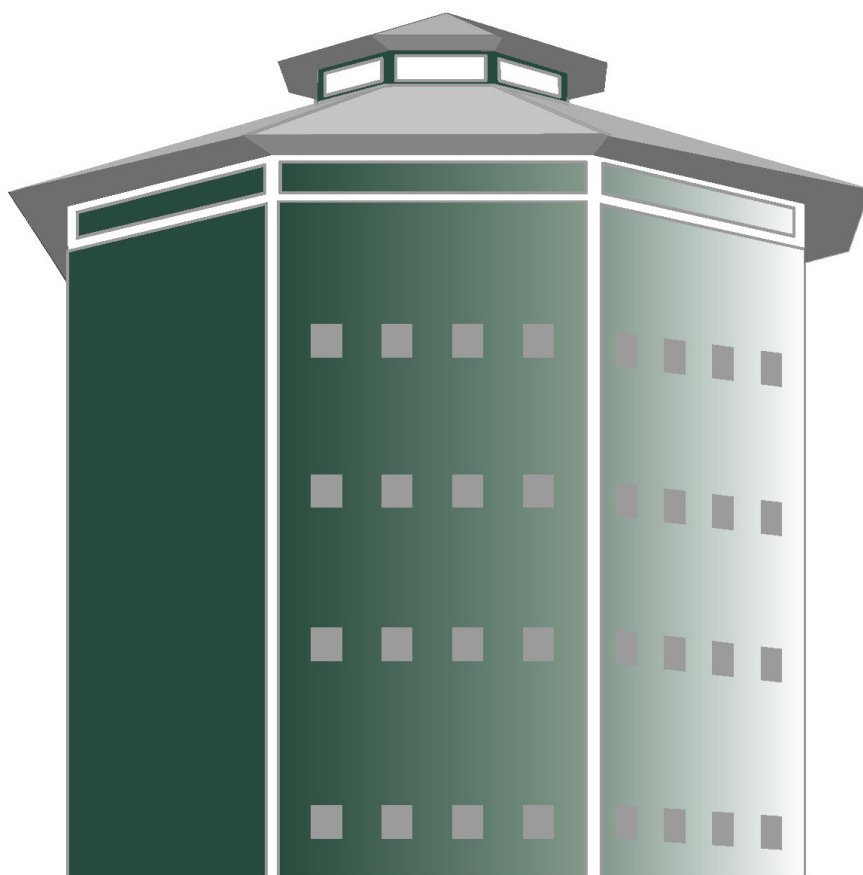


Årsredovisning 2020



Svensk Årsredovisning enligt IFRS 2020

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Innehållsförteckning

VD har ordet

Förvaltningsberättelse

Rapport över resultat för koncernen

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Rapport över kassaflöden för koncernen

Resultaträkning för moderbolaget

Balansräkning för moderbolaget

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

- Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper
- Not 2 Hyresintäkter och fastighetskostnader
- Not 3 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar
- Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer
- Not 5 Centrala administrationskostnader
- Not 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag
- Not 7 Finansiella intäkter och finansiella kostnader
- Not 8 Skatter
- Not 9 Resultat per aktie
- Not 10 Materiella anläggningstillgångar
- Not 11 Förvaltningsfastigheter
- Not 12 Andelar i intresseföretag
- Not 13 Fordringar på koncernföretag
- Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- Not 15 Likvida medel
- Not 16 Eget kapital
- Not 17 Räntebärande skulder
- Not 18 Skulder till kreditinstitut
- Not 19 Pensioner
- Not 20 Övriga skulder
- Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- Not 22 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning
- Not 23 Finansiella risker och riskhantering
- Not 24 Leasingavtal
- Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
- Not 26 Disposition av företagets vinst eller förlust
- Not 27 Närstående
- Not 28 Koncernföretag
- Not 29 Obeskattade reserver
- Not 30 Specifikationer till rapport över kassaflöden
- Not 31 Händelser efter balansdagen
- Not 32 Viktiga uppskattningar och bedömningar
- Not 33 Uppgifter om moderbolaget
- Not 34 Förklaringar avseende övergång till IFRS

Nyckeltalsdefinitioner

Signaturer

VD har ordet.

Fortsatt god resultatutveckling trots viss påverkan från Covid-19.pandemin.

2020 har till stor del präglats av den globala Covid-19 pandemin vilket påverkat hela världsekonomin och lett till stora effekter på människor, samhälle och näringsliv. Även på fastighetsmarknaden märks effekterna om än med stora variationer i omfattning mellan olika tillgångsslag och sektorer. För bolagets del har åtminstone den ekonomiska påverkan av pandemin hittills varit mycket begränsad.

Trots pandemin har bolaget under året uppvisat fortsatt god resultatutveckling inte minst tack vare förbättrade hyresnivåer, bidrag från tidigare genomförda förvärv samt minskade driftskostnader. Förvaltningsresultatet på 28,2 mkr är också det bästa i bolagets historia. Då efterfrågan på lokaler som bolaget erbjuder bedöms vara fortsatt god är det rimligt att anta att den positiva utvecklingen kommer att kvarstå även under innevarande år trots en viss avmattning i efterfrågan på kontorslokaler.

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 projekt bl. a genom ett nära samarbete med såväl de egna hyresgästerna som med externa partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare mot lätt industri, kontor och handel men även andra typer av fastighetstillgångar kan vara av intresse om låg hyresrisk och långa hyresförhållanden kan uppnås. Geografiskt kvarstår strategin med fortsatt fokus på södra Sverige.

Bolaget har fortsatt arbetet med hyresgästpassade investeringar i befintliga fastigheter bl a med om- och tillbyggnader i Soft Center och övriga dotterbolag. För närvarande pågår bl a uppförandet av en ny stor industrianläggning, lager och kontor i Eslöv. Samtidigt har också den egenledda projektportföljen fortsatt att växa bl a med ett flera intressanta nybyggnadsinvesteringar inom sällanköpshandel med leverans under innevarande och nästkommande år. I slutet av 2020 förvärvades även en industrifastighet med ett 15-årigt hyresavtal, triple-net.

Stabila finanser och låg risk

Även finansiellt har bolaget utvecklats väl under det gångna året inte minst tack vare det fortsatt låga ränteläget. Detta tillsammans med ett starkt kassaflöde från rörelsen har inneburit att de investeringar som genomförts huvudsakligen kunnat finansieras över egen balansräkning. För att bättre synliggöra bolagets starka finansiella ställning så har bolaget bestämt att fr o m årsbokslutet 2020 byta redovisningsstandard till IFRS. Tack vare omläggningen så har fastighetstillgångarnas verkliga värden nu kunnat redovisas fullt ut vilket i förlängningen bör skapa en bättre ekonomisk stabilitet och större finansiellt utrymme. Det egna kapitalet uppgår nu till drygt 370 mkr vilket motsvarar nästan 4 kr per aktie. IFRS kommer även att ge möjlighet att få tillgång till nya finansieringskällor t ex via kapitalmarknaden vilket i sin tur öppnar för att förvärv och investeringar kommer att kunna genomföras med större volymer än tidigare.

För att säkerställa de tillväxtmål som bolaget satt upp så kan det i förlängningen även behöva tillföras ytterligare externt kapital i någon form och här pågår redan idag diskussioner med flera aktörer på kapitalmarknaden men också med investerare direkt.

Väl rustat för framtiden.

Det är mycket tillfredsställande att inleda 2021 med starka finanser, flera nya intressanta byggnadsprojekt och förvärv samt en stabil och väl fungerande organisation. Mot den bakgrunden är förutsättningarna goda för att vi skall kunna fortsätta arbetet att utveckla bolaget och leverera en god värdetillväxt och resultat även under innevarande år.

Mot bakgrund av bolagets stabila finanser och goda framtidsutsikter och att riskerna från pandemin bedöms ha en begränsad påverkan på bolagets verksamhet kommer styrelsen att föreslå årsstämman att en aktieutdelning, för A- respektive B-aktien, utgår med 0,05 kronor.

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncernen

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

Koncernen består av åtta 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, DJ Ronneby AB, Byggfast Osby AB samt DIRO Fastigheter AB. Koncernen äger även 50,1 procent i Ambon Fastigheter AB.

Beståndet består av 18 helägda och 1 delägd fastighet belägna på totalt 10 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 99 600 kvm och fördelas på 41 % kontor, 37 % lätt industri, 18 % lager och 4 % handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid årsskiftet till 772 MSEK.

Moderbolaget

Active Properties (APROP) 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, lager och handel. APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare. Fastighetsbeståndet består för närvarande av 18 fastigheter lokaliserade till 10 orter med total uthyrningsbar yta på knappt 100.000 kvm.

Övergripande mål

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar. De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 3,0 gånger, den synliga soliditeten skall vara lägst 35 procent samt att belåningsgraden skall uppgå till högst 60 procent. Samtliga finansiella mål har med god marginal uppfyllts under året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	54,1	54,8	51,6	48,5	44,8
Driftnetto	39,2	38	34,5	31,7	28,3
Resultat efter finansnetto	28,3	27,5	7,5	6,4	2,9
Årets resultat	57,3	42,1	4,7	4,1	1,2
Balansomslutning	782	711,3	428,0	422,7	429,9
Verkligt värde fastigheter	754,7	682,7	655,7	464,4	464,4
Likviditet	6,5	13,3	4,6	16,1	13,6
Direktavkastning (%)	5,7	5,7	6,7	6,6	6,1
Soliditet (%)	47,6	44,3	23,6	23,7	23
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,8	5,7	4,9	5,3	3,9
Belåningsgrad (%)	34,9	39,5	57,8	57	59,8
Eget kapital	372,1	314,8	101,2	100,3	99,1
Eget kapital/aktie (kr)	3,87	3,28	1,05	1,04	1,03
Avkastning eget kapital (%)	17,1	14,2	18,8	18,7	15,8

Definitioner, se sid. 55.

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

Nyckeltal för 2016-2018 är inte omräknade enligt IFRS.

Ägarförhållanden

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

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. Vanligtvis sker handel under en 4 dagars period varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var för A-aktien 2,40 kronor (2021-06-07) och för B-aktien 2,25 kronor (2021-06-07) vilket innebar en uppgång med 87,5 % respektive 60,7 % jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick till 217 354 tkr.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 354 (2 363) aktieägare. Under året uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 74 och antalet som upphört att vara aktieägare till 83 stycken. Sedan 2020-06-30 har antalet aktieägare ökat med 6 stycken.

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Totalt utestående aktier uppgår till 96 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 87 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2020-12-31 till 24 009 996 kr med ett kvotvärde på 0,25 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med tio (10) röster per stamaktie av serie A och en (1) röst per stamaktie av serie B.

Största aktieägarna per 2020-12-31

<u>Namn</u>	<u>Kapital i %</u>	<u>Röster i %</u>
Exol AB	31,4	31,7
H Cap AB	30,3	30,6
Investment AB Spiltan	6,1	6,5
UBS AG Clients Account	3,2	1,8
Goldman Sachs International LTD	1,4	1,7
Övriga	27,6	27,7

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret**Koncernen**

I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt stabil trots effekterna av Covid-19 pandemin. De ekonomiska effekterna i form av lämnade hyresrabatter och avskrivningar är sammanlagt under 100 tkr.

Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 31 256 kvm (31 256) och här sjönk uthyrningsgraden med 2,9 procent till 76,2 procent. I koncernen uppgick den uthyrningsbara ytan till 99 619 kvm (95 380) och här sjönk uthyrningsgraden med 0,7 procent till 92,4 procent.

Målet för årsskiftet 2021/2022 är att behålla en uthyrningsgrad i Soft Center kring 75 procent och i koncernen på 92 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 66-68 mkr.

Övriga fastigheter i koncernen är fullt uthyrd med hyreskontrakt, triple-net, som löper med förfall under perioden 2022-12-31 till 2035-12-31.

Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter bl a hyresgäst-anpassade ombyggnader för hyresgäster i Soft Center samt investeringar i övriga dotterbolag bl a pågår uppförandet av en ny industrianläggning, med montagehall, lager och kontor i Eslöv. Samtidigt har den egenledda projektportföljen med flera intressanta nybyggnadsinvesteringar bl a inom sällanköpshandel fortsatt att växa. I slutet av året förvärvades även en industrifastighet i Gävle kommun med ett 15-årigt hyresavtal, triple-net.

Finansiering och räntebindning**Koncernen**

Tillgång till finansiering till fastighetssektorn bedöms idag som relativt god. Riskkapiten 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 t ex 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 t ex i formen av obligationslån. Nuvarande bankfinansiering bygger på långsiktiga och nära relationer vilket är betydelsefullt ifall marknadsförutsättningarna och tillgången på kapital skulle komma att förändras. Det är dock alltid viktigt att ständigt söka andra finansieringskällor och finansieringsformer. Nuvarande marknadsräntor innebär sammanlagt att finansieringskostnaden alltför lågt 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 sjönk 3- månaders Stibor med 0,18 procent från 0,15 till -0,03 procent. Sedan årsskiftet fram till 31 mars har 3- månaders Stibor stigit med cirka 0,02, till -0,02 procent.

Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. F n finns dock inga ränteswappar. Bolaget har två lån som löper med fast ränta, 13,9 mkr med förfall 2021-03-01 med räntesats 2,32 procent och 6,9 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.

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Moderbolaget

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

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer**Fastighetsvärden**

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

Under 2020 har Covid-19 pandemin påverkat hela samhället och även stora delar av näringslivet. Även verksamheten i bolaget har påverkats om än i begränsad omfattning. Hyresgäster har beviljats olika typer av hyreslättnader i form av uppskov och hyreskrediter ofta i kombination med förlängda hyresavtal dock utan att detta lett till några större ekonomiska förluster. Regeringens stödpaket gällande hyreslättnader till vissa branscher medförde hyresrabatter till en handfull av Soft Centers hyresgäster. I övrigt har konsekvenserna av pandemin varit relativt begränsade. En stor del av hyresgästerna är industri-företag med en relativt stor andel export vars verksamhet snarare påverkats positivt under perioden.

På sikt kan ett ändrat beteende framförallt drivet av den fortsatta digitaliseringen komma att påverka behovet och efterfrågan på hyreslokaler för kontor och utbildning. Av koncernens kontrakterade hyresintäkter fördelas 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 segmentet lätt industri kommer från hyresgäster där produktionen är fortsatt igång, utan större begränsningar i omfattning. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från två större rikstäckande kedjor inom lågpris/sällanköpshandel där försäljningen fortsatt utan större påverkan av pandemin.

Kontraktsporfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktsporföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst-kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktsporföljen är ca 3,4 år och den genomsnittliga uthyrningsgraden för koncernen är 92,4%.

Finansiella instrument och riskhantering

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 23.

Hållbarhetsupplysningar och miljöinformation

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

Långsiktighet är hållbart

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

Ekonomisk hållbarhet

Koncernen strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Strävan efter ekonomisk hållbarhet uttrycks i form av en värdekedja; stat, kommun och region finansierar och beställer samhällsservice. Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen. APROPkoncernen äger, förvaltar och utvecklar bl a fastigheter för samhällsservice. Genom en hållbar ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktigt hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Miljömässig hållbarhet

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

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

Merparten, motsvarande cirka 70 procent av den uthyrningsbara ytan, av hyrs ut med kallhyresavtal, s k triple-net, där hyresgästen själva står för alla driftkostnader inkl. el och uppvärmning. Av den anledningen har bolaget endast ett begränsad inflytande i vilka energikällor som används. Bolaget uppmanar dock hyresgästerna att genomföra energibesparande åtgärder och investeringar som även leder till minskad klimatpåverkan. Vid nya fastighetsförvärf undersöks eventuella miljörisker noggrant samtidigt som förbättringar av fastigheternas miljöpåverkan på klimat och lokalmiljö inventeras för möjliga åtgärder. Vid ombyggnader och vid nya fastighetsprojekt, såväl under själva byggprocessen som efter genomförandet, så görs en genomlysning för att identifiera eventuella miljörisker men även för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Där så är möjligt erbjuds hyresgästen tilläggsinvesteringar t ex i form av värmeåtervinning, elproduktion via solceller etc.

I Soft Centers byggnader sker uppvärmning via det kommunala fjärrvärmenätet där råvaran idag till 95 procent består av biobränsle. Elen levereras via Enkla Elbolaget vars energikällor är, sol, vind, vatten och biobränsle. Två solcellsanläggningar har installerats under året vilka kommer att ersätta 10–15 % av den totala elförbrukningen. Parallellt pågår en översyn av belysningsinstallationer där bl a alla lysrörsarmaturer på sikt kommer att bytas till LED-belysning. Ett nytt styrsystem för värme och kyla har installerats med igångsättning under våren 2021. Energibesparingen med det nya systemet beräknas till 5-10%.

I Soft Center finns ett flertal miljöstationer för sortering och återvinning av det avfall som uppstår hos hyresgästerna i de verksamheter som bedrivs i byggnaderna. Återvinning sker också av det avfall som uppstår i samband med driften och det underhåll, ombyggnader och renoveringar som löpande sker.

Social hållbarhet

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

Koncernen strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner.

Medarbetare

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärfvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen.

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 i Ronneby.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**Koncernen**

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

Driftkostnaderna förväntas minska något från nuvarande nivåer trots stigande energipriser och nätavgifter. Energi-effektivisering på Soft Center fortsätter och börjar nu ge resultat i form av lägre förbrukning av framförallt el efter installationen av solceller som slutfördes under hösten. Ett totalt byte av styr- och reglersystem beräknas bli klart under våren vilket bedöms kunna leda till en minskning av förbrukningen av fjärrvärme och komfortkyla. Bolaget fortsätter även arbetet med byte av samtliga ljuskällor till LED vilket förutom energibesparingen även minskar underhållskostnaderna tack vare en avsevärt längre livslängd.

En viss avflyttning från uthyrda lokalytor har skett i Soft Center under det första kvartalet 2021 bl a som en konsekvens av pandemin med ökad andel distansarbete, men också p g a att verksamheter kopplade till det tidigare stora flyktmottagandet har minskat i omfattning. Dock märks nu ett ökat intresse för lokaler från privata arbetsförmedlare och utbildningsföretag med uppdrag från bl a Arbetsförmedlingen.

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Ronneby kommun har de senaste åren varit mycket aktiva och ökat satsningarna med syfte att locka nya etableringar till kommunen framförallt inom handel. Bl a har man upplåtit mark för kommersiella verksamheter till mycket förmånliga villkor med ett gott resultat.

I DISAB Fastighets AB fortsätter arbetet med uppförande av nya byggnader i Eslöv. En lagerbyggnad har tidigare uppförts och nu pågår arbetet med en ny montagehall och utbyggnad av kontor. Dessa byggnationer beräknas vara klara för inflyttning under kvartal 4. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 30 mkr.

I Osby pågår uppförande av en fastighet för sällanköpshandel. Planerad inflyttning är beräknad att ske under kvartal 3 2021. Ett 10-årigt hyresavtal (triple-net) är tecknat och den totala investeringen beräknas uppgå till c a 15 mkr.

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

Moderbolaget

Trots det något försämrade konjunkturläget så är lokalefterfrågan på flesta orter där bolaget äger fastigheter relativt stabil. Flera hyresgäster 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 goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv till rimliga avkastnings- och risknivåer.

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 mdr kronor för att en publik notering skall vara intressant. Ett viktigt steg i den riktningen är att bolaget nu anpassat redovisningen till IFRS för att bl a bättre synliggöra fastighetstillgångarnas verkliga värden. En notering på en reglerad marknad skulle bl a skapa nya möjligheter till kapitalanskaffning och finansiering.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	84 361 061
Årets resultat	<u>2 410 238</u>
Summa	86 771 299

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, [96 039 984 * 0,05]	4 801 999
Balanseras i ny räkning	<u>81 969 300</u>
Summa	86 771 299

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Rapport över resultat för koncernen**1 januari - 31 december**

<i>tkr</i>	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	54 092	54 837
Fastighetskostnader	2,3	-14 870	-16 805
Driftnetto		39 222	38 032
Centrala administrationskostnader	5	-5 225	-5 025
Finansiella intäkter	7	137	211
Finansiella kostnader	7	-5 841	-5 742
Förvaltningsresultat		28 293	27 476
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	39 508	25 828
Resultat före skatt		67 801	53 304
Skatt	8	-10 493	-11 229
Årets resultat		<u>57 308</u>	<u>42 075</u>
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		57 308	42 075

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

<i>tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	772 346	693 546	666 577
Nyttjanderättstillgångar	24	197	362	527
Materiella anläggningstillgångar	10	309	309	309
Andelar i intresseföretag och joint ventures		105	79	54
Summa anläggningstillgångar		772 957	694 296	667 467
Hysesfordringar		273	303	104
Fordringar på intresseföretag		1 882	2 957	2 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	423	358	369
Övriga fordringar		30	55	356
Likvida medel	15	6 468	13 332	4 621
Summa omsättningstillgångar		9 076	17 005	8 433
Summa tillgångar		782 033	711 301	675 900
Eget kapital				
Aktiekapital	16	24 010	24 010	24 010
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		348 124	290 816	252 583
Summa eget kapital		372 134	314 826	276 593
Skulder				
Skulder till kreditinstitut	17,18	259 754	271 308	282 757
Långfristiga leasingskulder	24	15 484	10 289	10 451
Uppskjutna skatteskulder	8	100 788	93 408	84 781
Summa långfristiga skulder		376 026	375 005	377 989
Skulder till kreditinstitut	17,18	16 431	11 981	12 753
Kortfristiga leasingskulder	24	110	162	162
Leverantörsskulder		2 156	1 130	2 007
Skatteskulder		2 214	1 620	1 410
Övriga skulder	20	5 317	1 689	941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 645	4 888	4 045
Summa kortfristiga skulder		33 873	21 470	21 368
Summa skulder		409 899	396 475	399 357
Summa eget kapital och skulder		782 033	711 301	675 900

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapita	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Justerat eget kapital 2019-01-01	24 010	–	252 583	276 593
Årets totalresultat				
Årets resultat			42 075	42 075
Årets övrigt totalresultat				–
Årets totalresultat	–	–	42 075	42 075
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-3 842	-3 842
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	-3 842	-3 842
Utgående eget kapital 2019-12-31	24 010	–	290 816	314 826

tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapita	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	24 010	–	290 816	314 826
Årets totalresultat				
Årets resultat			57 308	57 308
Årets övrigt totalresultat			–	–
Årets totalresultat	–	–	57 308	57 308
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar				–
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2020-12-31	24 010	–	348 124	372 134

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Rapport över kassaflöden för koncernen**1 januari - 31 december**

<i>tkr</i>	Not	2020	2019
	30		
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		67 801	53 304
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-39 509	-27 293
Betald inkomstskatt		-2 423	
		<u>25 869</u>	<u>26 011</u>
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 065	139
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6 908	352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>33 842</u>	<u>26 502</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-2 500
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-25 950	
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		<u>-3 814</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-29 764</u>	<u>-2 500</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			
Amortering av lån		-10 942	-11 449
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare			-3 842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-10 942</u>	<u>-15 291</u>
Årets kassaflöde		-6 864	8 711
Likvida medel vid årets början		13 332	4 621
Likvida medel vid årets slut		<u><u>6 468</u></u>	<u><u>13 332</u></u>

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Resultaträkning för moderbolaget**1 januari - 31 december**

<i>tkr</i>	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	3 500	3 178
Administrations- och försäljningskostnader		-5 511	-5 323
Rörelseresultat		-2 011	-2 145
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-283
Resultat efter finansiella poster	7	-1 879	-2 217
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		6 000	6 000
Bokslutsdispositioner, övriga		-1 000	-959
		5 000	5 041
Resultat före skatt		3 121	2 824
Skatt	8	-711	-616
Årets resultat		2 410	2 208

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning för moderbolaget

<i>tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	28	147 020	146 995	146 995
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	105	79	54
Fordringar hos koncernföretag	13	137 185	130 165	114 994
Fordringar hos intresseföretag		1 882	2 957	2 983
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		286 192	280 196	265 026
Summa anläggningstillgångar		286 192	280 196	265 026
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar			1	
Fordringar hos koncernföretag		727	418	16 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67	120	78
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		794	539	16 626
Kassa och bank		–	969	0
Summa omsättningstillgångar		794	1 508	16 626
Summa tillgångar		286 986	281 704	281 652
<i>tkr</i>	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	16	24 010	24 010	24 010
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		84 361	82 153	84 699
Årets resultat		2 410	2 208	1 296
Summa eget kapital		110 781	108 371	110 005
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder	29	2 529	1 529	570
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag	17,18	167 087	170 462	169 964
<i>Summa långfristiga skulder</i>		167 087	170 462	169 964
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		4 878		240
Leverantörsskulder		348	95	126
Aktuella skatteskulder		665	605	0
Övriga skulder	20	537	547	637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	161	95	110
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 589	1 342	1 113
Summa eget kapital och skulder		286 986	281 704	281 652

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2019-01-01	24 010	–	84 699	1 296	110 005
Årets totalresultat					
Årets resultat				2 208	2 208
Årets totalresultat	–	–	–	2 208	2 208
Vinstdisposition			1 296	-1 296	–
Lämnade utdelningar			-3 842		-3 842
Utgående eget kapital 2019-12-31	24 010	–	82 153	2 208	108 371

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balans-erat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	24 010	–	82 153	2 208	108 371
Årets totalresultat					
Årets resultat				2 410	2 410
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat	–	–	–	2 410	2 410
Vinstdisposition			2 208	-2 208	–
Lämnade utdelningar				–	–
Utgående eget kapital 2020-12-31	24 010	–	84 361	2 410	110 781

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Kassaflödesanalys för moderbolaget

1 januari - 31 december

<i>tkr</i>	Not	2020	2019
	30		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 879	-2 217
Betald inkomstskatt			-266
		-1 879	-2 483
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-255	942
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		342	-435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 792	-1 976
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		25	26
Avyttring av finansiella tillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		25	26
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag			7 000
Lämnade koncernbidrag		-4 080	
Uptagna lån		4 878	
Utbetald utdelning			-3 842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		798	3 158
Årets kassaflöde		-969	1 208
Likvida medel vid årets början		969	-239
Likvida medel vid årets slut		—	969

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

(a) Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 20 maj 2021. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 juni 2021.

(b) Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

(c) Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

(d) Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 32.

(e) Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

(f) Ändrade redovisningsprinciper

(i) Byte av redovisningsprincip

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, se not 32 för beskrivning av övergångseffekter. Övergången från K3 till IFRS har redovisats i enlighet med IFRS 1.

(g) Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

(h) Klassificering m.m.

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

(i) Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Då verksamheten i koncernen är organiserad som en sammanhållen verksamhet, med likartade risker och möjligheter för de varor och tjänster som produceras, utgör hela koncernens verksamhet under räkenskapsåret ett rörelsesegment.

(j) Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv**(i) Rörelseförvärv**

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

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

(ii) Dotterföretag

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

Tillgångsförvärv

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

(iii) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

(k) Intäkter***(i) Hyresintäkter***

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

(ii) Intäkter från fastighetsförsäljning

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

(l) Leasing

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

(i) Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

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

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

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan

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

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

(ii) Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

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

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

Leasingavtal med Active Properties som leasegivare består av operationella leasingavtal. Active Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten nettoomsättning.

(m) Finansiella intäkter och kostnader

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader,

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

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

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

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

(n) Skatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisning av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

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

(o) Finansiella instrument***(i) Redovisning och första värderingen***

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

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

(ii) Klassificering och efterföljande värdering**Finansiella tillgångar**

Active Properties finansiella tillgångar utgörs i allt väsentligt av likvida medel i form av banktillgodo-havanden, hyresfordringar, fordringar på intressebolag samt övriga fordringar. Samtliga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

Finansiella tillgångar – Efterföljande värdering och vinster och förluster

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

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

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

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

(iii) Nedskrivningar - förväntade kreditförluster

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

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

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

Bortskrivning

Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 30 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringar till oväsentligt belopp.

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

(iv) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)**Finansiella tillgångar**

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

Finansiella skulder

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

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

(v) Kvittning

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

(p) Materiella anläggningstillgångar

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

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

(q) Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar och nyttjanderättstillgångar

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

Återföring av nedskrivning

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

(r) Förvaltningsfastigheter

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

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering. Eventuellt internt utförd värdering under löpande år kvalitetskontrolleras genom att ett urval om 20 % externvärderas varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. I de fall endast enstaka objekt behöver omvärderas under löpande år sker detta genom helt interna värderingar.

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

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

(i) Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevs-kostnader aktiveras på berörd fastighet.

(s) Utbetalning av kapital till ägarna***(i) Utdelningar***

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

(t) Ersättningar till anställda***(i) Kortfristiga ersättningar***

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

(ii) Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

(u) Avsättningar

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

(v) Eventualförpliktelser

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

I samband med koncernens övergång till IFRS har moderbolaget gått över till att redovisa enligt RFR2. Vid moderbolagets övergång till RFR 2 har inga övergångseffekter identifierats.

Även av Rådet för finansiell rapportering utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, trygglagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Finansiella instrument

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

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Finansiella garantier

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

Anteciperade utdelningar

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

Leasade tillgångar

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

De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 2 Hyresintäkter och fastighetskostnader**Koncernen****Hyresintäkter**

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

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 1-20 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,4 (3,6) år. Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

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

Förfallostruktur kontrakterad hyra

<i>tkr</i>	2020-12-31		2019-12-31	
	Årshyra	% av total	Årshyra	% av total
Kommersiella lokaler				
2020	53 041	23,2	53 041	23,2
2021	56 653	24,7	56 653	24,7
2022	50 890	22,2	50 890	22,2
2023	31 438	13,7	31 438	13,7
2024	26 254	11,5	26 254	11,5
2025	22 569	9,9	22 569	9,9
2026	13 044	5,7	13 044	5,7
2027	10 564	4,6	10 564	4,6
2028	7 764	3,4	7 764	3,4
2029	6 264	2,7	6 264	2,7
2030 och senare	3 500	1,5	3 500	1,5
Summa	228 940	100	228 940	100

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2020-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 51 %, lätt industri ca 43 % och handel utgjorde ca 6 %.

<i>tkr</i>	2020	2019
Intäkter		
Hyresintäkter	53 041	53 417
Serviceintäkter	1 041	1 378
Övriga intäkter	10	42
Summa intäkter	54 092	54 837
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	3 336	3 985
Övriga driftskostnader	4 378	4 776
Underhållskostnader	2 447	3 522
Fastighetsadministration	1 629	1 687
Fastighetsskatt	2 558	2 558
Summa fastighetskostnader	14 348	16 528

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

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Not 3 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen

<i>tkr</i>	2020	2019
Löner och ersättningar m.m.	4 077	4 069
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 19)	882	784
Sociala avgifter	1 280	1 412
	<u>6 239</u>	<u>6 265</u>

Medelantalet anställda

	2020	varav kvinnor	2019	varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	4	50%	4	50%
<i>Totalt moderbolaget</i>	<u>4</u>	<u>50%</u>	<u>4</u>	<u>50%</u>
Dotterföretag				
Sverige	3		3	
<i>Totalt i dotterföretag</i>	<u>3</u>	<u>0%</u>	<u>3</u>	<u>0%</u>
Koncernen totalt	<u>7</u>	<u>28%</u>	<u>7</u>	<u>28%</u>

Könsfördelning i företagsledningen

	2020-12-31	2019-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen		
Styrelser	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

Moderbolaget

	2020		
<i>tkr</i>	Ledande befattningshavare (4 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	1 263	1 608	2 871
<i>Moderbolaget totalt</i>	<u>1 263</u>	<u>1 608</u>	<u>2 871</u>
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	1 111 (551)	669 (275)	1 780 826

	2019		
<i>tkr</i>	Ledande befattningshavare (3 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	1 315	1 550	2 865
<i>Moderbolaget totalt</i>	<u>1 315</u>	<u>1 550</u>	<u>2 865</u>
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	860 (376)	897 (355)	1 757 731

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen

Koncernen

	2020	2019
<i>tkr</i>	Ledande befattningshavare (4 personer)	Ledande befattningshavare (3 personer)
Löner och andra ersättningar	1 263	1 315
Pensionskostnader	551	376

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

<i>tkr</i>	2020	2019
Koncernen		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	185	160
Andra uppdrag	17	3
Moderbolaget		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	48	44
Andra uppdrag	17	–

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

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

Not 5 Centrala administrationskostnader

Koncernen

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

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

<i>tkr</i>	2020	2019
Personalkostnader	4 695	4 668
Köpta tjänster	255	70
Övriga kostnader	561	585
	<u>5 511</u>	<u>5 323</u>

Not 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

<i>tkr</i>	2020	2019
Koncernen		
Personalkostnader	6 324	6 355
Avskrivningar	105	13
	<u>6 429</u>	<u>6 368</u>
Moderbolaget		
Personalkostnader	4 695	4 668
	<u>4 695</u>	<u>4 668</u>

Not 7 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Koncernen		
<i>tkr</i>	2020	2019
Likvida medel	137	211
Summa ränteintäkter som härrör från likvida medel	137	211
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-5 452	-5 427
Finansiella kostnader	-5 452	-5 427
Moderbolaget		
<i>tkr</i>	2020	2019
Resultat från andelar i koncernföretag		
Erhållet koncernbidrag	6 000	6 000
	6 000	6 000
Moderbolaget		
<i>tkr</i>	2020	2019
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på fordringar som är omsättningstillgångar	137	211
Summa	137	211
Varav koncernföretag		
Varav övriga	137	211
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader	-5	-283
Varav koncernföretag		
Varav övriga	-5	-283

Not 8 Skatter**Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat****Koncernen**

<i>tkr</i>	2020	2019
Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]		
Årets skattekostnad [/skatteintäkt]	-3 017	-2 546
	-3 017	-2 546
Uppskjuten skattekostnad (-) [/skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 555	-8 683
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser	4 079	
	-7 476	-8 683
<i>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</i>	-10 493	-11 229

Moderbolaget

<i>tkr</i>	2020	2019
Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]		
Årets skattekostnad [/skatteintäkt]	-711	-616
	-711	-616
<i>Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget</i>	-711	-616

Avstämning av effektiv skatt**Koncernen**

<i>tkr</i>		2020		2019
Resultat före skatt		67 801		53 304
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4%	-14 509	21,4%	-11 407
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-45	0,1%	-67
Ej bokf avdragsgilla kostnader	0,0%		-0,5%	254
Effekt av ändrade skattesatser	-6,0%	4 079	0,0%	
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-17	0,0%	-9
<i>Redovisad effektiv skatt</i>	15,5%	-10 493	21,1%	-11 229

Moderbolaget

<i>tkr</i>		2020		2019
Resultat före skatt		3 121		2 824
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4%	-668	21,4%	-604
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-41	21,4%	-11
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-1	0,0%	-1
<i>Redovisad effektiv skatt</i>	1,0%	-711	1,2%	-616

Redovisat i balansräkningen**Uppskjutna skattefordringar och skulder**

<i>tkr</i>	2020	2019
Förvaltningsfastighet	97 464	56 457
Obeskattade reserver	3 325	2 580
Leasing	-2	-2
	100 787	59 035

Förändrad skattesats

Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 8 Skatter, forts.**Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag****Koncernen**

<i>tkr</i>	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	90 827	6 637		97 464
Periodiseringsfonder	2 583	742		3 325
Leasing	-2	1		-1
	93 408	7 380	—	100 788

<i>tkr</i>	Balans per 1 jan 2019	Redovisat i årets resultat	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2019
Förvaltningsfastigheter	83 012	7 815		90 827
Periodiseringsfonder	1 770	813		2 583
Leasing	-1	-1		-2
	84 781	8 627	—	93 408

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 9 Resultat per aktie**Resultat per aktie**

<i>kr</i>	Före och efter utspädning	
	2020	2019
Resultat per aktie	0,60	0,44

De belopp som använts i täljare och nämnare redovisas nedan.

Resultat per aktie före utspädning**Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning**

<i>tkr</i>	2020	2019
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	57 308	42 075

Vägt genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning

<i>I tusental aktier</i>	2020	2019
Vägt genomsnittligt antal aktier under året, före och efter utspädning	96 039 984	96 039 984

Antalet utestående aktier vid årets slut var 96 040 (96 040) tusen.

Not 10 Materiella anläggningstillgångar**Koncernen**

<i>tkr</i>	Inventarier	
	2020	2019
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	309	309
Nyanskaffning	–	–
Avyttringar		
Utgående balans	309	309
Redovisade värden		
Den 1 januari	309	309
Den 31 december	309	309

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 11 Förvaltningsfastigheter**Koncernen**

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdeметoden.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

<i>tkr</i>	2020	2019
Orealiserade värdeförändringar	39 508	25 828
	39 508	25 828

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

	2020		2019	
<i>tkr</i>	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjande- rättstillgång	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjande- rättstillgång
Verkligt värde vid årets början	683 261	10 285	656 292	10 285
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	30 501			
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	3 408	5383	1 141	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	39 508		25 828	
Verkligt värde vid årets slut	756 678	15 668	683 261	10 285
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut				

Förändring i nyttjanderättstillgång avser omförhandling av tomträttsavtal.

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

(b) Fastställande av verkligt värde

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

I samband med övergången till IFRS har bolaget per 2020-12-31 bytt värderingsföretag till Newsec. I samband med detta har det gjorts en översyn av tidigare års värderingar, vilket bl a medfört att värdet för 2018 och 2019 avviker väsentligt från de i årsredovisningarna lämnade upplysningarna om verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Värdetidpunkterna för värderingarna är maj 2021.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Ändamålet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdragets har utförts enligt RICS/SFI/IVS regler.

Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som:

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

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

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

Värderingsteknik

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

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

Koncernen

	Kontor	Industri	Övrigt
	vägt snitt	Spann (vägt snitt)	vägt snitt
2020-12-31			
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 203	378	886
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 047	378	886
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	2,8	3,5	7,2
Förväntad långsiktig vakans	8%	8%	5%
Aktuell vakans	24%	0	0
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	658	368	829
Diskonteringsränta, avkastningskrav	8,30%	7,6%-10,6%	5,80%
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde	6,20%	5,5%-8,5%	6%

Koncernen

	Kontor	Industri	Övrigt
	vägt snitt	Spann (vägt snitt)	vägt snitt
2019-12-31			
Förväntad hyra (kr per kvm)	1199	366	793
Aktuell hyra (kr per kvm)	1095	366	793
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	3	3,5	8,2
Förväntad långsiktig vakans	10%	5%-15%	5%
Aktuell vakans	21%	0	0
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	690	357	727
Diskonteringsränta, avkastningskrav	8,2%	7,5%-10,5%	6,0%
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde	6,3%	5,6%-10,5%	6,2%

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

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

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

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

Typ av fastighet

2019-12-31	<i>tkr</i>	Förändring	Kontor	Industri	Övrigt
Förväntat driftsnetto (kr/kvm)		-5%	-9 600	-10 200	-2 100
		+5%	17 600	11 000	2 200
Direktavkastningskrav		-0,25%	4 300	4 700	1 500
		+0,25%	-8 800	-5 800	-1 700

Not 12 Andelar i intresseföretag**Specifikation av moderbolagets (samägarens) direkt ägda innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

<i>Företag, org. nr. och säte</i>	<i>tkr</i>	Röst- och kapitalandel i procent	Redovisat värde
2020			
<i>Intresseföretag</i>			
Amalia Fastigheter AB, 559085-5259, Ronneby	125	25,0%	105
			105
2019			
<i>Intresseföretag</i>			
Amalia Fastigheter AB, 559085-5259, Ronneby	125	25,0%	79
			79

Not 13 Fordringar på koncernföretag**Fordringar hos koncernföretag****Moderbolaget**

<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	130 165	114 994
Transaktioner under året	7 020	15 171
Utgående balans 31 december	137 185	130 165
Redovisat värde	137 185	130 165

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Förutbetalda försäkringspremier	214	182
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	209	176
	<u>423</u>	<u>358</u>
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	25	22
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	42	98
	<u>67</u>	<u>120</u>

Not 15 Likvida medel

Koncernen		
<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	6 468	13 332
<i>Summa enligt balansräkningen</i>	<u>6 468</u>	<u>13 332</u>

Not 16 Eget kapital

Aktiekapitalet består av två aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 0,25 (0,25) kr. Antal utestående aktier är 8 427 178 A-aktier samt 87 612 806 B-aktier.

Utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 juni 2021.

<i>tkr</i>	2020	2019
0,05 kr per stamaktie (4 801 999 kr)	4 802	–
Redovisad utdelning per aktie	0,05	–

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Balanserade vinstmedel

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

Not 17 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23. Beträffande villkor och återbetalningstider för leasingsskulder se not 24.

Koncernen

<i>tkr</i>	2020	2019
Långfristiga skulder		
Banklån	259 754	271 308
	<u>259 754</u>	<u>271 308</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	16 431	11 981
	<u>16 431</u>	<u>11 981</u>

Villkor och återbetalningstider

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

				2020	
<i>tkr</i>	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	142 904	142 904
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	71 619	71 619
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,85%	2021-03-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,6%	2021-02-11	9 162	9 162
Banklån	SEK	2,32% fast 3år	2021-01-30	13 884	13 884
Banklån	SEK	2,24% fast 3år	2021-03-30	6 912	6 912
<i>Totala räntebärande skulder</i>				<u>271 308</u>	<u>271 308</u>

				2019	
<i>tkr</i>	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,7%	2020-03-30	151 104	151 104
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,7%	2020-03-30	73 619	73 619
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,7%	2020-03-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,7%	2020-03-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,6%	2020-02-11	10 012	10 012
Banklån	SEK	2,32% fast 3år	2021-01-30	14 508	14 508
Banklån	SEK	2,24% fast 3år	2021-03-30	7 219	7 219
<i>Totala räntebärande skulder</i>				<u>283 289</u>	<u>283 289</u>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget

<i>tkr</i>	2020	2019
Kortfristiga skulder		
Utnyttjad checkkredit	4 878	—
	<u>4 878</u>	<u>—</u>

Not 19 Pensioner

Koncernen

Förmånsbestämda pensioner

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,3 Mkr (2020: 0,3 Mkr).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (2019: 148 procent).

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

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för arbetare som helt bekostas av företagen.

Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

tkr	2020	2019
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda planer ¹	882	784
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda planer ¹	826	731

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

Not 20 Övriga skulder

Koncernen

<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	861	1 225
Uppl skatter o soc.avg	456	464
Slutrevers Rolba	4 000	
	<u>5 317</u>	<u>1 689</u>

Moderbolaget

<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	155	168
Uppl skatter o soc.avg	382	379
	<u>537</u>	<u>547</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	6 767	4 020
Upplupna driftskostnader	267	359
Upplupna personalkostnader	274	198
Upplupna räntekostnader	125	123
Övriga poster	212	188
	<u>7 645</u>	<u>4 888</u>
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	127	70
Övriga poster	34	25
	<u>161</u>	<u>95</u>

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Not 22 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Verkligt värde

(a) Klassificering och verkligt värde samt nivå i värderingshierarkin

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

Koncernen

tkr	2020-12-31			2019-12-31		
	Not värde	Värderade till upplupet anskaffnings- Övriga skulder	Total	Värderade till upplupet anskaffnings- Övriga skulder	Total	
Hysesfordringar	273		273	303	303	
Fordringar på intressebolag	1 882			2 957	2 957	
Övriga fordringar	453		453	413	413	
Likvida medel	6 468		6 468	13 332	13 332	
	9 076	–	7 194	17 005	–	17 005
Banklån		276 186	276 186		283 289	283 289
Leverantörsskulder		2 156	2 156		1 130	1 130
Övriga skulder		4 000	4 000		–	–
Skulder till närstående			–			–
Förutbetalda intäkter		604	604		670	670
	–	282 946	282 946	–	285 089	285 089

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 23 Finansiella risker och riskhantering

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

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

Ramverk för finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker såsom finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Verksamheten finansieras med eget kapital och räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målen för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Målen är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 5,82 procent för 2020, soliditet om lägst 35 procent, räntetäckningsgrad minst 3,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per den 31 december var samtliga mål uppfyllda med god marginal.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. Aprops verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital huvudsakligen genom banklån säkerställda med pantbrev. Det finns risk att bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Aprop oförmånliga villkor. Om Aprop i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Aprop inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Aprop oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. För att säkerställa Aprops behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolaget har även ett ramavtal gällande bankfinansieringen som löper årsvis. Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediterna uppgick vid årsskiftet till 5 Mkr (5), varav 4,9 Mkr (0) var utnyttjad.

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 409 miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen nedan.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande 6 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Not 23 Finansiella risker och riskhantering, forts.

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden

Koncernen

2020

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

2019

<i>tkr</i>	Valuta	Nom. belopp originalvaluta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	283 289	409 782	–	4 411	13 190	70 018	322 163
Leverantörsskulder	SEK	1 130	1 130	1 130				
Leasingskulder	SEK	318	318	6	15	141	156	
Summa		284 737	411 230	1 136	4 426	13 331	70 174	322 163

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 23 Finansiella risker och riskhantering, forts.***Inställda betalningar och avtalsbrott***

Hyresrisken i Soft Center har de senaste åren minskat p.g.a. att många, relativt konjunkturokänsliga, verksamheter flyttat in, många med koppling till skola- och utbildningsområdet. Det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet drygt 100 stycken, inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning, minskar också hyresrisken. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för c a 70 %.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) uppgick vid årsskiftet till 2,8 år (3,0), för koncernen i sin helhet uppgick den återstående löptiden till 3,4 år (3,6).

Tre hyresgäster står för ca 63 % av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för c a 70 %. Nedskrivning av kundfordringar uppgick för räkenskapsåret till 191 tkr.

Marknadsrisk

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

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

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

Ränterisk

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna för APROP. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 2,7 Mkr (2,8) respektive minska med 2,7 Mkr (2,8). Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter APROPs resultat. Ränterisken påverkar APROP dels genom löpande räntekostnader för lån och räntederivat. F n finns inga utestående räntederivat i koncernen. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på APROP. Enligt de fastställda finansiella målen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 3,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 6,5 gånger (6,1). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2020 till 1,88 procent (1,98).

Kreditrisk

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

APROP har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer.

Koncernen tillämpar förskottsfakturerings avseende sina större hyresfordringar.

APROP tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster.

Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

Kommersiell kreditrisk

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Kreditrisk i likvida medel

Koncernen har likvida medel om 6,5 Mkr den 31 december 2020 (2019: 13,3 Mkr). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade till minst A, baserat på S&Ps kreditbetyg.

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

Kreditrisk i garantier

Koncernens policy är att ge finansiella garantier endast till dotterbolagens skulder. Per den 31 december 2020 har bolaget gett ut en garanti till vissa banker för krediter som är beviljade till två dotterbolag.

Kapitalhantering

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar. De långsiktiga finansiella målen innefattar att, avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med minst 6 procentenheter, räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 3 gånger, den justerade soliditeten skall vara lägst 35 procent och belåningsgraden maximalt 60 procent.

Kapital definieras som totalt eget kapital.

Kapital

<i>tkr</i>	2020	2019
Totalt eget kapital	372 134	314 826

Nettoskuldsättningsgrad

<i>tkr</i>	2020	2019
Finansiella skulder	278 496	284 737
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	6 468	13 332
Nettoskuld	284 964	298 069
Nettoskuldsättningsgrad (Nettoskuld / Totalt eget kapital)	77%	95%

Minskningen i nettoskuldsättningsgraden beror både på att nettoskulden minskat med 2,2 % och att eget kapital ökat med 18,2 %.

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 5 öre per aktie till årsstämman 2020.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 24 Leasingavtal**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar.

Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas bland koncernens övriga förvaltningsfastigheter, se not 11.

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

Nyttjanderättstillgång**Koncernen**

<i>tkr</i>	Parkering	Fordon	Kontorsinventarier	Totalt
Avskrivningar under året	81	66	17	164
Utgående balans 31 december 2020	164	33	–	197
Avskrivningar under året	82	66	17	165
Utgående balans 31 december 2019	246	99	17	362

För löptidsanalys av leasingsskulderna, se not 23 Finansiella risker och riskhantering i avsnittet om likviditetsrisk.

Belopp redovisade i resultatet**Koncernen**

<i>tkr</i>	2020	2019
Ränta på leasingsskulder	8	13
Kostnader för korttidsleasing	-9	-9

Leasingavtal

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

Uppskattade restvärdesgarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leasingsskulden och nyttjanderätts-tillgången. Den 31 december 2020 uppskattar Koncernen att restvärdesgarantier uppgår till 82 tkr.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

Koncernen

<i>tkr</i>	2020	2019
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	53 041	53 417

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Operationella leasingavtal

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

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

<i>tkr</i>	2020	2019
Koncernen		
Inom ett år	56 653	53 041
Mellan ett och två år	54 503	56 653
Mellan två och tre år	36 157	54 503
Mellan tre och fyra år	35 057	36 157
Mellan fyra och fem år	29 857	35 057
Senare än fem år	25 000	54 587
Summa odiskonterade leasingavgifter	<u>237 227</u>	<u>289 998</u>

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen		
<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	414 505	414 625
Företagsinteckningar	17 000	17 000
	<u>431 505</u>	<u>431 625</u>
<i>Summa ställda säkerheter</i>	<u>431 505</u>	<u>431 625</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

Moderbolaget		
<i>tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	262 146	273 277
	146 995	146 995
	<u>409 141</u>	<u>420 272</u>
<i>Summa ställda säkerheter</i>	<u>409 141</u>	<u>420 272</u>

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

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 26 Disposition av företagets vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust***Till årsstämman förfogande står följande belopp (kr):*

Balanserad vinst	84 361 061
Årets resultat	2 410 238
	<u>86 771 299</u>

Utdelning [96 039 984 x 0,05 kr]

Balanseras i ny räkning

-4 801 999
<u>81 969 300</u>

Not 27 Närstående**Närståenderelationer**

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 28.

Sammanställning över närståendetransaktioner**Koncernen**

<i>tkr</i>	År	Lokalhyra	Inköp av varor	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
DISAB Vaccum Technology AB	2020	2 587			–	
DISAB Vaccum Technology AB	2019	2 564			–	
DISAB Tella AB	2020	935			–	
DISAB Tella AB	2019	911			–	
Skeppshults Gjuteri AB	2020	2 453			–	
Skeppshults Gjuteri AB	2019	2 422			–	

Moderbolaget

<i>tkr</i>	År	Försäljning av adm.tjänster	Inköp av varor/tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Sonesson Inredningar Fastighet AB	2020	450			94	
Sonesson Inredningar Fastighet AB	2019	400			42	
DISAB Fastighets AB	2020	400			83	
DISAB Fastighets AB	2019	350			36	
Rosenfors Industrifastigheter AB	2020	310			64	
Rosenfors Industrifastigheter AB	2019	290			30	
Skeppshults Industrifastigheter AB	2020	350			73	
Skeppshults Industrifastigheter AB	2019	290			30	
DJ Ronneby AB	2020	330			69	
DJ Ronneby AB	2019	290			30	
Sörbydal Fastighets AB	2020	150			31	
Sörbydal Fastighets AB	2019	115			13	
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2020	1 500			312	
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2019	1 400			146	

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

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

Moderbolagets ägare

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

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning*Styrelse*, För uppgift om ersättningar se not 3. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.*Ledningsgrupp*; För uppgift om ersättning se not 3. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Not 28 Koncernföretag

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
				2020-12-31	2019-12-31
Sonesson Inredningar Fastighets AB 556008-7305	Ronneby	3 600	100	107 500	107 500
DISAB Fastighetss AB 556732-4974	Ronneby	1 000	100	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB 556287-9865	Ronneby	1 200	100	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB 556838-6071	Ronneby	500	100	875	875
DJ Ronneby AB 559094-5993	Ronneby	500	100	4 628	4 628
Sörbydal Fastighets AB 559112-7955	Ronneby	500	100	1 009	1 009
Byggfast Osby AB 559270-9926	Ronneby	250	100	25	
Ambon Fastigheter AB 559112-7955	Sigtuna	251	50,2		

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	
			2020-12-31	2019-12-31
Ronnebys Soft Center Fastighets AB 556392-9362	Ronneby	10 000	100	100
DIRO Fastigheter AB 559277-5489	Ronneby	250	100	100

Moderbolaget

<i>tkr</i>	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	146 995	146 995
Inköp	25	
Försäljningar		
Lämnat koncernbidrag		
<i>Utgående balans 31 december</i>	147 020	146 995
Redovisat värde den 31 december	147 020	146 995

Not 29 Obeskattade reserver

Moderbolaget

<i>tkr</i>	2020	2019
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2015	43	43
Avsatt vid taxering 2016	–	–
Avsatt vid taxering 2017	47	47
Avsatt vid taxering 2018	480	480
Avsatt vid taxering 2019	959	959
Avsatt vid taxering 2020	1 000	
<i>Utgående balans 31 december</i>	2 529	1 529
<i>Summa obeskattade reserver</i>	2 529	1 529

Not 30 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Betalda räntor och erhållen utdelning

<i>tkr</i>	2020	2019
Koncernen		
Erhållen ränta	137	211
Erlagd ränta	5	283

Förvärv av dotterföretag

Koncernen

<i>tkr</i>	2020	2019
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	30 185	
Likvida medel	15	
<i>Summa tillgångar</i>	<u>30 225</u>	<u>–</u>
Kortfristiga rörelseskulder	-4 275	
<i>Summa avsättningar och skulder</i>	<u>-4 275</u>	<u>–</u>
Köpeskillning:	25 929	
Avgår: Apportemission		
Annan egendom som lämnats som likvid		
Säljarreverser		
<i>Utbetald köpeskillning</i>	<u>25 929</u>	<u>–</u>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten		
<i>Påverkan på likvida medel</i>	<u>25 929</u>	<u>–</u>

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 31 Händelser efter balansdagen

I DISAB Fastighets AB, Eslöv, färdigställdes och överlämnades en lagerbyggnad under början av 2021. Till samma hyresgäst har även arbetet med en ny montagehall och utbyggnad av befintlig kontorsbyggnad påbörjats. Denna byggnation beräknas vara färdigställd under Q4 2021.

I Osby pågår uppförande av en fastighet för sällanköpshandel. Planerad inflyttning är beräknad att ske under Q 3 2021.

Not 32 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Skatter

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

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

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Not 33 Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Active Properties (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Ronneby. Adressen till huvudkontoret är Fridhemsvägen 8 i Ronneby.

Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Not 34 Förklaringar avseende övergång till IFRS

Denna finansiella rapport för koncernen är den första som upprättats med tillämpning av IFRS, vilket framgår av not 1.

De redovisningsprinciper som anges i not 1 har tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2020 och för jämförelseåret 2019 samt för koncernens öppningsbalans den 1 januari 2019. Vid upprättandet av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt IFRS. Förklaringar till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden framgår av följande tabeller och förklaringar till dessa.

I samband med koncernens övergång till IFRS har moderbolaget gått över till att redovisa enligt RFR2. Vid moderbolagets övergång till RFR 2 har inga övergångseffekter identifierats.

IFRS 3

I koncernredovisningen har IFRS 3 tillämpats på alla rörelseförvärv som gjorts från och med den 1 januari 2019, datum för övergång till IFRS.

Detta har inte gett upphov till några justeringar.

Rörelseförvärv före 2019-01-01 har inte omräknats.

IFRS 16

Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper klassificerades leasingavtal som operationella eller finansiella. Övergången till IFRS har medfört att leasingavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång som representerar en rätt att använda den underliggande tillgången och en leasingkund som representerar en skyldighet att betala leasingavgifter. Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder har inte redovisats för leasingavtal för vilka leasingperioden avslutas om 12 månader eller tidigare (korttidsleasingavtal) samt för leasingavtal med underliggande tillgång av lågt värde.

I resultaträkningen ersätts leasingkostnaden av avskrivningar och räntekostnader.

IAS 40

Koncernen har från och med 1 januari 2019 övergått från att redovisa förvaltningsfastigheter enligt anskaffningsvärde-metoden till verkligt värde. Detta ger främst mer relevant information i rapporten över finansiell ställning, då dessa fastigheter internt följs upp utifrån verkligt värde.

Effekter på resultaträkning, balansräkning och eget kapital

I nedanstående sammanställningar visas ovanstående effekter på resultaträkning, balansräkning och eget kapital som om IFRS hade tillämpats under 2019.

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 1 januari 2019

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 16	Effekt av IAS 40	Enligt IFRS
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	419 277		-418 968	309
Nyttjanderättstillgång		527		527
Förvaltningsfastigheter			666 577	666 577
Andelar i intresseföretag och joint ventures	54			54
Summa anläggningstillgångar	419 331	527	247 609	667 467
Hyresfordringar	104			104
Fordringar hos intressebolag och gemensamt s	2 983			2 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574	-54	-152	368
Övriga fordringar	356			356
Likvida medel	4 621			4 621
Summa omsättningstillgångar	8 638	-54	-152	8 432
Summa tillgångar	427 969	473	247 457	675 900
Eget kapital				
Aktiekapital	24 010			24 010
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	77 236	-5	175 352	252 583
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	101 196	-5	175 352	276 543
Summa eget kapital	101 196	-5	175 352	276 543
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	282 757			282 757
Långfristiga leasingsskuld		318	10 133	10 451
Uppskjutna skatteskulder	23 067	-1	61 715	84 781
Summa långfristiga skulder	305 824	317	71 848	377 989
Kortfristiga räntebärande skulder	12 753			12 753
Kortfristiga leasingsskulder		162		162
Leverantörsskulder	2 007			2 007
Skatteskulder	1 153		257	1 410
Övriga skulder	941			941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 045			4 045
Summa kortfristiga skulder	20 949	162	257	21 368
Summa skulder	326 773	479	72 105	399 357
Summa eget kapital och skulder	427 969	474	247 457	675 900

Rapport över resultat för koncernen, 1 januari - 31 december 2019

TSEK	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 16	Effekt av IAS 40	Enligt IFRS
Nettoomsättning	54 837			54 837
Fastighetskostnader	-16 805			-16 805
Driftnetto	38 032	-	-	38 032
Avskrivningar och nedskrivningar	-16 222		16 222	-
Bruttoresultat	21 810	-	16 222	38 032
Centrala administrationskostnader	-5 323	9	289	-5 025
Finansiella intäkter	211			211
Finansiella kostnader	-5 427	-13	-302	-5 742
Förvaltningsresultat	11 271	-4	16 209	27 476
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade			25 828	25 828
Resultat före skatt	11 271	-4	42 037	53 304
Skatt	-2 699	1	-8 531	-11 229
Årets resultat	8 572	-3	33 506	42 075
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare				-

Rapport över finansiell ställning för koncernen, 31 december 2019

<i>TSEK</i>	Enligt tidigare principer	Effekt av IFRS 16	Effekt av IAS 40	Enligt IFRS
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	404 209		-403 900	309
Nyttjanderättstillgång		362		362
Förvaltningsfastigheter			693 546	693 546
Andelar i intresseföretag och joint ventures	79			79
Summa anläggningstillgångar	404 288	362	289 646	694 296
Hysesfordringar	303			303
Fordringar på intresseföretag och gemensamt s	2 957			2 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	563	-54	-151	358
Övriga fordringar	55			55
Likvida medel	13 332			13 332
Summa omsättningstillgångar	17 210	-54	-151	17 005
Summa tillgångar	421 498	308	289 495	711 301
Eget kapital				
Aktiekapital	24 010			24 010
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	81 966	-8	208 859	290 816
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	105 976	-8	208 859	314 826
Summa eget kapital	105 976	-8	208 859	314 826
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	271 308			271 308
Långfristiga leasingsskuld		156	10 133	10 289
Uppskjutna skatteskulder	22 906	-2	70 503	93 407
Summa långfristiga skulder	294 214	154	80 636	375 004
Kortfristiga räntebärande skulder	11 981			11 981
Kortfristiga leasingsskulder		162		162
Leverantörsskulder	1 130			1 130
Skatteskulder	1 620			1 620
Övriga skulder	1 689			1 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 888			4 888
Summa kortfristiga skulder	21 308	162	—	21 470
Summa skulder	315 522	316	80 636	396 474
Summa eget kapital och skulder	421 498	308	289 495	711 301

Effekt på kassaflödesanalysen

Övergången till IFRS har haft en effekt på koncernens kassaflödesanalys då koncernens avskrivningar har försvunnit medan amortering på leasing har tillkommit..

Active Properties AB (publ)

Org. nr. 556594-2447

Nyckeltalsdefinitioner

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.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut reducerat med likvida medel vid periodens slut i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Direktavkastning:	Driftsnetto i % av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde med hänsyn tagen till fastigheternas innehavstid under året.
Hyresvärde:	Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Räntetäckningsgrad:	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader/intäkter i relation till finansiella kostnader/intäkter.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Active Properties AB (publ)
Org. nr. 556594-2447

Signaturer

Ronneby den 20 maj 2021



Magnus Hansson
Ordförande



Thomas Bolmgren
Styrelseledamot



Sven-Olof Linderöth
Verkställande direktör



Marcus Rasmusson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

7/6-2021

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Ronneby den

7/6-2021

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor