



Delårsrapport januari – juni 2020

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

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2020

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2020.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna sjönk med 1 procent till 27 063 kkr (föregående år 27 324).
- Driftsnettot steg med 7 procent till 20 302 kkr (föregående år 19 019).
- Förvaltningsresultat förbättrades med 11 procent till 14 813 kkr (föregående år 13 295).
- Resultat efter finansnetto förbättrades med 28 procent till 6 640 kkr (föregående år 5 172).
- Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning steg till 10,2 procent (föregående år 9,2)
- Överskottsgraden steg till 75,0 procent (föregående år 69,6)
- Räntetäckningsgraden ökade till 6,4 gånger (föregående år 5,7)
- Avkastning på eget kapital, före fastighetsavskrivningar, steg till 27,1 procent
- Uthyrningsgraden (yta) i koncernen sjönk med 1,4 procentenheter till 92,0 (föregående år 93,4)
- Uthyrningsgraden (yta) i Soft Center sjönk med 3,4 procentenheter till 75,7 (föregående år 79,1)

Sammanfattning av periodens resultat

Perioden kännetecknas av fortsatt god intjäning och resultat. Bl a steg förvaltningsresultatet med 11 procent jämfört med föregående år och resultatet före skatt förbättrades med 28 procent. Även finansiellt är bolagets ställning fortsatt stark med en räntetäckningsgrad på 6,4 ggr och en synlig soliditet på drygt 26 procent. I Soft Center har efterfrågan på lokaler minskat något, huvudsakligen som en konsekvens av pandemin men även p g a en minskad inflyttning till kommunen. Samtidigt har en del av de omflyttningar och hyresgäst Anpassningar som genomförts kunnat ske till högre hyresnivåer och till i genomsnitt längre kontraktstider. Hyresnivåerna har kunnat justeras upp tack vare att lokalstandard, 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.

I övriga dotterbolag är uthyrningen och intäkterna i princip oförändrade. Vissa tilläggsinvesteringar har skett över befintliga hyresavtal en investeringsvolym som förväntas öka det närmsta året.

Uthyrningsgraden i Soft Center har under den senaste 12-månadersperioden sjunkit med 3,4 procentenheter till 75,7 procent. I koncernen sjönk uthyrningsgraden med 1,4 procent till 92,0 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 nu för att levereras under första halvåret 2021.

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 95 400 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 2 348 stycken (2 363). 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 räntetekningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent. Samtliga finansiella mål har med god marginal 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. Tillsvidare finns en inofficiell notering av aktien på Pepins och vanligtvis sker handel under en 5 dagarsperiod 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.

Beståndet består av 17 helägda och en delägd fastighet belägna på 9 orter.

I Soft Center har efterfrågan på lokaler under perioden varit relativt svag. Huvudsakligen som konsekvens av pandemin men också att Ronneby inte växer i samma takt som tidigare. De senaste årens befolkningsökning som nästan uteslutande kunnat hänföras till immigrationen har avstannat. Flyktningströmmarna inkl. anhöriginvandringen har minskat kraftigt och därmed också behovet av lokaler för omhändertagande, språkutbildning inom SFI, social omsorg etc. Istället växer behoven inom barnomsorg, för- och grundskola, Komvux, eftergymnasial utbildning. Det finns en stor brist på skolplatser som helhet vilket lett till att kommunen startat ett flertal ny- och ombyggnadsprojekt med syftet att, i första hand, skapa fler för- och grundskoleplatser. Efterfrågan på lokaler från företagssektorn som tidigare varit relativt konstant har minskat dels som en direkt konsekvens av pandemin men även p g a att många privata utbildningsföretag, som tidigare fått uppdrag från Arbetsförmedlingen, har försvunnit i takt med att dessa i princip har upphört. Arbetslösheten i kommunen är fortsatt mycket hög, vid årsskiftet 13,2 procent jämfört med riket i stort på 7 procent, enligt statistik från Arbetsförmedlingen. Arbetslösheten förväntas nu att stiga kraftigt som en konsekvens av pandemin. Även andelen bidragsförsörjda är hög med motsvarande 19,5 procent jämfört med riket i stort med 12,7 procent. Även här förväntas en ökning.

Koncernens marknadsinsatser koncentreras som tidigare till aktiviteter med syfte att attrahera nya hyresgäster till Soft Center. Som ett led i detta sker en löpande 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. Under sommaren uppförs en solcellsanläggning på 650 kvm med en effekt på 120 kW motsvarande 10-15 procent av den årliga förbrukningen. Total investering uppgår till 1,340 kkr exkl. eventuellt statligt investeringsstöd. Igångsättning av anläggningen beräknas ske under september/oktober. Ett nytt styrsystem för värme, ventilation och kyla har upphandlats för hela anläggningen med leverans under hösten. Här bedöms det nya systemet leda till en årlig energibesparing på cirka 10 procent.

I DISAB fortgår arbetet med byggnationen av en ny montagehall samt tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad på fastigheterna Mörten 25 och 26 i Eslöv. Enligt bolagsstämmobeslut från 2020-06-23 är avsikten att hyra ut de nya ytorna till befintlig hyresgäst, Disab Vacuum Technology AB. Hyresavtalet beräknas ge en direktavkastning på 7-8 procent och

löpa på marknadsmässiga villkor med en hyrestid 10–15 år. Hyresnivån förväntas uppgå till 800–1000 kr/kvm/år. Produktionskostnaden är beräknad till 20–22 mkr med slutleverans under september 2021.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid halvårsskiftet till 95 380 kvm vilket var oförändrat jämfört med föregående period. Soft Center uppgick ytan till 31 256 kvm,

Sedan föregående halvårsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit från 79,1 procent till 75,7. Då uthyrningen nu bedöms utvecklas mindre positivt än målet som angavs i årsredovisningen för 2020 med en uthyrningsgrad kommande årsskifte kring 85 %, är målet nu istället att bibehålla nuvarande uthyrningsgrad på 75 procent. I koncernen har uthyrningsgraden minskat 1,4 procent från 93,4 till 92,0 procent. Förändringen beror på utvecklingen i Soft Center men också på att inga nya förvärv eller hyresgenererande investering skett under perioden. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 95 %.

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

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

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

RIFAB (7 376 kvm) hyrs av SweOp-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 periodens slut till 95 380 kvm (95 380) varav uthyrt 87 799 kvm (88 847). I Soft Center uppgick ytan till 31 256 kvm (31 256) varav uthyrt 23 675 kvm (24 786). Hyresdurationen, den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 3,3 år (3,7). 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 hyresdurationen till 2,8 år (1,7) främst beroende på omförhandling av ett antal större hyreskontrakt. Bedömningen att durationen kan komma att sjunka igen då efterfrågan från nya hyresgäster generellt går mot kortare avtalstider. Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 49,6 procent kontor, 43,3 procent lätt industri/lager samt 7,1 procent handel.

Finansiering

Trots kraftiga ekonomisk-politiska stimulanser är de negativa konsekvenserna av pandemin mycket stora världen över. Även om flera länder nu börjar dra tillbaka begränsningsåtgärderna och en viss återhämtning kan märkas är utvecklingen mycket osäker och Riksbanken bedömer att det kommer att dröja innan den globala ekonomin är tillbaka på samma nivåer som gällde före krisen. Pandemin märks även tydligt i svensk ekonomi med snabbt stigande arbetslöshet och fallande inflation. Även om ekonomin gradvis återhämtar sig de närmaste åren kommer det, precis som i omvärlden, att dröja innan svensk ekonomi är tillbaka på normala nivåer. För att undvika att nedgången blir alltför djup och långdragen har Riksbanken vidtagit ett antal åtgärder för att hålla ränteläget lågt och se till att kreditförsörjningen fungerar. Bl a genom stora tillgångsaterköp av stats- och bostadsobligationer och fr o m september även köp av företagsobligationer. Riksbanken har även beslutat att sänka räntor och förlänga löptider för utlåningen till bankerna för att ge stöd åt en fungerande kreditförsörjning och hålla ränteläget lågt. Baserat på Riksbankens senaste prognos i juli i år är bedömningen att nuvarande låga räntenivåer kommer att kvarstå under överskådlig tid.

Finansnettot i koncernen fortsätter att utvecklas positivt tack vare låga korträntor och löpande amorteringar. Koncernens banklån som löper med rörlig ränta, kopplade till 3-månaders Stibor, är sedan tidigare ”golvad” till 0 procent, vilket kvarstår så länge den faktiska Stibor är lika med eller understiger 0 procent. 3-månaders Stibor har sedan årsskiftet fallit från 0,16 procent till 0,06 procent. Under perioden har Stibor som högst noterats till 0,35 procent (2020-04-07) vilket påverkat den finansiella kostnaden för koncernens rörliga lån vid ränterullningar den sista mars. Snitträntan för koncernens lån uppgick till den 30 juni till 1,96 procent jämföra med 1,88 vid årsskiftet och 1,96 vid föregående halvårsskifte. Det finns två lån med fast ränta på 14,2 mkr respektive 7,1 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 3,4 månader jämfört med 3,1 månader vid årsskiftet och 4 månader vid föregående halvårsskifte. Belåningsgraden uppgick till 53,1 procent (57,5). En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 2,6 MSEK/år med hänsyn tagen till befintliga räntebindningar och förfall. På sikt är bedömningen att kreditmarginalerna kan komma att stiga något som en konsekvens av att tillgången till finansiering över kapitalmarknaden har begränsats och att marginalerna där justerats upp vilket lett till ökad kreditefterfrågan hos bankerna med stigande marginaler som följd.

Fastigheternas värden

De senaste årens goda ekonomiska utveckling, med stark tillväxt i kombination med låga räntor har varit mycket gynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. Transaktionsvolymerna har sedan pandemin bröt ut fallit kraftigt men senaste månaden märks en ökad aktivitet framförallt inom fastighetstillgångarna samhällsfastigheter, logistik och lager. Intresset för butiker, hotell och sällanköpshandel är dock fortsatt svagt. Geografiskt är intresset huvudsakligen koncentrerat till storstadsregionerna men stora variationer förekommer. Inom Ronneby kommun har det under det senaste året endast skett ett fåtal försäljningar. Företrädesvis är det hyresfastigheter och kommersiella fastigheter som har sålts. Den nybyggnation som sker är framförallt inom segmenten bostäder och samhällsfastigheter.

Som framgår av tidigare årsredovisningar följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta innebär bl.a. att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det antas föreligga en bestående 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 2020. Fastighetsvärderingarna är utförda av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visar då att det sammanlagda värdet är avsevärt 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 relativt stabil uthyrningsgrad och stigande hyresnivåer, framförallt i Soft Center, är dock faktorer som bedöms kunna ha 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 36 år (42).

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 bedöms risknivån inom alla tre områden vara relativt stabil med en viss ökad osäkerhet gällande resultat och kassaflöde.

Efter flera år av ekonomisk tillväxt i Sverige har det ekonomiska läget drastiskt förändrats. I samband med pandemin har hela samhällsekonomin påverkats negativt. Hur stora konsekvenser detta medför på sikt beror på vilket tidsförlopp spridningen får är idag osäkert. F n finns det dock goda tecken på att återhämtningen kan komma att ske både tidigare och snabbare än som tidigare antagits. Om så blir fallet bedöms effekterna på bolaget och dess verksamhet att bli begränsade. Dock ser de senaste årens positiva utveckling i Soft Center, med förbättrat kassaflöde och resultat, sannolikt ut att avstanna. Det märks en minskad efterfrågan på lokaler från såväl befintliga hyresgäster som vid nya etableringar. Pandemin har medfört ett nytt beteende med hemarbete och distansundervisning likväl ett effektivare utnyttjande av lokalerna hos flera större hyresgäster inte minst Ronneby kommun. I samband med att vakanserna nu sannolikt ökar så finns det även en risk för att hyresnivåerna i förlängningen påverkas negativt. Samtidigt råder det alltså en brist på attraktiva utbildningslokaler i regionen vilket kan komma att gynna Soft Center som uthyrare dessutom är hyresrisken generellt låg med att kommunen direkt eller indirekt står för cirka 40 procent av totala hyresintäkter.

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 4 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.

Koncernens balansräkning fortsätter att stärkas tack vare löpande fastighetsavskrivningar och amorteringar. Den synliga soliditeten uppgick vid halvårsskiftet till drygt 26 procent. Med hänsyn till fastigheternas marknadsvärden, baserat på de senast gjorda marknadsvärderingarna, så uppgick den justerade soliditeten till knappt 46 procent.

Tillgången till fastighetsfinansiering bedöms trots pandemin som relativt god. Intresset från bankerna är acceptabel när det gäller kreditgivning till prioriterade kunder dock med hårdare krav på belåningsgrad, geografiskt läge och hyresrisk. Bankerna har successivt justerat upp avkastningskraven vilket lett till högre marginaler och amorteringskrav. Likviditeten

och riskaptiten i kapitalmarknaden har under perioden kraftigt försämrats vilket påverkat tillgången och därmed priset på finansiering total sett. 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 av stamaktier, serie A och serie B.

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Pepins. Vanligtvis sker handel under en 5 dagars handelsperiod en gång i månaden. Den senaste omsatta betalkursen (2020-06-10) var för A-aktien 1,40 kronor och (2020-06-15) för B-aktien 1,30 kronor vilket innebar en uppgång med 40,0 % respektive 16,1 % den senaste 12 månaderna.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 348 (2 363) aktieägare. Under första halvåret uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 25 och antalet som upphört att vara aktieägare till 40 stycken. Det sammanlagda aktievärdet, baserat på de senaste betalkurserna, uppgår till 125 695 kkr (122 324).

Totalt utestående aktier uppgår till 96 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 87 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2020-06-30 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.

Största aktieägarna per 2020-06-30

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	31.4	31.7
H Cap AB	28.7	29,5
Investment AB Spiltan	5.8	6,3
UBS AG Clients Account	3.2	1.8
Goldman Sachs International LTD	1.4	1.7
Övriga	29.5	29.0

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 mdr kronor för att en notering skall vara intressant. Vid en notering på en publik marknadsplats så kommer det behöva göras en anpassning av bolagets redovisning till IFRS samt utöka rapporteringen 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.

Pepins och börsoperatören Nasdaq Stockholm har inlett ett samarbete där Nasdaq är tilltänkt för att som partner tillhandahålla infrastruktur och handelsövervakning för Pepins marknadsplats. Pepins har genom sitt helägda dotterbolag ansökt om ett s k MTF-tillstånd hos Finansinspektionen. En MTF (Multilateral Trading Facility) är en aktiemarknad med ett regelverk mer anpassat för tillväxtbolag jämfört med en reglerad börs. En MTF skapar möjligheter för att investerare att kunna handla aktier direkt via bank eller mäklare som andra aktier handlas idag samt att ges möjlighet att ha aktierna på ett investeringssparkonto (ISK) eller på en kapitalförsäkring. I Sveriges finns idag tre andra MTFer: Nasdaq First North, Nordic SME och Spotlight. Ansökan om MTF-tillstånd är under tillståndsprövning och återkoppling från myndigheten väntas under innevarande år.

Sammanfattning

Resultatet före skatt är bättre än föregående period främst tack vare lägre driftskostnader och något lägre finansiella kostnader. Hyresintäkterna på Soft Center har minskat något vilket sannolikt kan komma att fortsätta som en konsekvens av det försämrade hyresläget. Den långsiktiga trenden är svår att förutse men sannolikt kommer många hyresgäster att vilja krympa sina ytor för mer effektivt utnyttjande. Detta kan leda till stigande vakanser och det är inte säkert att hyreshöjningar fullt ut kommer att kunna kompensera för ett eventuellt intäktsbortfall. Effekterna av Covid-19-pandemin har hittills inneburit en begränsad resultatpåverkan men de långsiktiga effekterna är idag svåra att förutse. Bolaget fortsätter därför att hålla en god finansiell beredskap i det fall oförutsedda händelser som kan komma att uppstå i förlängningen av pandemin.

Bolaget ökar nu investeringstakten med såväl egna byggnadsprojekt som rena förvärv. Resultat av dessa investeringar kommer att synas under kommande år.

Prognosen för helåret är mot denna bakgrund behäftad med större osäkerhet än under normala marknadsförutsättningar. Skulle bolaget lyckas undvika hyresförluster och stigande vakanser är bedömningen att tidigare lämnad prognos för året kvarstår dvs ett förvaltningsresultat som uppgår till knappt 27 mkr plus eventuellt ytterligare resultat tillskott från eventuellt tillkommande förvärv, hyresgenererande investeringar och avyttringar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Flera nybyggnads- och förvärvsprojekt har kontrakterats under sommaren med leverans under nästkommande år. Ytterligare affärer är under förhandling och målet är att fram till årsskiftet kontraktera en total volym fastighetsprojekt på cirka 150 mkr. I Soft Center pågår förhandlingar om en större uthyrning/lokalinvestering samtidigt som det också har skett en del uppsägningar av lokalytor med förväntad avflyttning fram till årsskiftet.

Resultat för koncernen

(TSEK)

	2020	2019	Rullande 12 mån	2019
	jan-juni	jan-juni	juli 19 - juni 20	jan-dec
Nettoomsättning	27 063	27 324	54 576	54 837
Driftsnetto	20 302	19 019	39 315	38 032
Avskrivningar	-8 225	-8 125	-16 322	-16 222
Resultat efter avskrivningar	12 077	10 894	22 993	21 810
Resultat efter finansnetto	6 641	5 172	12 740	11 271
Förvaltningsresultat	14 813	13 295	28 998	27 480
Resultat efter skatt	6 806	5 338	10 040	8 572

Rapport över förändringar i eget kapital

(TSEK)

Vid periodens början	105 976	101 189	102 694	101 189
Periodens totalresultat	6 806	5 338	10 040	8 572
Utdelning	0	- 3 842	0	-3 842
Eget kapital nyförvärv	0	9	0	0
Diff. p g a ändrad skattesats				57
Vid periodens slut	112 782	102 694	112 734	105 976

<u>Rapport över finansiell ställning per</u> (TSEK)	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	396 107	412 003	404 209
Fordringar och övrigt	4 367	4 337	3 878
Likvida medel	23 440	4 745	13 332
<hr/> Summa tillgångar	<hr/> 423 914	<hr/> 421 085	<hr/> 421 498
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	112 782	102 694	105 976
Räntebärande skulder	277 299	289 280	283 289
Avsättningar	22 741	22 637	22 906
Övrigt	11 092	6 479	9 327
<hr/> Summa eget kapital o skulder	<hr/> 423 914	<hr/> 421 085	<hr/> 421 498

I enlighet med BFNAR 2007:1 (frivillig delårsrapportering) har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2019-06-30 och 2020-06-30.

Nyckeltal

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Direktavkastning (%)	10,3	9,2	9,4
Areamässig uthyrningsgrad (%)	92,0	93,4	93,1
Soliditet (%)	26,3	24,4	25,1
Räntetäckningsgrad (%)	6,4	5,7	6,1
Eget kapital (TSEK)	112 782	102 694	105 976
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	2 348	2 363	2 363

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.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

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.

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 1 september 2020

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Marcus Rasmusson
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



Sonesson Inredningar
Fastighets AB

Soft
Center
RONNEBY

DISAB FASTIGHET

Rosenfors
Industrifastigheter AB

SKEPPSHULTS
Industrifastigheter AB

Sörbydal Fastighets AB

DJ Ronneby AB