Rörelseresultat</b>	2,3	-2 600	-2 558
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 216	-2 310
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 789	-4 792
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		4 700	4 921
Bokslutsdispositioner, avsättning till periodiseringsfond		-	-43
<b>Resultat före skatt</b>		-89	86
Skatt på årets resultat		-	-29
<b>Årets resultat</b>		-89	57

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	141 358	141 358
Fordringar hos koncernföretag		109 994	109 994
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	22	-
		<u>251 374</u>	<u>251 352</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>251 374</b>	<b>251 352</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 489	2 950
Fordringar hos intresseföretag eller gemensamt styrda företag		3 652	-
Aktuell skattefordran		-	121
Övriga fordringar		72	73
		<u>9 213</u>	<u>3 144</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 213	7
		<u>1 213</u>	<u>7</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 426</b>	<b>3 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>261 800</b>	<b>254 503</b>



Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 010	24 010
		24 010	24 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 363	91 306
Årets resultat		-89	57
		91 274	91 363
		115 284	115 373
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		43	43
		43	43
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		146 145	138 337
		146 145	138 337
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		-	15
Leverantörsskulder		27	50
Övriga skulder		208	331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93	354
		328	750
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 800</b>	<b>254 503</b>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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.

#### 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 mm	60-100 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-20 år

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

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

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för 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.

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. 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.

**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 koncernvärdeemetoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättas 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 röste- talet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs- köpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritets- intresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags 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 i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags 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 i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar.

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

*Intresseföretag*

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

*Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt klyvningsmetoden], elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden] elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

**Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda	2016	varav män	2015	varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	4	50%	4	50%
Totalt i moderföretaget	4	50%	4	50%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	3	100%	2	100%
Totalt i dotterföretag	3	100%	2	100%
Koncernen totalt	7	71%	6	67%

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 356 000 kr (f.å. 293 000 kr) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 356 000 kr (f.å. 293 000 kr) företagets VD och styrelse.

Pensionskostnad för VD i dotterföretagen ligger i administrationskostnaderna.

## Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

## Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderföretaget</i>		2016		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	131	–	–	–
Styrelseledamot 1 pers.	77	–	–	–
Verkställande direktör	957	–	5	356
Summa	1 165	–	5	356

<i>Moderföretaget</i>		2015		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	131	–	–	–
Styrelseledamot XX	77	–	–	–
Verkställande direktör	946	–	–	293
Summa	1 154	–	–	293

**Not 3** Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
<b>Koncernen</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	14 373	13 584
Inventarier, verktyg och installationer	60	78
	<u>14 433</u>	<u>13 662</u>

**Not 4** Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
<b>Koncernen</b>		
Övrigt	<u>27</u>	<u>208</u>
	27	208
<b>Moderföretaget</b>		
Övrigt	<u>27</u>	<u>76</u>
	27	76

**Not 5** Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
<b>Koncernen</b>		
Övrigt	<u>-6 039</u>	<u>-7 454</u>
	-6 039	-7 454
<b>Moderföretaget</b>		
Övrigt	<u>-2 216</u>	<u>-2 310</u>
	-2 216	-2 310

## Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	544 029	545 945
	Avyttringar och utrangeringar	-	-1 916
	Omklassificeringar	3 437	-
	Vid årets slut	<u>547 466</u>	<u>544 029</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-161 606	-150 212
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	446
	Årets avskrivning	-12 629	-11 840
	Vid årets slut	<u>-174 235</u>	<u>-161 606</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
	Vid årets början	29 010	30 754
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 744	-1 744
	Vid årets slut	<u>27 266</u>	<u>29 010</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>400 497</b>	<b>411 433</b>
<b>Varav mark</b>			
<i>Koncernen</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 072</u>	<u>15 072</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>15 072</u>	<u>15 072</u>

Not 7	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2016-12-31	2015-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	-	-
	Vid årets slut	464 400	-

Verkliga värdet 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.

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	8 490	8 527
	Avyttringar och utrangeringar	-	-37
	Vid årets slut	<u>8 490</u>	<u>8 490</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 022	-7 956
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	12
	Årets avskrivning	-60	-78
	Vid årets slut	<u>-8 082</u>	<u>-8 022</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>408</b>	<b>468</b>

## Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

## Not 9 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	141 358	141 358
Vid årets slut	141 358	141 358
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>141 358</b>	<b>141 358</b>

## Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2016-12-31	2015-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
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
			141 358	141 358

## Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Förvärv	22	-
Vid årets slut	22	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>-</b>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Förvärv	22	-
Vid årets slut	22	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>-</b>

Ambon Fastigheter AB grundades i september 2016 och verksamheten under 2016 har varit ringa varför vi valt att inte konsolidera in detta bolag.

## Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	2016-12-31	
			Kapitalan- delens värde i koncernen	Redov värde hos moderföretaget
<b>Direkt ägda</b>				
Ambon Fastigheter AB 559075-9162, Sigtuna	-	50,2	-22	-22
			22	22

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Not 11            Antal aktier och kvotvärde**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
A-aktier		
antal aktier	8 427 178	8 427 178
kvotvärde	25 öre	25 öre
 B-aktier		
antal aktier	87 612 806	87 612 806
kvotvärde	25 öre	25 öre


**Not 12            Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**

<u>Belopp i tkr</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
 <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	391 225	391 225
Företagsinteckningar	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
	408 225	408 225
 Summa ställda säkerheter	<u>408 225</u>	<u>408 225</u>

**Not 13            Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntetäckningsgrad:	Resultat 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.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Ronneby den 20 april 2017



Magnus Hansson  
Ordförande



Thomas Bolmgren  
Styrelseledamot



Sven-Olof Linderöth  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-16  
KPMG AB



Niclas Bremström



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB (publ) för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den

18/5-2017

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

