

Styrelsen och verkställande direktören för

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	10
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	10
Resultaträkning - koncernen	11
Balansräkning - koncernen	12
Kassaflödesanalys - koncernen	14
Resultaträkning - moderföretaget	15
Balansräkning - moderföretaget	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	25
Fastighetssammanställning	

VD har ordet.

Fortsatt god tillväxt och stabila finanser.

2017 har varit ett starkt och stabilt verksamhetsår för APROP och bolaget redovisar också det bästa resultatet i bolagets historia med ett förvaltningsresultat över 21 MSEK, en förbättring med över 24 procent jämfört med föregående år. Resultatförbättringen har skett mycket tack vare de senaste årens positiva utveckling i dotterbolaget Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center) där den stigande uthymlingsgraden, och därmed intjänningen, lett ett allt större bidrag till koncernens resultat. Tack vare ökade hyresintäkter har det även det underliggande fastighetsvärdet i Soft Center påverkats positivt vilket gynnat koncernens finansiella stabilitet. Eftersom efterfrågan på lokaler bedöms vara fortsatt god är det rimligt att anta att den positiva utvecklingen kommer att kvarstå under kommande år. Övriga fastigheter i koncernen är fullt uthyrda med hyreskontrakt med kvarvarande löptider på 5-7 år.

Framtida tillväxt

För att bolaget på kort och lång sikt skall kunna ha en fortsatt stabil utveckling krävs nya investeringar för att kunna skapa värdetillväxt. Bolaget fortsätter därför arbetet med att söka efter nya fastighetsförvärv och projekt samt att utveckla samarbetet med olika partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare mot industri- och kontorsfastigheter men även andra typer av fastighetstillgångar kan vara av intresse när låg hyresrisk, i kombination långsiktiga hyresförhållanden, kan uppnås. Geografiskt kvarstår strategin med fortsatt fokus på södra Sverige.

Under året ingicks avtal om förvärv av två nyproducerade handelsfastigheter med leverans under första kvartalet 2018. Fastigheterna, som ligger i ett nytt handelsområde vid E22 i anslutning till infarten till Ronneby, är förvärvade till fasta priser i separata bolag med mycket stabila hyresgäster och med långa hyresavtal (triple-net). Förhandlingar avseende förvärv av liknande objekt, i närområdet och på andra platser i södra Sverige, pågår.

Stabila finanser och låg risk

Även finansiellt har bolaget utvecklats väl under det gångna året mycket inte minst tack vare att det låga ränteläget består. Det starka kassaflödet har inneburit att de investeringar som genomförts kunnat finansieras med eget kapital och banklån. Bolagets goda finansiella ställning har skapat möjligheter att fortsätta genomföra värdeskapande förvärv likväl att ingå nya partnerskap. Nya förvärv, i större omfattning, kommer dock att kräva andra finansieringslösningar och sannolikt även att bolaget på sikt tillförs ytterligare kapital. Den förbättrade uthymlingsgraden har påverkat att de underliggande fastighetsvärdena utvecklats positivt. Övervärdet i det samlade beståndet har under året ökat som en kombination av löpande avskrivningar och högre värderingsvärden. Vid årsskiftet var fastighetstillgångarnas marknadsvärden avsevärt högre än de bokförda.

Mot bakgrund av bolagets stabila finanser och goda framtidsutsikter kommer styrelsen att föreslå årsstämman en utdelning, för A- respektive B-aktien, med 0,04 kronor, en höjning med 33 % jämfört med föregående år då aktieutdelningen för övrigt var den första i bolagets historia.

Det är tillfredställande att inleda 2018 med starka finanser, flera nya intressanta affärsprojekt samt en stabil organisation. Mot den bakgrunden är förutsättningarna goda för att vi skall kunna fortsätta arbetet med att utveckla bolaget och leverera en god värdetillväxt även under kommande år.

Ronneby i april 2018
Sven-Olof Linderöth, VD

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Moderbolaget

Active Properties (APROP), med säte i Ronneby, är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt, företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och lager. APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare. Fastighetsbeståndet består av 15 fastigheter lokaliserade till 9 orter med uthyrningsbar yta på knappt 92 000 kvm.

Övergripande mål

APROP:s affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar. De långsiktiga finansiella målen innefattar att, avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent. Samtliga finansiella mål har uppfyllts under 2017 enligt nedan. APROP:s ambition är att söka en publik notering när bolaget når en tillräckligt stor fastighetsvolym, uthållig lönsamhet och vid en tidpunkt när börsklimatet är gynnsamt. För närvarande bedöms dock inte de nödvändiga förutsättningarna för en notering finnas. Tillsvärdare finns en inofficiell notering av aktien på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden) och vanligtvis sker handel där en gång per månad.

Räkenskapsåret 2017 i sammandrag

Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 48,5 MSEK.

Driftsnettot ökade med 12 procent till 31,7 MSEK

Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 21,7 MSEK

Resultat efter finansnetto ökade med 221 procent till 6,4 MSEK.

Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning steg under året till 8,3 procent.

Räntetäckningsgraden förbättrades till 5,3 ggr.

Avkastning på eget kapital, före fastighetsavskrivningar, steg under året till 21,7 procent.

Uthyrningsgraden (yta) i Soft Center steg med 2,5 procent till 74,2 procent.

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

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Koncernen</i>	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (MSEK)*	48,5	44,8	41,9	41
Driftsnetto (MSEK)	31,7	28,3	28,4	27,3
Fastighetsavskr. (MSEK)	15,3	14,4	13,6	14
Resultat ef finansnetto (MSEK)	6,4	2,9	2,6	-4,2
Likviditet (MSEK)	16,1	13,6	13,3	6,8
Direktavkastning	8,3	7,1	6,9	6,4
Soliditet %	23,7	23,0	22,4	21,8
Räntetäckningsgrad	5,3	3,9	3,2	2
Uthyringsgrad (yta) %	90,8	90,2	85,6	83
Eget kapital (MSEK)	100,3	99,1	97,9	97
Eget kapital/aktie (MSEK)	1,04	1,03	1,02	1,01

Definitioner: se not 13

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Koncernen*

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

Beståndet består av 17 helägda (varav 2 av fastigheterna tillträdde 1:a kvartalet 2018) och 2 delägda fastigheter belägna på 9 orter. Den totala uthyringsbara ytan uppgår till knappt 97 000 kvm och fördelas på 41% kontor, 39% industri, 17% lager och 3% handel. Det samlade hyresvärdet uppgår till cirka 62-64 MSEK och har ett marknadsvärde på cirka 500 MSEK.

I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt god med ett flertal större kontrakt samtidigt som andelen avflyttningar och omflyttningar har fortsatt att minska. Det märks ett större intresse bland såväl befintliga som potentiella hyresgäster att teckna längre kontrakt och känsligheten för hyreshöjningar är inte lika stor som tidigare.

Konkurrensläget, med relativt få vakanser av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen, har även det påverkat hyresnivåerna. En bidragande orsak till efterfrågeökningen går att hänföra till den starka konjunktionen, men också till den stora flyktinginvandringen som de senaste åren medfört ett ökat behov av lokaler för olika typer av omhändertagande och social omsorg. Ronneby kommun, som under flera år haft en negativ befolkningsutveckling, uppvisar de senaste 4 åren ett positivt netto på knappt 2 000 personer till nuvarande folkmängd på 29 600 invånare. Den största ökningen finns i gruppen 0-5 år vilket gör att man för första gången på många år uppvisar ett positivt födelsenetto. Samtidigt fortsätter arbetslösheten att vara generellt högre i Ronneby jämfört med andra kommuner i länet där en av förklaringarna är det stora inflödet av nyanlända. Under året har de kommunala verksamheterna i Soft Center fortsatt att växa och vid årsskiftet stod Ronneby kommun, inkl kommunala bolag, för drygt 43% av den uthyrda ytan på Soft Center.

Efterfrågan på lokaler från företagssektorn har ökat något, men fortfarande har många av verksamheterna koppling till sektorer inom bl a skola, vård och omsorg. Framförallt är det inom utbildningsområdet, ofta kopplat till arbetsmarknadspolitiska åtgärder och immigrationen, som lokalefterfrågan varit störst och bedömningen är att detta kommer att kvarstå de närmsta åren. Flera utbildningsföretag, som redan finns etablerade på Soft Center, växer också som en konsekvens av att nya utbildningar startar upp. Många av dessa företag konkurrerar om samma uppdrag vilket gör att utbildningarna ofta blir kvar i samma lokaler även vid ett skifte av utförare.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Nettouthyrning i Soft Center uppgick under året till 558 kvm (4 174), vilket sammantaget var något sämre än förväntat. Samtidigt ökade hyresintäkterna från 22,7 MSEK till 26,3 MSEK under 2017 vilket berodde på att merparten av uthyrningen som skedde i slutet av 2016 gav full effekt på omsättning och resultat först 2017. Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 32 598 kvm (32 598). Uthyrningsgraden steg under året från 72,4 till 74,2 procent vilket var tillfredsställande. Målet är att till kommande årsskifte nå en uthyrningsgrad kring 80 procent. Det långsiktiga målet att nå en uthyrningsgrad över 90 procent.

Den samlade areamässiga uthyrningsgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 90,8 procent (90,2). Koncernens långsiktiga mål är en uthyrningsgrad över 95 procent.

Den 31 mars 2018 uppgick uthyrningsgraden i Soft Center till 74,4 procent och i koncernen till 90,9 procent.

Baserat på nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center fin till cirka 8-10 MSEK och hyresvärdet till totalt 34-36 MSEK. För koncernen uppskattas hyresvärdet till 60-65 MSEK.

Övriga fastigheter i koncernen är fullt uthyrda med långa hyreskontrakt enligt följande;

I SIFAB hyrs samtliga ytor (38 710 kvm) av SONO-gruppen med kontrakt t o m 2022-12-31.

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

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

I SKIFAB hyrs samtliga ytor (6 300kvm) av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt t o m 2026-12-31.

Den total uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid årsskiftet till 91 715 kvm (91 715). Efter tillträde av de två nya handelsfastigheterna samt en nyuppförd lagerbyggnad i SKIFAB uppgår den uthyrningsbara ytan den 1 april 2018 till 96 750 kvm.

Bolaget har en liten, effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 5 män och 2 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (3) är anställda i Soft Center. Samtliga personer är placerade på Soft Center. En ny driftstekniker samt en ny VD till Soft Center har rekryterats i början av 2018 i samband med pensionsavgångar.

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

Bolaget är ett s.k. avstämningsbolag, vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B. Aktien saknar officiell notering, men handlas inofficiellt på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden) och vanligtvis sker handel där en gång i månaden. Vid utgången av året hade bolaget 2 374 (2 601) aktieägare och det sammanlagda värdet, baserat på den senaste betalkursen per 2018-03-19 för A-aktien 1,00 kronor och för B-aktien 0,81 kronor, uppgick till 79 393 551 kronor. Aktiekursen har under 2017 stigit med 62 procent för A-aktien och med 100 procent för B-aktien. De största aktieägarna är idag, Exol AB med 31,4 procent av kapitalet och 31,7 procent av rösterna, H-Cap AB med 28,1 respektive 29,0 procent samt Investment AB Spiltan med 5,4 respektive 5,5 procent.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Händelser efter räkenskapsårets slut

Flera inflyttningar har skett i Soft Center under det första kvartalet 2018. Ronneby kommuns Kunskapskällan samt Hermods har expanderat sina verksamheter och YrkesAkademin är en större nyetablering. De sammanlagda uthyrda ytorna uppgår under perioden till cirka 250 kvm.

Under våren 2017 ingick bolaget avtal om att förvärva två nyckelfärdiga handelsfastigheter i det s.k. "Viggenområdet" i anslutning till E22 och infarten till Ronneby. Fastigheterna som har en total uthyrningsbar yta på 3 400 kvm är kontrakterade med 10-åriga kallhyresavtal till Ahlberg-Dollarstore AB respektive Jysk AB. Fastigheterna ligger i separata aktieföretag och levererades under första kvartalet 2018. Den totala investeringen uppgår till knappt 50 MSEK.

Under hösten 2017 påbörjades uppförandet av en lagerbyggnad på fastigheten i Skeppshult. Byggnaden på cirka 560 kvm färdigställdes i april 2018 och den totala investeringskostnaden uppgick till 3,8 MSEK. Ett tilläggsavtal har tecknats och läggs till befintligt hyresavtal som löper t o m 2026.

Moderbolaget

Den ökade inflyttningen på Soft Center har inneburit relativt omfattande ombyggnader och hyresgäst Anpassningar. I övriga dotterbolag har endast mindre ombyggnader skett och reparation och underhållskostnader är i linje med tidigare år. De mer kostnadskrävande insatserna är, som tidigare år, renovering och underhåll av takytor. Tack vare den milda och snöfattiga vintern i södra Sverige klarade bolaget sig undan från extra kostnader för snöröjning och medförande taksador m.m. El- och värme- förbrukningen i Soft Center har varit högre än tidigare år mest beroende på ökad uthyrning som inneburit att nya lokalytor ianspråktagits. Endast mindre prishöjningar har skett avseende fjärrvärme och kyla från det kommunala energibolaget Ronneby Miljö & Teknik AB. Energipriserna fortsätter att vara låga, däremot fortsätter nätavgifterna att öka.

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

Bolagets ambition med att stärka det riskbärande kapitalet kvarstår i enlighet med tidigare beslut. Syftet med kapitalanskaffningen är dels att möjliggöra så att den planerade tillväxtstrategin kan genomföras dels för att skapa en sund balans mellan eget och främmande kapital. Olika former av kapitalanskaffningslösningar utvärderas nu tillsammans med andra låneformer, t ex obligationer. Diskussioner pågår f n med såväl finansiella institutioner som potentiella investerare direkt. Arbetet med kapitalfrågan, jämte att söka strategiska samarbetsparter, fortsätter därmed.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen

Operativt fortgår arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Stort fokus läggs på att vårda och stärka relationen med befintliga hyresgäster parallellt med marknadsföring för att öka och förbättra uthyrningen på Soft Center. Tillsammans ska detta bidra till att minska vakanserna och risken för hyresförluster. F n finns det flera intressanta uthyrningsprojekt, framförallt till hyresgäster inom kommunal och regional regi. Det förs även löpande diskussioner med flera företag inom bl a utbildningssektorn.

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

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Hyresnivåerna i Soft Center förväntas att stiga något de närmaste åren beroende på en ökad efterfrågan och en förbättrade konkurrenssituation något som kan leda till högre ingångshyror och att befintliga hyresavtal kan omförhandlas. En succesiv standardhöjning av lokalerna och en förbättrad hyresgästservice antas kunna påverka nivåerna positivt.

Driftkostnaderna förväntas ligga kvar på nuvarande nivåer tack vare de relativt låga energipriserna, ett effektivare energiutnyttjande samt förbättrade administrativa rutiner. En utredning kring energi-effektivisering på Soft Center har inletts under föregående år och börjar nu ge resultat i form av lägre förbrukning av värme och komfortkyla.

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

Moderbolaget

Trots att det skett en vändning i ekonomin så är lokalefterfrågan på flera av de orter där bolaget äger fastigheter relativt blandad. Tack vare relativt långa återstående löptider på hyreskontrakten med 4,8 år i snitt har bolaget klarat sig relativt bra trots att några av hyresgästerna, periodvis, haft problem med vikande efterfrågan och svag lönsamhet. Senaste åren har hyresförlusterna i princip upphört och hyresrisken har generellt minskat. Allt fler hyresgäster efterfrågar idag även tilläggsinvesteringar i form av om- och tillbyggnader. Tillväxtstrategin står dock fast och möjligheterna att genomföra värdeskapande förvärv bedöms som relativt goda om underliggande finansiering går att lösa. Det märks en viss nedjustering i direktavkastningsnivåer, som en konsekvens av fortsatt låga räntor och bättre möjligheter att erhålla finansiering i olika former. Trots att konkurrensen ökat, även utanför storstadsregionerna, bedöms det alljämt finnas möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv till rimliga priser och risker.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt direkt eller via olika typer av projekt. Bolaget har bl a inlett ett samarbete med en fastighetsutvecklare inom handel och logistik och förhandlingar pågår för n gällande ett antal investeringsobjekt, hela eller i delar. Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Nuvarande bedömning är att fastighetsportföljens värde åtminstone bör överstiga 1 mrd kronor för att en notering skall vara intressant. Dessutom kommer det att krävas en anpassning av bolagets redovisning och administration med medföljande krav och kostnader. En notering skulle bl a skapa nya möjligheter till kapitalanskaffning och finansiering.

Fastigheternas värden

Som framgår av årsredovisningen följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta innebär bl a att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det kan antas föreligga en bestående värdeminskning, alternativt uppskrivning om värdeförändringen är positiv.

VD och styrelse har under året noggrant analyserat de underliggande fastighetsvärdenas riktighet. Detta har bl a inneburit att man löpande låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetsbestånd, senast under perioden september 2016 till mars 2017.

Fastighetsvärderingarna har utförts av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visade då att det sammanlagda värderingsvärdet var avsevärt högre än det bokförda. VD och styrelse följer dock utvecklingen noggrant och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under kommande räkenskapsår i det fall avkastningskrav, marknadsförutsättningarna o/e uthyrningsgrad skulle komma att förändras. Ett fortsatt mycket gynnsamt ränteläge, stabila driftkostnader samt en stigande uthyrningsgrad och hyresnivåer, i framförallt Soft Center, är dock faktorer som bedöms ha en positiv inverkan på fastighetsvärdenas utveckling framöver.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag. Samtliga

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

byggnader har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. För 2017 är den viktade nyttjandeperioden för koncernens byggnader beräknad till 47 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer*Fortsätter den starka ekonomiska tillväxten?*

Svensk ekonomi befinner sig sedan ett antal år tillbaka i en stark tillväxtfas vilket märks tydligast i storstadsregionerna, men även i vissa regionstäder, i områden där utbildningsnivån är hög eller där tillverkningsindustrin med exportinriktning har en stark ställning. Samtidigt har den senaste tidens stora stora befolkningstillväxt, huvudsakligen till följd av mottagande av nyanlända, även påverkat utvecklingen i geografiska områden som tidigare har haft en svag ekonomisk utveckling men där man kunnat erbjuda bostäder, utbildning och social omsorg. Detta kommer att medföra stora utmaningar när riktade stadsbidrag och ekonomiskt bistånd framöver minskar om man inte dessförinnan lyckats lösa sysselsättningsproblematiken hos framförallt nyanlända och ungdomar samt de ökade behov av investeringar vilket en växande befolkning medför. För Ronnebys del, som tagit emot en jämförelsevis stor andel flyktingar, är bedömningen att man har relativt goda förutsättningar att lyckas hantera denna utveckling och att det i förlängningen kan komma att leda till en ökad efterfrågan på bl a kontors- och utbildningslokaler bl a genom kommunens fortsatta satsningar på jobbskapande åtgärder, utbyggnad av skolor och utbildningsplatser samt nyproduktion av bostäder.

Hyresrisken i Soft Center har de senaste åren minskat p g a att många, relativt konjunkturokänsliga, verksamheter flyttat in, många med koppling till utbildningsområdet. Det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet cirka 100 stycken, inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning, minskar också hyresrisken. Dessutom är den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) relativt lång, i Soft Center 1,8 år (1,9) och för koncernen som helhet, ännu längre, 4,8 år (5,3). Ronneby kommun, inkl kommunala bolag, står idag för cirka 43 procent av hyresintäkterna på Soft Center.

Tillgång till finansiering hos banker och andra långgivare.

Tillgången till finansiering till fastighetssektorn har förbättrats men alltså riskkapiten är begränsad, framförallt till nya projekt. Möjligheterna att erhålla bankfinansiering till kommersiella fastighetsinvesteringar bedöms idag som relativt goda, vid uppfyllande av krav på belåningsgrad, geografiskt läge, kapitalinsats, hyresrisk, kontraktstruktur etc. Samtidigt har avkastningskraven skruvats upp med högre marginaler som följd. Intresset för kapitalmarknaden har förbättrats bl a tack vare att nya aktörer kommit in på marknaden. Framförallt gäller det finansieringsformer som kan förmedlas vidare och som ger investeraren någon form av garanterad avkastning t ex i form av preferensaktier, konvertibler och obligationslån.

Att ständigt söka alternativa finansieringskällor och finansieringsformer är alltid av stor betydelse. Nuvarande marknadsräntor innebär att finansieringskostnaden ligger på en historiskt mycket låg nivå.

Enligt Riksbankens senaste prognos från 26 april 2018 är bedömningen att tidpunkten för första räntehöjningen skjutits fram till i slutet av året. Vidare gör man bedömningen att inflationstakten de närmaste åren lägger sig kring 2 procent, vilket indikerar att framtida räntehöjningar kommer ske i långsam takt.

Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via s.k. ränteswappar vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. F n finns två ränteswappar på totalt 100 MSEK, 50 MSEK med förfall 2018-06-30 med räntesats 0,885 procent och 50 MSEK med förfall 2019-06-30 med räntesats 1,055 procent. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 6,2 (10) månader.

Snitträntan för koncernens låneportfölj uppgick för 2018 till 1,66 % jämfört med 2,04 % året innan. En förändring av finansieringsräntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 2,8 MSEK per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 1,8 MSEK per år.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Koncernens lån som löper med rörlig ränta, kopplad till 3-månaders Stibor steg under året med cirka 13 bp från -0,60 % till -0,47 %. Sedan årsskiftet fram till 1 april har 3 mån Stibor stigit med cirka 0,10 bp till -0,36%.

Stigande drifts- och underhållskostnader

Kostnader för varor och tjänster har ökat som en konsekvens av konjunkturläget, framförallt inom bygg- och entreprenadområdet. Bristen på arbetskraft inom byggsektorn märks nu tydligt även på mindre orter som t ex Ronneby där det idag är svårt att få tag på kvalificerad personal. Däremot är driftskostnaderna med koppling till energiområdet fortsatt låga. Inga tecken tyder heller på att energipriserna kan komma att stiga de närmaste åren. Det kommunala energibolaget, Ronneby Miljö & Teknik AB, har t ex bara aviserat små höjningar under innevarande år förutom fasta avgifter såsom t ex nätavgifter. Arbetet med att effektivisera driften och minska underhållskostnaderna fortsätter. I det fall kostnaderna börjar stiga igen så motverkas det delvis av hyresgästernas relativt omfattande drifts- och underhållsansvar. I alla dotterbolag, förutom Soft Center, svarar hyresgästerna för all drift och inre underhåll.

Samtliga hyresavtal överstigande 3 år är helt eller delvis indexreglerade och vanligtvis debiteras även fastighetsskatten. På Soft Center uppräknas idag samtliga nytecknade hyresavtal upp med 2,0% per år förutom de avtal som justeras efter indexklausul. 2017/2018 var hyrespåslaget i koncernen i snitt 1,56 procent (1,18), vilket gav en total hyresökning på motsvarande 555 kkr (306).

För respektive fastighet finns en underhållsplan som innehåller åtgärder för såväl det löpande som det strukturella långsiktiga underhållet. Sammantaget bedöms bolagets fastigheter vara i gott skick och hålla en relativt god standard.

Den genomsnittliga kostnaden för reparation och underhåll för det samlade fastighetsbeståndet uppgick under året till 28 kr/kvm (36). För uthyrd yta var kostnaderna 38 kr/kvm (40). För Soft Center var motsvarande siffror, 37 kr/kvm respektive 49 kr/kvm. Sannolikt kommer reparations- och underhållskostnaden i Soft Center att öka de närmsta åren då byggnadernas stigande ålder kräver allt större och mer omfattande insatser. För att öka lokalernas attraktionskraft kan ytterligare åtgärder bli nödvändiga inte minst gällande gemensamhetsutrymmen och yttre miljö som t ex parkeringsmöjligheter.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken*Koncernen*

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

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Eget kapital - koncernen

2017-12-31						
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmare inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	24 010	–	–	75 077	–	99 087
Årets resultat				4 104	–	4 104
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-2 881	–	-2 881
Summa	–	–	–	-2 881	–	-2 881
Vid årets utgång	24 010	–	–	76 300	–	100 310

Eget kapital - moderföretaget

2017-12-31							
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	24 010	–	–	–	–	91 273	115 283
Årets resultat						148	148
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Utdelning						-2 881	-2 881
Summa	–	–	–	–	–	-2 881	-2 881
Vid årets utgång	24 010	–	–	–	–	88 540	112 550

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att årsstämman 2018 beslutar om att utdelning skall ske med 0,04 kronor per A- respektive B-aktie. Den föreslagna utdelningen till innehavare av de två aktieslagen uppgår tillsammans till 3 841 599 kronor. Övriga till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande;

Utdelning 96 039 984 aktier * 0,04 SEK	3 841 599
Balanseras i ny räkning	84 699 045
Summa	<u>88 540 644</u>

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

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning		48 497	44 947
Driftskostnader		-9 395	-9 344
Underhållskostnader		-3 163	-3 331
Tomträttsavgäld		-334	-334
Fastighetsskatt		-2 200	-2 186
Fastighetsadministration		-1 680	-1 422
Driftsnetto		31 725	28 330
Avskrivningar och nedskrivningar		-15 270	-14 433
Bruttoresultat		16 455	13 897
Central administration		-5 297	-4 981
Rörelseresultat	2,3	11 158	8 916
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	262	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-5 006	-6 039
Resultat före skatt		6 414	2 904
Skatt på årets resultat		-2 310	-1 686
Årets resultat		4 104	1 218

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	387 681	400 497
Inventarier, verktyg och installationer	8	356	408
Pågående nyanläggningar och förskott		2 041	2 096
		<u>390 078</u>	<u>403 001</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	22	22
		<u>22</u>	<u>22</u>
Summa anläggningstillgångar		390 100	403 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		9 007	8 845
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 014	3 652
Övriga fordringar		3 960	261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		487	566
		<u>16 468</u>	<u>13 324</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 085	13 598
		<u>16 085</u>	<u>13 598</u>
Summa omsättningstillgångar		32 553	26 922
SUMMA TILLGÅNGAR		422 653	429 945

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 010	24 010
Balanserat resultat		72 196	73 859
Årets resultat		4 104	1 218
<i>Summa eget kapital</i>		100 310	99 087
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		22 070	21 214
		22 070	21 214
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		270 450	283 650
		270 450	283 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 200	7 800
Leverantörsskulder		3 163	1 921
Aktuell skatteskuld		815	1 317
Övriga skulder		2 714	2 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 931	12 557
		29 823	25 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 653	429 945

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 414	2 904
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		10 939	14 861
		<u>17 353</u>	<u>17 765</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		17 353	17 765
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 144	-3 586
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 429	201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>15 638</u>	<u>14 380</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 351	-3 228
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-2 351</u>	<u>-3 250</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-10 800	-10 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-10 800</u>	<u>-10 800</u>
Årets kassaflöde		2 487	330
Likvida medel vid årets början		13 598	13 268
Likvida medel vid årets slut		<u>16 085</u>	<u>13 598</u>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning		2 775	2 380
Driftsnetto		2 775	2 380
Central administration		-5 297	-4 980
Rörelseresultat	2,3	-2 522	-2 600
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	262	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 513	-2 216
Resultat efter finansiella poster		-3 773	-4 789
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		4 000	4 700
Bokslutsdispositioner, avsättning till periodiseringsfond		-47	-
Resultat före skatt		180	-89
Skatt på årets resultat		-32	-
Årets resultat		148	-89

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	141 358	141 358
Fordringar hos koncernföretag		109 994	109 994
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	22	22
		<u>251 374</u>	<u>251 374</u>
Summa anläggningstillgångar		251 374	251 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 495	5 489
Fordringar hos intresseföretag eller gemensamt styrda företag		3 014	3 652
Aktuell skattefordran		–	–
Övriga fordringar		3 737	72
		<u>12 246</u>	<u>9 213</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		819	1 213
		<u>819</u>	<u>1 213</u>
Summa omsättningstillgångar		13 065	10 426
SUMMA TILLGÅNGAR		264 439	261 800

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 010	24 010
		<u>24 010</u>	<u>24 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		88 392	91 363
Årets resultat		148	-89
		<u>88 540</u>	<u>91 274</u>
		112 550	115 284
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		90	43
		<u>90</u>	<u>43</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		151 340	146 145
		<u>151 340</u>	<u>146 145</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	-
Leverantörsskulder		69	27
Övriga skulder		273	208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117	93
		<u>459</u>	<u>328</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 439	261 800

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	30-50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	30-50 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	60-100 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Intäkter

Redovisning av intäkter sker enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av intäkter, BFNAR 2001:1. Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrning avser. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Fusion

Fusion av helägt dotterbolag redovisas enligt koncernvärdeometoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättas vid det ursprungliga förvärvet av dotterbolaget. Eventuell fusionsdifferens förs direkt till eget kapital.

Koncernredovisning*Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetallet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Intresseföretag

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2017	varav män	2016	varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	4	50%	4	50%
Totalt i moderföretaget	4	50%	4	50%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	3	100%	3	100%
Totalt i dotterföretag	3	100%	3	100%
Koncernen totalt	7	71%	7	71%

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 288 000 kr (f.å. 356 000 kr) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 288 000 kr (f.å. 356 000 kr) företagets VD och styrelse.

Pensionskostnad för VD i dotterföretagen ligger i administrationskostnaderna.

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Ledande befattningshavares ersättningar

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

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

Not 3 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	15 219	14 373
Inventarier, verktyg och installationer	51	60
	<u>15 270</u>	<u>14 433</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Koncernen		
Övrigt	262	27
	<u>262</u>	<u>27</u>
Moderföretaget		
Övrigt	262	27
	<u>262</u>	<u>27</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Koncernen		
Övrigt	-5 006	-6 039
	<u>-5 006</u>	<u>-6 039</u>
Moderföretaget		
Övrigt	-1 513	-2 216
	<u>-1 513</u>	<u>-2 216</u>

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	547 466	544 029
	Avyttringar och utrangeringar	-5	-
	Omklassificeringar	2 408	3 437
	Vid årets slut	<u>549 869</u>	<u>547 466</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-174 235	-161 606
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
	Årets avskrivning	-13 475	-12 629
	Vid årets slut	<u>-187 710</u>	<u>-174 235</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
	Vid årets början	27 266	29 010
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 744	-1 744
	Vid årets slut	<u>25 522</u>	<u>27 266</u>
	Redovisat värde vid årets slut	387 681	400 497
Varav mark		<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Koncernen</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 067</u>	<u>15 072</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>15 067</u>	<u>15 072</u>

Not 7	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	464 400	-
	Vid årets slut	464 400	464 400

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	8 490	8 490
	Avyttringar och utrangeringar	-	-
	Vid årets slut	<u>8 490</u>	<u>8 490</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 082	-8 022
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
	Årets avskrivning	-52	-60
	Vid årets slut	<u>-8 134</u>	<u>-8 082</u>
	Redovisat värde vid årets slut	356	408

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Not 9	Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	141 358	141 358
	Vid årets slut	141 358	141 358
	Redovisat värde vid årets slut	141 358	141 358

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2017-12-31	2016-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Sonesson Inredningar Fastighets AB, 556008-7305, Malmö	3 600	100,0	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB, 556732-4974, Ronneby	1 000	100,0	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB, 556287-9865 Ronneby	1 200	100,0	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB, 556838-6071 Ronneby	500	100,0	875	875
			141 358	141 358

Not 10	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	22	–
	Förvärv	–	22
	Vid årets slut	22	22
	Redovisat värde vid årets slut	22	22
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	22	–
	Förvärv	–	22
	Vid årets slut	22	22
	Redovisat värde vid årets slut	22	22

Ambon Fastigheter AB grundades i september 2016 och verksamheten under 2017 har varit ringa varför vi valt att inte konsolidera in detta bolag.

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	Kapitalan- delens värde i koncernen	2017-12-31
				Redov värde hos moderföretaget
Direkt ägda				
Ambon Fastigheter AB 559075-9162, Sigtuna	–	50,2	22	22
			22	22

Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Not 11 Antal aktier och kvotvärde

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
A-aktier		
antal aktier	8 427 178	8 427 178
kvotvärde	25 öre	25 öre
 B-aktier		
antal aktier	87 612 806	87 612 806
kvotvärde	25 öre	25 öre

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<u>Belopp i tkr</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	391 225	391 225
Företagsinteckningar	17 000	17 000
	<u>408 225</u>	<u>408 225</u>
 Summa ställda säkerheter	<u>408 225</u>	<u>408 225</u>

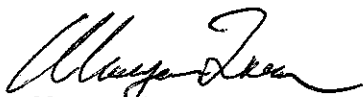
Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader och fastighetsavskrivningar i relation till finansiella kostnader.
Direktavkastning:	Periodens driftsnetto (inkl fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.


Active Properties AB (publ)

Org nr 556594-2447

Ronneby den 11 maj 2018



Magnus Hansson
Ordförande



Thomas Bolmgren
Styrelseledamot



Sven-Olof Linderöth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-15

KPMG AB



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Ronneby den

15/5-2018

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

Fastighetssammanställning Koncernen 2017										
per 2017-12-31										
Fastighetsbeteckning	Kommun	Inköpsår	Tax.värde (TSEK)	Tomtareal (m2)	Uthyrningsbar yta (m2)				Hyresvärde** (SEK)	Uthyrningsgrad ***(yta) (%)
					Kontor	Industri	Lager	Totalt		
<i>RSCFAB</i>			<i>tax.år 2016</i>							
Ronneby 25:32	Ronneby	2006	58 913	19 745	11 754			11 754		
Ronneby 25:34	Ronneby	2006	79 000	18 779	12 547			12 547		
Ronneby 25:40	Ronneby	2006	32 200	9 430	8 989			8 989		
								33 290	35 000 000	74,20%
<i>SIFAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Mårdaklevs-Vallen 3:47	Svenljunga	2007	380	4 106			495	495		
Mårdaklevs-Vallen 3:28	Svenljunga	2007	3 602	14 642	300	3 015	3 510	6 825		
Utlången 4*	Malmö	2007	40 371	18 861	875	7 850	3 925	12 650		
Rudan 2	Tranås	2007	12 677	27 978	530	6 180	4 020	10 730		
Laken 1, trävaruindustri	Tranås	2008	267	1 000	140		30	170		
Laken 1, lager	Tranås	2008	1 699	1 392		580	580	1 160		
Lammhult 74:2	Växjö	2007	6 635	12 867	623	4 083	1 974	6 680		
								38 710	14 458 000	100%
<i>DISAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Mörten 25	Eslöv	2007	8 030	11 278	280	2 478	300	3 058		
Mörten 26	Eslöv	2007	7 825	13 296	305	1 500	500	2 305		
Olhamra 1:54	Vallentuna	2007	8 314	3 249	288	432	648	1 368		
								6 731	3 309 000	100%
<i>RIFAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Stora Aby 5:145	Hultsfred	2009	2 912	38 150	1 003	3 177		4 180		
Mårdaklevs-Vallen 5:1	Svenljunga	2009	1 695	5 832	100	2 630	466	3 196		
								7 376	2 309 000	100%
<i>SKIFAB</i>			<i>tax.år 2013</i>							
Böларыd 1:102	Gislaved	2012	5 327	66 660	1 321	5 226		6 547		
									2 050 000	100%
SUMMA			269 847	267 265	39 055	37 151	16 448	92 654	57 126 000	91,00%
* tomträtt										
** kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.										
*** uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.										