



Delårsrapport januari – juni 2019

Active Properties AB är ett fastighetsbolag med inriktning att investera i kommersiella fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och lager i tillväxtregioner i södra Sverige.

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2019

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2019.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna steg med 6 procent till 27 324 kkr (föregående år 25 730).
- Driftsnettot steg med 13 procent till 19 019 kkr (föregående år 16 847).
- Resultat efter finansnetto förbättrades med 70 procent till 5 172 kkr (föregående år 3 049).
- Förvaltningsresultat förbättrades med 20 procent till 13 295 kkr (föregående år 11 053).
- Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning steg till 9,2 procent (föregående år 8,3)
- Räntetäckningsgraden förbättrades till 5,7 gånger (föregående år 5,3)
- Uthyrningsgraden (yta) i koncernen steg med 2,1 procentenheter till 93,4 (föregående år 91,3)
- Uthyrningsgraden (yta) i Soft Center steg med 4,9 procentenheter till 79,1 (föregående år 74,2)

Sammanfattning av periodens resultat

Perioden kännetecknas av god intjäning och resultat. Bl a steg förvaltningsresultatet med 20 procent jämfört med föregående år och resultatet före skatt förbättrades med 70 procent. Även finansiellt har bolagets ställning stärkts nu med en räntetäckningsgrad på 5,7 ggr och en synlig soliditet på närmare 25 procent. Föregående års förvärv och investeringar har gett full resultateffekt och uthyrningsgraden fortsätter att stiga. I Soft Center har efterfrågan på lokaler varit fortsatt god dock med en viss avmattning bl a beroende på minskat behov av utbildningslokaler inte minst med koppling till den minskade immigrationen. Samtidigt har en stor del av de omflyttningar och hyresgästanpassningar som genomförts kunnat ske till högre hyresnivåer och med genomsnittligt längre kontraktstider. Hyresnivåerna har kunnat höjas tack vare att lokalstandarden, via ombyggnader och investeringar, samtidigt förbättrats. En omflyttning av hyresgäster har också skapat bättre förutsättningar för att kunna erbjuda större sammanhängande ytor vilket efterfrågas från framförallt från skola och utbildningsverksamhet, både i kommunal och privat regi.

Uthyrningsgraden i Soft Center har under den senaste 12-månadersperioden stigit med 4,9 procentenheter, till 79,1 procent. I koncernen ökade uthyrningsgraden med 2,1 procent till 93,4 procent.

Som en del i bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt. F n pågår förhandlingar gällande ett flertal investeringar och ett antal byggprojekt både i nya som befintliga fastigheter. Flera av dessa projekt planeras kunna levereras under första halvåret 2020.

Detta är Active Properties

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, handel och lager. APROP prioriterar fastigheter med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en god riskjusterad avkastning till bolagets aktieägare. Fastighetsbeståndet, huvudsakligen lokaliserat till södra Sverige, består idag av 17 fastigheter lokaliserade till 9 orter med en total uthyrningsbar yta om drygt 95 000 kvm.

Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Antalet aktieägare uppgick sista juni till 2 363 stycken (2 367). Bolagets aktier saknar officiell notering.

Övergripande mål

Active Properties 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, att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent. Samtliga finansiella mål har uppfyllts under första halvåret.

Active Properties ambition är att söka en publik notering av aktien 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. Tillsviare finns en inofficiell notering av aktien på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden) där handel vanligtvis sker periodvis en gång i månaden.

Väsentliga händelser under perioden

Koncernen består av sju helägda dotterbolag; Ronnebys Soft Center Fastighetsbolag AB (Soft Center), Sonesson Inredningar Fastighets AB (SIFAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB), Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB), DJ Ronneby AB samt Sörbydal Fastighets AB. Koncernen äger även Ambon Fastigheter AB till 50,1 procent. Soft Center är ett helägt dotterbolag till SIFAB.

I Soft Center har efterfrågan på lokaler varit relativt god. Ronneby kommun fortsätter att växa om än i lugnare takt. De senaste åren befolkningsökning som nästan uteslutande kan hänföras till immigrationen bygger på att kommunen tagit emot en stor andel nyanlända relativt den egna befolkningen. Flyktingströmmarna minskar nu och därmed också behovet av lokaler för omhändertagande, språkutbildning inom SFI, olika typer av arbetsmarknadsutbildningar, social omsorg etc. Istället växer behoven inom barnomsorg, för- och grundskola, Komvux, eftergymnasial utbildning. Det finns därmed en stor brist på skolplatser i kommunen som helhet. Behovet av samhällsservice ökar också och därmed de kommunala verksamheterna som växer inom dessa sektorer. Efterfrågan på lokaler från företagssektorn har varit relativt konstant men även här märks en sjunkande efterfrågan för verksamheter som har koppling till flyktinginvandringen t ex privata utbildningsföretag som tidigare fått en stor del av sina uppdrag från Arbetsförmedlingen. Dessa utbildningsaktiviteter har nu i princip upphört. Däremot växer en del privata tjänsteföretag som kunnat dra nytta av den starka konjunkturen. Arbetslösheten i kommunen har sjunkit något men är alltså relativt hög (12 procent) jämfört med riket i stort (6 procent) och även jämfört med andra kommuner i länet (10 procent). Framförallt är det ungdomsarbetslösheten i åldrarna 20-24 som visar den största negativa avvikelserna med 17 procent jämfört med övriga landets 7 procent.

Uthyrningsläget bedöms som relativt gott då det inte finns någon annan aktör i närområdet som kan erbjuda motsvarande moderna, effektiva och flexibla utbildningslokaler och kontorslösningar som finns inom Soft Center. Det finns dock en del vakanser av enklare kontorslokaler och även lokaler inom handelssektorn i kommunen, framförallt i centrala Ronneby. Soft Center har många konkurrensfördelar med det geografiskt centrala läget i länet, närheten till Ronneby Brunnspark, utomordentliga kommunikationer men trots detta är det ändå svårt att locka till sig företag och verksamheter från andra delar av länet. Även om näringslivsklimatet i kommunen de senaste åren förbättrats, vilket bl a syns i undersökningarna från Svenskt Näringsliv, så har man haft svårt att attrahera nya företag och andra verksamheter att flytta till Ronneby.

Koncernens marknadsinsatser koncentreras som tidigare till aktiviteter med syfte att attrahera nya hyresgäster till Soft Center. Som ett led i detta sker en löpande en upprustning av fastigheterna, framförallt de äldre delarna med fokus på gemensamhetsutrymmen, konferenslokaler, yttre miljö och parkering. Även tekniskt sker också en översyn av byggnaderna gällande styrsystem för VVS, låssystem, bredband etc. Ett arbete gällande energieffektivisering av fastigheterna pågår sedan tidigare. Bolaget har tidigare undersökt möjligheterna att installera solceller på lämpliga delar av takytorna och som i ett första steg påbörjas nu byggnation av en anläggning som motsvarar cirka 15 procent av den årliga el-förbrukningen på Soft Center. Pay-offtiden beräknas till 10-12 år utan statligt investeringsstöd. Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid halvårsskiftet till 31 256 kvm, vilket är en minskning med 1.342 kvm jämfört med föregående period. Anledningen är att den uthyrningsbara ytan ändrats till faktisk uthyrningsbar yta där icke uthyrningsbara lokaldelar som t ex trapphus, entréer, korridorer tagits bort. Till ytan har istället konferenslokaler (698 kvm) lagts till vilka tidigare inte ingått. Förändringen i yta motsvarar en uthyrningsgrad på 4,1 procent.

Sedan föregående halvårsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center stigit från 74,2 procent till 79,1. Detta beror dels på förändringen av den uthyrningsbara yta men också på relativt god nyinflyttning i början av perioden. Trots en generell efterfrågeminskning av framförallt lokaler med verksamheter kopplade till migrationen är bedömningen att efterfrågan kan komma att öka igen då det råder en brist på lokaler för skola, vård och omsorg. Då uthyrningen bedöms kunna utvecklas positivt så kvarstår nu det tidigare målet, vilket angavs i årsredovisningen för 2018, om att kunna nå en uthyrningsgrad i Soft Center till kommande årsskifte kring 85 %. I koncernen har uthyrningsgraden ökat 2,1 procent från 91,3 procent till 93,4. Förändringen beror delvis på utvecklingen i Soft Center men också på förvärv och nybyggnation där uthyrningsgraden är 100 procent. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 95 %.

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

SIFAB (38 710 kvm) hyrs av SONO-gruppen med kontrakt till 2022-12-31.

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

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

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

DJ Ronneby AB (2.800 kvm) hyrs av Ahlberg-Dollarstore AB med kontrakt till 2028-02-28.

Sörbydal Fastighets AB (1.400 kvm) hyrs av Jysk AB med kontrakt till 2028-03-31.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid perioden slut till 95 380 kvm (96 702) varav uthyrt 88 847 kvm (88 292). Hyresdurationen, den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 3,7 år (4,3). Minskningen i kontraktstid beror i huvudsak på att merparten av de långa kontraktens återstående löptid minskat med 1 år jämfört med föregående period. I Soft Center steg dock hyresdurationen något till 1,7 år (1,5) och här är bedömningen att durationen kan komma att öka ytterligare då flera av de större kontrakterade uthyrningarna som löper med längre kontraktstider är under omförhandling/förlängning samt att efterfrågan från nya hyresgäster går mot längre avtalstider generellt.

Finansiering

Finansnettot fortsätter att utvecklas positivt tack vare historiskt låga räntor och löpande amorteringar. Baserat på Riksbankens senaste prognos i juli i år är bedömningen att nuvarande räntenivåer kommer att kvarstå, eventuellt med en mindre höjning av repo-räntan i slutet av året eller i början av nästa år. Den svenska konjunkturen är fortsatt stark även om en lägre tillväxt förväntas framöver. Inbromsningen sker också i något snabbare takt än vad som tidigare förutspått. Sysselsättningen har också minskat något de senaste kvartalen trots god efterfrågan på arbetskraft men på att det finns grupper som har svårt att komma i arbete på grund av matchningsproblematik. Inflationen ligger kvar i nivå med Riksbankens mål på 2 procent trots ett högt resursutnyttjande och svag växelkurs men motverkas istället negativt av fallande priser på framförallt inom energiområdet. Även i omvärlden är utvecklingen mer osäker än tidigare med ökad risk för växande handelshinder, Brexit och andra geopolitiska konflikter. Även om tillväxten i svensk ekonomi mattas av de närmaste åren så är risken för eventuella räntehöjningar fortsatt låg men även här påverkas utvecklingen i stor utsträckning av utvecklingen internationellt. De finansiella marknaderna har senaste tiden präglats av oro för den globala konjunkturen och förväntningar om höjda styrräntor har justerats ned. I flera länder, bland annat i USA, höjs nu istället räntorna i spåren av ökad risk för svagare tillväxt och lägre inflationsförväntningar.

Koncernens lån som löper med rörlig ränta, kopplade till 3-månaders Stibor, har sedan föregående halvårsskifte "golvats" till 0 procent vilket kvarstår så länge den faktiska Stibor är lika med, eller, understiger 0 procent. Snitträntan för koncernens lån uppgick till den 30 juni till 1,96 procent jämföra med 1,98 vid årsskiftet och 1,84 vid föregående halvårsskifte. En ränteswap på 50 mkr förföll 2019-06-30 (5 år) med ränta 1,055 %. Det finns två lån med fast ränta på 15,6 mkr respektive 7,8 mkr med förfall 2021-03-01 (ränta 2,32 procent) respektive 2021-03-30 (ränta 2,24 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid halvårsskiftet till 4 månader jämfört med 5,3 månader vid årsskiftet och 7 månader vid föregående halvårsskifte. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 2,8 MSEK/år med hänsyn tagen till befintliga räntebindningar och förfall.

Fastigheternas värden

De senaste årens goda ekonomiska utveckling, med stark tillväxt i kombination med låga räntor har varit mycket gynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. Efterfrågan är fortfarande god men marknaden har blivit mer selektiv vad gäller tillgångsslag, geografiskt läge och kvalitet. Även under perioden har efterfrågan varit fortsatt god med stigande transaktionsvolymerna inte minst från utländska investerare. Störst efterfrågan finns som tidigare inom segmenten kontor

och bostäder där en stor andel är projekt under uppförande. Intresset för handelsfastigheter fortsätter däremot att falla. Geografiskt är intresset huvudsakligen koncentrerat till storstadsregionerna. Stora variationer förekommer dock. Inom Ronneby kommun har det under det senaste året skett ett flertal försäljningar av såväl enskilda objekt som hela bestånd av företrädesvis hyresfastigheter men även en del kommersiella fastigheter har sålts. Flera av dessa aktörer är noterade på börsens mindre listor. Nybyggnation sker nu framförallt av bostäder p g a bostadsbristen och handelsfastigheter, huvudsakligen koncentrerade till det nya handelsområdet Viggen.

Som framgår av tidigare årsredovisningar följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). Detta innebär bl a att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det antas föreligga en bestående 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 har låtit marknadsvärdera koncernens samtliga fastighetstillgångar, senast under perioden september 2016 till mars 2017. Fastighetsvärderingarna är utförda av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visade då att det sammanlagda värdet var högre än det bokförda. VD och styrelse följer dock utvecklingen noga och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under andra halvåret i det fall avkastningskrav, marknadsförutsättningar o/e uthyrningsgraden skulle komma att förändras. Ett fortsatt mycket gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt en stabil uthyrningsgrad och stigande hyresnivåer, framförallt i Soft Center, är dock faktorer som bedöms ha en positiv påverkan på fastighetsvärdenas utveckling 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 är indelade i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. Vid periodens slut var den viktade nyttjandeperioden för koncernens fastighetstillgångar beräknad till 42 år (43).

Osäkerhetsfaktorer

Active Properties verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, resultat och kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områden stabiliserats men med en viss osäkerhet gällande kassaflödet.

De senaste årens positiva utveckling i Soft Center har påverkat kassaflöde och resultat positivt. I samband med att utbudet av attraktiva lokaler har minskat, samtidigt som efterfrågan fortsätter att vara god, så har detta också haft en positiv inverkan på hyresnivåerna. De nya fastighetsinvesteringarna bidrar nu också fullt ut till resultatet. Vakansvärdet i Soft Center uppskattas idag till 10-12 MSEK på årsbasis. Hyresvärdet för hela Soft Center uppskattas till 36-38 MSEK och för koncernen uppskattas det totala hyresvärdet till knappt 65 MSEK.

Hyresrisken har ökat något under perioden då den genomsnittliga hyresdurationen för koncernen totalt har minskat med 6 månader. I Soft Center har hyresrisken ökat något med anledning av att Ronneby kommun aviserat neddragningar av verksamheter kopplade till immigrationen vilket på sikt leder till minskade lokalbehov. Även vissa privata företag med inriktning arbetsmarknadsutbildningar och arbetsträning har sett en kraftig minskning av uppdragen inte minst från Arbetsförmedlingen. Kommunen står idag för cirka 40 procent av de totala hyresintäkterna på Soft Center. Antalet hyresgäster uppgick vid halvårsskiftet till drygt 100 stycken.

Koncernens balansräkning fortsätter att stärkas tack vare löpande fastighetsavskrivningar och amorteringar. Den synliga soliditeten uppgick till knappt 25 procent och med hänsyn till fastigheternas marknadsvärden, baserat på de senaste gjorda marknadsvärderingarna, så uppgick den justerade soliditeten vid halvårsskiftet till knappt 44 procent.

Tillgången till fastighetsfinansiering bedöms idag relativt god. Riskaptiten hos bankerna är acceptabel när det gäller kreditgivning till kommersiella investeringar till prioriterade kunder dock med hårdare krav på belåningsgrad, geografiskt läge och hyresrisk. Bankerna har successivt också justerat avkastningskraven vilket lett till högre marginaler och amorteringskrav. Samtidigt har intresset från kapitalmarknaden förbättrats tack vare att nya aktörer kommit in på marknaden. Framförallt gäller det finansieringsinstrument som förmedlas vidare till investerare som söker någon form av garanterad avkastning t ex obligationslån. Att ständigt söka nya finansieringskällor och finansieringsformer är alltid av stor betydelse.

Organisation

Bolaget har en liten effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftstekniker (3) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på kontoret i Soft Center i Ronneby. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker proportionellt, baserat på verksamhetens omfattning, till respektive dotterbolag inom koncernen.

Aktien och ägarna

Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag stamaktier, serie A och serie B.

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Pepins. Handel sker vanligtvis under en 5 dagars handelsperiod en gång i månaden. Den senaste omsatta betalkursen (per 2019-05-20) var för A-aktien 1,00 kronor och (per 2019-09-19) för B-aktien 1,30 kronor.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 363 (2 367) aktieägare. Under första halvåret uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 47 och antalet som upphört att vara aktieägare till 42 stycken. Det sammanlagda aktievärdet, baserat på de senaste betalkurserna, uppgår till 122 323826 kkr (80 271).

Totalt utestående aktier uppgår till 96 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 87 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2019-06-30 till 24 009 996 kr med ett kvotvärde på 0,25 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med tio (10) röster per stamaktie av serie A och en (1) röst per stamaktie av serie B.

A-aktien respektive B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna var 0 respektive en uppgång med 36 procent.

Största aktieägarna per 2019-06-30

Namn	Kapital %	Röster %
Exol AB	31.4	31.7
H Cap AB	28.6	29,3
Investment AB Spiltan	5.7	6,1
UBS AG Clients Account	3.2	1.8
Goldman Sachs International LTD	1.4	1.7
Övriga	29,7	29.4

Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Nuvarande bedömning är att det samlade fastighetsvärdet bör överstiga 1 mrd kronor för att en notering skall vara intressant. Vid en notering kommer det sannolikt att behöva göras en anpassning av bolagets redovisning till IFRS samt kräva en utökad rapportering med tillkommande kostnader som detta medför. En notering skulle dock kunna skapa nya möjligheter till finansiering och kapitalanskaffning. F n bedöms dock inte de nödvändiga förutsättningarna för en publik notering finnas.

Sammanfattning

Resultatet före skatt är väsentligt bättre än föregående period främst tack vare högre hyresintäkter och lägre finansiella kostnader än förväntat. Förvärven av de nya handelsfastigheterna samt en del hyresgenererande investeringar har bidragit positivt till resultatet. Drifts- reparations- samt underhållskostnader har ökat något som en konsekvens av den stigande uthyrningsgraden. I samband med en allmän upprustning av lokalerna i Soft Center som skett tillsammans med en stigande efterfrågan så har hyresnivåerna kunnat höjas. De investeringar som skett i samband med ombyggnader och hyresgästanpassningar har till största delen kostnadsförts. En viss förbättring av resultatet under andra halvåret är att vänta tack vare stigande hyresintäkter och något lägre finansiella kostnader än förväntat. Eventuella nya förvärv och investeringar kan komma gynna den positiva resultatutvecklingen ytterligare.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Flera nya hyreskontrakt har tecknats i Soft Center under sommaren med inflyttning under tredje kvartalet. De uthyrda lokalytorna uppgår till sammanlagt cirka 400 kvm. Förhandlingar om ett flertal större uthyrningar pågår samtidigt som det också har skett en del uppsägningar av lokaler med förväntad avflyttning från årsskiftet.

Resultat för koncernen

(TSEK)	2019 jan-juni	2018 jan-juni	Rullande 12 mån juli 18 - juni 19	2018 jan-dec
Nettoomsättning	27 324	25 730	53 214	51 620
Driftsnetto	19 019	16 847	36 710	34 538
Avskrivningar	-8 125	-8 030	-16 217	-16 122
Resultat efter avskrivningar	10 894	8 817	20 493	18 416
Resultat efter finansnetto	5 172	3 049	9 614	7 491
Förvaltningsresultat	13 295	11 079	25 786	23 570
Resultat efter skatt	5 338	3 206	6 880	4 748

Rapport över förändringar i eget kapital

(TSEK)				
Vid periodens början	101 189	100 310	99 745	100 310
Periodens totalresultat	5 338	3 206	6 880	4 748
Utdelning	-3 842	- 3 842	-3 842	-3 842
Eget kapital nyförvärv	9	71	89	-27
Vid periodens slut	102 694	99 745	102 694	101 189

Rapport över finansiell ställning per

(TSEK)	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	412 003	425 341	419 277
Fordringar och övrigt	4 337	3 970	4 070
Likvida medel	4 745	5 653	4 622
Summa tillgångar	421 085	434 964	427 969
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	102 694	99 745	101 189
Räntebärande skulder	289 280	301 261	295 510
Avsättningar	22 637	21 905	22 810
Övrigt	6 479	12 053	8 460
Summa eget kapital o skulder	421 085	434 964	427 969

I enlighet med BFNAR 2007:1 (frivillig delårsrapportering) har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2018-06-30 och 2019-06-30.

Nyckeltal

	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Direktavkastning (%)	9,2	8,3	8,3
Areamässig uthyrningsgrad (%)	93,4	91,3	90,6
Soliditet (%)	24,4	22,9	23,6
Räntetäckningsgrad (%)	5,7	5,3	4,9
Eget kapital (TSEK)	102 694	99 745	101 189
Totalt utestående aktier vid periodens slut	96 039 984	96 039 984	96 039 984
varav A-aktier	8 427 178	8 427 178	8 427 178
varav B-aktier	87 612 806	87 612 806	87 612 806
Aktieägare vid periodens slut	2 363	2 367	2 635

Definitioner:

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 driftnetto (inkl. fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader och fastighetsavskrivningar i relation till finansiella kostnader.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

STIBOR

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknad som ett genomsnitt av de räntor som bankerna ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

För ytterligare information se vår hemsida kontakta VD Sven-Olof Linderoth på telefon + 46 70 301 0067 eller besök vår hemsida www.activeproperties.se.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Ronneby den 2 september 2019

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



Sonesson Inredningar
Fastighets AB

Soft
Center
RONNEBY

DISAB FASTIGHETS AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB

SKEPPSHULTS
Industrifastigheter AB