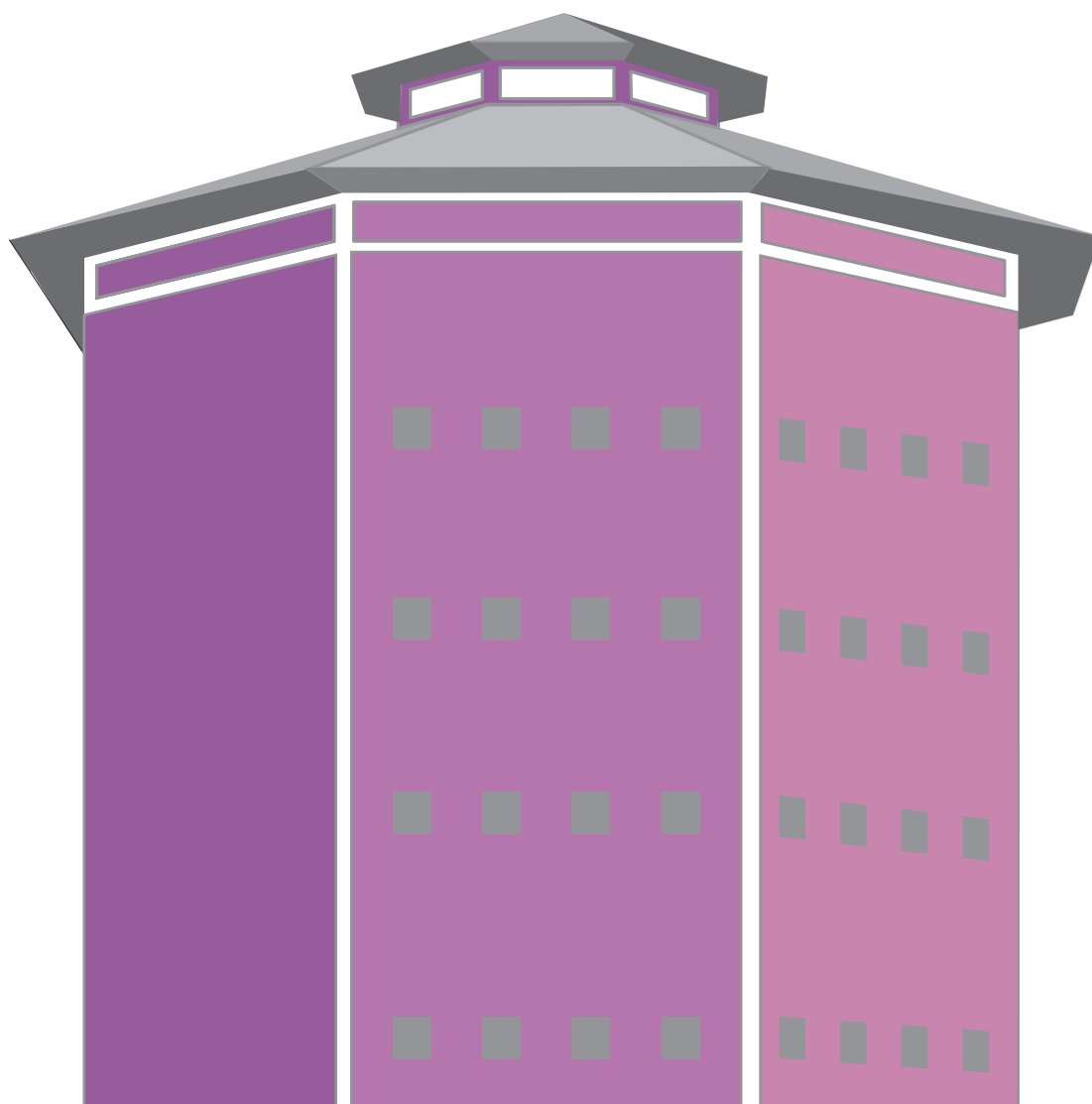


Årsredovisning 2019





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 2019

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	11
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	11
Resultaträkning - koncernen	12
Balansräkning - koncernen	13
Kassaflödesanalys - koncernen	15
Resultaträkning - moderföretag	16
Balansräkning - moderföretag	17
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Underskrifter	25
Fastighetssammanställning	

VD har ordet.

Fortsatt god resultatutveckling.

Bolaget har under året uppvisat en fortsatt god resultatutveckling tack vare förbättrade hyresnivåer, förvärv samt hyresgrundande investeringar. Intäkterna steg med 6 procent till 54,8 mkr och förvaltningsresultatet på 27,5 mkr innebar en ökning med 17 procent jämfört med föregående år. Nettoresultatet på 8,6 mkr är det bästa i bolagets historia. Resultatförbättringen beror till stor del på de senaste årens positiva utveckling i dotterbolaget Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center) med en förbättrad uthyrningsgrad och stigande hyresnivåer men också tack vare full resultateffekt från tidigare förvärv och investeringar. Då efterfrågan på lokaler bedöms vara fortsatt god är det rimligt att anta att den positiva utvecklingen på Soft Center kommer att fortsätta under innevarande år även om det nu sker en viss avmattning i efterfrågan av framförallt utbildningslokaler.

Framtida tillväxt genom förvärv och investeringar

För att bolaget skall kunna fortsätta att växa och för att stärka den långsiktiga intjäningsförmågan krävs nya förvärv och investeringar. Detta arbete görs genom att kontinuerligt söka efter nya fastighetsprojekt och direktinvesteringar bl. a genom samarbete med flera olika partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare mot lätt industri, kontor och handel men även andra typer av fastighetstillgångar är av intresse när låg hyresrisk och långa hyresförhållanden kan uppnås. Geografiskt kvarstår strategin med fortsatt fokus på södra Sverige.

Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter bl a hyresgäst-anpassade ombyggnader för flera hyresgäster i Soft Center samtidigt som projekteringen av en ny industrianläggning för Disab Vacuum Technology i Eslöv påbörjats under våren.

Stabila finanser och låg risk

Även finansiellt har bolaget utvecklats väl under 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. Bolagets starka finansiella ställning skapar möjligheter till fortsatta värdeskapande förvärv och investeringar. Mer omfattande förvärvsvolymer och kan dock komma att kräva andra finansieringslösningar och sannolikt också att bolaget på sikt tillförs ytterligare kapital. Här pågår diskussioner med flera aktörer på kapitalmarknaden men också med investerare direkt. Den förbättrade uthyrningsgraden och de stigande hyresnivåerna har påverkat de underliggande fastighetsvärdena positivt. Övervärdet i det samlade fastighetsbeståndet har under året fortsatt att stiga som en konsekvens av löpande avskrivningar och höjda värderingsvärden och därmed har även belåningsgraden sjunkit.

Väl rustat för framtiden.

Det är tillfredställande att inleda 2020 med starka finanser, flera nya intressanta affärsprojekt samt en stabil organisation. Mot den bakgrunden är förutsättningarna goda för att vi skall kunna fortsätta arbetet att utveckla bolaget och leverera en god värdetillväxt och resultat även under kommande år.

Mot bakgrund av den allmänna osäkerheten som för närvarande råder och de åtgärder som införts för att minska spridningen av Covid-19 pandemin kommer styrelsen som en försiktighetsåtgärd att föreslå att ingen aktieutdelning utgår i samband med årsstämman. Med bolagets starka finansiella ställning och goda likviditet ser styrelsen dock möjlighet att kunna kalla till extra stämma senare under året för att där besluta om utdelning för 2019.

Ronneby i maj 2020
Sven-Olof Linderöth, VD

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 för närvarande av 17 fastigheter lokaliserade till 9 orter med total uthyrningsbar yta på knappt 95 400 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 minst 6 procentenheter, räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent. Samtliga finansiella mål är uppfyllda med god marginal. 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. En inofficiell notering av aktien finns på Pepins och vanligtvis sker handel under en begränsad period varje månad.

Räkenskapsåret 2019 i sammandrag

Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 54,8 mkr (51,6).

Driftsnettot ökade med 10 procent till 38,0 mkr (34,5).

Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 27,5 mkr (23,6).

Resultat efter finansnetto steg med 49 procent till 11,2 mkr (7,5).

Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning steg till 9,4 procent (8,3).

Räntetäckningsgraden steg och uppgick till 6,1 ggr (4,9).

Avkastning på eget kapital, före fastighetsavskrivningar, steg under året till 26,5 procent (23,4).

Uthyrningsgraden (yta) i Soft Center steg med 7,0 procent till 79,1 procent (72,1).

Uthyrningsgraden (yta) i koncernen steg med 2,5 procent till 93,1 procent (90,6).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernen	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (MSEK)*	54,8	51,6	48,5	44,8
Driftsnetto (MSEK)	38,0	34,5	31,7	28,3
Fastighetsavskr. (MSEK)	16,2	16,1	15,3	14,4
Resultat ef finansnetto (MSEK)	11,2	7,5	6,4	2,9
Likviditet (MSEK)	13,3	4,6	16,1	13,6
Direktavkastning	9,4	8,3	8,3	7,1
Soliditet %	25,1	23,6	23,7	23,0
Räntetäckningsgrad	6,1	4,9	5,3	3,9
Uthyrningsgrad (yta) %	93,1	90,6	90,8	90,2
Eget kapital (MSEK)	106,0	101,2	100,3	99,1
Eget kapital/aktie (MSEK)	1,10	1,05	1,04	1,03

Definitioner: se not 12

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Koncernen*

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

Beståndet består av 17 helägda och 2 delägda fastigheter belägna på 9 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till knappt 95 400 kvm och fördelas på 41% kontor, 39% industri, 17% lager och 6% handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgår till drygt 520 mkr.

I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt god med ett flertal större inflyttningar samtidigt som det också skett en del avflyttningar framför allt från privata företag inom utbildningsområdet. Flera utbildningsföretag med uppdrag från bl a Arbetsförmedlingen har fått se en kraftigt minskad efterfrågan av uppdrag det senaste året vilket lett till krympande behov av utbildningslokaler. Konkurrensläget lokalt, med relativt låg vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen, har bestått vilket påverkat hyresnivåerna positivt. En viktig orsak till den relativt goda efterfrågan på lokaler går alltså att hänföra till de senaste årens stora invandring där behoven av omhändertagande, skola och social omsorg varit stort. Efterfrågan på lokaler för skola och utbildning är fortsatt god och där det råder brist på utbildningsplatser inom framförallt för- och grundskola.

Efter flera år av krympande befolkningstal har Ronneby kommuns invånarantal de senaste åren istället ökat. Det positiva nettot uppgår de senaste 6 åren till cirka 1800 personer med en total folkmängd på 29 600 vid utgången av 2019. Samtidigt brottas kommunen med hög arbetslöshet (13,2% jämfört med ett snitt för riket i stort på 7,0% enligt statistik från Arbetsförmedlingen) och en stor andel bidragsförsörjda (19,5% jämfört med riket i stort på 12,7%).

Nettouthyrning i Soft Center uppgick under året till 692 kvm (-618), vilket var i linje med förväntat. Hyresintäkterna ökade med 1,7 mkr från 26,4 mkr till 28,1 mkr vilket berodde på ökad uthyrningsgrad, högre hyresnivåer samt ett positivt bidrag från de hyresgenererande investeringar som genomförts. Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 31 256 kvm (32 598) och här steg uthyrningsgraden med 6,9 procent till 79,1 procent. I koncernen uppgick uthyrningsbara ytan till 95 380 kvm (96 722) och här steg uthyrningsgraden med 2,5 procent till 93,1 procent. Den 1 mars 2019 ändrades den uthyrningsbara ytan i Soft Center till "faktiskt uthyrningsbar yta" där icke uthyrningsbara lokaldelar som t ex trapphus, entréer, korridorer togs bort. Till ytan adderades istället konferenslokaler

(698 kvm) som tidigare inte ingått. Den nya uthyrningsbara ytan har därmed minskat med 1 342 kvm vilket motsvarar en ökning av uthyrningsgraden med 4,3 procent.

Målet för årsskiftet 2020/2021 är att nå en uthyrningsgrad i Soft Center på 85 procent och i koncernen på 95 procent. Baserat på nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center f n till cirka 8-10 mkr och hyresvärdet till totalt 34-36 mkr. För koncernen uppskattas hyresvärdet till totalt 62-64 mkr.

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

I SIFAB hyrs samtliga ytor (38 710 kvm) av SweOp-gruppen med kontrakt till 2022-12-31.

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

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

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

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

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

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

En 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) vanligtvis sker handel under en 5-dagarsperiod en gång i månaden. Vid utgången av året hade bolaget 2 363 (2 358) aktieägare och det sammanlagda värdet (market cap), baserat på den senaste betalkursen per 2020-01-20, för A-aktien 1,19 kronor och per 2020-02-17 för B-aktien 1,29 kronor, uppgick till 113 048 862 kronor. Aktiekursen har under de senaste 12 månaderna stigit med 19 procent för A-aktien och med 25 procent för B-aktien.

Omsättningen i handeln av aktien har ökat under året vilket tyder på ett större investerarintresse.

Spreaderna mellan köp och säljkurser har också minskat vilket också påverkat antalet avslut.

De tre största aktieägarna var vid årsskiftet, Exol AB med 31,4 procent av kapitalet och 31,7 procent av rösterna, H-Cap AB med 28,6 respektive 29,3 procent samt Investment AB Spiltan med 5,6 respektive 6,0 procent.

Händelser efter räkenskapsårets slut

En viss avflyttning och neddragning av hyrda ytor har skett i Soft Center under det första kvartalet 2020 bl a som en konsekvens av att verksamheter kopplat till det tidigare stora flyktingmottagandet har minskat i omfattning. Däremot märks istället ett ökat lokalbehov från privata arbetsförmedlare och utbildningsföretag med uppdrag från bl a Arbetsförmedlingen.

I DISAB har beslut tagits om att gå vidare med investering i uppförande av en ny produktionshall för Disab Vacuum Technology AB i Eslöv. Projekteringsarbetet pågår och byggnationen beräknas kunna starta efter sommaren. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 20 mkr.

Effekter av Coronaepidemin

Under 2020 har Covid-19 pandemin påverkat stora delar av näringslivet och därmed även verksamheten i bolaget. Flera hyresgäster har begärt och beviljats olika typer av hyreslättnader t ex månadsvisa betalningar, olika former av uppskov som efterskottshyra och hyreskrediter. Några direkta hyresförluster har ännu inte uppstått. Regeringens föreslagna stödpaket gällande hyreslättnader till vissa branscher som beslutades den 16 april kan komma att medföra hyresrabatter för en handfull av bolagets hyresgäster. De ekonomiska konsekvenserna bedöms dock i dagsläget vara relativt begränsade. Av koncernens kontrakterade hyresintäkter fördelas 51% på kontor, 43% lätt industri och 6% handel. Av hyresintäkterna från kontorsdelen kommer ca 75%, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresintäkterna inom lätt industri kommer från hyresgäster där produktionen är fortsatt igång, i vissa fall i begränsad omfattning. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från två större rikstäckande kedjor inom lågpris-sällanköpshandel där försäljningen alltjämt fortgår om än med vissa begränsningar.

Moderbolaget

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

I samtliga dotterbolag i koncernen, exklusive Soft Center, är fastigheterna uthyrda med kallhyresavtal vilket innebär att hyresgästen tar ansvar för all drift och inre underhåll. Detta innebär att en ändrad förbrukning av eller justering av taxor för t ex värme, el, fastighetsskatt, vatten och avlopp endast marginellt påverkar koncernens driftkostnader i stort. Överskottgraden, dvs driftöverskottet i förhållande till hyresintäkterna, har fortsatt att stiga tack vare högre hyresintäkter, lägre vakanser och en högre kostnadseffektivitet och uppgår nu till knappt 70%.

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

Målet på sikt är att skapa en bättre balans mellan små och stora hyresgäster och en bättre mix av hyresgäster inom olika verksamhetsområden detta för att minska sårbarheten vid avflyttningar. Ronneby kommun har de senaste åren varit mycket aktiva och ökat satsningarna med syfte att locka nya etableringar till kommunen framför allt inom handel. Bl a har man upplåtit mark för kommersiella verksamheter till mycket förmånliga villkor med gott resultat. Det förbättrade företagsklimatet har lett till ett ökat intresse för orten och därmed även efterfrågan på lokaler generellt. Dessutom har intresset för etableringar av verksamheter i nyuppförda fastigheter skapat möjligheter till såväl byggnation som direkta

fastighetsköp. Hyresnivåerna i Soft Center förväntas stiga något de närmsta åren beroende på en förbättrad konkurrenssituation och ökad efterfrågan på lokaler. Detta leder sannolikt på sikt till högre hyresnivåer vid såväl nyinflyttningar som vid omförhandlingar av befintliga avtal. En succesiv höjning av lokalernas standard och en förbättrad hyresgästservice bedöms även det kunna påverka hyresnivåerna positivt.

Driftkostnaderna förväntas öka något från nuvarande nivåer på grund av stigande energipriser och nätavgifter. En utredning kring energieffektivisering på Soft Center pågår och börjar nu ge resultat i form av lägre förbrukning av framförallt värme och komfortkyla. Arbetet fortsätter med översyn av styrsystem och utredning av alternativa energikällor. Bolaget har också påbörjat installationen av solceller på lämpliga taktytor. Bedömningen är att detta, i ett första skede, planeras kunna ersätta motsvarande upp till 15 procent av den årliga elförbrukningen i fastigheterna. Med nuvarande energipriser beräknas pay-offtiden till 8-10 år med ett statligt investeringsstöd och 12-14 år utan stöd.

Moderbolaget

Trots det något försämrade konjunkturläget så är lokalefterfrågan på de flesta orter där bolaget äger fastigheter relativt stabil. Flera hyresgäster har också efterfrågat tilläggsinvesteringar i form av om- och tillbyggnader. Tillväxtstrategin i koncernen står dock fast och möjligheterna att genomföra värdeskapande förvärv bedöms som relativt goda om underliggande finansiering går att lösa. Det märks en viss nedjustering i direktavkastningsnivåer, som en konsekvens av det fortsatt låga ränteläget, ökad efterfrågan samt bättre möjligheter att erhålla finansiering i olika former. Trots att konkurrensen ökat, även utanför storstadsregionerna, bedöms det alltså finnas möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv till rimliga priser och risker.

Effekterna av Covid-19 pandemin kommer att ha stor påverkan på hela fastighetsmarknaden gällande såväl utbud som efterfrågan. En begränsad tillgång till finansiering, både hos banker och från kapitalmarknaden, har redan minskat volymen av fastighetstransaktioner som igångsättning av nya projekt. På sikt kommer denna utveckling sannolikt även ha en negativ påverkan på priser och fastighetsvärden.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt direkt eller via olika typer av projekt. Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Nuvarande bedömning är att fastighetsportföljens värde åtminstone bör överstiga 1 mrd kronor för att en publik notering skall vara intressant. Sannolikt skulle det också kräva en anpassning av bolagets redovisning till IFRS samt en utökad rapportering med medföljande krav på kompetens och kostnader. En notering på en reglerad marknad skulle bli att 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 värdet förändringen är positiv.

VD och styrelse har noggrant analyserat de underliggande fastighetsvärdenas riktighet. Detta har bl. a inneburit att man låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetstillgångar vid olika tillfällen under perioden september 2016 till mars 2020.

Fastighetsvärderingarna har utförts av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visar att det sammanlagda värdet är avsevärt högre än de bokförda. Styrelsen bedömer att även vid tidpunkten för denna årsredovisnings avlämnande så motsvaras fastighetstillgångarnas marknadsvärden väl de bokförda värdena. VD och styrelse följer dock utvecklingen noggrant och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under kommande räkenskapsår i det fall avkastningskrav, marknadsförutsättningarna o/e uthyrningsgrad skulle komma att förändras. Ett gynnsamt ränteläge, stabila 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 byggnader har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. För 2019 är den viktade nyttjandeperioden för koncernens samtliga byggnader beräknad till 38 år (43).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hur snabbt sker avmattningen i konjunkturen?

Efter flera år av ekonomisk tillväxt i Sverige har det ekonomiska läget drastiskt förändrats. I samband med utbrottet av Covid-19 pandemin har hela samhällsekonomin påverkats negativt. Hur djup och utdragen den ekonomiska nedgången blir är i dagsläget svårt att förutsäga utan det beror på hur stor och vilket tidsförlopp smittspridningen får. Vid ett utdraget förlopp kan effekterna bli att den globala ekonomin utlöser en finansiell kris med varaktiga ekonomiska konsekvenser under lång tid. Oavsett omfattning så kommer pandemin att leda till stora ekonomiska och sociala konsekvenser för såväl Sverige som omvärlden. Riksbankens prognoser gällande såväl inflation som ränteutveckling är för närvarande mycket osäkra. I det korta perspektivet bedöms räntorna ligga kvar på nuvarande låga nivåer samtidigt som inflationen faller. På längre sikt är osäkerheten så stor att man istället utgår från olika scenarier baserade på pandemins utveckling på sikt. En långsammare återhämtning kommer sannolikt att leda till att det kommer att krävas större finanspolitiska insatser från regeringen samtidigt som Riksbanken skalar upp de åtgärder som redan genomförts samtidigt som också reporäntan sänks.

Hyresrisken i Soft Center har de senaste åren minskat på grund av 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 cirka 70%. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) uppgick vid årsskiftet till 3,0 år (1,9), för koncernen i sin helhet uppgick återstående löptiden till 3,6 år (4,1).

Tillgång till finansiering hos banker och andra långgivare.

Tillgång till finansiering till fastighetssektorn bedöms idag som relativt god. Riskaptiten hos bankerna är acceptabel även när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar till prioriterade kunder dock med krav gällande belåningsgrad, geografiskt läge, underliggande hyresrisk, kontraktsstruktur etc. Bankernas justerade avkastningskrav har lett till något högre marginaler och ökade amorteringar speciellt inom vissa branscher som till exempel handel. Samtidigt har intresset från kapitalmarknaden förbättrats bl.a. tack vare att nya aktörer kommit in på marknaden.

Framförallt gäller det finansieringsformer som kan förmedlas vidare och som ger investeraren någon form av garanterad avkastning till exempel i formen av obligationslån. Nuvarande bankfinansiering bygger på långsiktiga och nära relationer vilket är betydelsefullt ifall marknadsförutsättningarna och och tillgången på kapital skulle komma att förändras. Det är dock alltid viktigt att ständigt söka andra finansieringskällor och finansieringsformer. Nuvarande marknadsräntor innebär sammanlagt att finansieringskostnaden alltså ligger kvar på en 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 steg 3-månaders Stibor med 0,28 procent från -0,13 till 0,15 procent. Sedan årsskiftet fram till 31 mars har 3-månaders Stibor stigit med cirka 0,15 till 0,31 procent.

Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. F n finns dock inga ränteswappar. Under året förföll en ränteswap på motsvarande 50 mkr med räntesats 1,055 procent plus kreditmarginal. Bolaget har två lån som löper med fast ränta, 15,6 mkr med förfall 2021-03-01 med räntesats 2,32 procent och 7,8 mkr med förfall 2021-03-30 med räntesats 2,24 procent. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 3,1 (5,3) månader.

Snitträntan för koncernens låneportfölj har sjunkit i samband med att räntebindningar på högre räntenivåer förfallit. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick under året till 1,88 procent jämfört med 1,98 procent året innan. En förändring av finansieringsräntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 2,8 mkr per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 2,7 mkr per år.

Ökade drifts- och underhållskostnader

Kostnaden för varor och tjänster har ökat som en konsekvens av den alltjämt höga aktiviteten inom byggsektorn framför allt på tekniksidan. Detta märks även på mindre orter som Ronneby. Även driftskostnaderna med koppling till energiområdet har stigit främst p g a att de fasta avgifterna inom VA och fjärrvärme ökat trots att energipriserna har fallit jmf med tidigare år.

Arbetet med att effektivisera driften och minska underhållskostnaderna fortsätter. I det fall kostnaderna börjar stiga igen så motverkas det delvis av hyresgästernas relativt omfattande drifts- och underhållsansvar. I alla dotterbolag, förutom Soft Center, svarar hyresgästerna för all drift och inre underhåll. Ett projekt med installation av solceller på delar av byggnaderna på Soft Center pågår. I ett första steg är målet att täcka upp till 15 procent av elförbrukningen i byggnaderna.

Samtliga hyresavtal överstigande 3 år är helt eller delvis indexreglerade (KPI) och vanligtvis debiteras även fastighetsskatten. På Soft Center räknas idag samtliga nytecknade hyresavtal upp med 2,0 procent per år förutom de avtal som justeras efter indexklausul. Indexpåslaget för 2019 var 1,61 procent (2,26) och gav i snitt ett påslag i koncernen på 1,46 procent (1,60), vilket gav ett totalt hyrespåslag på motsvarande 802 kkr (802).

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

Den genomsnittliga kostnaden för reparation och underhåll för det samlade fastighetsbeståndet i koncernen uppgick under året till 31 kr/kvm (30). För uthyrd yta var kostnaderna 34 kr/kvm (33). För Soft Centers del var motsvarande siffror, 62 (53) kr/kvm respektive 78 kr/kvm (73).

Utifrån planerade åtgärder kommer kostnaden för reparationer och underhåll i Soft Center sannolikt att öka de närmsta åren då byggnadernas stigande ålder kräver allt större insatser bl a pågår en upphandling av nya styrsystem för VVS.

Prognos för 2020

I prognosen som togs fram innan Coronaepidemins utbrott beräknades förvaltningsresultatet för året, d v s resultatet före fastighetsavskrivningar och skatt, uppgå till knappt 27 mkr plus eventuellt ytterligare resultattillskott från tillkommande förvärv, hyresgenererande investeringar och avyttringar. Då effekterna av Covid-19 pandemin är svårbedömda för verksamhetens fortsatta utveckling, både vad gäller hyresbortfall och direkta hyresförluster, har bolaget valt att inte lämna någon prognos för 2020. Samtidigt ser bolaget nu över de kostnader som går att påverka med syfte att hålla en god finansiell beredskap för eventuella oförutsedda händelser som kan komma i förlängningen av pandemin.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Koncernen

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

Merparten, motsvarande cirka 67 procent av den uthyrningsbara ytan, hyrs ut med kallhyresavtal där hyresgästen själv står för alla driftskostnader inkl. el och uppvärmning. Av den anledningen har bolaget endast ett begränsat inflytande i vilka energikällor som används. Bolaget uppmuntrar dock hyresgästerna att genomföra energibesparande åtgärder och investeringar som även leder till minskad klimatpåverkan. I Soft Centers byggnader sker uppvärmning via det kommunala fjärrvärmenätet där råvaran idag till 95 procent består av biobränsle. Elen levereras via Enkla Elbolaget vars energikällor är sol, vind, vatten och biobränsle. Efter genomförd investering i den nya solcellsanläggningen kommer 10-15% av förbrukningen att ersättas därifrån. 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.

Eget kapital - koncernen

2019-12-31						
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Reserver</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	24 010	–	–	77 236	–	101 246
Årets resultat				8 572	–	8 572
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning				-3 842	–	-3 842
<i>Summa</i>	–	–	–	-3 842	–	-3 842
Vid årets utgång	24 010	–	–	81 966	–	105 976

Eget kapital - moderföretaget

2019-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	24 010	–	–	–	–	85 995	110 005
Årets resultat						2 208	2 208
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Utdelning						-3 842	-3 842
<i>Summa</i>	–	–	–	–	–	-3 842	-3 842
Vid årets utgång	24 010	–	–	–	–	84 361	108 371

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 beslutar om att ingen utdelning skall utgå och att till förfogande utestående vinstmedel disponeras enligt följande;

Balanserad vinst	82 153 525
Årets vinst	2 207 536
Balanseras i ny räkning	<u>84 361 061</u>

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning		54 837	51 620
Driftskostnader		-8 314	-9 905
Underhållskostnader		-3 853	-2 886
Tomträttsavgäld		-393	-391
Fastighetsskatt		-2 558	-2 203
Fastighetsadministration		-1 687	-1 697
Driftsnetto		38 032	34 538
Avskrivningar och nedskrivningar		-16 222	-16 122
Bruttoresultat		21 810	18 416
Central administration		-5 323	-5 397
Rörelseresultat	2,3	16 487	13 019
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	211	495
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-5 427	-6 023
Resultat före skatt		11 271	7 491
Skatt på årets resultat		-2 699	-2 743
Årets resultat		8 572	4 748

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	402 822	418 376
Inventarier, verktyg och installationer	8	825	309
Pågående nyanläggningar och förskott		562	592
		<u>404 209</u>	<u>419 277</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	79	54
		<u>79</u>	<u>54</u>
Summa anläggningstillgångar		404 288	419 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		303	104
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 957	2 983
Övriga fordringar		55	356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		563	574
		<u>3 878</u>	<u>4 017</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 332	4 621
		<u>13 332</u>	<u>4 621</u>
Summa omsättningstillgångar		17 210	8 638
SUMMA TILLGÅNGAR		421 498	427 969

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 010	24 010
Balanserat resultat		73 394	72 431
Årets resultat		8 572	4 748
<i>Summa eget kapital</i>		105 976	101 189
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		22 906	23 067
		22 906	23 067
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		271 308	282 757
		271 308	282 757
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 981	12 753
Förskott från kunder		4 020	3 070
Leverantörsskulder		1 130	2 007
Aktuell skatteskuld		1 620	1 210
Övriga skulder		1 689	941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		868	975
		21 308	20 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 498	427 969

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 270	7 491
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		10 899	12 047
		<u>22 169</u>	<u>19 538</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 169	19 538
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		139	8 751
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		352	-11 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>22 660</u>	<u>16 629</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 500	-42 833
Förvärv av finansiella tillgångar		—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-2 500</u>	<u>-42 833</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		—	26 200
Amortering av lån		-11 449	-11 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-11 449</u>	<u>14 740</u>
Årets kassaflöde		8 711	-11 464
Likvida medel vid årets början		4 621	16 085
Likvida medel vid årets slut		<u>13 332</u>	<u>4 621</u>

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning		3 178	3 199
Driftsnetto		3 178	3 199
Central administration		-5 323	-5 445
Rörelseresultat	2,3	-2 145	-2 246
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	211	495
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-283	-1 091
Resultat efter finansiella poster		-2 217	-2 842
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		6 000	5 000
Bokslutsdispositioner, avsättning till periodiseringsfond		-959	-480
Resultat före skatt		2 824	1 678
Skatt på årets resultat		-616	-382
Årets resultat		2 208	1 296

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	146 995	146 995
Fordringar hos koncernföretag		130 165	114 994
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	79	54
		<u>277 239</u>	<u>262 043</u>
Summa anläggningstillgångar		277 239	262 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		418	16 548
Fordringar hos intresseföretag eller gemensamt styrda företag		—	—
Aktuell skattefordran		2 958	2 983
Övriga fordringar		—	—
		<u>120</u>	<u>78</u>
		3 496	19 609
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		969	—
		<u>969</u>	<u>—</u>
Summa omsättningstillgångar		4 465	19 609
SUMMA TILLGÅNGAR		281 704	281 652

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		82 153	84 699
Årets resultat		2 208	1 296
		<u>84 361</u>	<u>85 995</u>
		108 371	110 005
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 529	570
		<u>1 529</u>	<u>570</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		170 462	169 964
		<u>170 462</u>	<u>169 964</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		–	240
Leverantörsskulder		95	126
Aktuell skatteskuld		605	–
Övriga skulder		547	637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95	110
		<u>1 342</u>	<u>1 113</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 704	281 652

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

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

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

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	30-50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	30-50 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	60-100 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-20 år

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

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

Skatt

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

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

Intäkter

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

Fusion

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstet 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 företags 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 företags 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 företags identifierbara nettotillgångar.

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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt klyvningsmetoden], elimineras i sin helhet. Realiserade 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. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**Medelantalet anställda**

	2019	varav män	2018	varav män
Moderföretaget				
Sverige	4	50%	4	50%
Totalt i moderföretaget	4	50%	4	50%
Dotterföretag				
Sverige	3	100%	3	100%
Totalt i dotterföretag	3	100%	3	100%
Koncernen totalt	7	71%	7	71%

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 376 000 kr (f.å. 320 000 kr) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 376 000 kr (f.å. 320 000 kr) företagets VD och styrelse.

Pensionskostnad för VD i dotterföretagen ligger i administrationskostnaderna.

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderföretaget</i>		2019		
<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	973	—	19	376
Summa	1 296	—	19	376

<i>Moderföretaget</i>		2018		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande	197	—	—	—
Styrelseledamot 1 pers.	126	—	—	—
Verkställande direktör	962	—	6	320
Summa	1 285	—	6	320

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

	2019	2018
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	16 209	16 078
Inventarier, verktyg och installationer	13	44
	<u>16 222</u>	<u>16 122</u>

Not 4 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Koncernen		
Övrigt	211	495
	<u>211</u>	<u>495</u>
Moderföretaget		
Övrigt	211	495
	<u>211</u>	<u>495</u>

Not 5 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Koncernen		
Övrigt	-5 427	-6 023
	<u>-5 427</u>	<u>-6 023</u>
Moderföretaget		
Övrigt	-283	-1 091
	<u>-283</u>	<u>-1 091</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	596 643	549 869
Nyanskaffningar	–	39 477
Omklassificeringar	655	7 297
Vid årets slut	<u>597 298</u>	<u>596 643</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-202 156	-187 710
Årets avskrivning	-14 625	-14 446
Vid årets slut	<u>-216 781</u>	<u>-202 156</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	23 889	25 522
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 584	-1 633
Vid årets slut	<u>22 305</u>	<u>23 889</u>
Redovisat värde vid årets slut	402 822	418 376

Varav mark*Koncernen*

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 405</u>	<u>16 405</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>16 405</u>	<u>16 405</u>

Not 7 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	503 100	464 400
Vid årets slut	522 100	503 100

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

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 487	8 490
Avyttringar och utrangeringar	529	-3
Vid årets slut	<u>9 016</u>	<u>8 487</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 178	-8 134
Årets avskrivning	-13	-44
Vid årets slut	<u>-8 191</u>	<u>-8 178</u>
Redovisat värde vid årets slut	825	309

Not 9 Andelar i koncernföretag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	146 995	141 358
Förvärv	—	5 637
Vid årets slut	<u>146 995</u>	<u>146 995</u>
Redovisat värde vid årets slut	146 995	146 995

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Sonesson Inredningar Fastighets AB, 556008-7305, Malmö	3 600	100,0	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB, 556732-4974, Ronneby	1 000	100,0	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB, 556287-9865 Ronneby	1 200	100,0	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB, 556838-6071 Ronneby	500	100,0	875	875
DJ Ronneby AB, 559094-5993, Ronneby	500	100,0	4 628	4 628
Sörbydal Fastighets AB, 559112-7955, Ronneby	500	100,0	1 009	1 009
Ambon Fastigheter AB, 559075-9162, Sigtuna	251	50,2		
			<u>146 995</u>	<u>146 995</u>

Redovisat värde vid årets slut av andelar i delägt dotterföretag

79 54

Ambon Fastigheter AB grundades i september 2016 och p g a oförutsedda omständigheter har verksamhet under 2019 varit ringa varför vi valt att inte konsolidera in detta bolag.

Not 10 Antal aktier och kvotvärde

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Belopp i tkr</i>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	414 625	414 625
Företagsinteckningar	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
Summa ställda säkerheter	431 625	431 625

Moderbolaget

Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag

273 277

284 408

Aktier i dotterföretag

146 995

146 995

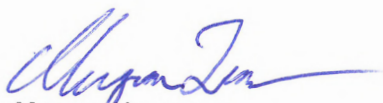
Summa ställda säkerheter

420 272

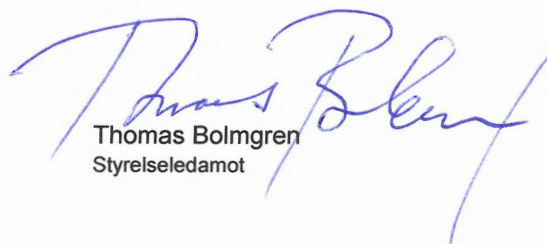
431 403

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

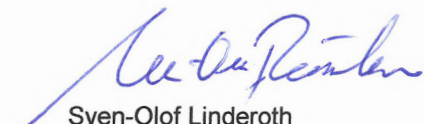
Areamässig uthyrningsgrad:	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital:	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.
Direktavkastning:	Periodens driftsnetto (inkl fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.
Hyresvärde:	Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader och fastighetsavskrivningar i relation till finansiella kostnader.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Ronneby den 23/5-20


Magnus Hansson
Ordförande



Thomas Bolmgren
Styrelseledamot



Sven-Olof Linderöth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

27/5-2020



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 2019.

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 2019 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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 2019 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.

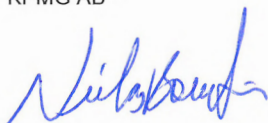
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den

29/5-2020

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor

Fastighetssammanställning Koncernen 2019									
per 2019-12-31									
Fastighetsbeteckning	Kommun	Inköpsår	Tax.värde (TSEK)	Tomtareal (m2)	Uthyrningsbar yta (m2)				Hyresvärde** (SEK)
					Kontor/ Butik	Industri	Lager	Totalt	Uthyrningsgrad ***(yta) (%)
<i>RSCFAB</i>			<i>tax.år 2019</i>						
Ronneby 25:32	Ronneby	2006	74 892	19 745	11 747			11 747	
Ronneby 25:34	Ronneby	2006	77 800	18 779	11 566			11 566	
Ronneby 25:40	Ronneby	2006	34 600	9 430	7 943			7 943	
								31 256	36 000 000
									79,1%
<i>SIFAB</i>			<i>tax.år 2019</i>						
Mårdaklevs-Vallen 3:47	Svenljunga	2007	433	4 106			495	495	
Mårdaklevs-Vallen 3:28	Svenljunga	2007	3 830	14 642	300	3 015	3 510	6 825	
Utlängan 4*	Malmö	2007	37 674	18 861	875	7 850	3 925	12 650	
Rudan 2	Tranås	2007	15 610	27 978	530	6 180	4 020	10 730	
Laken 1, trävaruindustri	Tranås	2008	350	1 000	140		30	170	
Laken 1, lager	Tranås	2008	1 985	1 392		580	580	1 160	
Lammhult 74:2	Växjö	2007	6 003	12 867	623	4 083	1 974	6 680	
								38 710	15 075 000
									100%
<i>DISAB</i>			<i>tax.år 2019</i>						
Mörten 25	Eslöv	2007	8 986	11 278	280	2 478	300	3 058	
Mörten 26	Eslöv	2007	8 897	13 296	305	1 500	500	2 305	
Olhamra 1:54	Vallentuna	2007	9 639	3 249	288	432	648	1 368	
								6 731	3 511 000
									100%
<i>RIFAB</i>			<i>tax.år 2019</i>						
Stora Aby 5:145	Hultsfred	2009	2 979	38 150	1 003	3 177		4 180	
Mårdaklevs-Vallen 5:1	Svenljunga	2009	1 810	5 832	100	2 630	466	3 196	
								7 376	2 410 000
									100%
<i>SKIFAB</i>			<i>tax.år 2019</i>						
Bölaryd 1:102	Gislaved	2012	7 500	66 660	1 321	5 226	560	7 107	
								7 107	2 481 000
									100%
<i>DJ Ronneby AB</i>			<i>tax.år 2019</i>						
Åkern 1	Ronneby	2018	10 416	10 381	2 800			2 800	
								2 800	2 349 000
									100%
<i>Sörbydal Fastigheter AB</i>			<i>tax.år 2019</i>						
Ångsmarken 2	Ronneby	2018	5 287	4 734	1 050		350	1 400	
								1 400	1 178 000
									100%
SUMMA			308 691	282 380	40 871	37 151	17 358	95 380	63 004 000
									93,3%
* tomträtt									
** kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.									
*** uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.									



Active Properties är ett fastighetsbolag med inriktning på 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 och lätt industri.

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

Sonesson Inredningar
Fastighets AB



DISAB FASTIGHETS AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB

SKEPPSHULTS
Industrifastigheter AB

Sörbydal Fastighets AB

DJ Ronneby AB