

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 2018

<b>Innehåll:</b>	<b>sida</b>
<b>VD har ordet</b>	<b>2</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>3</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen</b>	<b>11</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget</b>	<b>11</b>
<b>Resultaträkning - koncernen</b>	<b>12</b>
<b>Balansräkning - koncernen</b>	<b>13</b>
<b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>	<b>15</b>
<b>Resultaträkning - moderföretag</b>	<b>16</b>
<b>Balansräkning - moderföretag</b>	<b>17</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>19</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>26</b>
<b>Fastighetssammanställning</b>	

**VD har ordet.***Fortsatt god resultatutveckling.*

Bolaget uppvisar en fortsatt god resultatutveckling tack vare förbättrade hyresnivåer, framgångsrika förvärv samt hyresgrundande investeringar. Intäkterna steg med 6 procent till 51,5 mkr och förvaltningsresultatet på 23,4 mkr innebar en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. Resultatförbättringen beror till stor del på de senaste årens positiva utveckling i dotterbolaget Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center) med förbättrad uthyrningsgrad och stigande hyresnivåer men också genom de nya förvärven som varit möjliga att genomföra. Då efterfrågan på lokaler bedöms vara fortsatt god är det rimligt att anta att den positiva utvecklingen kommer att kvarstå under kommande år. Övriga fastigheter i koncernen är fullt uthyrda med hyreskontrakt med återstående löptider på 4 till 9 år.

*Framtida tillväxt genom förvärv och investeringar*

För att bolaget skall kunna fortsätta att växa och för att stärka den långsiktiga intjäningsförmågan krävs nya förvärv och investeringar. Bolaget har därför intensifierat arbetet med att söka efter nya fastighetsprojekt och direktinvesteringar bl. a genom ett utvecklat samarbete med flera olika partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare mot lätt industri- och kontorsmarknaden men även andra typer av fastighets-tillgångar är av intresse när låg hyresrisk och långa hyresförhållanden, kan uppnås. Geografiskt kvarstår strategin med fortsatt fokus på södra Sverige.

Under året förvärvades två nyproducerade handelsfastigheter i det nya Viggenområdet vid E22 och i anslutning till infarten till Ronneby. Fastigheterna är fullt uthyrda med 10-åriga hyresavtal (triple-net) till stabila hyresgäster. Bolaget har också genomfört ett flertal hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter bl a flera hyresgästpassade ombyggnader i Soft Center samt en ny lagerbyggnad i Skeppshult. Förhandlingar avseende nya förvärv, i första hand i närområdet, pågår. Även om- och tillbyggnadsprojekt i befintliga fastigheter är under förhandling för att kunna genomföras under året.

*Stabila finanser och låg risk*

Finansiellt har bolaget utvecklats väl under året inte minst tack vare det låga ränteläget. Detta tillsammans med starkt kassaflödet från rörelsen har inneburit att de investeringar som genomförts kunnat finansieras med eget kapital och banklån. Bolagets starka finansiella ställning skapar möjligheter till fortsatta värdeskapande förvärv och investeringar. Mer omfattande förvärvsvolymer och kan dock komma att kräva andra finansieringslösningar och sannolikt också att bolaget på sikt tillförs ytterligare kapital. Här pågår diskussioner med flera aktörer på kapitalmarknaden men också med investerare direkt. Den förbättrade uthyrningsgraden och de stigande hyresnivåer har även påverkat de underliggande fastighetsvärdena positivt. Övervärdet i det samlade fastighetsbeståndet har stigit under året som en konsekvens av löpande avskrivningar och högre värderingsvärden. Även belåningsgraden har sjunkit. Vid årsskiftet var fastighets-tillgångarnas marknadsvärden avsevärt högre än de bokförda.

Mot bakgrund av bolagets stabila finanser, goda intjäningsförmåga och resultat kommer styrelsen att föreslå årsstämman en utdelning på 0,04 kronor för A- respektive B-aktien.

*Väl rustat för fortsatt expansion.*

Det är tillfredställande att inleda 2019 med starka finanser, flera nya intressanta affärsprojekt samt en stabil organisation. Mot den bakgrunden är förutsättningarna goda för att vi skall kunna fortsätta arbetet att utveckla bolaget och leverera en god värdetillväxt och resultat även under kommande år.

Ronneby i april 2019  
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 17 fastigheter lokaliserade till 9 orter med uthyrningsbar yta på knappt 97 000 kvm. De tre största aktieägarna var vid årsskiftet, Exol AB med 31,4 procent av kapitalet och 31,7 procent av rösterna, H-Cap AB med 28,6 respektive 29,3 procent samt Investment AB Spiltan med 5,6 respektive 6,0 procent.

#### *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 minst 6 procentenheter, räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent. Samtliga finansiella mål har uppfyllts under 2018 enligt nedan. 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 inte de nödvändiga förutsättningarna för en notering finnas. Tillsvidare finns en inofficiell notering av aktien på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden) och vanligtvis sker handel där en gång per månad.

#### *Räkenskapsåret 2018 i sammandrag*

Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 51,6 mkr (48,5).

Driftsnettot ökade med 10 procent till 34,5 mkr (31,5)

Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 23,6 mkr (21,7)

Resultat efter finansnetto steg med 17 procent till 7,5 mkr (6,4).

Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning är oförändrad med 8,3 procent (8,3).

Räntetäckningsgraden försämrades något och uppgick till 4,9 ggr (5,3).

Avkastning på eget kapital, före fastighetsavskrivningar, steg under året till 23,6 procent (21,7).

Uthyrningsgraden (yta) i Soft Center minskade med 2,1 procent till 72,1 procent (74,2).

Uthyrningsgraden (yta) i koncernen minskade med 0,2 procent till 90,6 procent (90,8).

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

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

<i>Koncernen</i>	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (MSEK)*	51,6	48,5	44,8	41,9
Driftsnetto (MSEK)	34,5	31,7	28,3	28,4
Fastighetsavskr. (MSEK)	16,1	15,3	14,4	13,6
Resultat ef finansnetto (MSEK)	7,5	6,4	2,9	2,6
Likviditet (MSEK)	4,6	16,1	13,6	13,3
Direktavkastning	8,3	8,3	7,1	6,9
Soliditet %	23,6	23,7	23,0	22,4
Räntefäcksgrad	4,9	5,3	3,9	3,2
Uthyringsgrad (yta) %	90,6	90,8	90,2	85,6
Eget kapital (MSEK)	101,2	100,3	99,1	97,9
Eget kapital/aktie (MSEK)	1,05	1,04	1,03	1,02

Definitioner: se not 12

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Koncernen*

Koncernen består av sju helägda dotterbolag; Sonesson Inredningar Fastighets AB (SIFAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB), Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB), Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center), som är ett helägt dotterbolag till SIFAB, Sörbydal Fastighets AB (SÖRFAB) samt DJ Ronneby AB (DJ Rby). Koncernen äger även 50,2 procent i Ambon Fastigheter AB.

Beståndet består av 17 helägda (varav 2 av fastigheterna tillträdde 1:a kvartalet 2018) och 2 delägda fastigheter belägna på 9 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till knappt 97 000 kvm och fördelas på 41% kontor, 39% industri, 17% lager och 3% handel. Det samlade hyresvärdet uppgår till cirka 61-62 mkr och har ett marknadsvärde på drygt 500 mkr.

Under våren 2018 tillträdde två nyckelfärdiga handelsfastigheter i det s.k. "Viggenområdet" i anslutning till E22 och infarten till Ronneby. Fastigheterna som har en total uthyrningsbar yta på 3 200 kvm är kontrakterade med 10-åriga kallhyresavtal till Ahlberg-Dollarstore AB respektive Jysk AB. Fastigheterna ligger i separata aktieföretag och levererades under första kvartalet 2018. Den totala investeringen uppgick till knappt 50 mkr.

I maj färdigställdes lagerbyggnaden på fastigheten i Skeppshult. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 560 kvm och den totala investeringen till 3,7 mkr. Ett tilläggsavtal har tecknats som läggs till befintligt hyresavtal med löptid t o m 2026.

I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt god med ett flertal större inflyttningar samtidigt som det också skett en del avflyttningar och där i första hand av privata företag inom utbildningsområdet. Bl. a minskade ett av utbildningsföretagen sina lokalytor med 785 kvm vid halvårsskiftet i samband med att man blev av med uppdrag från Arbetsförmedlingen. Konkurrensläget, med relativt låg vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen, har bestått vilket påverkat hyresnivåerna positivt. En bidragande orsak till efterfrågeökningen är att hänföra till konjunktionen, men också den stora invandringen som skett de senaste åren där behoven av omhändertagande, skola och social omsorg ökat. Ronneby kommuns folkmängd har de senaste åren ökat med cirka 1500 personer till 29 700 invånare. 2017 uppgick antalet utrikes födda som flyttade till kommunen till knappt 600 personer. För första gången på många år uppvisade man då också ett positivt födelsenetto. Efterfrågan på lokaler för skola och utbildning är f n mycket stor och det råder brist på utbildningsplatser inom framförallt för- och grundskola.

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

Nettouthyrning i Soft Center minskade under året med 618 kvm (+558), vilket var sämre än förväntat. Hyresintäkterna ökade dock, om än marginellt, från 26,3 mkr till 26,4 mkr vilket berodde på högre hyresnivåer och bidrag från hyresgenererande investeringar.

Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 32 598 kvm (32 598) och här sjönk uthyrningsgraden från 74,2 till 72,1 procent. I koncernen uppgick uthyrningsbara ytan till 96 722 kvm och här sjönk uthyrningsgraden från 90,8 till 90,6 procent.

Den 1 mars 2019 ändrades den uthyrningsbara ytan i Soft Center till "faktiskt uthyrningsbar yta" där icke uthyrningsbara lokaldelar som t ex trapphus, entréer, korridorer togs bort. Till ytan adderades konferenslokaler (698 kvm) som tidigare inte ingått. Den nya uthyrningsbara ytan uppgick, efter justeringarna till 31 323 kvm, en minskning med 1 275 kvm vilket motsvarar en ökning av uthyrningsgraden med 4,1 procent.

Den 31 mars uppgick uthyrningsgraden i Soft Center till 79,4 procent och i koncernen till 93,2 procent. Målet för årsskiftet 2019/2020 är att nå en uthyrningsgrad i Soft Center på 85 procent och i koncernen på 95 procent.

Baserat på nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center fin till cirka 8-10 mkr och hyresvärdet till totalt 34-36 mkr. För koncernen uppskattas hyresvärdet till totalt 61-62 mkr.

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 till 2022-12-31.

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

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

I SKIFAB hyrs samtliga ytor (7 107 kvm) av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt till 2026-12-31.

I DJ Ronneby hyrs samtliga ytor (2 800 kvm) av Ahlberg-Dollarstore AB med kontrakt till 2028-03-01.

I SÖRFAB hyrs samtliga ytor (1 400 kvm) av Jysk AB med kontrakt till 2028-04-01.

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. Samtliga personer är placerade på Soft Center. En ny VD, Jan Granström, samt en driftstekniker rekryterades till Soft Center i början av året i samband med pensionsavgångar.

En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker proportionellt, baserat på verksamhetens omfattning, till respektive dotterbolag i koncernen.

Bolaget är ett s.k. avstämningsbolag, vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B. Aktien saknar officiell notering, men handlas inofficiellt på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden) och vanligtvis sker handel en gång i månaden. Vid utgången av året hade bolaget 2 358 (2 374) aktieägare och det sammanlagda värdet (market cap), baserat på den senaste betalkursen per 2019-02-11 för A-aktien 0,95 kronor och per 2019-03-11 för B-aktien 1,00 kronor, uppgick till 95 618 625 kronor. Aktiekursen har under de senaste 12 månaderna stigit med 19 procent för A-aktien och med 25 procent för B-aktien.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

#### *Moderbolaget*

De senaste årens ökade inflyttning på Soft Center har inneburit relativt omfattande ombyggnader och hyresgästanpassningar. I övriga dotterbolag har en del mindre ombyggnader skett och reparation och underhållskostnader är i linje med tidigare år. De mer kostnadskrävande insatserna är, som tidigare år, renovering och underhåll av tak. Tack vare den relativt milda vintern i södra Sverige klarade bolaget sig undan från extra kostnader för snöröjning och medförande taksador m.m. Driftskostnaderna i Soft Center har varit högre än tidigare år mest beroende på stigande elkostnader och nätavgifter.

I övriga bolag i koncernen är fastigheterna uthyrda med kallhyresavtal vilket innebär att hyresgästen tar ansvar för all drift och inre underhåll och därför medför en begränsad påverkan vid en ändrad förbrukning av eller ändrade taxor för t ex värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp.

#### **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 och regional regi. Det förs även löpande diskussioner med flera företag inom utbildningssektorn som söker lokaler för både längre och kortare tid.

Målet på sikt är att skapa en bättre balans mellan små och stora hyresgäster och en bättre mix av hyresgäster inom olika verksamhetsområden detta 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. Bl a upplåter man mark för kommersiella verksamheter till mycket förmånliga villkor. Det förbättrade företagsklimatet har lett till ett ökat intresse för orten och därmed även efterfrågan på lokaler generellt. Dessutom har intresset för etableringar av verksamheter i nyuppförda fastigheter skapat möjligheter till såväl byggnation som direkta fastighetsköp.

Hyresnivåerna i Soft Center förväntas stiga något de närmsta åren beroende på en förbättrad konkurrenssituation och ökad efterfrågan på lokaler. Detta leder sannolikt på sikt till högre hyresnivåer vid såväl nyinflyttningar som vid omförhandlingar av befintliga avtal.

En succesiv standardhöjning av lokalerna och en förbättrad hyresgästservice bedöms även det kunna påverka hyresnivåerna positivt.

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

Driftkostnaderna förväntas öka något från nuvarande nivåer p g a stigande energipiser och nätavgifter. En utredning kring energieffektivisering på Soft Center har pågått en tid och börjar nu ge resultat i form av lägre förbrukning av framförallt värme och komfortkyla. Bolaget utreder f n förutsättningarna att installera solceller på lämpliga takytor. Bedömningen är att detta, i ett första skede, planeras kunna ersätta motsvarande upp till 15 procent av den årliga elförbrukningen i fastigheterna. Pay-offtiden beräknas till 9 år med ett statligt investeringsstöd, motsvarande 20% av investeringen, och 11 år utan stöd.

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 hur det framtida resultatets utveckling är också att nya värdeskapande förvärv kan genomföras.

Flera inflyttningar har skett i Soft Center under det första kvartalet 2019 bl a Landstinget Blekinge Folkvandvården flyttade till Ronneby från Karlskrona. Lokalytan uppgår till 560 kvm och hyrestiden är 15 år. Sammantaget uppgår den uthyrda ytan under första kvartalet till cirka 1 000 kvm. Inkluderas även omförhandlade hyreskontrakt uppgår ytan till cirka 1 200 kvm.

*Moderbolaget*

Tack vare det starka konjunktuläget de senaste åren så är lokalefterfrågan på de flesta orter där bolaget äger fastigheter relativt god. 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 det fortsatt låga ränteläget, ökad efterfrågan och bättre möjligheter att erhålla finansiering i olika former. Trots att konkurrensen ökat, även utanför storstadsregionerna, bedöms det alltså finnas möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv till rimliga priser och risker.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt direkt eller via olika typer av projekt. Bolaget har bl a ett nära samarbete med Ronneby kommun gällande fastighetsbyggnation för nyetableringar.

Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Nuvarande bedömning är att fastighetsportföljens värde åtminstone bör överstiga 1 mrd kronor för att en publik notering skall vara intressant. Sannolikt skulle det också kräva en anpassning av bolagets redovisning till IFRS samt en utökad rapportering med medföljande kostnader. En notering skulle bl a skapa nya möjligheter till kapitalanskaffning och finansiering.

**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 låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetsbestånd, senast under perioden september 2016 till mars 2018.

Fastighetsvärderingarna har utförts av Värderingsbyrån AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visade då att det sammanlagda värderingsvärdet var avsevärt högre än det bokförda. Styrelsen bedömer att även vid tidpunkten för denna årsredovisnings avlämnande så motsvaras fastighetstillgångarnas marknadsvärden väl de bokförda värdena. 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 avkastningskrav, marknadsförutsättningarna o/e uthyrningsgrad skulle komma att förändras. Ett gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt en stigande uthyrningsgrad och hyresnivåer, i framförallt Soft Center, är dock faktorer som bedöms ha en positiv inverkan på fastighetsvärdenas utveckling framöver.

**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

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 2018 är den viktade nyttjandeperioden för koncernens samtliga byggnader beräknad till 43 år (47).

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer***Hur snabbt sker avmattningen i konjunkturen?*

Svensk ekonomi har liksom omvärlden gått in i en fas av lägre tillväxt. Även om det nu sker en avmattning så är bedömningen att konjunkturen fortsätter att vara relativt god de närmaste åren med låg arbetslöshet i likväl många andra länder. Efterfrågan på kvalificerad arbetskraft är fortsatt god vilket märks tydligast i storstadsregionerna men även i vissa regionstäder, i områden där utbildningsnivån är hög eller där tillverkningsindustri med exportinriktning har en stark ställning. Kvarstår Riksbankens prognoser med en fortsatt låg inflation om cirka 2 procent är bedömningen att en höjning av reporäntan kan komma tidigast andra halvåret 2019.

Befolkningsökningen medför stora utmaningar inte minst för många små kommuner som t ex Ronneby som tagit emot en jämförelsevis stor andel flyktingar för att klara såväl den kommunala servicen gällande inte minst vård, skola och omsorg men också för att skapa nya arbetstillfällen och boende. Dessutom brottas man sedan tidigare med en relativt hög arbetslöshet och en åldrande befolkning. Inom gruppen 20-24 år redovisades 19 procent vara arbetslösa i mars 2018.

Utbildningsnivån är också lägre än övriga landet vilket gör att man har svårt att matcha den arbetskrafts-efterfrågan som finns. Den pågående utbyggnaden av inte minst den kommunala servicen har medfört en ökad efterfrågan av skol- och utbildningslokaler samt en nyproduktion av bostäder.

Hyresrisken i Soft Center har de senaste åren minskat p g a att många, relativt konjunkturokänsliga, verksamheter flyttat in, många med koppling till skola- och utbildningsområdet. Det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet drygt 100 stycken, inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning, minskar också hyresrisken. Ronneby kommun, inkl. kommunala bolag, står idag för cirka 40 procent av hyresintäkterna på Soft Center. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) uppgick för Soft Center vid årsskiftet till 1,9 år (1,8), för koncernen i sin helhet var återstående löptid 4,1 år (4,8).

*Tillgång till finansiering hos banker och andra långgivare.*

Tillgången till finansiering till fastighetssektorn bedöms idag som relativt god. Riskkapiteten hos bankerna är acceptabel när det gäller kommersiella investeringar till prioriterade kunder dock med hårdare krav gällande belåningsgrad, geografiskt läge, underliggande hyresrisk, kontraktsstruktur etc. Bankerna har också justerat avkastningskraven vilket lett till högre marginaler och ökade amorteringskrav. Samtidigt har intresset från kapitalmarknaden 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 formen av obligationslån. Att ständigt söka alternativa finansieringskällor och finansieringsformer är alltid av stor betydelse. Nuvarande marknadsräntor innebär att finansieringskostnaden alltså ligger kvar på en mycket låg nivå.



**Active Properties AB (publ)**

Org nr 556594-2447

Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. För om halvårsskiftet 2018 har merparten av utestående banklån med koppling till Stibor "golvats" till 0 procent vilket kvarstår så länge faktisk Stibor understiger 0 procent. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. För n finns en s.k. ränteswap på totalt 50 mkr med räntesats 1,055 procent som förfaller 2019-06-30. Bolaget har också tagit upp två lån som löper med fast ränta, 15,6 mkr med förfall 2021-03-01 med räntesats 2,32 procent och 7,8 mkr med förfall 2021-03-30 med räntesats 2,24 procent. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 5,3 (6,2) månader.

Snitträntan för koncernens låneportfölj har ökat i takt med att den rörliga räntan stigit under året och uppgick till 1,98 procent jämfört med 1,66 procent året innan. En förändring av finansieringsräntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 3,0 mkr per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 2,1 mkr per år.

Koncernens lån som löper med rörlig ränta, med koppling till 3-månaders Stibor, steg under året med 0,33 procent från -0,46 till -0,13 procent. Sedan årsskiftet fram till 31 mars har 3 månaders Stibor stigit med cirka 0,10 till -0,02 procent.

*Stigande drifts- och underhållskostnader*

Kostnaden för varor och tjänster har ökat som en konsekvens av konjunkturläget. Bristen på arbetskraft inom t ex byggsektorn märks tydligt även på mindre orter som Ronneby där det idag är svårt att få tag på yrkesskickliga hantverkare och tekniker. Även driftskostnaderna med koppling till energiområdet har stigit framförallt de fasta avgifterna inom VA och fjärrvärme.

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. Ett projekt med installation av solceller på delar av byggnaderna på Soft Center pågår. I ett första steg är målet att täcka upp till 15 procent av elförbrukningen i byggnaderna.

Samtliga hyresavtal överstigande 3 år är helt eller delvis indexreglerade (KPI) och vanligtvis debiteras även fastighetsskatten. På Soft Center räknas idag samtliga nytecknade hyresavtal upp med 2,0 procent per år förutom de avtal som justeras efter indexklausul. Indexpåslaget för 2018 var 2,26 procent och gav i snitt ett påslag i koncernen på 1,60 procent (1,56), vilket gav ett totalt hyrespåslag på motsvarande 802 kkr (555).

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 i koncernen uppgick under året till 30 kr/kvm (28). För uthyrd yta var kostnaderna 33 kr/kvm (38). För Soft Centers del var motsvarande siffror, 53 kr/kvm (37) respektive 73 kr/kvm (49).

Utifrån planerade åtgärder kommer kostnaden för reparationer och underhåll i Soft Center sannolikt att öka de närmsta åren då byggnadernas stigande ålder kräver allt större insatser. För att öka lokalernas attraktionskraft kan ytterligare åtgärder bli nödvändiga inte minst gällande gemensamhetsutrymmen och yttre miljö som t ex parkering där det idag råder stor brist.

**Prognos för 2019**

För 2019 beräknas förvaltningsresultatet, d v s resultat före fastighetsavskrivningar och skatt, att öka till knappt 28 mkr. Tillkommande förvärv, hyresgenererande investeringar och avyttringar kan komma att påverka resultatet positivt.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

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

#### *Koncernen*

Bolaget bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt Miljöbalken. Däremot kan bolagets hyresgäster bedriva verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig. Enligt miljöbalken är det hyresgästen, verksamhetsutövaren, som bedriver miljöfarlig verksamhet på bolagets mark som är ansvarig för eventuella föroreningar som uppstår på fastigheten. Bolaget bevakar därför att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med hyresavtal eller lagstiftning eller utan nödvändiga myndighets-tillstånd. Hyresgäster som inte följer lagar och avtal kan förlora sin hyresrätt.

Merparten, motsvarande cirka 66 procent av den uthyrningsbara ytan, hyrs ut med kallhyresavtal där hyresgästen själv står för alla driftskostnader inkl. el och uppvärmning. Av den anledningen har bolaget endast ett begränsat inflytande i vilka energikällor som används. Bolaget uppmuntrar dock hyresgästerna att genomföra energibesparande åtgärder och investeringar som även leder till minskad klimatpåverkan. I Soft Centers byggnader sker uppvärmning via det kommunala fjärrvärmenätet där råvaran idag till 95 procent består av biobränsle. Elen levereras via Enkla Elbolaget vars energikällor är sol, vind, vatten och biobränsle. I Soft Center finns ett flertal miljöstationer för sortering och återvinning av det avfall som uppstår hos hyresgästerna i de verksamheter som bedrivs i byggnaderna. Återvinning sker också av det avfall som uppstår i samband med driften och det underhåll, ombyggnader och renoveringar som löpande sker.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Eget kapital - koncernen**

2018-12-31						
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmaneflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	24 010	-	-	76 273	-	100 283
Årets resultat				4 748	-	4 748
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-3 842	-	-3 842
Summa	-	-	-	-3 842	-	-3 842
Vid årets utgång	24 010	-	-	77 179	-	101 189

**Eget kapital - moderföretaget**

2018-12-31							
	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	-	-	-	-	88 540	112 550
Årets resultat						1 296	1 296
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Utdelning						-3 842	-3 842
Summa	-	-	-	-	-	-3 842	-3 842
Vid årets utgång	24 010	-	-	-	-	85 995	110 005

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

Styrelsen föreslår att årsstämman 2019 beslutar om att utdelning skall ske med 0,04 kronor per A- respektive B-aktie. Den föreslagna utdelningen till innehavare av de två aktieslagen uppgår tillsammans till 3 841 599 kronor. Övriga till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande;

Utdelning [96 039 984 aktier * 0,04 SEK]	3 841 599
Balanseras i ny räkning	82 153 525
Summa	<u>85 995 124</u>

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

/s

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning		51 620	48 497
Driftskostnader		-9 905	-9 395
Underhållskostnader		-2 886	-3 163
Tomträttsavgäld		-391	-334
Fastighetskatt		-2 203	-2 200
Fastighetsadministration		-1 697	-1 680
<b>Driftsnetto</b>		<b>34 538</b>	<b>31 725</b>
Avskrivningar och nedskrivningar		-16 122	-15 270
<b>Bruttoresultat</b>		<b>18 416</b>	<b>16 455</b>
Central administration		-5 397	-5 297
<b>Rörelseresultat</b>	2,3	<b>13 019</b>	<b>11 158</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	495	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 023	-5 006
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 491</b>	<b>6 414</b>
Skatt på årets resultat		-2 743	-2 310
<b>Årets resultat</b>		<b>4 748</b>	<b>4 104</b>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	418 376	387 681
Inventarier, verktyg och installationer	8	309	356
Pågående nyanläggningar och förskott		592	2 041
		<u>419 277</u>	<u>390 078</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag och gemensamt styrda företag	9	54	22
		<u>54</u>	<u>22</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>419 331</u>	<u>390 100</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		104	9 007
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 983	3 014
Övriga fordringar		356	3 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		574	487
		<u>4 017</u>	<u>16 468</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 621	16 085
		<u>4 621</u>	<u>16 085</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 638</u>	<u>32 553</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>427 969</u>	<u>422 653</u>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		24 010	24 010
Balanserat resultat		72 431	72 196
Årets resultat		4 748	4 104
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<u>101 189</u>	<u>100 310</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>23 067</u>	<u>22 070</u>
		23 067	22 070
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>282 757</u>	<u>270 450</u>
		282 757	270 450
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		12 753	10 200
Förskott från kunder		3 070	–
Leverantörsskulder		2 007	3 163
Aktuell skatteskuld		1 210	815
Övriga skulder		941	2 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>975</u>	<u>12 931</u>
		20 956	29 823
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>427 969</u>	<u>422 653</u>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		7 491	6 414
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		12 047	10 939
		<u>19 538</u>	<u>17 353</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
		19 538	17 353
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		8 751	-3 144
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-11 660	1 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>16 629</u>	<u>15 638</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 833	-2 351
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-42 833</u>	<u>-2 351</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		26 200	-
Amortering av lån		-11 460	-10 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>14 740</u>	<u>-10 800</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-11 464	2 487
<b>Likvida medel vid årets början</b>		16 085	13 598
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>4 621</u>	<u>16 085</u>

b

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning		3 199	2 775
<b>Driftsnetto</b>		3 199	2 775
Central administration		-5 445	-5 297
<b>Rörelseresultat</b>	2,3	-2 246	-2 522
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	495	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 091	-1 513
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 842	-3 773
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		5 000	4 000
Bokslutsdispositioner, avsättning till periodiseringsfond		-480	-47
<b>Resultat före skatt</b>		1 678	180
Skatt på årets resultat		-382	-32
<b>Årets resultat</b>		1 296	148



Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	146 995	141 358
Fordringar hos koncernföretag		114 994	109 994
Andelar i dotterföretag och gemensamt styrda företag	9	54	22
		<u>262 043</u>	<u>251 374</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		262 043	251 374
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		16 548	5 495
Fordringar hos intresseföretag eller gemensamt styrda företag		2 983	3 014
Aktuell skattefordran		-	-
Övriga fordringar		78	3 737
		<u>19 609</u>	<u>12 246</u>
<b>Kassa och bank</b>		-	819
Kassa och bank		<u>-</u>	<u>819</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		19 609	13 065
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>281 652</u>	<u>264 439</u>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 010	24 010
		<u>24 010</u>	<u>24 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		84 699	88 392
Årets resultat		1 296	148
		<u>85 995</u>	<u>88 540</u>
		110 005	112 550
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		570	90
		<u>570</u>	<u>90</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		169 964	151 340
		<u>169 964</u>	<u>151 340</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		240	–
Leverantörsskulder		126	69
Övriga skulder		637	273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110	117
		<u>1 113</u>	<u>459</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>281 652</b>	<b>264 439</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 koncernvärdeметoden 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 rösttalet 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 tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. 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 i förvärvsanalysen fastställda 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 i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets 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**

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2018</b>	<i>varav män</i>	<b>2017</b>	<i>varav män</i>
<i><b>Moderföretaget</b></i>				
Sverige	4	50%	4	50%
Totalt i moderföretaget	4	50%	4	50%
<i><b>Dotterföretag</b></i>				
Sverige	3	100%	3	100%
Totalt i dotterföretag	3	100%	3	100%
Koncernen totalt	7	71%	7	71%

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 320 000 kr (f.å. 288 000 kr) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 320 000 kr (f.å. 288 000 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>		2018		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	197	–	–	–
Styrelseledamot 1 pers.	126	–	–	–
Verkställande direktör	962	–	6	320
Summa	1 285	–	6	320

<i>Moderföretaget</i>		2017		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	197	–	–	–
Styrelseledamot 1 pers.	126	–	–	–
Verkställande direktör	981	–	6	288
Summa	1 304	–	6	288

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

	2018	2017
<b>Koncernen</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	16 078	15 219
Inventarier, verktyg och installationer	44	51
	<u>16 122</u>	<u>15 270</u>

**Not 4** Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
<b>Koncernen</b>		
Övrigt	495	262
	<u>495</u>	<u>262</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Övrigt	495	262
	<u>495</u>	<u>262</u>

**Not 5** Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
<b>Koncernen</b>		
Övrigt	-6 023	-5 006
	<u>-6 023</u>	<u>-5 006</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Övrigt	-1 091	-1 513
	<u>-1 091</u>	<u>-1 513</u>

## Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	549 869	547 466
	Nyanskaffningar	39 477	–
	Avyttringar och utrangeringar	–	-5
	Omklassificeringar	7 297	2 408
	Vid årets slut	<u>596 643</u>	<u>549 869</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-187 710	-174 235
	Årets avskrivning	-14 446	-13 475
	Vid årets slut	<u>-202 156</u>	<u>-187 710</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
	Vid årets början	25 522	27 266
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 633	-1 744
	Vid årets slut	<u>23 889</u>	<u>25 522</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>418 376</b>	<b>387 681</b>
<b>Varav mark</b>		<u><b>2018-12-31</b></u>	<u><b>2017-12-31</b></u>
<i>Koncernen</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 405</u>	<u>15 067</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>16 405</u>	<u>15 067</u>

Not 7	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	464 400	464 400
	Vid årets slut	503 100	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	2018-12-31	2017-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	8 490	8 490
	Avyttringar och utrangeringar	-3	–
	Vid årets slut	<u>8 487</u>	<u>8 490</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 134	-8 082
	Årets avskrivning	-44	-52
	Vid årets slut	<u>-8 178</u>	<u>-8 134</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>309</b>	<b>356</b>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Not 9	Andelar i koncernföretag	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	141 358	141 358
	Förvärv	5 637	–
	Vid årets slut	146 995	141 358
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>146 995</b>	<b>141 358</b>

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2018-12-31	2017-12-31
			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
DJ Ronneby AB, 559094-5993, Ronneby	500	100,0	4 628	
Sörbydal Fastighets AB, 559112-7955, Ronneby	500	100,0	1 009	
Ambon Fastigheter AB, 559075-9162, Sigtuna	251	50,2		
			146 995	141 358

**Redovisat värde vid årets slut av andelar i delägt dotterföretag** 54 22

Ambon Fastigheter AB grundades i september 2016 och p g a oförutsedda omständigheter har verksamhet under 2018 varit ringa varför vi valt att inte konsolidera in detta bolag.



## Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

**Not 10**                    **Antal aktier och kvotvärde**

A-aktier	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
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 11**                    **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**

<u>Belopp i tkr</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	414 625	391 225
Företagsinteckningar	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
Summa ställda säkerheter	431 625	408 225

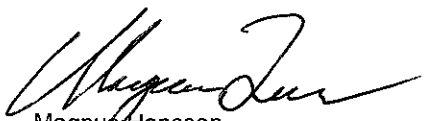
**Not 12**                    **Nyckeltalsdefinitioner***I denna not definieras de nyckeltal som finns i förvaltningsberättelsen.*

Areamässig uthyrningsgrad:	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital:	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.
Direktavkastning:	Periodens driftsnetto (inkl fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.
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.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

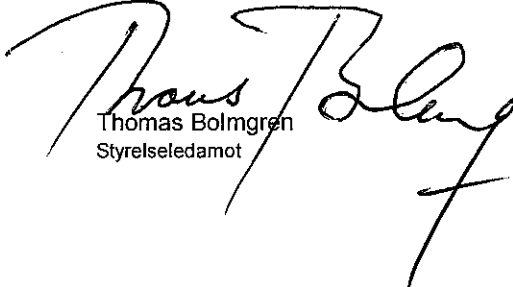
Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

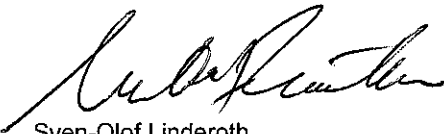
Ronneby den 25 april 2019



Magnus Hansson  
Ordförande



Thomas Bolmgren  
Styrelseledamot



Sven-Olof Linderoth  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/4-2019  
KPMG AB



Niclas Bremström

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB (publ) för år 2018.

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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den 30 april 2019



Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

Fastighetssammanställning Koncernen 2018										
per 2018-12-31										
Fastighetsbeteckning	Kommun	Inköpsår	Tax.värde (TSEK)	Tomtareal (m2)	Uthyrningsbar yta (m2)				Hyresvärde** (SEK)	Uthyrningsgrad ***(yta) (%)
					Kontor/ Butik	Industri	Lager	Totalt		
<i>RSCFAB</i>			<i>tax.år 2016</i>							
Ronneby 25:32	Ronneby	2006	58 913	19 745	11 718			11 718		
Ronneby 25:34	Ronneby	2006	79 000	18 779	12 547			12 547		
Ronneby 25:40	Ronneby	2006	32 200	9 430	8 333			8 333		
								<b>32 598</b>	35 000 000	72,10%
<i>SIFAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Mårdaklevs-Vallen 3:47	Svenljunga	2007	380	4 106			495	495		
Mårdaklevs-Vallen 3:28	Svenljunga	2007	3 602	14 642	300	3 015	3 510	6 825		
Utlängan 4*	Malmö	2007	40 371	18 861	875	7 850	3 925	12 650		
Rudan 2	Tranås	2007	12 677	27 978	530	6 180	4 020	10 730		
Laken 1, trävaruindustri	Tranås	2008	267	1 000	140		30	170		
Laken 1, lager	Tranås	2008	1 699	1 392		580	580	1 160		
Lammhult 74:2	Växjö	2007	6 635	12 867	623	4 083	1 974	6 680		
								<b>38 710</b>	14 751 000	100%
<i>DISAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Mörten 25	Eslöv	2007	8 030	11 278	280	2 478	300	3 058		
Mörten 26	Eslöv	2007	7 825	13 296	305	1 500	500	2 305		
Olhamra 1:54	Vallentuna	2007	8 314	3 249	288	432	648	1 368		
								<b>6 731</b>	3 480 000	100%
<i>RIFAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Stora Aby 5:145	Hultsfred	2009	2 912	38 150	1 003	3 177		4 180		
Mårdaklevs-Vallen 5:1	Svenljunga	2009	1 695	5 832	100	2 630	466	3 196		
								<b>7 376</b>	2 364 000	100%
<i>SKIFAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Bölaryd 1:102	Gislaved	2012	5 327	66 660	1 321	5 226	560	7 107		
								<b>7 107</b>	2 556 000	100%
<i>DJ Ronneby AB</i>										
Åkern 1	Ronneby	2018		10 381	2 800			2 800		
								<b>2 800</b>	2 230 000	100%
<i>Sörbydal Fastigheter AB</i>										
Ångsmarken 2	Ronneby	2018		4 734	1 050		350	1 400		
								<b>1 400</b>	1 100 000	100%
<b>SUMMA</b>			<b>269 847</b>	<b>282 380</b>	<b>42 213</b>	<b>37 151</b>	<b>17 358</b>	<b>96 722</b>	<b>61 481 000</b>	<b>90,60%</b>
* tomträtt										
** kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.										
*** uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.										