



DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2021



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



- Delårsrapport första halvåret 2021

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2021. Perioden i sammandrag:

Hyresintäkterna ökade med 4 procent till 28 226 kkr (27 063).

Driftsnettot ökade något till 20 375 kkr (20 302).

Förvaltningsresultat uppgick till 14 609 kkr (14 813).

Resultat efter skatt uppgick till 17 098 kkr (30 663).

Överskottsgraden uppgick till 72,2 procent

Den areamässiga uthyrningsgraden i koncernen uppgick till 91,6% (föregående år 92,0)

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 767 700 kkr

Resultat per aktie uppgick till 0,18 kr (0,32)

Eget kapital per aktie uppgick till 4,00 kr (3,60)

EPRA NAV per aktie uppgick till 5,06 kr (4,62)

Fastighetsvärde per aktie uppgick till 8,33 kr (7,43)

SAMMANFATTNING AV PERIODENS RESULTAT

Perioden kännetecknas av fortsatt stabil intjäning och resultat. Hyresintäkterna steg till 28,2 mkr, en ökning med 4 procent jämfört med föregående år. Även finansiellt är bolagets ställning fortsatt stark med en räntetäckningsgrad på 6,7 ggr och en synlig soliditet på knappt 47 procent. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 3 080 kkr (19 754). Resultat efter skatt uppgick till 17 098 kkr (30 663).

I Soft Center har efterfrågan på lokaler minskat något, huvudsakligen som en konsekvens av pandemin. De ekonomiska effekterna i form av hyresrabatter och avskrivningar har dock varit marginella.

I övriga dotterbolag är uthyrningen och intäkterna i princip oförändrade. Vissa tilläggsinvesteringar har skett över befintliga hyresavtal, en investeringsvolym som förväntas öka det närmsta åren.

Som en del i bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt. F n pågår förhandlingar gällande ett flertal investeringar och ett antal byggprojekt både i nya och befintliga fastigheter. Flera av dessa projekt planeras för att kunna levereras under de närmaste 12 månaderna.

DETTA ÄR ACTIVE PROPERTIES

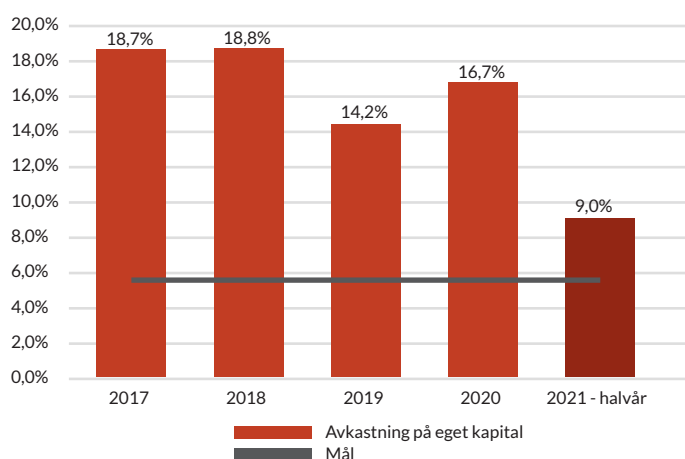
Active Properties (APROP), med säte i Ronneby, är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten; kontor, lätt industri och handel. APROP prioriterar 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 idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter på 10 orter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 100 000 kvm fördelade på 31% kontor, 65% industri och 4% handel. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärden uppgår för närvarande till cirka 770 mkr med ett hyresvärde på knappt 70 mkr.

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.

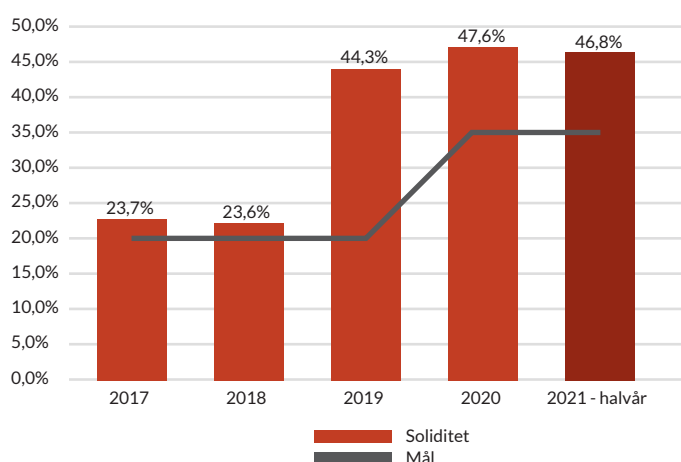
De långsiktiga finansiella målen innefattar avkastningen på eget kapital, räntetäckningsgrad, synlig soliditeten samt nettobelåningsgrad fastigheter. Samtliga finansiella mål har med god marginal uppfyllts under första halvåret.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



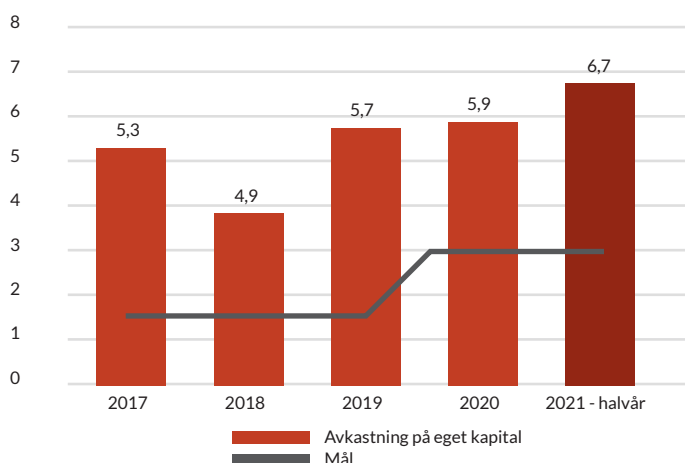
Avkastningen på eget kapital skall över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan (-0,18%) med minst 6 procentenheter, d v s 5,82%. Per 0630 uppgick avkastning på eget kapital till 9,0 %.

SOLIDITET



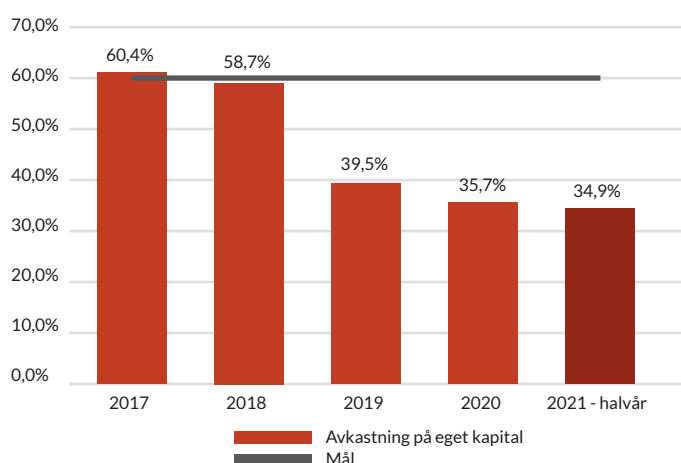
Den justerade soliditeten skall över tiden överstiga 35%. Per 0630 uppgick den justerade soliditeten till 46,8 %.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD GGR



Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 3,0 gånger. Per 0630 uppgick räntetäckningsgraden, till 6,7 gånger.

BELÅNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60 %. Per 0630 uppgick belåningsgraden till 34,9 % (39,5%)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

För att bättre synliggöra bolagets starka finansiella ställning beslutade styrelsen att från årsbokslutet 2020 byta redovisningsstandard till IFRS. Tack vare omläggningen så har fastighetstillgångarnas verkliga värden nu synliggjorts fullt ut vilket i förlängningen skapar en bättre ekonomisk stabilitet och på sikt ett större finansiellt utrymme. Det egna kapitalet uppgick vid halvårsskiftet till över 384 mkr vilket motsvarar drygt 4 kronor per aktie. Med IFRS så skapas även möjligheter att nå nya finansieringskällor, t ex via kapitalmarknaden, vilket i sin tur öppnar för att förvärv och investeringar kommer att kunna genomföras till större volymer än tidigare. Övergången till IFRS har dock medfört extra administrativa kostnader under perioden på cirka 500 kkr.

I Soft Center har efterfrågan på lokaler varit relativt stabil trots effekterna av pandemin. Efterfrågan från företagssektorn har dock minskat något huvudsakligen beroende på att många utbildningsföretag, med uppdrag från Arbetsförmedlingen, har försvunnit p g a att pandemin begränsat möjligheterna till fysiska möten. Bedömningen är att dessa återigen kommer att öka i takt med att restriktionerna försvinner och samhället åter öppnar upp. Behovet av vuxenutbildning i kommunen är fortsatt mycket stort och uthyrning av utbildningslokaler är en betydande del av Soft Centers verksamhet.

I Osby har en handelsfastighet för bygghandel tillträtts. Den totala investeringen uppgår till ca 15 mkr och är upplåten med ett 10-årigt hyresavtal (triple-net).

I Eslöv fortsätter arbetet med byggnationen av en ny montagehall samt tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad på fastigheterna Mörtén 25 och 26. En större lagerhall har tillsammans med markarbeten genomförts under våren och kontrakterats med 10-åriga hyresavtal.

Sedan föregående halvårsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit från 75,7 procent till 73,2. Då uthyrningen nu bedöms utvecklas mer positivt är målet att nå en uthyrningsgrad på 75 procent till kommande årsskifte. I koncernen har uthyrningsgraden minskat 0,4 procent från 92,0 till 91,6 procent. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 95 %. Övriga fastigheter i beståndet är fullt uthyrda med hyresavtal, triple-net, med förfall under perioden 2022-12-31 till 2035-12-31.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid periodens slut till 100 239 kvm (95 380) varav uthyrt 91 862 kvm (87 785) kvm. I Soft Center uppgick ytan till 31 256 kvm (31 256) varav uthyrt 22 879 kvm (23 661). Hyresdurationen, den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 3,1 år (3,3). Minskningen i kontraktstid beror i huvudsak på att merparten av de långa kontraktens återstående löptid minskat med 1 år jämfört med föregående period. I Soft Center sjönk hyresdurationen något till 2,5 år (2,8). Bedömningen är att durationen kan fortsätta att sjunka då efterfrågan från nya hyresgäster generellt går mot kortare avtalstider.

Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 49,6 procent kontor, 43,3 procent lätt industri/lager samt 7,1 procent handel.

FINANSIERING

Koncernen finansieras dels med eget kapital och med säkerställda banklån via dotterbolag. Under perioden har finansnettot i koncernen fortsatt att utvecklas positivt tack vare låga räntor och löpande amorteringar. Banklånen som löper med rörlig ränta, kopplade till 3-månaders Stibor, är "golvade" till 0 procent, vilket kvarstår så länge den faktiska Stibor är lika med eller understiger 0 procent. 3-månaders Stibor har sedan årsskiftet fallit från -0,04 procent till -0,05 procent. Snitträntan för koncernens samtliga lån uppgick den 30 juni till 1,81 procent jämföra med 1,88 vid årsskiftet och 1,96 vid föregående halvårsskifte. Det finns tre lån med fast ränta med 3 års löptid på totalt 29,1 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid halvårsskiftet till 5,7 månader jämfört med 3,1 månader vid årsskiftet och 3,4 månader vid föregående halvårsskifte. Belåningsgraden uppgick 34,9 procent (34,5). En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 2,6 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 mycket gynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. Med fortsatt låga räntenivåer är fastighetstillgångar alltså ett attraktivt investeringsslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven succesivt har justerats ned och därmed har värdet på fastighetstillgångarna fortsatt att öka.

Koncernens verkliga 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 och delårsredovisningarna 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." Verkligningsvärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligningsvärderingshierarkin, 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.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Active Properties verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, hyresgästrisk, ränte- och finansieringsrisk samt fastighetsvärderingsrisk. Sammantaget bedöms risknivån inom alla tre områden vara stabil med en viss osäkerhet gällande hyresgästrisk.

Hyresrisken har ökat något under perioden då den genomsnittliga hyresdurationen för koncernen totalt har minskat med 4 månader. I Soft Center har hyresrisken ökat något med anledning av att Ronneby kommun avisat neddragningar av verksamheter kopplade till immigrationen vilket på sikt leder till minskade lokalbehov. 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 70 MSEK.

Beskrivning hur koncernen hanterar de olika riskmomenten återfinns i årsredovisningen.

ORGANISATION

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Koncernen strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. Koncernen 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 personal är placerade på kontoret i Soft Center i Ronneby.

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 av stamaktier, serie A och serie B.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 349 (2 354) aktieägare en minskning med 5 aktieägare. Under året uppgår antalet nyinregistrerade aktieägare till 50 och antalet som upphört att vara aktieägare till 55 stycken. Sedan 2020-06-30 har antalet aktieägare ökat med 1 st. Totalt utestående aktier uppgår till 96 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 87 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2021-06-30 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) röst per stamaktie av serie B.

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. Vanligtvis sker handel under en 4 dagarsperiod varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var för A-aktien 2,50 kronor (2021-09-13) och för B-aktien 3,30 kronor (2021-09-13) vilket innebär en uppgång med 79 % respektive 175 % de senaste 12 månaderna jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid halvårsskiftet till 310 123 kkr (217 354).

STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2021-06-30

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	31,4	31,7
H Cap AB	30,7	31,4
Investment AB Spiltan	6,3	6,5
UBS AG Clients Account	3,2	1,8
Goldman Sachs International LTD	1,4	1,7
Övriga	27,0	26,9

Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Genom att bolaget nu anpassat redovisningen till IFRS så underlättar det en eventuell framtida notering på en publik marknadsplats. En notering skulle kunna skapa nya möjligheter till finansiering och kapitalanskaffning. F n bedöms dock inte de nödvändiga förutsättningarna för en publik notering finnas.

SAMMANFATTNING

Resultatet före skatt är lägre än jämfört med samma period föregående år. Skillnaden består huvudsakligen i att uppskrivning av fastigheternas verkliga värden är lägre än föregående period. Hyresintäkterna i Soft Center har minskat något som en konsekvens av det försämrade hyresläget. Effekterna av Covid-19-pandemin har hittills inneburit en begränsad resultatpåverkan men de långsiktiga effekterna är svåra att förutse.

Bolaget har ökat investeringstakten med såväl egna byggnadsprojekt som rena förvärv. Resultat av dessa investeringar kommer att synas i resultatet för såväl innevarande som kommande år.

Prognosen för helåret är mot denna bakgrund behäftad något större osäkerhet än under normala marknadsförutsättningar. Skulle bolaget lyckas undvika hyrestapp och stigande vakanser är bedömningen att tidigare lämnad prognos för året kvarstår dvs ett förvaltningsresultat som uppgår till knappt 30 mkr med nuvarande fastighetsbestånd och tillkännagivna förvärv.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Flera nybyggnads- och förvärvsprojekt har kontrakterats under sommaren med leverans under första halvåret 2022. Bl a har bolaget ingått avtal om förvärv av ytterligare handelsfastigheter i Viggenområdet i Ronneby samt en fastighet för bygghandel i Klippan. Inklusive ny- och tillbyggnadsprojekt i befintliga fastigheter uppgår investeringsvolymen för till cirka 100 mkr. Förhandlingar om ytterligare förvärv pågår, framförallt inom konsumenthandel, och målet är att fram till årsskiftet kontraktera ytterligare investeringar och projekt för cirka 100 mkr. I Soft Center pågår förhandlingar om en större uthyrning med en specialanpassad lokalinvestering.





RAPPORTER

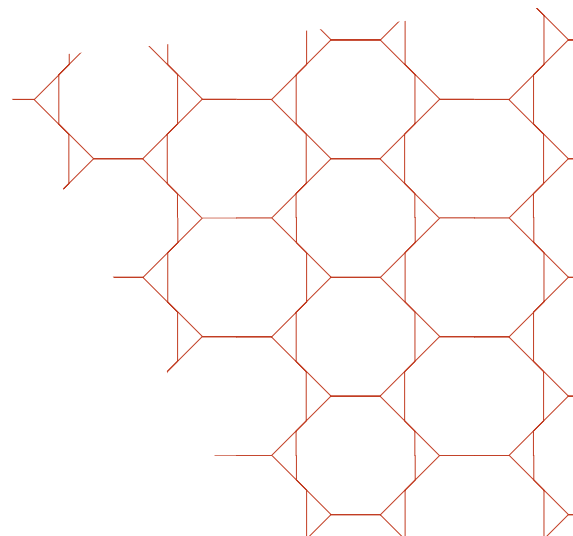
RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2021	2020	2020/2021	2020
		jan-juni	jan-juni	juli-juni	jan-dec
Nettoomsättning	2	28 226	27 063	55 255	54 092
Fastighetskostnader		-7 851	-6 761	-15 953	-14 870
Driftnetto		20 375	20 302	39 302	39 222
Centrala administrationskostnader		-3 198	-2 798	-5 625	-5 225
Finansiella intäkter	3	100	52	185	137
Finansiella kostnader	3	-2 668	-2 743	-5 766	-5 841
Förvaltningsresultat		14 609	14 813	28 096	28 293
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade		3 080	19 754	22 834	39 508
Resultat före skatt		17 689	34 567	50 930	67 801
Skatt		-591	-3 904	-7 180	-10 493
Årets resultat		17 098	30 663	43 750	57 308
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		17 098	30 663	43 750	57 308

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		800 306	713 300	772 346
Nyttjanderättstillgångar		498	197	197
Materiella anläggningstillgångar		309	309	309
Andelar i intresseföretag och joint ventures		105	105	105
Summa anläggningstillgångar		801 218	713 911	772 957
Hysesfordringar		217	251	273
Fordringar på intresseföretag		1 882	2 931	1 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		792	1 017	423
Övriga fordringar		20	62	30
Likvida medel		17 301	23 440	6 468
Summa omsättningstillgångar		20 212	27 701	9 076
Summa tillgångar		821 430	741 612	782 033
Eget kapital	4			
Aktiekapital		24 010	24 010	24 010
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		360 420	321 479	348 124
Summa eget kapital		384 430	345 489	372 134
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		277 394	271 308	259 754
Långfristiga leasingskulder		15 963	15 344	15 484
Uppskjutna skatteskulder		101 377	97 312	100 788
Summa långfristiga skulder		394 734	383 964	376 026
Skulder till kreditinstitut		8 179	5 991	16 431
Kortfristiga leasingskulder		105	162	110
Leverantörsskulder		22 103	1 031	2 156
Skatteskulder		-751	1 620	2 214
Övriga skulder		10 367	2 660	5 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 263	695	7 645
Summa kortfristiga skulder		42 266	12 159	33 873
Summa skulder		437 000	396 123	409 899
Summa eget kapital och skulder		821 430	741 612	782 033



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
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 2021-06-30	24 010	-	348 124	372 134

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	24 010	-	348 124	372 134
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			17 098	17 098
Periodens övrigt totalresultat			-	-
Periodens totalresultat	-	-	17 098	17 098
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare			-4 802	-4 802
Lämnade utdelningar				
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-4 802	-4 802
Utgående eget kapital 2021-06-30	24 010	-	360 420	384 430



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december

tkr	Not	2021	2020	2020
Den löpande verksamheten		jan-juni	jan-juni	jan-dec
Resultat före skatt		17 689	34 567	67 801
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-3 080	-19 754	-39 509
Betald inkomstskatt		-2 036		-2 423
		12 573	14 813	25 869
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-303	250	1 065
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		17 576	1 720	6 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 846	16 783	33 842
Investeringsverksamheten				-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar				
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-10 340	-	-25 950
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-14 981	-685	-3 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 321	-685	-29 764
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		18 948		
Amortering av lån		-7 835	-5 990	-10 942
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-4 802	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 311	-5 990	-10 942
Periodens kassaflöde		10 836	10 108	-6 864
Likvida medel vid periodens början		6 468	13 332	13 332
Likvida medel vid periodens slut		17 304	23 440	6 468



RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR MODERBOLAGET

tkr	2021	2020	2020/2021	2020
	jan-juni	jan-juni	juli-juni	jan-dec
Nettoomsättning	1 957	1 745	3 712	3 500
Administrations- och försäljningskostnader	-3 109	-2 745	-5 875	-5 511
Rörelseresultat	-1 152	-1 000	-2 163	-2 011
Finansiella intäkter	100	52	185	137
Finansiella kostnader	-22	-4	-23	-5
Resultat efter finansiella poster	-1 074	-952	-2 001	-1 879
Erhållna koncernbidrag	-	-	6 000	6 000
Bokslutsdispositioner, övriga	-	-	-1 000	-1 000
Resultat före skatt	-1 074	-952	2 999	3 121
Skatt	-	-	-711	-711
Årets resultat	-1 074	-952	2 288	2 410

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		33		
Andelar i koncernföretag		147 745	146 995	147 020
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		105	105	105
Fordringar hos koncernföretag		134 385	130 165	137 185
Fordringar hos intresseföretag		1 882	2 931	1 882
Summa anläggningstillgångar		284 150	280 196	286 192
Skattefordringar		244	–	0
Fordringar hos koncernföretag		553	455	727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62	57	67
Likvida medel		–	192	0
Summa omsättningstillgångar		859	704	794
Summa tillgångar		285 009	280 900	286 986
Eget kapital				
Aktiekapital		24 010	24 010	24 010
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		80 895	83 409	86 771
Summa eget kapital		104 905	107 419	110 781
Obeskattade reserver				
Periodiseringfonder		2 529	1 529	2 529
Skulder				
Skulder till koncernföretag		172 685	170 963	167 087
Summa långfristiga skulder		172 685	170 963	167 087
Skulder till kreditinstitut		3 929	–	4 878
Leverantörsskulder		208	154	348
Skatteskulder		–	76	665
Övriga skulder		546	677	537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207	82	161
Summa kortfristiga skulder		4 890	989	6 589
Summa skulder		177 575	171 952	173 676
Summa eget kapital och skulder		285 009	280 900	286 986

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2020. Övriga ändrade och nya IFRS- standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättande av delårsrapporten 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. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar som i senaste årsredovisning.

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.

NOT 2: INTÄKTER

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.

NOT 3: 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.

NOT 4: EGET KAPITAL

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 30:e juni:
tkr

	2021	2020
Utdelning per 30 juni	4 802	0

NOT 5: FASTSTÄLLANDE AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE

Värderingen baseras på uppgifter från orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämförda med normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter.

Koncernen gör årliga externa värderingar som utförs av oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats.

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 bland annat medfört att värdet för 2018 och 2019 avviker väsentligt från de i årsredovisningarna lämnade upplysningarna om verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

NOT 6: FINANSIELLA INSTRUMENT

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.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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



NOT 7: NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, för mer information se årsredovisningen.

Sammanställning över närståendetransaktioner

tkr	Period	Försäljning av adm. tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Lokalhyror	Fordran på närstående per 30/6	Skuld till närstående per 30/6
Koncernen						
Andra närstående	2021 jan-juni			4 291	0	0
	2020 jan-juni			2 983	0	0
	2020 jan-dec			5 975	0	0
Moderbolaget	2021 jan-juni	1 878			553	4
Dotterbolag	2020 jan-juni	1 745			455	0
	2020 jan-dec	3 490			727	0

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% av inköpen och 99% av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.



NOT 8: FINANSIELLA RISKER OCH 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 är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 5,82 procent för första halvåret 2021, soliditet om lägst 35 procent, räntetäckningsgrad minst 3,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per 30 juni 2021 var samtliga mål uppfyllda med god marginal.

För att säkerställa koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Koncernen har även ett ramavtal gällande bankfinansiering 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.

INSTÄLLDA BETALNINGAR OCH AVTALSBRÖTT

Koncernen har ett 100-tal hyresgäster varav tre hyresgäster, direkt eller indirekt, står för drygt 50 procent av de totala hyresintäkterna. Koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 34% av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec	Koncernens mål
Periodens resultat 12 mån (tkr)	34 196	61 326	57 308	
Genomsnittligt eget kapital (tkr)	378 282	330 158	343 480	
Avkastning eget kapital (%)	9,0	18,6	16,7	5,82

Räntetäckningsgrad

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

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec	Koncernens mål
Förvaltn.res. e återläggning (tkr)	17 177	17 504	33 997	
Finansiella kostnader/intäkter (tkr)	2 568	2 691	5 704	
Räntetäckningsgrad (ggr)	6,7	6,5	5,9	3,0

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec	Koncernens mål
Eget kapital (tkr)	384 430	345 489	372 134	
Balansomslutning (tkr)	821 439	741 612	782 033	
Soliditet (%)	46,8	46,6	47,6	35,0

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut reducerat med likvida medel vid periodens slut i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec	Koncernens mål
Sk kreditinstitut - likvida medel (tkr)	268 272	253 859	296 717	
Fastigheternas verkl värde (tkr)	767 700	734 946	754 700	
Belåningsgrad (%)	34,9	34,5	35,7	< 60

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

DIREKTAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

EGET KAPITAL PÅ A- OCH B-AKTIE

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

EPRA NAV* NET ASSET VALUE

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen. EPRA (European Public Real Estate Association)

*Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA)

HYRESVÄRDE

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

NETTOBELÅNINGSGRAD

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

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.

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

För ytterligare information se vår hemsida www.activeproperties.se eller kontakta VD Sven-Olof Linderöth på telefon +46 70 301 00 67

Ronneby den 16 september 2021

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Marcus Rasmusson
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderöth
Styrelseledamot, VD

