



Delårsrapport januari – juni 2018

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2018

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2018.

Perioden i sammandrag

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 25 730 kkr (föregående år 24 130)
- Driftsnetto ökade med 11 procent till 16 847 kkr (föregående år 15 218)
- Resultat efter finansnetto förbättrades med 51 % till 3 049 kkr (föregående år 2 023)
- Förvaltningsresultat förbättrades med 11 procent till 11 053 kkr (föregående år 9 618)
- Direktavkastningen steg till 8,3 procent (föregående år 7,7)
- Räntetäckningsgraden förbättrades till 5,3 gånger (föregående år 4,9)
- Uthyrningsgraden i koncernen steg med 0,3% till 91,3 % (föregående år 91,0)
- Uthyrningsgraden i Soft Center sjönk med 0,2% till 74,2 % (föregående år 74,4)

Sammanfattning av periodens resultat

Perioden kännetecknas av god intjäning och resultat. Den finansiella ställningen är fortsatt stabil med en räntetäckningsgrad på 5,3 ggr och en synlig soliditet på 22,9 procent.

I Soft Center har den starka efterfrågan på lokaler mattats något samtidigt som en stor del av de omflyttningar och hyresgästanpassningar som genomförts har kunnat ske till högre hyresnivåer och med genomsnittligt längre kontraktstider. Flera av de större hyres-kontrakten som omförhandlats har kunnat ske tack vare att lokalstandarden, via ombyggnader och investeringar, samtidigt har höjts. En omflyttning av hyresgäster har också skapat bättre förutsättningar för att kunna erbjuda större sammanhängande ytor, vilket efterfrågas speciellt för skola och utbildningsverksamhet.

Under våren tillträdde två nyproducerade fastigheter i det s. k. Viggensområdet utanför Ronneby. Ett nytt handelsområde beläget vid E22 och vid infarten till Ronneby. Fastigheterna som har en total uthyrningsbar yta på 4400 kvm hyrs ut med 10-åriga avtal, triple-net, till Jysk och Ahlberg-Dollarstore.

I Skeppshult färdigställdes under våren en ny lagerbyggnad med en uthyrningsbar yta på cirka 540 kvm. Ett nytt hyresavtal har tecknats som följer befintligt avtal med Skeppshults Gjuteri fram till 2026-12-31.

Uthyrningsgraden har under den senaste 12-månadersperioden sjunkit med 0,2 procent, till 74,2 procent. Under årets första 6 månader sjönk uthyrningsgraden med 0,2 procent till från 74,2 procent. Uthyrningsgraden i koncernen steg med 0,3 procent till 91,3 procent.

Som en del i bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt. Bolaget fortsätter samarbetet med en fastighetsutvecklare inom handel och logistik och förhandlingar pågår för närvarande gällande ett flertal investeringar, hela eller delar av bestånd. Bolaget undersöker nu även möjligheterna för att kunna driva egna byggprojekt.

Detta är Active Properties

Active Properties (APROP), med säte i Ronneby, är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten; kontor, lätt industri, handel och lager. APROP prioriterar fastigheter med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en god riskjusterad avkastning till bolagets aktieägare. Fastighetsbeståndet, som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige, består av 17 fastigheter fördelat på 9 orter och med en total uthyrningsbar yta om cirka 96 700 kvm.

Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Antalet aktieägare uppgick sista juni till 2 367 stycken (2 581). Bolagets aktier saknar officiell notering.

Övergripande mål

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar.

De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, att räntetekningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent. Samtliga finansiella mål har uppfyllts under första halvåret.

Active Properties ambition är att söka en notering av aktien när bolaget når en tillräckligt stor fastighetsvolym, uthållig lönsamhet och vid en tidpunkt när börsklimatet är gynnsamt. För närvarande bedöms dock inte de nödvändiga förutsättningarna för en notering finnas. Tillsvärd finns en inofficiell notering av aktien på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden) där handel vanligtvis sker periodvis en gång i månaden.

Väsentliga händelser under perioden

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

I Soft Center har efterfrågan på lokaler varit relativt god. Ronneby kommun, som tidigare haft en negativ befolkningsutveckling, uppvisar de senaste fem åren ett positivt netto på knappt 2000 personer, vilket motsvarar drygt 6 % av kommunens totala invånarantal. Befolkningsökningen kan nästan uteslutande hänföras till immigrationen där kommunen tagit emot en stor andel nyanlända relativt den egna befolkningen. Flyktingströmmarna minskar nu och därmed också behovet av lokaler för omhändertagande, språkutbildning inom SFI, olika typer av arbetsmarknadsutbildningar, social omsorg etc. Istället växer behoven inom barnomsorg, för- och grundskola, Komvux, eftergymnasial utbildning, egenföretagande. Behovet av samhällsservice ökar också och därmed växer de kommunala verksamheterna inom dessa sektorer. Efterfrågan på lokaler från företagssektorn har varit relativt konstant men även här märks en sjunkande efterfrågan för verksamheter som har koppling till flyktinginvandringen t ex av privata utbildningsföretag samtidigt som det finns en ökad efterfrågan bland privata företag som kan dra nytta av den starka konjunkturen. Arbetslösheten i kommunen, framförallt för ungdomar, fortsätter att vara relativt hög relativt andra kommuner i länet vilket skapar behov av t ex yrkesvägledning, arbetsträning, jobbcoaching etc och lokalbehov för detta. Konkurrenssituationen har förbättrats och det finns idag ingen annan aktör i närområdet som kan erbjuda motsvarande moderna, effektiva och flexibla utbildningslokaler och kontorslösningar som erbjuds inom Soft Center. Det geografiskt centrala läget i länet, närheten till Ronneby Brunnspark, utomordentliga kommunikationer m m är faktorer som stärker Soft Centers attraktionskraft. Näringslivsklimatet i kommunen har de senaste åren succesivt förbättrats vilket bl a syns i undersökningarna från Svenskt Näringsliv. Förhoppningen är att det i förlängningen skall komma att gynna uthyrningen på Soft Center.

Det har tidigare funnits ett större intresse bland såväl befintliga som potentiella hyresgäster att teckna korta kontrakt, med större flexibilitet i hyresförhållandet, samtidigt som priskänslighet inte varit lika stor. Tendensen är nu att kontraktstiderna blir allt längre dels beroende av att konkurrensen om attraktiva lokaler ökat dels beroende på att en stor del av de nya hyresgästerna som söker lokaler bedriver mer långsiktig verksamhet.

Koncernens marknadsinsatser koncentreras som tidigare år till aktiviteter med syfte att attrahera nya hyresgäster att flytta till Soft Center. Som ett led i detta sker nu en generell upprustning av fastigheterna, framförallt de äldre delarna med fokus på gemensamhetsutrymmen, konferenslokaler, yttre miljö och parkering. Även tekniskt sker också en översyn av byggnaderna gällande styrsystem för vvs, låssystem, bredband etc. Ett arbete gällande energieffektivisering av fastigheterna pågår sedan tidigare.

Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid halvårsskiftet till 32 598 kvm, vilket är oförändrat jämfört med föregående period.

Sedan föregående halvårsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit med 0,2 procent till 74,2 procent (74,4). Detta beror dels på att vissa lokalytor kunnat göras effektivare genom ombyggnader men också beroende på en generell efterfrågeminskning av framförallt av lokaler med verksamheter kopplade till migrationen. Bedömningen är dock att efterfrågan kan komma att öka igen då det finns en brist på lokaler för skola, vård och omsorg. Då uthyrningen bedöms kunna utvecklas positivt så kvarstår nu det tidigare målet, vilket angavs i årsredovisningen för 2017, om att kunna nå en uthyrningsgrad i Soft Center till kommande årsskifte kring 80 %. I koncernen har uthyrningsgraden ökat något från 91,0 procent till 91,3 procent. Förändringen beror på förvärven av handelsfastigheterna där uthyrningsgraden är 100 procent. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 95 %.

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

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

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

RIFAB (7 376 kvm) hyrs av SONO-gruppen med kontrakt till 2024-05-31.

SKIFAB (7 087 kvm) hyrs av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt till 2026-12-31.

DJ Ronneby AB (2 800 kvm) hyrs av Ahlberg-Dollarstore AB med kontrakt till 2028-02-28

Sörbydal Fastighets AB (1 400 kvm) hyrs av Jysk AB med kontrakt till 2028-03-31

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid perioden slut till 96 702 kvm (91 715) varav uthyrt 88 292 kvm (83 370). Hyresdurationen, den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 4,3 år (4,6). Minskningen i kontraktstid beror i huvudsak på att merparten av de långa kontraktens återstående löptid blivit 1 år kortare jämfört med föregående period. I Soft Center uppgick hyresdurationen till 1,5 år (1,9) men här är bedömningen att durationen kan komma att öka då flera av de större kontrakterade uthyrningarna som löper med längre kontraktstider är under omförhandling/förlängning samt att efterfrågan från nya hyresgäster går mot längre avtalstider generellt.

Finansiering

Finansnettot har fortsatt att utvecklas positivt tack vare fortsatt historiskt låga räntor och löpande amorteringar. Baserat på Riksbankens senaste prognos i juli är bedömningen att nuvarande räntenivåer kommer att kvarstå, eventuellt med mindre höjning i slutet av året. Den ekonomiska tillväxten i Sverige är fortfarande mycket god med stark arbetsmarknad och låg inflation. Även i omvärlden är utvecklingen fortsatt gynnsam även om osäkerheten om den framtida utvecklingen har ökat något pga. handelsrestriktioner, Brexit, politisk-ekonomiska utvecklingen i Italien etc. Inflationsförväntningarna är något högre än tidigare pga. stigande olje- och energipriser men normalisering omvärldens penningpolitik sker dock i långsam takt. Även om tillväxten i Svensk ekonomi mattas av de närmaste åren så är risken för eventuella räntehöjningar fortsatt låg men även här påverkas utvecklingen i stor utsträckning av utvecklingen internationellt.

Koncernens lån som löper med rörlig ränta, kopplade till 3-månaders Stibor, har sedan årsskiftet stigit med 0,12 % till - 0,35 % och sedan halvårsskiftet 2017 med 0,15 %. Snitträntan för koncernens lån uppgick till den 30 juni till 1,84 % jämföra med 1,66 % vid årsskiftet och 1,73 % vid föregående halvårsskifte. En ränteswap finns idag på 50 MSEK med förfall 2019-06-30 (5 år) med ränta 1,055 %. En ränteswap förföll 06-30 (4 år) ränta 0,885 procent. Det finns två lån på 15,6 mkr respektive 7,8 mkr med fast ränta i 3 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid halvårsskiftet till 7 månader jämfört med 6,2 månader vid årsskiftet och 8 månader föregående halvårsskifte. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 2,3 MSEK/år med hänsyn tagen till befintliga räntebindningar och förfall.

Fastigheternas värden

De senaste årens goda ekonomiska utveckling, med stark tillväxt i kombination med låga räntor, har varit extremt gynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. Efterfrågan är fortfarande god men marknaden har blivit mer selektiv vad gäller tillgångsslag, geografiskt läge och kvalitet. Även under perioden har efterfrågan varit fortsatt god även om transaktionsvolymerna fallit något jämfört med föregående år. Störst efterfrågan finns alltså inom segmenten kontor och bostäder och geografiskt är intresset huvudsakligen koncentrerat till storstadsregionerna. Stora variationer förekommer dock. Inom Ronneby kommun har det under det senaste året skett ett flertal försäljningar av såväl enskilda objekt och hela bestånd av företrädesvis hyresfastigheter men även en del kommersiella fastigheter har sålts. Prisbildningen visar även här på stora variationer men för bra objekt med stabila hyresgäster och låga vakanser är nivån högre än tidigare. Framförallt märks intresse, även för mindre fastighetsbestånd, från aktörer som tidigare inte varit aktiva i den lokala marknaden. Flera av dessa aktörer är noterade på börsens mindre listor.

Som framgår av tidigare årsredovisningar följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). Detta innebär bl a att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det antas föreligga en bestående värdeminskning, alternativt uppskrivning om värdeförändringen är positiv. VD och styrelse har under året noggrant analyserat de underliggande fastighetsvärdenas riktighet. Detta har bl a inneburit att man har låtit marknadsvärdera koncernens samtliga fastighetstillgångar, senast under perioden september 2016 till mars 2017. Fastighetsvärderingarna är utförda av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visade då att det sammanlagda värdet var högre än det bokförda. VD och styrelse följer dock utvecklingen noga och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under andra halvåret i det fall avkastningskrav, marknadsförutsättningar o/e uthyrningsgraden skulle komma att förändras. Ett fortsatt mycket gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt en stabil uthyrningsgrad och stigande hyresnivåer, framförallt i Soft Center, är dock faktorer som bedöms ha en positiv påverkan på fastighetsvärdenas utveckling framöver.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag. Samtliga byggnader är indelade i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. Vid periodens slut var den viktade nyttjande-perioden för koncernens fastighetstillgångar beräknad till 47 år.

Osäkerhetsfaktorer

Active Properties verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, resultat och kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områden stabiliserats med en viss osäkerhet gällande kassaflöde och finansiering. Den positiva utvecklingen i Soft Center har påverkat kassaflöde och resultat positivt. I och med att utbudet av attraktiva lokaler har minskat, samtidigt som efterfrågan fortsätter att vara god, så påverkar detta i förlängningen hyresnivåerna positivt. Även de nya fastighetsinvesteringarna ger redan vid start ett bidrag till resultatet. Vakansvärdet i Soft Center uppskattas idag till 10-12 MSEK på årsbasis. Hyresvärdet för hela Soft Center uppskattas till 36-38 MSEK och för koncernen uppskattas det totala hyresvärdet till knappt 65 MSEK.

Hyresrisken har minskat under perioden i och med att Ronneby kommun, inkl. kommunala bolag, utökat sina lokalytor och idag står för drygt 43 procent av de totala hyresintäkterna i Soft Center. Antalet hyresgäster uppgick vid halvårsskiftet till drygt 100 stycken.

Tillgången till fastighetsfinansiering är idag relativt god även om bankerna i vissa fall är relativt återhållsamma inom vissa segment. Det finns ett förhållandevis stort intresse när det gäller kreditgivning till affärer med begränsad risk i vissa affärer som erbjuder goda säkerheter, stor egeninsats och där banken kan ta ut en relativt hög kreditmarginal. Bankerna har ökat kraven vid kundselekteringen till fördel för prioriterade långsiktiga och stabila kundförhållanden. För att klara den egna kapitalinsatsen vid nya förvärv krävs vanligtvis att affären tillförs externt kapital i någon form. Detta är vanligtvis en viktig förutsättning för att nya fastighetsförvärv skall kunna komma till stånd. Detta kan ske genom nyemission av aktier (direkt eller via apport), konvertibla förlagslån, säljarreverser, obligationslån etc. Att lösa kontantdelen med egna medel är naturligtvis möjligt men med en begränsning av affärsvolymen. Förutsättningarna för att kunna finansiera nya värdeskapande förvärv bedöms vara relativt goda framöver. Bolaget söker också kontinuerligt efter nya investeringar och projekt

Organisation

Bolaget har en liten effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftstekniker (3) är anställda i Soft Center. Samtlig personalen är placerade på kontoret i Soft Center i Ronneby. I samband med pensionsavgångar i Soft center har en ny VD, Jan Granström, samt en ny fastighetstekniker anställts under våren.

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

Aktien och ägarna

Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag stamaktier, serie A och serie B. Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden). Handel sker vanligtvis under en 5 dagars handelsperiod en gång i månaden. Den senaste omsatta betalkurs per 2018-08-22 var 1,00 kronor för A-aktien och per 2018-05-22 0,82 kronor för B-aktien.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 367 (2 581) aktieägare. Under första halvåret uppgår antalet nytilkomna aktieägare till 94 och antalet som upphört att vara aktieägare till 101 stycken. Det sammanlagda aktievärdet, baserat på de senaste betalkurserna, uppgår till 80 271 kkr.

Totalt utestående aktier uppgår till 96 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 87 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2018-06-30 till 24 009 996 kr med ett kvotvärde på 0,25 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med tio (10) röster per stamaktie av serie A och en (1) per stamaktie av serie B.

A-aktien respektive B-aktiens kursutveckling senaste 12 månaderna

	12 mån i %	24 mån i %
A-aktien	25,0	100,0
B-aktien	-6,8	70,0

Största aktieägarna

Namn	Kapital %	Röster %	Datum
Exol AB	31.4	31.7	2018-06-30
H Cap AB	28.6	29,3	2018-06-30
Investment AB Spiltan	5.3	5,9	2018-06-30
UBS AG Clients Account	3.2	1.8	2018-06-30
Goldman Sachs International LTD	1.4	1.7	2018-06-30
Övriga	30.1	29.6	2018-06-30

Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Nuvarande bedömning är att det samlade fastighetsvärdet bör överstiga 1 mrd kronor för att en notering skall vara intressant. Vid en notering kommer bolaget bl a att behöva göra en anpassning av redovisning och administration med tillkommande kostnader som detta medför. En notering skulle dock kunna skapa nya möjligheter till finansiering och kapitalanskaffning.

Sammanfattning

Resultatet före skatt är bättre än föregående period främst tack vare högre hyresintäkter i Soft Center samt lägre finansiella kostnader för koncernen än förväntat. Även förvärven av de nya handelsfastigheterna samt en del hyresgenererande investeringar har bidragit positivt till resultatet. Drifts- reparations- samt underhållskostnader har ökat något som en konsekvens av den stigande uthyrningsgraden och i samband med att tidigare tomställda ytor tagit i anspråk. En allmän upprustning av lokalerna i Soft Center har tillsammans med en stigande efterfrågan lett till att hyresnivåerna kunna höjas något. Investeringar i samband med ombyggnader och hyresgästanpassningar har till största delen kostnadsförts. En viss förbättring av resultatet under andra halvåret är att vänta tack vare stigande hyresintäkter, lägre finansiella kostnader samt tack vare att de hyresgenererande investeringar som genomförts nu ger en positiv resultat effekt. Eventuella förvärv och investeringar kan komma gynna den positiva resultatutvecklingen ytterligare.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Flera nya hyreskontrakt har tecknats i Soft Center under sommaren med inflyttning under tredje kvartalet. De uthyrda lokalytorna uppgår till sammanlagt cirka 400 kvm. Förhandlingar om ett flertal större uthyrningar pågår som bedöms kunna leda till avslut under hösten.

<u>Resultat för koncernen</u> (TSEK)	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Rullande 12 mån juli 17 - juni 18	2017 jan-dec
Nettoomsättning	25 730	24 130	50 097	48 497
Driftsnetto	16 847	15 218	33 354	31 725
Avskrivningar	-8 030	-7 621	-15 679	-15 270
Resultat efter avskrivningar	8 817	7 597	17 675	16 455
Resultat efter finansnetto	3 049	2 023	7 440	6 414
Förvaltningsresultat	11 079	9 618	23 145	21 684
Resultat efter skatt	3 206	2 188	5 122	4 104

Rapport över förändringar i eget kapital

(TSEK)				
Vid periodens början	100 310	99 087	98 394	99 087
Periodens totalresultat	3 206	2 188	5 122	4 104
Utdelning	-3 842	- 2 881	-3 842	-2 881
Eget kapital nyförvärv	71		71	
Vid periodens slut	99 745	98 394	99 745	100 310

Rapport över finansiell ställning per

(TSEK)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	425 341	394 822	390 078
Fordringar och övrigt	3 970	14 159	16 490
Likvida medel	5 653	12 837	16 085
Summa tillgångar	434 964	421 818	422 653

Eget kapital och skulder

Eget kapital	99 745	98 394	100 310
Räntebärande skulder	301 261	286 050	280 650
Avsättningar	21 905	21 049	22 070
Övrigt	12 053	16 325	19 623
Summa eget kapital o skulder	434 964	421 818	422 653

I enlighet med BFNAR 2007:1 (frivillig delårsrapportering) har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2017-06-30 och 2018-06-30.

Nyckeltal

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Direktavkastning (%)	8,3	7,7	6,9
Areamässig hyrningsgrad (%)	91,3	91,0	85,6
Soliditet (%)	22,9	23,1	22,4
Räntetäckningsgrad (%)	5,3	4,8	3,2
Eget kapital (TSEK)	99 745	98 394	97 869
Totalt utestående aktier vid periodens slut	96 039 984	96 039 984	96 039 984
varav A-aktier	8 427 178	8 427 178	8 427 178
varav B-aktier	87 612 806	87 612 806	87 612 806
Aktieägare vid periodens slut	2 367	2 581	2 635

Definitioner:

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inkl. fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

Hyresvärde

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader och fastighetsavskrivningar i relation till finansiella kostnader.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

STIBOR

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

För ytterligare information se vår hemsida kontakta VD Sven-Olof Linderoth på telefon + 46 70 301 0067 eller besök vår hemsida www.activeproperties.se.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Ronneby den 7 september 2018

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



Sonesson Inredningar
Fastighets AB

Soft
Center
RONNEBY

DISAB FASTIGHETS AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB

SKEPPSHULTS
Industrifastigheter AB