

A large, stylized red building graphic that occupies the left side of the page. It features a dark red facade with white rectangular windows and a white roofline. The building is shown from a low angle, making it appear to be rising steeply.

ÅRSREDOVISNING 2021

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

INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
Allmänt om verksamheten	5
Övergripande mål	7
Ägarförhållanden	8
Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret	8
Finansiering och räntebindning	9
Information om risker och osäkerhetsfaktorer	9
Finansiella instrument och riskhantering	10
Hållbarhetsupplysningar och miljöinformation	10
Förväntningar avseende den framtida utvecklingen	12
Förslag till disposition beträffande bolagets vinst	13
RAPPORTER FÖR KONCERNEN	15
Resultat för koncernen	15
Finansiell ställning för koncernen	16
Förändringar i eget kapital för koncernen	17
Rapport över kassaflöden för koncernen	18
RAPPORTER FÖR MODERBOLAGET	20
Resultaträkning för moderbolaget	20
Balansräkning för moderbolaget	21
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	22
Kassaflödesanalys för moderbolaget	23
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA	24
Not 1: Väsentliga redovisningsprinciper	24
Not 2: Hyresintäkter och fastighetskostnader	30
Not 3: Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	31
Not 4: Arvode och kostnadsersättning till revisorer	32
Not 5: Centrala administrationskostnader	32
Not 6: Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	32
Not 7: Finansiella intäkter och finansiella kostnader	32
Not 8: Skatter	33
Not 9: Resultat per aktie	34
Not 10: Materiella anläggningstillgångar	34
Not 11: Förvaltningsfastigheter	35

Not 12: Andelar i intresseföretag	37
Not 13: Fordringar på koncernföretag	37
Not 14: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37
Not 15: Likvida medel	37
Not 16: Eget kapital	38
Not 17: Räntebärande skulder	38
Not 18: Skulder till kreditinstitut	39
Not 19: Pensioner	39
Not 20: Övriga skulder	40
Not 21: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40
Not 22: Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	41
Not 23: Finansiella risker och riskhantering	41
Not 24: Leasingavtal	43
Not 25: Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	44
Not 26: Disposition av företagets vinst eller förlust	45
Not 27: Närstående	45
Not 28: Koncernföretag	47
Not 29: Obeskattade reserver	48
Not 30: Specifikationer till rapport över kassaflöden	48
Not 31: Händelser efter balansdagen	48
Not 32: Viktiga uppskattningar och bedömningar	48
Not 33: Uppgifter om moderbolaget	49

DEFINITIONER	51
---------------------	-----------

SIGNATURER	52
-------------------	-----------

REVISIONSBERÄTTELSE	54
----------------------------	-----------

VD HAR ORDET

FORTSATT GOD RESULTATUTVECKLING OCH HÖGRE FASTIGHETSVÄRDEN.

Även om 2021 till viss del påverkats av efterdyningarna av pandemin så kan vi se tillbaka på ett starkt och händelserikt år där vår strategi att utveckla verksamheten har fortsatt. Bolaget har under året uppvisat en god utveckling inte minst tack vare förbättrade hyresnivåer, bidrag från genomförda förvärv och alltså låga finansiella kostnader. Då efterfrågan på lokaler som bolaget erbjuder bedöms vara fortsatt god är det rimligt att anta att den positiva utvecklingen kommer att kvarstå även under innevarande år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick under året till 54,0 mkr och fastighetsvärdet uppgår nu till 886,4 mkr vilket är en ökning med 113 mkr jämfört med föregående år.

FRAMTIDA TILLVÄXT GENOM FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

För att uppnå en fortsatt stark tillväxt och långsiktig intjäningsförmåga krävs nya förvärv och investeringar. Detta arbete görs genom att kontinuerligt förädla befintliga fastighetstillgångar och söka efter nya projekt bl. a genom ett nära samarbete med såväl de egna hyresgästerna som med externa partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare mot lätt industri, kontor och handel med fokus på låg hyresrisk, långa hyresförhållanden och relativt hög avkastning. Geografiskt kvarstår strategin med primärt fokus på södra Sverige.

Bolaget har fortsatt arbetet med hyresgäst Anpassade investeringar i befintliga fastigheter bl. a med om- och tillbyggnader i Soft Center och övriga dotterbolag. Under sommaren skedde leverans av en nyuppförd handelsfastighet i Osby samtidigt som två nybyggnadsprojekt inom s k externhandel, startades upp för leverans under 2022-2023. Inom kort sker också slutleverans av en industrianläggning till en befintlig hyresgäst i Eslöv som pågått i snart 1,5 år. Sammantaget så fortsätter den egenledda projektportföljen att växa bl. a genom flera värdeskapande nybyggnadsinvesteringar, primärt inom volymhandel, med leveranser under kommande år.

STABILA FINANSER OCH LÅG RISK

Även finansiellt har bolaget utvecklats väl under det gångna året inte minst tack vare det fortsatt låga ränteläget. Detta, tillsammans med ett starkt kassaflöde från rörelsen, har inneburit att de investeringar som genomförts kunnat finansieras över egen balansräkning. Under fjärde kvartalet genomfördes dessutom en riktad nyemission till bolagets tredje största ägare, Investment AB Spiltan. Emissionen som stärker bolagets finansiella beredskap och kapitalstruktur underlättar samtidigt för den fortsatta expansionen. Tack vare omläggningen av redovisningen till IFRS under 2020 så synliggörs nu fastighetstillgångarnas verkliga värden med ökad tydlighet vilket skapar en bättre grund för ekonomisk stabilitet och större finansiellt utrymme. Det långsiktiga substansvärdet,

EPRA NRV, uppgår nu till drygt 564 mkr vilket motsvarar nästan 5,60 kr per aktie. Omläggningen har även skapat nya möjligheter till nya finansieringskällor t ex via kapitalmarknaden vilket i sin tur öppnar för att förvärv och investeringar kommer att kunna genomföras med större volymer än tidigare. För att säkerställa de tillväxtnål som bolaget satt upp så kommer det i förlängningen behöva tillföras ytterligare externt kapital i någon form och här pågår redan idag diskussioner med flera aktörer på kapitalmarknaden men också med investerare direkt.

VÄL RUSTAT FÖR FRAMTIDEN.

Vi levererar ett resultat före värdeförändringar om 27,3 mkr och ett resultat efter skatt om 63,9 mkr, motsvarande 0,63 kr per aktie. Mot bakgrund till bolagets stabila finanser och goda framtidsutsikter föreslår styrelsen årsstämman en utdelning om 0,06 kr per aktie. Det är mycket tillfredsställande att inleda 2022 med starka finanser, flera nya intressanta byggnadsprojekt och förvärv samt en stabil och väl fungerande organisation. Mot den bakgrunden är förutsättningarna goda för att vi skall kunna fortsätta arbetet med att utveckla bolaget och leverera en god värdetillväxt och resultat även kommande år.

Jag vill avslutningsvis tacka våra kunder, samarbetspartners och medarbetare för ett framgångsrikt 2021.

Ronneby i april 2022
Sven-Olof Linderöth, VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

KONCERNEN

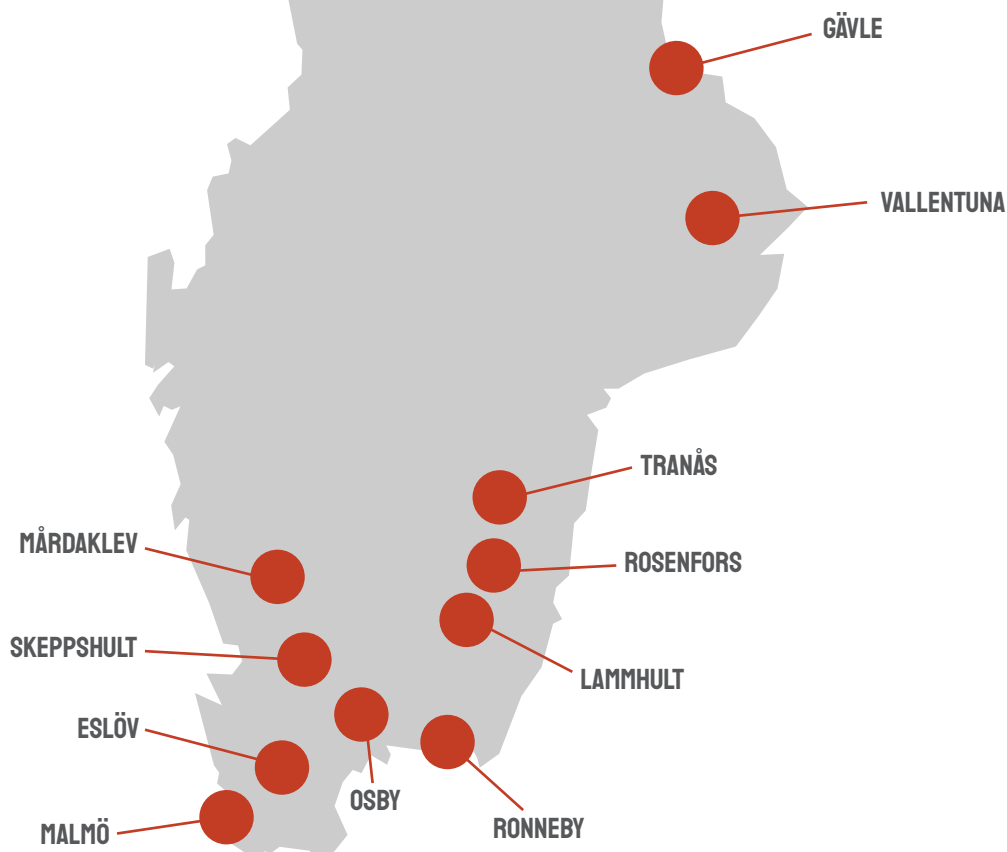
Bolagets verksamhet består i att direkt eller genom dotterbolag bedriva affärsutveckling, äga och förvalta fast och lös egendom, utföra koncernadministrativa tjänster samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består av elva helägda dotterbolag; S I Fastigheter i Ronneby 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, DJ Ronneby AB, Byggfast Osby AB, Klippfast AB, DIRO Fastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till DISAB, samt Fuligula AB. Koncernen äger även 50,2 procent i Ambon Fastigheter AB.

Beståndet består av 19 helägda fastigheter belägna på totalt 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 101 300 kvm och fördelas på 31 % kontor, 64 % lätt industri och 5 % handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid årsskiftet till 886 MSEK.

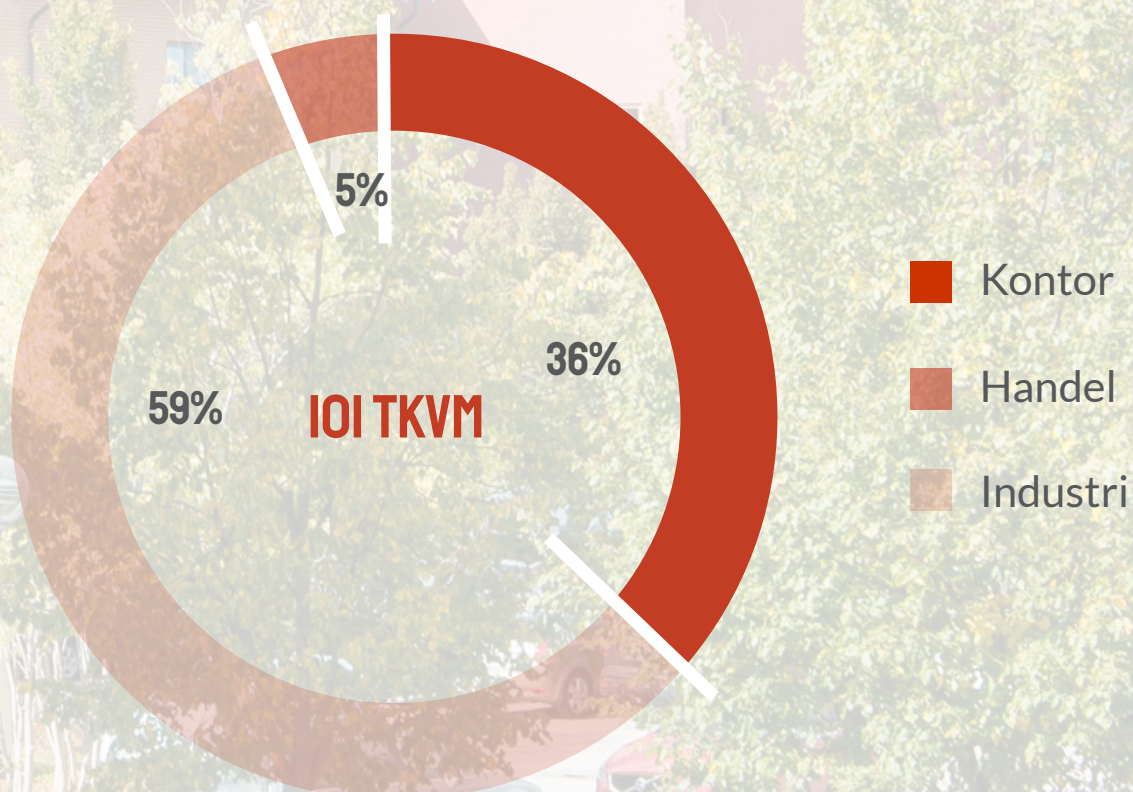
MODERBOLAGET

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 handel. APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare.



NYCKELTAL

Antal fastigheter	19
Total uthyrningsbar yta	101 tkvm
Fastighetsvärde	886 MSEK
Hyresvärde	68 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	92%

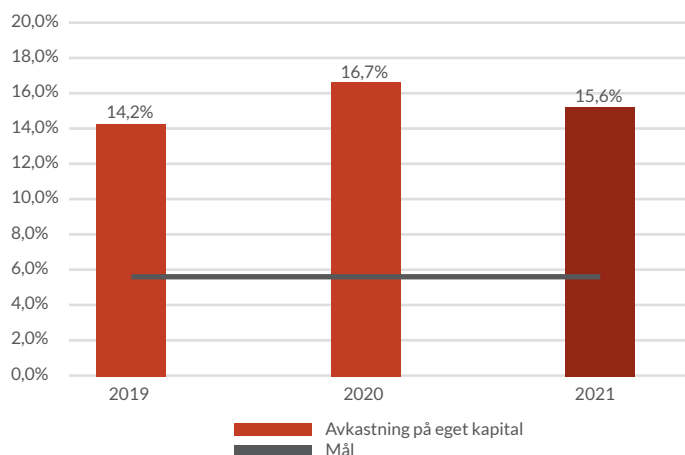


ÖVERGRIPANDE MÅL

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

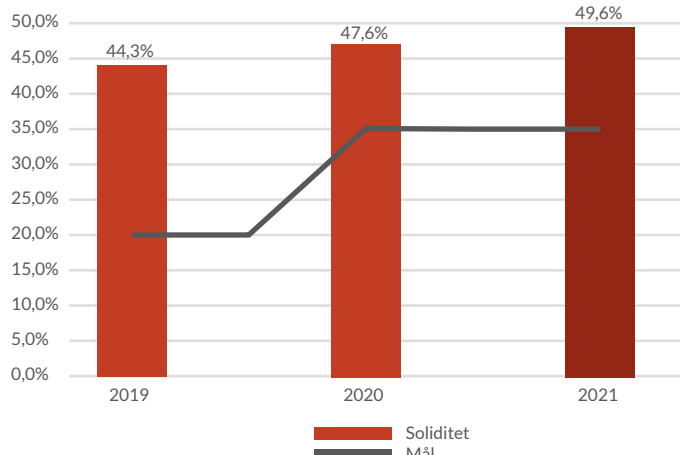
6 procentenheter, att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 3,0 gånger, den justerade soliditeten skall vara lägst 35 procent samt att belåningsgraden skall långsiktigt uppgå till högst 60 procent. Samtliga finansiella mål har med god marginal uppfyllts under året.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



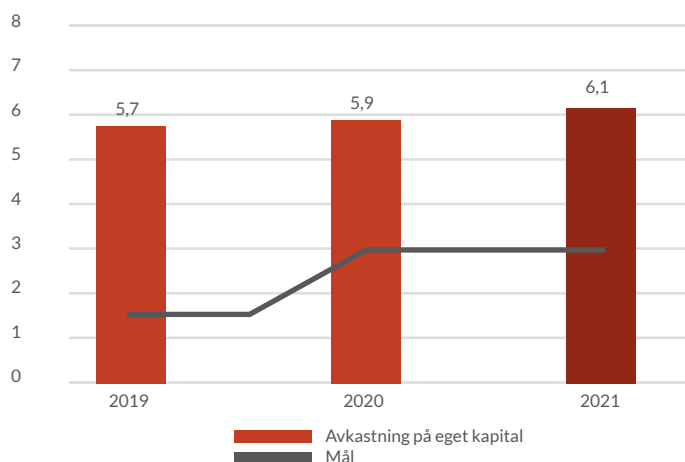
Avkastningen på eget kapital skall över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan med minst 6 procentenheter. Vid årets ingång var räntan 5,82%. Det höga utfallet är påverkat fastighetstillgångarnas positiva värdeförändringar.

SOLIDITET



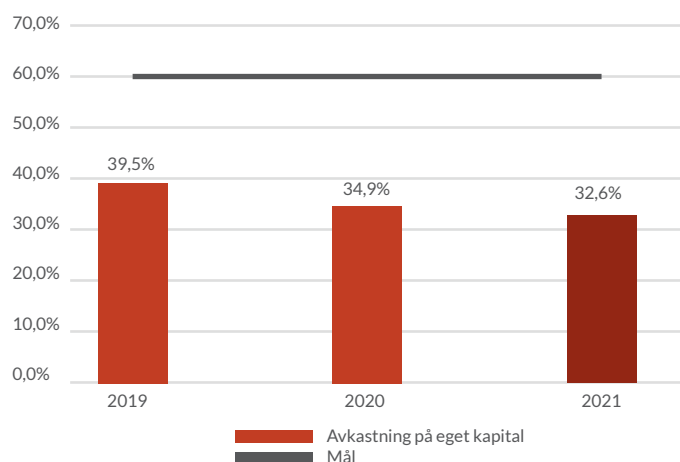
Den justerade soliditeten skall över tiden överstiga 35 %. Den höga soliditeten har påverkats av ett starkt förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar på fastigheterna.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD GGR



Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 3,0 gånger. Förvaltningsresultatet har minskat något men räntekostnaderna har sjunkit på grund av en något lägre genomsnittlig finansieringskostnad under året.

NETTOBELÅNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60 %. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat, värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	56,7	54,1	54,8
Driftnetto, mkr	39,4	39,2	38,0
Överskottsgrad, %	69,5	72,5	69,3
Förvaltningsresultat, mkr	27,3	28,3	27,5
per aktie, kr	0,27	0,30	0,29
Resultat efter skatt, mkr	63,9	57,3	42,1
per aktie, kr	0,63	0,60	0,44
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	564,0	472,9	408,2
per aktie, kr	5,58	4,92	4,25
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	32,6	34,9	39,5
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	870,3	756,7	682,7
per aktie, kr	8,79	7,88	7,11

Totalt antal utestående aktier

2021	101 039 984
2020	96 039 984

Definitioner, se sid. 51.

Obs. koncernens övergång till redovisning enl IFRS fr o m 2019.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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 Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. Under 2021 har handel skett under en 4 dagars period varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var för A-aktien 3,00 kronor och för B-aktien 3,00 kronor vilket innebar en uppgång med 50,0 % respektive 42,9 % jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick till 303 120 tkr.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 356 (2 354) aktieägare. Under året uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 72 och antalet som upphört att vara aktieägare till 65 stycken. Sedan 2021-06-30 har antalet aktieägare ökat med 7 stycken. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2021-12-31 till 25 259 996 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.

Under hösten genomfördes en riktad nyemission till Investment AB Spiltan på totalt 5 000 000 B-aktier till en kurs om 3,50 kronor per aktie motsvarande ett totalt

kapitaltillskott om 17,5 mkr. Spiltan befäste därmed sin ställning som bolagets tredje enskilt största aktieägare.

STÖRSTA AKTIEÄGARN PER 2021-12-31

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8	30,8
H Cap AB	29,2	30,6
Investment AB Spiltan	11,2	9,3
UBS AG Clients Account	3,0	1,8
Goldman Sachs International LTD	1,4	1,6
Övriga	25,4	25,9

HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

KONCERNEN

I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt stabil trots fortsatt viss påverkan av pandemin. Vissa tjänsteföretag har sett ett minskat lokalbehov p g a distans- och hemarbete och flera utbildningsföretag med uppdrag från bl a Arbetsförmedlingen har inte fullt ut kunnat driva verksamheten i de hyrda utbildningslokalerna. Konkurrensläget lokalt, med en ökad vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen, har bestått.

Nettouthyrning i Soft Center uppgick under året till -545 kvm (-908), vilket var i linje med förväntat. Hyresintäkterna minskade med 0,6 mkr från 26,8 mkr till 26,2 mkr vilket berodde på en lägre uthyrningsgrad trots något högre hyresnivåer än tidigare år. Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 31 256 kvm (31 256) och här sjönk uthyrningsgraden med 2,4 procent till 73,8 procent. I koncernen uppgick den uthyrningsbara ytan till 101 339 kvm (99 619) och här sjönk uthyrningsgraden med 0,5 procent till 91,9 procent. Målet för årsskiftet 2022/2023 är att för Soft Centers del behålla en uthyrningsgrad kring 75 procent och i koncernen över 92 procent. Baserat på nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center f n till cirka 10 mkr och hyresvärdet totalt cirka 36 mkr. För koncernen uppskattas hyresvärdet till totalt 66-68 mkr. Övriga fastigheter i koncernen är fullt uthyrda med hyreskontrakt, triple-net, som löper med förfall under perioden 2022-12-31 till 2035-12-31.

Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter bl a hyresgästanpassade ombyggnader för hyresgäster i Soft Center samt investeringar i övriga dotterbolag. Bl a slutförs nu uppförandet av en ny industrianläggning innehållande en montagehall i Eslöv. Slutleverans är beräknad ske under april 2022. Den totala investeringen uppgår till c a 30 mkr. Under sommaren tillträdde en nyuppförd fastighet för bygghandel i Osby med 10-årigt hyresavtal, triple-net. Total investering uppgick till c a 15 mkr. Under hösten förvärvades ett fastighetsprojekt inom sällanköpshandel i Ronneby med leverans maj 2022.

Hyresavtal 6-10 år triple-net.

Den totala investeringen beräknas här uppgå till knappt 50 mkr. Bolaget fortsätter därmed att investera i såväl handel som industriprojekt både genom direktinvesteringar som via de samarbeten som under åren byggts upp med olika partners.

FINANSIERING OCH RÄNTEBINDNING

KONCERNEN

Bolaget finansierar sig idag huvudsakligen genom eget kapital och med säkerställda banklån i dotterbolag. Tillgången till finansiering inom fastighetssektorn bedöms allmänt som relativt god. Riskaptiten hos bankerna är acceptabel även när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar till prioriterade kunder dock med sedvanliga krav avseende belåningsgrad, geografiskt läge, underliggande hyresrisk, kontraktsstruktur etc. Bankernas justerade avkastningskrav har i vissa fall lett till något högre marginaler och ökade amorteringar speciellt inom vissa branscher som t ex handel. Samtidigt har intresset från kapitalmarknaden förbättrats bl a tack vare att nya aktörer kommit in på marknaden. Befintlig bankfinansiering bygger på långsiktiga och nära relationer vilket är betydelsefullt ifall marknadsförutsättningarna och tillgången på kapital skulle komma att förändras. Det är dock alltid viktigt att ständigt söka andra finansieringskällor och former. Trots den senaste tidens snabbt förändrade marknadsläge bedöms finansieringskostnaden ligga kvar på en fortsatt låg nivå.

Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Merparten av utestående banklån, med koppling till Stibor, är "golvade" till 0 procent vilket kvarstår även när den faktiska Stibor understiger 0 procent. Under året sjönk 3-månaders Stibor med 0,06 procent från -0,03 till -0,09 procent. Sedan årsskiftet fram till 31 mars har 3-månaders Stibor stigit med 0,16 procent till 0,06 procent. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. En finns dock inga utestående ränteswappar. Bolaget har fyra lån som löper med fast ränta på totalt 32,3 mkr med förfall 2023-03-30 till 2024-10-20. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 4,6 (3,1) månader. Snitträntan för koncernens låneportfölj har sjunkit i samband med att räntebindningar på högre räntenivåer förfallit. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 1,84 procent jämfört med 1,88 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 2,7 mkr per år.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 23.

MODERBOLAGET

Förutom pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter ställer moderbolaget pant som säkerhet, i form av aktier i dotterbolagen, för dotterbolagens finansiering hos externa kreditgivare.

I moderbolaget är koncernens ledning och administrativa personal anställd och en utfördelning av kostnaderna för denna centrala administration sker proportionellt, baserat på verksamhetens omfattning, till respektive dotterbolag i koncernen.

INFORMATION OM RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms bland annat risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar APROP i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

Under 2021 märks effekterna av pandemin på såväl samhället i stort och i delar av näringslivet. Även verksamheten i bolaget har påverkats om än i begränsad omfattning. Några få hyresgäster i Soft Center har beviljats hyreslättnader i form av uppskov och hyreskrediter ofta i kombination med förlängda hyresavtal. Dessa åtgärder har skett utan större ekonomisk betydelse. I övriga dotterbolag har konsekvenserna av pandemin varit relativt begränsade. En stor del av hyresgästerna är industriföretag med en relativt stor andel export vars verksamhet snarare påverkats positivt under perioden. Detta gäller dotterbolag med exponering mot s k externhandelsverksamhet.

På sikt kan ett ändrat beteende framförallt drivet av den fortsatta digitaliseringen komma att påverka behovet och efterfrågan på hyreslokaler för kontor och utbildning. Av koncernens kontrakterade hyresintäkter fördelas 31 % på kontor, 64 % till industri och 5 % handel. Av hyresintäkterna från kontorsdelen kommer ca 75 %, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresintäkterna inom segmentet till industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion utan större begränsningar i omfattning. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från tre större rikstäckande kedjor inom lågpris/sällanköpshandel med stabil utveckling.

KONTRAKTSFÖLJ

Koncernens målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga



återstående löptiden för kontraktsportföljen är ca 2,8 år och den genomsnittliga uthyrningsgraden för koncernen är 91,9%.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 23.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR OCH MILJÖINFORMATION

APROPkoncernen står för ett ansvarsfullt företagande. Med sitt hållbarhetsarbete bidrar koncernen aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

LÅNGSIKTIGHET ÄR HÅLLBART.

APROPkoncernen är en långsiktig fastighetsägare, vilket kommer till uttryck i allt som görs, i såväl förvärv, förvaltning och utveckling av projekt i egen regi som i samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld. Koncernens hållbarhetsmål och företagsmål står på en solid värdegrund. Något som skapar en bas för en hållbar utveckling, bättre förvaltning och utveckling och i förlängningen en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, nöjda ägare och kunder och en god lönsamhet.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Koncernen strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt.

Strävan efter ekonomisk hållbarhet uttrycks i form av en värdekedja; stat, kommun och region finansierar och beställer samhällsservice. Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen. APROPkoncernen äger, förvaltar och utvecklar bl a fastigheter för samhällsservice. Genom en hållbar ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktigt hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Koncernen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt Miljöbalken. Däremot kan koncernens 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. Koncernen bevakar därför att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med hyresavtal eller lagstiftning eller utan nödvändiga myndighetstillstånd. Hyresgäster som inte följer lagar och avtal kan förlora sin hyresrätt.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. APROP har heller inte identifierat några väsentliga miljörisker. Bolagets hantering av risken är att inför varje fastighetsförvärv och nya projekt, samt även löpande i förvaltningen, genomföra genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker men även för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av



material med negativ effekt på människa och miljö. Merparten, motsvarande cirka 70 procent av den uthyrningsbara ytan, hyrs med kallhyresavtal, s k triple-net, där hyresgästen själv står för alla driftkostnader 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. Vid nya fastighetsförvärv undersöks eventuella miljörisker noggrant samtidigt som förbättringar av fastigheternas miljöpåverkan på klimat och lokalmiljö inventeras för möjliga åtgärder. Vid ombyggnader och vid nya fastighetsprojekt, såväl under själva byggprocessen som efter genomförandet, så görs en genomlysning för att identifiera eventuella miljörisker men även för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Där så är möjligt erbjuds hyresgästen tilläggsinvesteringar t ex i form av värmeåtervinning, elproduktion via solceller etc.

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 till 10% är förnybara genom, sol, vind, vatten och biobränsle. Två solcellsanläggningar har installerats under f å som ersätter 10–15 % av anläggningens totala elförbrukning. Projektering av ytterligare solceller med kapacitet att ersätta ytterligare 15-20 procent har också påbörjats. Parallellt pågår en översyn av samtliga elinstallationer där bl a alla

lysrörsarmaturer på sikt kommer att bytas till LED-belysning. Ett nytt styrsystem för värme och kyla har installerats med igångsättning under våren 2021. Energibesparingen med det nya systemet beräknas till 5-10%. 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. Under hösten genomfördes en energiklassificering av Soft Center i enlighet med Boverkets normer. Ungefär hälften av byggnaderna erhöll det näst högsta betyget B enligt det s k "Green Bond Framework". Vilket bl a innebar en kvalificering för s k "gröna lån" med medföljande billigare finansiering. I Soft Centers övriga byggnader genomförs nu åtgärder för att uppnå motsvarande energiklassificeringsbetyg vilket bedöms ske under andra halvåret 2022.

SOCIAL HÅLLBARHET

Koncernens bolag ska agera ansvarsfullt i samhället genom att engagera sig i frågor som är av betydelse för utvecklingen och speglar det samhälle koncernen är verksam i. Detta ska bl.a. uppnås genom engagerade och medvetna medarbetare.

MEDARBETARE

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Koncernen strävar efter att ha trygga och

engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. 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. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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 uthyrningen på Soft Center. Tillsammans ska detta bidra till att minska vakanserna och risken för hyresbortfall samtidigt som det ger möjligheter till hyresjusteringar. F n finns det flera intressanta uthyrningsprojekt, framförallt inom kommunal och regional regi. Det förs även löpande diskussioner med flera företag inom utbildningssektorn som söker lokaler för både längre och kortare tid.

Driftkostnaderna förväntas öka från nuvarande nivåer huvudsakligen p g a stigande energipriser och nätavgifter men även genom de allmänna prishöjningarna på material och tjänster. Energieffektivisering på Soft Center har fortsatt och ger nu resultat i form av lägre förbrukning av framförallt el. Ett totalt byte av styr- och reglersystem som blev klart under våren har lett till en minskning av förbrukningen av fjärrvärme och komfortkyla. Nya solcellsanläggningar som planeras uppföras under året kommer att leda till att energiförbrukningen minskar ytterligare. Bolaget fortsätter arbetet med att byta ut samtliga ljuskällor till LED vilket förutom energibesparingen också minskar underhållskostnaderna tack vare en avsevärt längre livslängd.

En viss avflyttning från uthyrda lokalytor har skett i Soft Center under det första kvartalet 2022 bl a som en konsekvens av ökad andel distansarbete hos många tjänsteföretag. Dock märks ett ökat intresse för lokaler inom skolverksamhet, utbildningsföretag och arbetsförmedlare som nu kan återgå till aktiviteter och utbildning på plats.

Ronneby kommun har de senaste åren varit mycket aktiva och ökat satsningarna med syfte att locka nya etableringar till kommunen framförallt inom handel. Bl a har man upplåtit mark för uppförande av kommersiella verksamheter till mycket förmånliga villkor med ett gott resultat. Här bedömer vi att det kommer ges möjlighet att investera i nya fastighetsprojekt.

I april kommer slutleverans att ske av en ny industrianläggning åt befintlig hyresgäst i Eslöv. Den totala investeringen uppgår till cirka 30 mkr och samband med

tillträdet tecknas ett nytt 10-årigt hyresavtal (triple-net).

I maj sker leverans av en fastighet för sällanköpshandel i Viggen handelsområde i Ronneby. Hyresavtal finns tecknade med två rikstäckande handelskedjor på 6-10 år (triple-net). Den totala investeringen beräknas uppgå till knappt 50 mkr.

I Klippan pågår uppförande av en fastighet för sällanköpshandel. Planerad inflyttning är beräknad att ske under kvartal 1 2023. Ett 10-årigt hyresavtal (triple-net) är tecknat och den totala investeringen beräknas uppgå till ca 16 mkr.

Förhandlingar pågår gällande såväl egenledda byggprojekt som rena fastighetsförvärv, huvudsakligen inom områdena handel och lätt industri. Bedömningen är att detta bör kunna leda till att bolaget klarar de uppsatta tillväxtmålen för såväl innevarande som nästkommande år.

MODERBOLAGET

Trots det något försämrade konjunkturläget så är lokalefterfrågan på flesta orter där bolaget äger fastigheter relativt stabil. Flera hyresgäster, som haft en god utveckling av verksamheten, har också efterfrågat tilläggsinvesteringar i form av om- och tillbyggnader. Tillväxtstrategin i koncernen står fast och trots att konkurrensen ökat så bedöms möjligheterna att genomföra värdeskapande förvärv som relativt goda framförallt utanför storstadsregionerna. Det märks alltså en viss nedjustering i direktavkastningsnivåer, som en konsekvens av det fortsatt låga ränteläget och pådrivet av en fortsatt stark efterfrågan. Dock har den senaste tidens geopolitiska händelser spätt på oron för en dämpad ekonomisk tillväxt, stigande energi- och råvarupriser och därmed högre inflationsförväntningar och räntor. Risken för att marknadsräntorna kan fortsätta att stiga har ökat vilket på sikt kan komma att påverka underliggande avkastningsnivåer och därmed fastigheternas marknadsvärden.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt direkt eller via olika typer av projektsamarbeten. Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Genom att bolaget nu anpassat redovisningen till IFRS så underlättar det en eventuell framtida notering på en publik marknadsplats. En notering på en reglerad marknad skulle bl a skapa nya möjligheter till kapitalanskaffning och finansiering. F n bedöms dock inte de nödvändiga förutsättningarna för en publik notering finnas.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	16 250 000
Balanserat resultat	81 969 300
Årets resultat	1 771 566

<i>Summa</i>	99 990 866
--------------	------------

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, 101039984 * 0,06	6 062 399
Balanseras i ny räkning	93 928 467

<i>Summa</i>	99 990 866
--------------	------------

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.



RAPPORTER FÖR KONCERNEN

RESULTAT FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	56 749	54 092
Fastighetskostnader	2,3	-17 350	-14 870
Driftnetto		39 399	39 222
Centrala administrationskostnader	5	-6 883	-5 225
Finansiella intäkter	7	123	137
Finansiella kostnader	7	-5 320	-5 841
Förvaltningsresultat		27 319	28 293
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	54 049	39 508
Resultat före skatt		81 368	67 801
Skatt	8	-17 498	-10 493
Årets resultat		63 870	57 308
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		63 870	57 308

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	885 970	772 346
Nyttjanderättstillgångar	24	393	197
Materiella anläggningstillgångar	10	309	309
Andelar i intresseföretag och joint ventures		-	105
Summa anläggningstillgångar		886 672	772 957
Hysesfordringar		293	273
Fordringar på intresseföretag		-	1 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	299	423
Övriga fordringar		2 959	30
Likvida medel	15	14 814	6 468
Summa omsättningstillgångar		18 365	9 076
Summa tillgångar		905 037	782 033
Eget kapital	16		
Aktiekapital		25 260	24 010
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		423 442	348 124
Summa eget kapital		448 702	372 134
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,18	292 789	259 754
Långfristiga leasingskulder	24	15 598	15 484
Uppskjutna skatteskulder	8	115 342	100 788
Summa långfristiga skulder		423 729	376 026
Skulder till kreditinstitut	17,18	11 334	16 431
Kortfristiga leasingskulder	24	161	110
Leverantörsskulder		10 067	2 156
Skatteskulder		537	2 214
Övriga skulder	20	708	5 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 799	7 645
Summa kortfristiga skulder		32 606	33 873
Summa skulder		456 335	409 899
Summa eget kapital och skulder		905 037	782 033

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapita	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Justerat eget kapital 2020-01-01	24 010	-	290 816	314 826
Årets resultat			57 308	57 308
Årets totalresultat			57 308	57 308

Transaktioner med koncernens ägare

Tillskott från och värdeöverföringar till ägare

Lämnade utdelningar

Summa transaktioner med koncernens ägare

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Utgående eget kapital 2020-12-31	24 010	-	348 124	372 134
----------------------------------	--------	---	---------	---------

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapita	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	24 010	-	348 124	372 134
Årets totalresultat				
Årets resultat			63 870	63 870
Årets totalresultat	-	-	63 870	63 870
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-4 802	-4 802
Riktad nyemission	1 250	16 250	-	17 500
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	1 250	16 250	-4 802	12 698
Summa transaktioner med koncernens ägare	1 250	16 250	-4 802	12 698
Utgående eget kapital 2021-12-31	25 260	16 250	407 192	448 702

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten	32		
Resultat före skatt		81 368	67 801
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-54 061	-39 509
Betald inkomstskatt		-	-2 423
		27 307	25 869
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-62	1 065
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 040	6 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 285	33 842
Investeringsverksamheten			
Förvärv aktier i dotterbolag		-75	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		99	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-35 662	-25 950
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-26 936	-3 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 574	-29 764
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		17 500	-
Upptagna lån		44 390	-
Amortering av lån		-16 453	-10 942
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-4 802	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 635	-10 942
Årets kassaflöde		8 346	-6 864
Likvida medel vid årets början		6 468	13 332
Likvida medel vid årets slut		14 814	6 468



RAPPORTER FÖR MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	3 926	3 500
Administrations- och försäljningskostnader		- 6 997	-5 511
Rörelseresultat		-3 071	-2 011
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-48	-5
Resultat efter finansiella poster		-2 995	-1 879
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag	7	6 000	6 000
Bokslutsdispositioner, övriga		-737	-1 000
		5 263	5 000
Resultat före skatt		2 268	3 121
Skatt	8	-497	-711
Årets resultat		1 771	2 410

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	150 652	147 020
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		–	105
Fordringar hos koncernföretag	13	143 565	137 185
Fordringar hos intresseföretag		–	1 882
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		294 217	286 192
Summa anläggningstillgångar		294 217	286 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		454	727
Skattefordringar		191	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92	67
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		737	794
Kassa och bank		3 632	–
Summa omsättningstillgångar		4 369	794
Summa tillgångar		298 586	286 986

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 260	24 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		98 219	84 361
Årets resultat		1 771	2 410
Summa eget kapital		125 250	110 781
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 266	2 529
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		168 801	167 087
<i>Summa långfristiga skulder</i>		168 801	167 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		–	4 878
Leverantörsskulder		138	348
Aktuella skatteskulder		–	665
Övriga skulder	20	824	537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	307	161
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 269	6 589
Summa eget kapital och skulder		298 586	286 986

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	24 010	-	82 153	2 208	108 371
Årets totalresultat					
Årets resultat				2 410	2 410
Årets totalresultat	-	-	-	2 410	2 410
Vinstdisposition			2 208	-2 208	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	24 010	-	84 361	2 410	110 781

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	24 010	-	84 361	2 410	110 781
Årets totalresultat					
Årets resultat				1 771	1 771
Årets totalresultat	-	-	-	1 771	1 771
Vinstdisposition			2 410	-2 410	-
Lämnade utdelningar			-4 802		-4 802
Nyemission	1 250	16 250	-		17 500
Utgående eget kapital 2021-12-31	25 260	16 250	81 969	1 771	125 250

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

1 januari - 31 december

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten	32		
Resultat efter finansiella poster		-2 995	-1 879
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	
		-2 945	-1 879
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 503	-255
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-442	342
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 934	-1 792
Investeringsverksamheten			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		99	
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 751	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 652	25
Finansieringsverksamheten			
Emission av aktier		17 500	
Erhållna koncernbidrag		15 900	-
Lämnade koncernbidrag		-15 502	-4 080
Upptagna lån		-	4 878
Amortering av lån		-4 878	
Utbetald utdelning		-4 802	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 218	798
Årets kassaflöde		3 632	-969
Likvida medel vid årets början		-	969
Likvida medel vid årets slut		3 632	-

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT I: VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

(A) ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 25 april 2022. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 juni 2022.

(B) VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

(C) FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

(D) BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

(E) VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

(F) ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

(I) Oförändrad redovisningsprincip

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

(G) NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

(H) KLASSIFICERING M.M.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Active Properties per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Active Properties inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

(I) RÖRELSESEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Då verksamheten i koncernen är organiserad som en sammanhållen verksamhet, med likartade risker och möjligheter för de varor och tjänster som produceras, utgör hela koncernens verksamhet under räkenskapsåret ett rörelsesegment.

(J) KONSOLIDERINGSPRINCIPER OCH RÖRELSEFÖRVÄRV

(I) Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

(II) Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Active Properties. Bestämmande inflytande föreligger om Active Properties har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

(III) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

(CK) INTÄKTER

(I) Hyresintäkter

Active Properties nettoomsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter är utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser annan tilläggsdebitering, såsom värme, kyla m.m. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras. Avräkningar görs i början på kommande år. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period

begränsningen föreligger.

(II) Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

(L) LEASING

När ett avtal ingås bedömer Active Properties om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

(I) Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingkulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Leasingkulden som delas upp i långfristig och kortfristig del värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver Koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet.

Leasingkulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index "eller pris ("rate") som gällde vid inledningsdatumet,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna.

Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingkulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkund. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

(II) Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikationer. Exempel på sådana indikationer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. Leasingavtal med Active Properties som leasegivare består av operationella leasingavtal. Active Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten nettoomsättning.

(M) FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader,

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

(N) SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt

redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisning av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

(O) FINANSIELLA INSTRUMENT

(I) Redovisning och första värderingen

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring värderas till transaktionspriset.

(II) Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

Active Properties finansiella tillgångar utgörs i allt väsentligt av likvida medel i form av banktillgodohavanden, hyresfordringar, fordringar på intressebolag samt övriga fordringar. Samtliga finansiella tillgångar redovisas till

upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:

- den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar – Efterföljande värdering och vinster och förluster

Finansiella tillgångar värderade till

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Active Properties finansiella skulder utgörs av långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, leasingkulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de inte innehas för handel.

Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

(III) Nedskrivningar - förväntade kreditförluster

Förlustreserven för hyresfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av förlustreserven med förväntade förlustprocenter uppdelat på hur många dagar en fordran är sen och vilken kundkategori fordran härrör från. Förlustprocentsatserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut.

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

Bortskrivning

Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 30 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning

och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringar till oväsentligt belopp.

(IV) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)

Finansiella tillgångar

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör.

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

(V) Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

(P) MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilket är 5-15 år.

(Q) NEDSKRIVNING AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

Återföring av nedskrivning

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet.

En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte

överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

(CR) FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagda kostnader.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastigheten genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med delårsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en extern värdering.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

(I) Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är

om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

(CS) UTBETALNING AV KAPITAL TILL ÄGARNA

(I) Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

(CT) ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

(I) Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

(II) Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

(CU) AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

(CV) EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll

eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

I samband med koncernens övergång till IFRS har moderbolaget gått över till att redovisa enligt RFR2. Vid moderbolagets övergång till RFR 2 har inga övergångseffekter identifierats. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1. Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak

av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingsskuld i balansräkningen.

De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

NOT 2: HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler samt övriga upplåtna utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 1-20 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 2,8 (3,4) år. Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt. Avseende leasingintäkter se not 24.

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

tkr 2021-12-31		
Kommersiella lokaler	Årshyra	% av total
2021	56 749	19,7
2022	58 330	20,3
2023	41 243	14,3
2024	34 352	11,9
2025	22 742	7,9
2026	20 307	7,1
2027	17 633	6,1
2028	14 004	4,9
2029	14 004	4,9
2030 och senare	8 151	2,8
Summa	287 515	100

tkr 2020-12-31		
Kommersiella lokaler	Årshyra	% av total
2021	56 653	24,7
2022	50 890	22,2
2023	31 438	13,7
2024	26 254	11,5
2025	22 569	9,9
2026	13 044	5,7
2027	10 564	4,6
2028	7 764	3,4
2029	6 264	2,7
2030 och senare	3 500	1,5
Summa	228 940	100

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2021-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 31 %, lätt industri ca 64 % och handel utgjorde ca 5 %.

tkr	2021	2020
Intäkter		
Hyresintäkter	56 216	53 041
Serviceintäkter	494	1 041
Övriga intäkter	39	10
Summa intäkter	56 749	54 092
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	4 750	3 336
Övriga driftskostnader	5 919	4 378
Underhålls-kostnader	2 487	2 447
Fastighets-administration	1 627	1 629
Fastighetsskatt	2 579	2 558
Summa fastighets-kostnader	17 362	14 348

I fastighetsadministration ingår personal- och lokalkostnader för all personal är direkt anknuten till fastigheternas drift- och förvaltning.

NOT 3: ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen

tkr	2021	2020
Löner och ersättningar m.m.	4 202	4 077
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 19)	935	882
Sociala avgifter	1 599	1 280
	6 736	6 239

MEDELTALET ANSTÄLLDA

tkr	2021	varav kvinnor	2020	varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	4	50%	4	50%
Totalt moderbolaget	4	50%	4	50%
Dotterbolaget				
Sverige	3		3	
Totalt dotterbolaget	3	0%	3	0%
Koncernen totalt	7	28%	7	28%

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

tkr	2021-12-31 Andelen kvinnor	2020-12-31 Andelen Kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen		
Styrelser	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA SAMT SOCIALA KOSTNADER I MODERBOLAGET

2021			
tkr	Ledande befattningshavare (4 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	1 342	1 718	3 060
Moderbolaget totalt	1 342	1 718	3 060
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	810 (486)	938 (398)	1 748 884

2020			
tkr	Ledande befattningshavare (3 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	1 263	1 608	2 871
Moderbolaget totalt	1 263	1 608	2 871
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	1 111 (551)	669 (275)	1 780 826

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, PENSIONS-KOSTNADER SAMT PENSIONS-FÖRPLIKTELSER FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I KONCERNEN

tkr	2021 Ledande befattningshavare (4 personer)	2020 Ledande befattningshavare (3 personer)
Löner och andra ersättningar	1 342	1 263
Pensionskostnader	486	551

NOT 4: ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	2021	2020
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	336	185
Andra uppdrag	328	17
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	149	48
Andra uppdrag	325	17

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 5: CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

KONCERNEN

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration, exempelvis personalkostnader för vd, ekonomi- och marknadsfunktion samt dessa personers andel av övriga kostnader.

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

tkr	2021	2020
Personalkostnader	5 232	4 695
Köpta tjänster	824	255
Övriga kostnader	827	561
	6 883	5 511

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

tkr	2021	2020
Koncernen		
Personalkostnader	6 927	6 324
Avskrivningar	156	105
	7 083	6 429
Moderbolaget		
Personalkostnader	5 232	4 695
	5 232	4 695

NOT 7: FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

KONCERNEN

tkr	2021	2020
Likvida medel	123	137
Summa ränteintäkter som härrör från likvida medel	123	137
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-5 349	-5 452
Finansiella kostnader	-5 349	-5 452

MODERBOLAGET

tkr	2021	2020
Resultat från andelar i koncernföretag		
Erhållet koncernbidrag	6 000	6 000
	6 000	6 000

MODERBOLAGET

tkr	2021	2020
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på fordringar som är omsättnings-tillgångar	124	137
Summa	124	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-48	-5
Varav koncern-företag		
Varav övriga	-48	-5

NOT 8: SKATTER

REDOVISAT I RAPPORTEN ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT/ RAPPORT ÖVER RESULTAT Koncernen

tkr	2021	2020
Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]		
Årets skattekostnad [skatteintäkt]	-2 943	-3 017
Uppskjuten skattekostnad (-) [skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-14 555	-7 379
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser	-	-97
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-17 498	-10 493

Moderbolaget

tkr	2021	2020
Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]		
Årets skattekostnad [skatteintäkt]	-497	-711
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-497	-711

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT Koncernen

tkr	2021	2020
Resultat före skatt	81 368	67 801
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	20,6% -16 762	21,4% -14 509
Ej avdragsgilla kostnader	0,7% -553	0,1% -45
Ej bokf avdragsgilla kostnader	-0,3% 264	0,0% -
Effekt av ändrade skattesatser	-0,3% 231	-6,0% 4 079
Schablonränta på periodiseringsfond	0,8% -678	0,0% -17
Redovisad effektiv skatt	21,5% -17 498	15,5% -10 492

Moderbolaget

tkr	2021	2020
Resultat före skatt	2 268	3 121
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6% -467	21,4% -668
Ej avdragsgilla kostnader	0,0% -27	21,4% -41
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0% -3	0,0% -1
Redovisad effektiv skatt	0,6% -497	1,0% -710

REDOVISAT I BALANSRÄKNINGEN Uppskjutna skattefordringar och skulder

tkr	2021	2020
Förvaltningsfastighet	111 344	97 464
Obeskattade reserver	4 003	3 325
Leasing	-5	-2
	115 342	100 787

FÖRÄNDRAD SKATTESATS

Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare.

Skattesatsen sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTSAVDRAK

Koncernen

tkr	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat
Förvaltnings- fastigheter	97 464	13 880
Periodiserings- fonder	3 325	678
Leasing	-1	-4
	100 788	14 554

tkr	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2021
Förvaltnings- fastigheter		111 344
Periodiserings- fonder		4 003
Leasing		-5
	-	115 342

tkr	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat
Förvaltnings- fastigheter	90 827	6 637
Periodiserings- fonder	2 583	742
Leasing	-2	1
	93 408	7 380

tkr	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2020
Förvaltnings- fastigheter		97 464
Periodiserings- fonder		3 325
Leasing		-1
	-	100 788

NOT 9: RESULTAT PER AKTIE

RESULTAT PER AKTIE

	Före och efter utspädning	
kr	2021	2020
Resultat per aktie	0,63	0,60

De belopp som använts i täljare och nämnare redovisas nedan.

RESULTAT PER AKTIE FÖRE UTSPÄDNING

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning

tkr	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	63 870	57 308

Vägt genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning

Antal aktier	2021	2020
Vägt genomsnittligt antal aktier under året, före och efter utspädning	98 539 984	96 039 984

Antalet utestående aktier vid årets slut var 101 039 984 (96 039 984).

NOT 10: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

	Inventarier	
tkr	2021	2020
Avskaffningsvärde		
Ingående balans	309	309
Utgående balans	309	309
Redovisade värden		
Den 1 januari	309	309
Den 31 december	309	309

Materiella anläggningstillgångar avser konst på Soft Center i Ronneby. Restvärdet bedöms uppgå till anskaffningsvärdet varför ingen avskrivning görs.

NOT II: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdeметоден.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

tkr	2021	2020
Orealiserade värdeförändringar	54 049	39 508
	54 049	39 508

(a) Avstämning av ingående och utgående balans m.m.

	2021	
tkr	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjande-rättstillgång
Verkligt värde vid årets början	756 678	15 668
Anskaffningsvärde förvaltnings-fastigheter, tillgångsförvärv	32 638	
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	26 936	0
Värdeförändringar redovisade i resultatet	54 049	
Verkligt värde vid årets slut	870 301	15 668
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut		

	2020	
tkr	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjande-rättstillgång
Verkligt värde vid årets början	683 261	10 285
Anskaffningsvärde förvaltnings-fastigheter, tillgångsförvärv	30 501	
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	3 408	5 383
Värdeförändringar redovisade i resultatet	39 508	
Verkligt värde vid årets slut	756 678	15 668
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut		

Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

(b) Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdering av projektfastigheter, dvs. fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet.

Per 2021-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Newsec. Samtliga fastigheter har inför värderingen besiktigats enligt det auktoriserade värderingsinstitutets gängse rutiner för besiktningsintervall. I värderingsfirmans uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet vart tredje år.

Med värderingsföretagets analyser som grund är företagets bedömning att det osäkra omvärldsläget som råder inte har påverkat fastighetsvärdena nämnvärt.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Verkligtvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Värderingsteknik

Värderingen baseras på uppgifter ur orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt värderingsinstitutets egna analyser av de transaktioner de haft kännedom om. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Bedömda investeringar och hyresgästanpassningar

Koncernen

2021-12-31	Kontor vägt snitt	Industri Spann (vägt snitt)	Övrigt vägt snitt
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 258	416	858
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 105	416	858
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	2,8	2,5	6,2
Förväntad långsiktig vakans	10%	5%-15%	5%
Aktuell vakans	24%	0	0
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	893	368	818
Diskonterings- ränta, avkastnings- krav	8,1%	5,8%-10,3%	5,5%-5,8%
Direkt- avkastningskrav för skattning av restvärde	6,0%	5,4%-9,4%	5,8%

Koncernen

2020-12-31	Kontor vägt snitt	Industri Spann (vägt snitt)	Övrigt vägt snitt
Förväntad hyra (kr per kvm)	1203	378	792
Aktuell hyra (kr per kvm)	1047	378	792
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	2,8	3,5	7,2
Förväntad långsiktig vakans	8%	8%	5%
Aktuell vakans	24%	0	0
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	658	368	772
Diskonterings- ränta, avkastnings- krav	8,3%	7,6%-10,6%	5,8%
Direkt- avkastningskrav för skattning av restvärde	6,2%	5,5%-8,5%	6,0%

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

KÄNSLIGHETSANALYS - EFFEKTER PÅ VERKLIGT VÄRDE

2021-12-31 tkr	Förändring	Kontor	Industri	Övrigt
Förväntat driftsnetto (kr/kvm)	-5%	-20 250	-18 495	-3 775
	+5%	20 250	18 495	3 775
Direktavkastningskrav	-0,25%	16 330	13 210	3 145
	+0,25%	-16 330	-13 210	-3 145
Typ av fastighet				

2020-12-31 tkr	Förändring	Kontor	Industri	Övrigt
Förväntat driftsnetto (kr/kvm)	-5%	-18 800	-16 300	-2 100
	+5%	18 500	16 700	2 600
Direktavkastningskrav	-0,25%	16 200	10 900	2 000
	+0,25%	-10 900	-12 100	-2 100

NOT I2: ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS (SAMÄGARENS) DIREKT ÄGDA INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Företag, org. nr. och säte tkr	Antal andelar	Röst- och kapitalandel i procent	Redovisat värde
2021			
Intresseföretag	-	0,0%	-
2020			
Intresseföretag <i>Amalia</i>	125	25,0%	79
<i>Fastigheter AB</i> <i>559085-5259</i> <i>Ronneby</i>			
			79

NOT I3: FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAG

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	137 185	130 165
Transaktioner under året	6 380	7 020
Utgående balans 31 december	143 565	137 185
Redovisat värde	143 565	137 185

NOT I4: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetalda försäkringspremier	250	214
Förutbetalda drift- och förvaltnings- kostnader	49	209
	299	423
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	26	25
Förutbetalda drift- och förvaltnings- kostnader	66	42
	92	67

NOT I5: LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Följande del- komponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktill- godohavanden	14 814	6 468
Summa enligt balansräkningen	14 814	6 468

NOT 16: EGET KAPITAL

TYPER AV AKTIER

Antal aktier	2021	2020
Aktier		
Emitterade per 1 januari	96 039 984	96 039 984
Kontantemission	5 000 000	
Emitterade per 31 december – betalda	101 039 984	96 039 984

Aktiekapitalet består av två aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 0,25 (0,25) kr. Antal utestående aktier är 8 427 178 A-aktier samt 92 612 806 B-aktier.

UTDELNING

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 juni 2022.

tkr	2021	2020
0,06 kr per stamaktie (6 062 399 kr)	6 062	4 802
Redovisad utdelning per aktie, kr	0,06	0,05

MODERBOLAGET

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 17: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23.

Beträffande villkor och återbetalningstider för leasingskulder se not 24.

KONCERNEN

tkr	2021	2020
Långfristiga skulder		
Banklån	292 789	259 754
	292 789	259 754
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	11 334	16 431
	11 334	16 431

VILLKOR OCH ÅTERBETALNINGSTIDER

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 458 125 tkr (414 625 tkr) i företagets mark och byggnader.

2021

tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2022-03-30	135 304	135 304
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2022-03-30	69 970	69 970
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2022-03-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2022-01-30	14 887	14 887
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2022-03-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	1,77% fast 3 år	2024-02-12	8 740	8 740
Banklån	SEK	1,99% fast 3 år	2024-10-25	2 890	2 890
Banklån	SEK	1,85% fast 2år	2023-01-30	13 260	13 260
Banklån	SEK	1,85% fast 2år	2023-03-30	6 528	6 528
Banklån	SEK	Stibor 3M+2,0%	2022-03-30	17 280	17 280
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2022-01-30	8 437	8 437
Totala räntebärande skulder				304 123	304 123

2020

tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	142 904	142 904
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	71 619	71 619
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,6%	2021-02-11	9 162	9 162
Banklån	SEK	2,32% fast 3år	2021-01-30	13 884	13 884
Banklån	SEK	2,24% fast 3år	2021-03-30	6 912	6 912
Totala räntebärande skulder				271 308	271 308

NOT 18: SKULDER TILL KREDITINSTITUT

tkr	2021	2020
Kortfristiga skulder		
Utnyttjad checkkredit	-	4 878
	-	4 878

NOT 19: PENSIONER

KONCERNEN

Förmånsbestämda pensioner

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension(alternativt familjepension) genom

en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,4 Mkr (2021: 0,4 Mkr).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas

försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2020: 148 procent).

Premierna till Alecta fastställs genom antaganden om ränta, livslängd, driftskostnader och avkastningsskatt och är beräknad så att betalning av konstant premie till pensionstidpunkten räcker för hela målförmånen, som baseras på den försäkrades nuvarande pensionsmedförande lön, då ska vara intjänad.

Det saknas ett fastställt regelverk för hur underskott som kan uppkomma ska hanteras, men i första hand ska förluster täckas av Alectas kollektiva konsolideringskapital, och leder således inte till ökade kostnader genom höjda avtalade premier. Det saknas även regelverk för hur eventuella överskott eller underskott ska fördelas vid avveckling av planen eller företags utträde ur planen.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för arbetare som helt bekostas av företagen. Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

tkr	2021	2020
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner ¹	889	882
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner ¹	837	826

¹Här ingår 351 tkr (343 tkr) avseende ITP-plan finansierad i Alecta, se ovan.

NOT 20: ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	-	861
Uppl skatter o soc.avg	708	456
Slutrevers Rolba	-	4 000
	708	5 317

MODERBOLAGET

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	210	155
Uppl skatter o soc.avg	614	382
	824	537

NOT 21: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	8 037	6 767
Upplupna driftskostnader	662	267
Upplupna personalkostnader	407	274
Upplupna räntekostnader	155	125
Övriga poster	538	212
	9 799	7 645
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	229	127
Övriga poster	78	34
	307	161

NOT 22: VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

VERKLIGT VÄRDE

(a) Klassificering och verkligt värde samt nivå i värderingshierarkin

Tabellen nedan visar de redovisade värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder.

	2021-12-31			2020-12-31		
tkr	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Total	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Total
Hysesfordringar	293		293	273		273
Fordringar på intressebolag	–			1 882		1 882
Övriga fordringar	2 445		2 445	453		453
Likvida medel	14 814		14 814	6 468		6 468
	17 552	–	17 552	9 076	–	9 076
Banklån		304 123	304 123		276 186	276 186
Leverantörsskulder		10 067	10 067		2 156	2 156
Övriga skulder		–	–		4 000	4 000
Förutbetalda intäkter		9 799	9 799		7 371	7 371
	–	323 989	323 989	–	289 713	289 713

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, banklån, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

NOT 23: FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

- Kredit- och motpartsrisk
- Finansierings- och likviditetsrisk
- Ränterisk

RAMVERK FÖR FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker såsom finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Verksamheten finansieras med eget kapital och räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målen för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Målen är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 5,82 procent för 2021, soliditet om lägst 35 procent, räntetäckningsgrad minst 3,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per den 31 december var samtliga mål uppfyllda med god marginal.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering,

investeringar och övriga betalningsförpliktelser. APROPs verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital huvudsakligen genom banklån säkerställda med pantbrev. Det finns risk att bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för APROP oförmånliga villkor. Om APROP i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om APROP inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för APROP oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. För att säkerställa APROPs behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolaget har även ett ramavtal gällande bankfinansieringen som löper årsvis.

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediten uppgick vid årsskiftet till 5 Mkr (5), varav 0 Mkr (4,9 Mkr) var utnyttjad.

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 419 miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen på nästa sida. Inom ramen för

koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov

för kommande 6 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER – ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN

Koncernen

2021								
tkr	Valuta	Nom. belopp original-valuta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	304 123	419 510	333	2 500	8 349	154 728	253 600
Leverantörsskulder	SEK	10 067	10 067	10 067				
Leasingskulder	SEK	320	320	8	24	105	183	
Summa		314 510	429 897	10 408	2 524	8 454	154 911	253 600

2020								
tkr	Valuta	Nom. belopp original-valuta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	276 185	391 298	4 892	4 268	12 696	67 430	302 012
Leverantörsskulder	SEK	2 155	2 155	2 155				
Leasingskulder	SEK	156	156	2	4	104	46	
Summa		278 496	393 609	7 049	4 272	12 800	67 476	302 012

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen ett tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 460 tkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalet kommer att omförhandlas inom tidsperioden 10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

INSTÄLLDA BETALNINGAR OCH AVTALSBROTT

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. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för c a 75 %.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) uppgick vid årsskiftet till 2,8 år (3,0), för koncernen i sin helhet uppgick den återstående löptiden till 2,8 år (3,4).

Tre hyresgäster står för ca 63 % av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för c a 35 %.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6-12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

APROP är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna för APROP. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 3,0 Mkr (2,7)

respektive minska med 3,0 Mkr (2,7). Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter APROPs resultat. Ränterisken påverka APROP dels genom löpande räntekostnader för lån och räntederivat. F n finns inga utestående räntederivat i koncernen. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på APROP. Enligt de fastställda finansiella målen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 3,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 6,3 gånger (6,0). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2021 till 1,84 procent (1,88).

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

APROP har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Koncernen tillämpar förskottsfakturering avseende sina större hyresfordringar. APROP tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

KOMMERSIELL KREDITRISK

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 35% av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat.

KREDITRISK I LIKVIDA MEDEL

Koncernen har likvida medel om 14,8 Mkr den 31 december 2021 (2020: 6,5 Mkr). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade till minst A, baserad på S&Ps kreditbetyg.

Nedskrivning av likvida medel har mätts som förväntad förlust på 12-månadersbasis och reflekterar de korta löptiderna av exponeringen. Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. Kreditrisken i likvida medel har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

KREDITRISK I GARANTIER

Koncernens policy är att ge finansiella garantier endast till dotterbolagens skulder. Per den 31 december 2021 har bolaget gett ut en garanti till vissa banker för krediter som är beviljade till två dotterbolag.

KAPITALHANTERING

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 minst 6 procentenheter, räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 3 gånger, den justerade soliditeten skall vara lägst 35 procent och belåningsgraden maximalt 60 procent.

Kapital definieras som totalt eget kapital.

KAPITAL

tkr	2021	2020
Totalt eget kapital	448 702	372 134

NETTOSKULDSÄTTNINGSGRAD

tkr	2021	2020
Finansiella skulder	314 190	278 496
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-14 814	-6 468
Nettoskuld	299 376	272 028
Nettoskuldsättningsgrad (Nettoskuld/Totalt eget kapital)	67%	73%

Minskningen i nettoskuldsättningsgraden beror främst på att eget kapital ökat med 21%

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 6 öre per aktie till årsstämman 2021.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

NOT 24: LEASINGAVTAL

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas bland koncernens övriga förvaltningsfastigheter, se not 11.

Koncernen leasar flera typer av tillgångar. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Koncernen

tkr	Parkering	Fordon	Kontorsinventarier	Totalt
Avskrivningar under året	82	107	16	205
Utgående balans 31 december 2021	82	258	53	393
Avskrivningar under året	81	66	17	164
Utgående balans 31 december 2020	164	33	–	197

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2021 uppgick till 401 tkr (0 tkr). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

Koncernen

tkr	2021	2020
Ränta på leasingskulder	-10	-8
Kostnader för korttidsleasing	-6	-9

LEASINGAVTAL

Koncernen leasar en parkering, fordon samt kontorsinventarier med leasingperioder på 3 till 4 år. I vissa fall har Koncernen en möjlighet att köpa tillgången vid leasingperiodens slut. I andra fall garanterar Koncernen den leasade tillgångens restvärde vid leasingperiodens slut. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Uppskattade restvärdesgarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leasingskulden och nyttjanderättstillgången. Den 31 december 2021 uppskattar Koncernen att restvärdesgarantier uppgår till 82 tkr.

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASEGIVARE

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

Koncernen

tkr	2021	2020
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	56 216	53 041

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den

underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

tkr	2021	2020
Koncernen		
Inom ett år	58 330	56 653
Mellan 1-2 år	41 243	54 503
Mellan 2-3 år	34 352	36 157
Mellan 3-4 år	22 742	35 057
Mellan 4-5 år	20 307	29 857
Senare än fem år	53 792	25 000
Summa odiskonterade leasingavgifter	230 766	237 227

NOT 25: STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	466 005	414 505
Företagsinteckningar	17 000	17 000
Summa ställda säkerheter	483 005	431 505
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

Moderbolaget

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar Aktier i dotterbolag	292 493 146 995	262 146 146 995
Summa ställda säkerheter	439 488	409 141

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån i dotterbolag. Säkerheterna består av pantsatta andelar i dotterbolag. Eventualförpliktelserna avser borgen för banklån i dotterbolag.

NOT 26: DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande står följande belopp (kr):

Balanserad vinst	98 219 300
Årets resultat	1 771 566
	99 990 866
Utdelning (101 039 984 x 0,06 kr)	-6 062 399
Balanseras i ny räkning	93 928 467

NOT 27: NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDERELATIONER

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 28.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen						
tkr	År	Lokalhyra	Inköp av varor	Övrigt (tex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närstående relation						
DISAB Vaccum Technology AB	2021	2 662			-	
DISAB Vaccum Technology AB	2020	2 587			-	
DISAB Tella AB	2021	889			-	
DISAB Tella AB	2020	935			-	
Skeppshults Gjuteri AB	2021	2 458			-	
Skeppshults Gjuteri AB	2020	2 453			-	
DIRO Fastigher AB	2021	2 612				
DIRO Fastigher AB	2020	-				

NOT 27: NÄRSTÅENDE, FORTS

Moderbolaget

tkr	År	Förs. Adm. Tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till- närstående per 31 december
Närståenderelation						
S I Fastigheter Ronneby AB	2021	455			95	
S I Fastigheter Ronneby AB	2020	450			94	
DISAB Fastighets AB	2021	410			43	
DISAB Fastighets AB	2020	400			83	
Rosenfors Industrifastigheter AB	2021	310			32	
Rosenfors Industrifastigheter AB	2020	310			64	
Skeppshults Industrifastigheter AB	2021	350			36	
Skeppshults Industrifastigheter AB	2020	350			73	
DJ Ronneby AB	2021	330			34	
DJ Ronneby AB	2020	330			69	
Sörbydal Fastighets AB	2021	150			16	
Sörbydal Fastighets AB	2020	150			31	
Byggfast Osby AB	2021	75			16	
Byggfast Osby AB	2020	–			–	
DIRO Fastigheter AB	2021	200			21	
DIRO Fastigheter AB	2020	–			–	
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2021	1 550			161	
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2020	1 500			312	

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent av inköpen och 99 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

MODERBOLAGETS ÄGARE

Två av moderbolagets huvudmän är även huvudmän i ovanstående närståendebolag på koncernnivå.

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 3. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 3. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

NOT 28: KONCERNFÖRETAG

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2021-12-31	2020-12-31
S I Fastigheter Ronneby AB 556008-7305	Ronneby	3 600	100	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB 556732-4974	Ronneby	1 000	100	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB 556287-9865	Ronneby	1 200	100	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB 556838-6071	Ronneby	500	100	875	875
DJ Ronneby AB 559094-5993	Ronneby	500	100	4 628	4 628
Sörbydal Fastighets AB 559112-7955	Ronneby	500	100	1 009	1 009
Byggfast Osby AB 559270-9926	Ronneby	250	100	725	25
Klippfast AB 559304-7128	Ronneby	250	100	100	
Fuligula AB 559225-9971	Ronneby	500	100	2 727	
Ambon Fastigheter AB 559075-9162	Sigtuna	251	50,2	105	

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2021-12-31	2020-12-31
Ronnebys Soft Center Fastighets AB 556392-9362	Ronneby	10 000	100	100
DIRO Fastigheter AB 559277-5489	Ronneby	250	100	100

Moderbolaget

tkr	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	147 020	146 995
Inköp	2 857	25
Lämnat aktieägar-tillskott	775	
Utgående balans 31 december	150 652	147 020
Redovisat värde den 31 december	150 652	147 020

NOT 29: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget

tkr	2021	2020
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2015	-	43
Avsatt vid taxering 2016	-	-
Avsatt vid taxering 2017	47	47
Avsatt vid taxering 2018	480	480
Avsatt vid taxering 2019	959	959
Avsatt vid taxering 2020	1 000	1 000
Avsatt vid taxering 2021	780	
Utgående balans den 31 december	3 266	2 529
Summa obeskattade reserver	3 266	2 529

NOT 30: SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

tkr	2021	2020
Koncernen		
Erhållen ränta	124	137
Erlagd ränta	48	5

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG

Koncernen

tkr	2021	2020
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	4 245	30 185
Likvida medel	195	15
Summa tillgångar	4 440	30 200
Kortfristiga rörelseskulder	-1 713	-4 275
Summa avsättningar och skulder	-1 713	-4 275
Köpeskilling:	2 727	25 929
Utbetald köpeskilling	2 727	25 929
Påverkan på likvida medel	2 727	25 929

NOT 31: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I slutet av april skedde slutleverans av en nyuppförd industrianläggning i Eslöv. Ett 10-årigt hyresavtal, triple-net, tecknades samtidigt med befintlig hyresgäst. Den totala investeringen uppgår till ca 25 mkr.

NOT 32: VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med revisionskommittén diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Skatter

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Active Properties bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattningen som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Active Propertyess resultat och ställning såväl positivt som negativt. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplex. Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Active Properties är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar

eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Active Properties pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt, Kammarrätt och Högsta Förvaltningsrätten). Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta längre tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare beaktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Active Properties följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Active Properties bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 11.

NOT 33: UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Fastighets AB Active Properties (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Ronneby.

Adressen till huvudkontoret är Fridhemsvägen 8 i Ronneby.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

STYRELSEN



MAGNUS HANSSON
Ordförande



THOMAS BOLMGREN
Styrelseledamot



MARCUS RASMUSSEN
Styrelseledamot



SVEN-OLOF LINDERÖTH
Verkställande Direktör

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbningsbar 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.

EGET KAPITAL PÅ A- OCH B-AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång i relation med antalet A- och B-aktier vid periodens utgång.

EPRA NRV - NET REINSTATEMENT VALUE

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

HYRESVÄRDE

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

NETTOBELÅNINGSGRAD

Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader/intäkter i relation till finansiella kostnader/intäkter.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

STIBOR

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

SIGNATURER

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION SE VÅR HEMSIDA WWW.ACTIVEPROPERTIES.SE
ELLER KONTAKTA VD SVEN-OLOF LINDEROTH PÅ TELEFON +46 70 301 00 67**

Ronneby 2022-04-25

Magnus Hansson
Ordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Marcus Rasmusson
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Verkställande Direktör

*Vår revisionsberättelse har lämnats till
KPMG AB*

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor
2022-05-12



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-56 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte

upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Ronneby den 12 maj 2022

KPMG AB

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor



info@activeproperties.se
www.activeproperties.se

