



# DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2022



*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 2022

*Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2022. Perioden i sammandrag:*

- Hyresintäkterna uppgick till 30 065 kkr (28 226).
- Driftsnettot uppgick till 20 649 kkr (20 375).
- Förvaltningsresultat uppgick till 14 211 kkr (14 609).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 17 309 kkr (3 080).
- Resultat efter skatt uppgick till 29 893 kkr (17 098).
- Överskottsgraden uppgick till 68,7 procent (72,2).
- Räntetäckningsgraden uppgick till 6,0 gånger (6,7).
- Soliditet uppgick till 49,0 procent (46,8).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 13,0 procent (9,0).
- Den areamässiga uthyrningsgraden i koncernen uppgick till 91,6 % (föregående år 91,6).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 922 787 kkr (800 306).
- Resultat per aktie uppgick till 0,30 kr (0,18).
- Eget kapital per aktie uppgick till 4,68 kr (4,00).
- EPRA NRV per aktie uppgick till 5,83 kr (5,06).
- Fastighetsvärde per aktie uppgick till 9,13 kr (8,33).



## SAMMANFATTNING AV PERIODENS RESULTAT

Perioden kännetecknas av fortsatt stabil intjäning och resultat. Hyresintäkterna steg till 30,1 mkr, en ökning med 6,5 procent jämfört med föregående år. Resultat efter skatt steg med 74,8 procent till 29,9 mkr (17,1). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 17,3 mkr (3,1). Även finansiellt är bolagets ställning fortsatt stabil med en räntetäckningsgrad på 6,0 ggr och en synlig soliditet på 49 procent.

I Soft Center har efterfrågan på lokaler varit relativt måttlig, delvis som en fortsatt konsekvens av pandemin men också pga oron inför en begynnande lågkonjunktur i kombination med geopolitiska och makroekonomiska faktorer. Dock har en del av de omflyttningar och hyresgästanpassningar som genomförts kunnat ske till högre hyresnivåer och genomsnittligt längre kontraktstider än tidigare framförallt inom kommunal skola och utbildningsverksamhet. I övriga dotterbolag är uthyrningen och intäkterna i princip oförändrade. Under andra kvartalet har bolaget tillträtt nya fastighetsinvesteringar för totalt cirka 100 mkr.

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 som befintliga fastigheter. Flera av dessa projekt planeras nu för att kunna levereras under de närmaste 12 månaderna.

## DETTA ÄR ACTIVE PROPERTIES

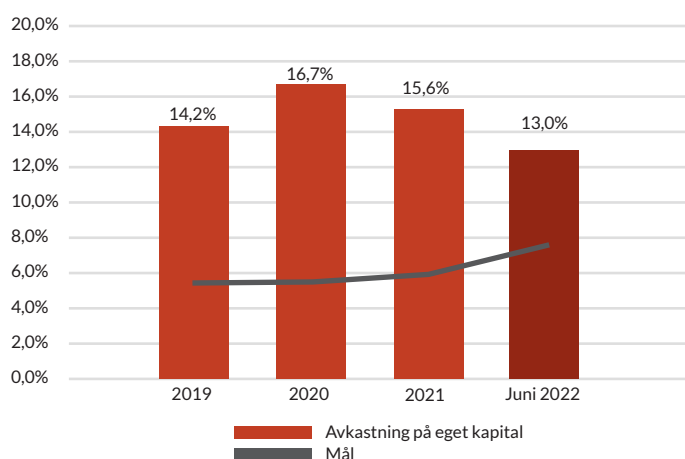
Active Properties (APROP), med säte i Ronneby, är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten; kontor, lätt industri 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 11 orter. Den uthyrningsbara ytan uppgår f n till ca 105 000 kvm fördelade på 30 % kontor, 62 % industri och 8 % handel. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärden uppgår till cirka 920 mkr med ett hyresvärde på knappt 75 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.

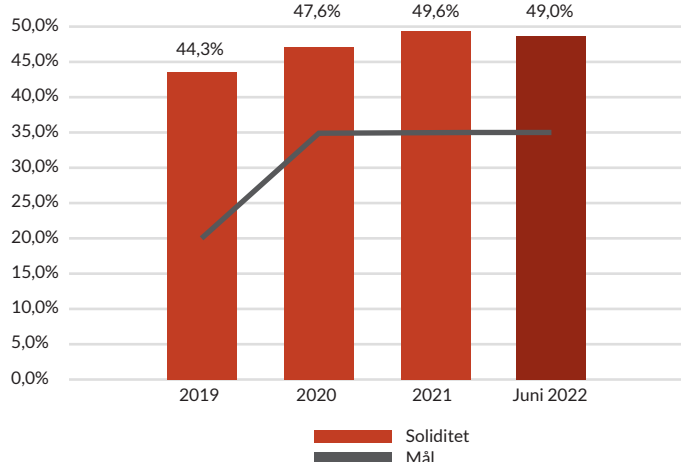
De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 3,0 gånger, den justerade soliditeten skall lägst uppgå till 35 procent samt att belåningsgraden långsiktigt skall uppgå till högst 60 procent. Samtliga finansiella mål har med god marginal uppfyllts under första halvåret 2022.

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



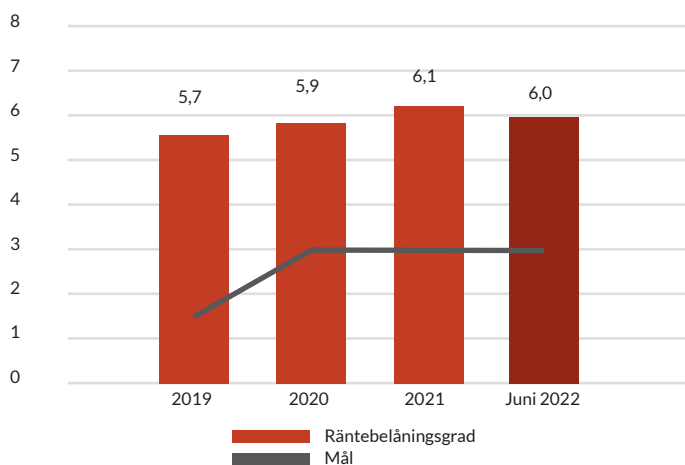
Avkastningen på eget kapital skall över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan 1,82% (-0,18%) med minst 6 procentenheter, dvs 7,82%. Per 0630 uppgick avkastning på eget kapital till 13,0% (9,0%). Utfallet påverkas av fastighetstillgångarnas positiva värdeförändringar.

## SOLIDITET



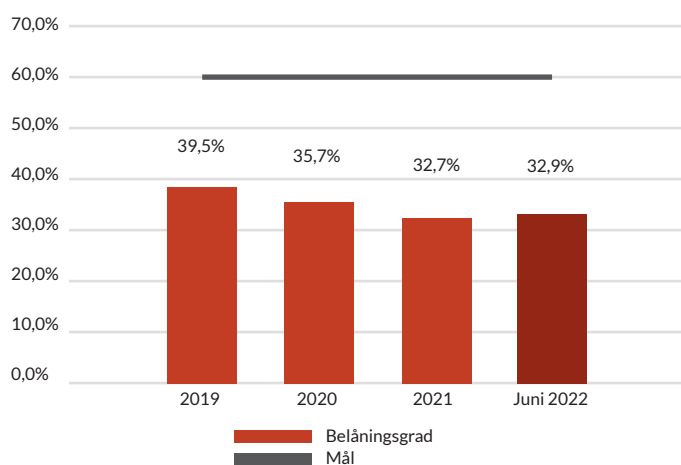
Den justerade soliditeten skall över tiden överstiga 35%. Per 0630 uppgick den justerade soliditeten till 49,0 % (46,8). Den höga soliditeten har påverkats av ett starkt förvaltningsresultat i kombination med fastigheternas positiva värdeförändringar.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD GGR



Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 3,0 gånger. Per 0630 uppgick räntetäckningsgraden, till 6,0 gånger (6,7). Förvaltningsresultatet har minskat något men räntekostnaderna har varit fortsatt låga under första halvåret.

## BELÅNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60 %. Per 0630 uppgick nettobelåningsgraden till 32,9 % (34,9). En kombination av ett starkt förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på 60 procent.



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt stabil. Som en konsekvens av pandemins märks en viss minskning av lokalbehoven hos en del tjänsteföretag pga att distans- och hemarbete har fått en ökad acceptans. Bland skolverksamheter och utbildningsföretag är återgången till normala förhållanden i princip 100 procent. Dock har aktiviteten hos vissa utbildningsföretag inte fullt återhämtat sig mest beroende på en minskad volym arbetskraftspolitiska åtgärder bl a uppdragen från Arbetsförmedlingen. Konkurrensläget lokalt, med en relativt stor vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen har bestått, framförallt finns ett stort utbud från mindre aktörer.

Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter bl a genom hyresgästanpassade ombyggnader för hyresgäster i Soft Center samt i övriga dotterbolag. Bl a har en ny industrianläggning med lager och montagehall uppförts i Eslöv. Slututleverans skedde under april 2022. Den totala investeringen uppgick till ca 30 mkr och ett 10-årigt hyresavtal (triple-net) är tecknat med befintlig hyresgäst. Under hösten 2021 förvärvades ett fastighetsprojekt inom s k externhandel i Viggenområdet i Ronneby. Slutleverans skedde i maj 2022. Den totala investeringen uppgick till knappt 50 mkr och hyresavtal (triple-net) på 6 respektive 10 år är tecknade med två hyresgäster.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid periodens slut till 104 689 kvm vilket var en ökning med 3 350 kvm jämfört med årsskiftet och 4 450 kvm jämfört med föregående halvårsskifte. Soft Center uppgick ytan oförändrat till 31 256 kvm.

Sedan föregående årsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit från 73,8 procent till 72,0. Då uthyrningen bedöms kunna utvecklas positivt under kommande halvårsperiod kvarstår målet att nå uthyrningsgrad på 75 procent till kommande årsskifte. I koncernen är uthyrningsgraden oförändrat 91,6 procent. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 92,0 %. Övriga fastigheter i beståndet är fullt uthyrda med hyresavtal, triple-net, med förfall under perioden 2022-12-31 till 2035-12-31.

Hyresdurationen, dvs den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 2,8 år (3,1). 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 var hyresdurationen oförändrad 2,5 år. Bedömningen att durationen kan fortsätta att sjunka då efterfrågan från nya hyresgäster generellt går mot kortare avtalstider. Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 44,8 procent kontor, 45,6 procent lätt industri/lager samt 9,6 procent handel/övrigt.

## FINANSIERING

Bolaget finansierar sig idag huvudsakligen genom eget kapital och med säkerställda banklån i dotterbolag. Under hösten 2021 genomfördes även en riktad nyemission till en av bolagets huvudägare Spiltan. Tillgången till finansiering inom fastighetssektorn bedöms allmänt som relativt god. Riskkapiten hos bankerna är acceptabel även när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar till prioriterade kunder dock med sedvanliga kreditprövning och säkerhetskrav. Trots den senaste tidens snabbt stigande marknadsräntor och förändrade marknadsläge bedöms finansieringskostnaden ligga kvar på en relativt 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 första halvåret steg 3-månaders Stibor med 0,90 procent från -0,03 procent. Sedan 31 mars har 3-månaders Stibor stigit från 0,06 procent till 0,87 procent. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. F n finns dock inga utestående ränteswappar. Bolaget har fyra lån som löper med fast ränta på totalt 32,3 mkr med förfall 2023-03-30 till 2024-10-20. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 4,6 (3,1) månader. Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under första halvåret till 1,79 procent jämfört med 1,81 procent året innan och 1,84 procent för 2021. En förändring av finansieringsräntan med +/- 1 procent påverkar f n resultatet med cirka 3,3 mkr per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 3,0 mkr per år.

Bolagets strategi har över tid varit att huvudsakligen finansiera sig med rörliga räntor. Under våren har marknads- räntorna stigit kraftigt och förväntas fortsätta att stiga under resten av året. Även inflationen har stigit kraftigt och låg vid halvårsskiftet på rekordhöga 8,5 procent. Kassaflödesmässigt så ökar räntekostnaderna när räntorna stiger men samtidigt så ökar också hyresintäkterna då merparten av hyresavtalen är indexreglerade. Med nuvarande inflationstakt kring 8 procent så ökar hyresintäkterna nästa år med cirka 3,5-4,0 mkr vilket, med nuvarande lånevolym, motsvarar en räntekostnadsökning med 1,2-1,3 procent. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 8.

## 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 successivt har justerats ned och därmed har värdet på fastighetstillgångarna fortsatt att öka. Den senaste tidens stigande marknadsräntor i kombination med ökad inflation kan dock på sikt komma att påverka avkastningsnivåer och därmed fastighetstillgångarnas värden.

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. Samtliga värderingsutlåtanden är idag utförda av värderingsföretaget Newsec. Värdetidpunkterna för värderingarna är februari till maj 2022. 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 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.

Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena.

## 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 finanseringsrisk samt fastighetsvärderisk. Sammantaget bedöms risknivån inom alla tre områden vara stabil med en viss osäkerhet gällande hyresgästrisk och fastighetsvärderisk.

Hyresrisken har ökat något under perioden då den genomsnittliga hyresdurationen för koncernen totalt har minskat med 3 månader. I Soft Center har hyresrisken ökat något med anledning av att Ronneby kommun aviserat vissa neddragningar av verksamheter kopplade till utbildningsområdet 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 75 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 6 personer (5,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftstekniker (2) 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.

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB vanligtvis under en 4 dagars period varje månad. Under 2022 har dock handeln varit begränsad i samband med att Pepins tvingats ansöka om ett nytt tillstånd för att få bedriva värdepappershandel på nuvarande plattform hos Finansinspektionen. Ett nytt tillstånd är nu på plats sedan den 1:a september och Pepins räknar med att återuppta aktiehandeln på Alternativa listan i slutet av oktober. Mer information om hur handeln kommer att ske finns att tillgå på Pepins respektive bolagets hemsida. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag.

Den senaste omsatta betalkursen var för A-aktien 3,00 kronor och för B-aktien 3,00 kronor vilket innebar en uppgång med 50,0 % respektive 42,9 % jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick till 303 120 tkr.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 361 (2 356) aktieägare. Under året uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 64 och antalet som upphört att vara aktieägare till 59 stycken. Sedan 2021-06-30 har antalet aktieägare ökat med 12. Totalt utestående aktier uppgår

till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2022-06-30 till 25 259 996 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.

Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid halvårsskiftet till 303.112 kkr. (310.120).

#### STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2022-06-30

| Namn                            | Kapital i % | Röster i % |
|---------------------------------|-------------|------------|
| Exol AB                         | 29,8        | 30,8       |
| H Cap AB                        | 29,3        | 30,6       |
| Investment AB Spiltan           | 11,2        | 9,4        |
| UBS AG Clients Account          | 3,0         | 1,8        |
| Goldman Sachs International LTD | 1,4         | 1,6        |
| Övriga                          | 25,3        | 25,8       |

#### SAMMANFATTNING

Resultatet före skatt är högre än jämfört med samma period föregående år. Skillnaden består huvudsakligen i att värdeförändringar i förvaltningsfastigheter har ökat. Någon omvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett efter den senaste värderingstidpunkten i februari 2022 förutom av de nyuppförda fastigheterna i Eslöv respektive Ronneby/Viggen handelsområde där marknadsvärderingar tagits fram under april respektive maj månad.

Bolagets ambition är att öka investeringstakten med såväl egna byggnadsprojekt som rena förvärv. Resultat av dessa investeringar bedöms synas i resultatet för såväl innevarande som kommande år.

Motbakgrund av stigande driftskostnader, inte minst energipriser, i kombination med den senaste tidens kraftigt stigande räntor så är prognosen för helåret mer osäkerhet än under normala marknadsförutsättningar. Bedömningen är att den senaste prognosen för helåret som lämnades vid bolagsstämman i maj kommer att behöva justeras ner. Detta utan hänsyn taget till eventuella värdeförändringar av fastighetstillgångarna. Skulle bolaget lyckas undvika hyrestapp och stigande vakanser är bedömningen att förvaltningsresultatet i prognosen för året uppgår till cirka 28 mkr. Resultatet kan komma att påverkas positivt av eventuella tillkommande förvärv, hyresgenererande investeringar och avyttringar, men också negativt i det fall drift- och räntekostnader stiger mer än nuvarande prognoser.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I Soft Center har bolaget ingått ett avtal om investering i ytterligare en solcellsanläggning med leverans under hösten. I Soft Center pågår även förhandlingar om en större uthyrning med en specialanpassad lokalinvestering.









# RAPPORTER

## RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

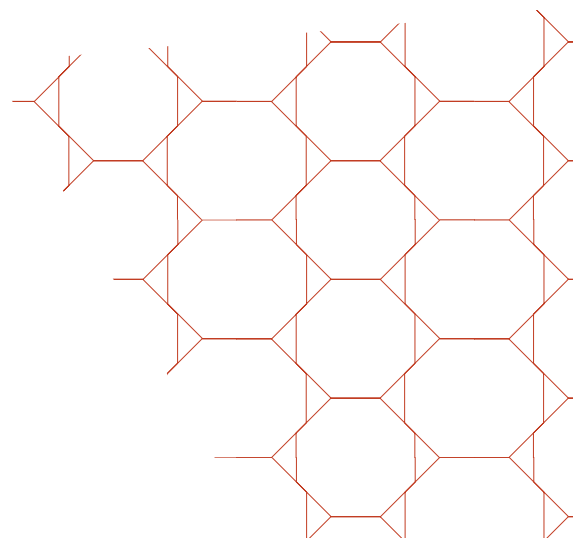
| tkr                                                   | Not | 2022     | 2021     | 2021/2022 | 2021    |
|-------------------------------------------------------|-----|----------|----------|-----------|---------|
|                                                       |     | jan-juni | jan-juni | juli-juni | jan-dec |
| Nettoomsättning                                       | 2   | 30 065   | 28 226   | 58 588    | 56 749  |
| Fastighetskostnader                                   |     | -9 416   | -7 851   | -18 915   | -17 350 |
| <b>Driftnetto</b>                                     |     | 20 649   | 20 375   | 39 673    | 39 399  |
| Centrala administrationskostnader                     |     | -3 607   | -3 198   | -7 291    | -6 883  |
| Finansiella intäkter                                  | 3   | -        | 100      | 23        | 123     |
| Finansiella kostnader                                 | 3   | -2 831   | -2 668   | -5 483    | -5 320  |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                           |     | 14 211   | 14 609   | 26 922    | 27 319  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade |     | 17 309   | 3 080    | 68 278    | 54 049  |
| <b>Resultat före skatt</b>                            |     | 31 520   | 17 689   | 95 200    | 81 368  |
| Skatt                                                 |     | -1 628   | -591     | -18 535   | -17 498 |
| <b>Årets resultat</b>                                 |     | 29 892   | 17 098   | 76 665    | 63 870  |
| Årets resultat hänförligt till:                       |     |          |          |           |         |
| Moderbolagets aktieägare                              |     | 29 892   | 17 098   | 76 665    | 63 870  |

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

| tkr                                             | Not | 2022-06-30 | 2021-06-30 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|------------|------------|------------|
| <b>Tillgångar</b>                               |     |            |            |            |
| Förvaltningsfastigheter                         |     | 922 787    | 800 306    | 885 970    |
| Nyttjanderättstillgångar                        |     | 297        | 498        | 393        |
| Materiella anläggningstillgångar                |     | 309        | 309        | 309        |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures    |     | -          | 105        | -          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | 923 393    | 801 218    | 886 672    |
| Hysesfordringar                                 |     | 454        | 217        | 293        |
| Fordringar på intresseföretag                   |     | -          | 1 882      | -          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |     | 681        | 792        | 299        |
| Övriga fordringar                               |     | 255        | 20         | 2 959      |
| Likvida medel                                   |     | 38 702     | 17 301     | 14 814     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | 40 092     | 20 212     | 18 365     |
| <b>Summa tillgångar</b>                         |     | 963 485    | 821 430    | 905 037    |
| <b>Eget kapital</b>                             |     |            |            |            |
| Aktiekapital                                    | 4   | 25 260     | 24 010     | 25 260     |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat |     | 447 219    | 360 420    | 423 442    |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |     | 472 479    | 384 430    | 448 702    |
| <b>Skulder</b>                                  |     |            |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                     |     | 330 970    | 277 394    | 292 789    |
| Långfristiga leasingskulder                     |     | 15 598     | 15 963     | 15 598     |
| Uppskjutna skatteskulder                        |     | 116 971    | 101 377    | 115 342    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |     | 463 539    | 394 734    | 423 729    |
| Skulder till kreditinstitut                     |     | 10 893     | 8 179      | 11 334     |
| Kortfristiga leasingskulder                     |     | 68         | 105        | 161        |
| Leverantörsskulder                              |     | 6 394      | 22 103     | 10 067     |
| Skatteskulder                                   |     | -2 102     | -751       | 537        |
| Övriga skulder                                  |     | 1 237      | 10 367     | 708        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    |     | 10 977     | 2 263      | 9 799      |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |     | 27 467     | 42 266     | 32 606     |
| <b>Summa skulder</b>                            |     | 491 006    | 437 000    | 456 335    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>           |     | 963 485    | 821 430    | 905 037    |

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.





## 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 2021-01-01                       | 24 010       | –                          | 348 071                                     | 372 081             |
| <b>Årets totalresultat</b>                             |              |                            |                                             |                     |
| Årets resultat                                         |              |                            | 63 870                                      | 63 870              |
| Årets övrigt totalresultat                             |              |                            |                                             | –                   |
| Årets totalresultat                                    | –            | –                          | 63 870                                      | 63 870              |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>              |              |                            |                                             |                     |
| <b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b> |              |                            |                                             |                     |
| Lämnade utdelningar                                    |              |                            | –4 802                                      | –4 802              |
| Riktad nyemission                                      | 1 250        | 16 250                     |                                             | 17 500              |
| <b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>        | <b>1 250</b> | <b>16 250</b>              | <b>–4 802</b>                               | <b>12 698</b>       |
| Utgående eget kapital 2021-12-31                       | 25 260       | 16 250                     | 407 139                                     | 448 649             |

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

| tkr                                                    | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Totalt eget kapital |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01                       | 25 260       | 16 250                     | 407 129                                     | 448 649             |
| <b>Periodens totalresultat</b>                         |              |                            |                                             |                     |
| Periodens resultat                                     |              |                            | 29 892                                      | 29 892              |
| Periodens övrigt totalresultat                         |              |                            | –                                           | –                   |
| Periodens totalresultat                                | –            | –                          | 29 892                                      | 29 892              |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>              |              |                            |                                             |                     |
| <b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b> |              |                            |                                             |                     |
| Lämnade utdelningar                                    |              |                            | –6 062                                      | –6 062              |
| <b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>        | <b>–</b>     | <b>–</b>                   | <b>–6 062</b>                               | <b>–6 062</b>       |
| Utgående eget kapital 2022-06-30                       | 25 260       | 16 250                     | 430 969                                     | 472 279             |



## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

| tkr                                                | Not | 2022            | 2021            | 2021           |
|----------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                    |     | <b>jan-juni</b> | <b>jan-juni</b> | <b>jan-dec</b> |
| Resultat före skatt                                |     | 31 520          | 17 689          | 81 368         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  |     | -17 309         | -3 080          | -54 061        |
| Betald inkomstskatt                                |     | -               | -2 036          | -              |
|                                                    |     | 14 211          | 12 573          | 27 307         |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar      |     | 2 161           | -303            | -62            |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder         |     | -5 722          | 17 576          | 3 040          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten           |     | 10 650          | 29 846          | 30 285         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                    |     |                 |                 |                |
| Förvärv aktier av dotterbolag                      |     | -               |                 | -75            |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar      |     | -               |                 | 99             |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                 |     | -               | -10 340         | -35 662        |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter |     | -18 441         | -14 981         | -26 936        |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten           |     | -18 441         | -25 321         | -62 574        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                   |     |                 |                 |                |
| Nyemission                                         |     |                 |                 | 17 500         |
| Upptagna lån                                       |     | 43 806          | 18 948          | 44 390         |
| Amortering av lån                                  |     | -6 065          | -7 835          | -16 453        |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare   |     | -6 062          | -4 802          | -4 802         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten          |     | 31 679          | 6 311           | 40 635         |
| Periodens kassaflöde                               |     | 23 888          | 10 836          | 8 346          |
| Likvida medel vid periodens början                 |     | 14 814          | 6 468           | 6 468          |
| Likvida medel vid periodens slut                   |     | 38 702          | 17 304          | 14 814         |





## RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR MODERBOLAGET

| tkr                                        | Not | 2022     | 2021     | 2021/2022 | 2021    |
|--------------------------------------------|-----|----------|----------|-----------|---------|
|                                            |     | jan-juni | jan-juni | juli-juni | jan-dec |
| Nettoomsättning                            |     | 2 755    | 1 957    | 4 724     | 3 926   |
| Administrations- och försäljningskostnader |     | -3 447   | -3 109   | -7 335    | -6 997  |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | -692     | -1 152   | -2 611    | -3 071  |
| Finansiella intäkter                       |     | -        | 100      | 24        | 124     |
| Finansiella kostnader                      |     | -17      | -22      | -43       | -48     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | -709     | -1 074   | -2 630    | -2 995  |
| Erhållna koncernbidrag                     |     | -        | -        | -         | 6 000   |
| Bokslutsdispositioner, övriga              |     | -        | -        | -         | -737    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | -709     | -1 074   | -2 630    | 2 268   |
| Skatt                                      |     | -        | -        | -         | -497    |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | -709     | -1 074   | -2 630    | 1 771   |

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERBOLAGET

| tkr                                                    | Not | 2022-06-30     | 2021-06-30     | 2021-12-31     |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                                      |     |                |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar                       |     | -              | 33             | -              |
| Andelar i koncernföretag                               |     | 150 652        | 147 745        | 150 652        |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag |     | -              | 105            | -              |
| Fordringar hos koncernföretag                          |     | 138 665        | 134 385        | 143 565        |
| Fordringar hos intresseföretag                         |     | -              | 1 882          | -              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |     | <b>289 317</b> | <b>284 150</b> | <b>294 217</b> |
| Skattefordringar                                       |     | 752            | 244            | 191            |
| Fordringar hos koncernföretag                          |     | 772            | 553            | 454            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           |     | 33             | 62             | 92             |
| Likvida medel                                          |     | 867            | -              | 3 632          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |     | <b>2 424</b>   | <b>859</b>     | <b>4 369</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                                |     | <b>291 741</b> | <b>285 009</b> | <b>298 586</b> |
| <b>Eget kapital</b>                                    |     |                |                |                |
| Aktiekapital                                           |     | 25 260         | 24 010         | 25 260         |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat        |     | 93 219         | 80 895         | 99 990         |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>118 479</b> | <b>104 905</b> | <b>125 250</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                            |     |                |                |                |
| Periodiseringfonder                                    |     | 3 266          | 2 529          | 3 266          |
| <b>Skulder</b>                                         |     |                |                |                |
| Skulder till koncernföretag                            |     | 168 710        | 172 685        | 168 801        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                      |     | <b>168 710</b> | <b>172 685</b> | <b>168 801</b> |
| Skulder till kreditinstitut                            |     | -              | 3 929          | -              |
| Leverantörsskulder                                     |     | 236            | 208            | 138            |
| Skatteskulder                                          |     | -              | -              | -              |
| Övriga skulder                                         |     | 761            | 546            | 824            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           |     | 289            | 207            | 307            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      |     | <b>1 286</b>   | <b>4 890</b>   | <b>1 269</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>169 996</b> | <b>177 575</b> | <b>170 070</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                  |     | <b>291 741</b> | <b>285 009</b> | <b>298 586</b> |



# 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 2021. 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.

Uppättande 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 t o m den 30:e juni:

tkr

|                       | 2022  | 2021  |
|-----------------------|-------|-------|
| Utdelning per 30 juni | 6 062 | 4 802 |

## NOT 5: FASTSTÄLLANDE AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE

Värderingen baseras på uppgifter från orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte 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.

## 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<br>av adm.<br>tjänster | Inköp av<br>varor/<br>tjänster | Lokalhyror | Fordran på<br>närstående<br>per 30/6 | Skuld till<br>närstående<br>per 30/6 |
|---------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Koncernen</b>    |               |                                    |                                |            |                                      |                                      |
| Andra närstående    | 2022 jan-juni |                                    |                                | 4 770      | 0                                    | 0                                    |
|                     | 2021 jan-juni |                                    |                                | 4 291      | 0                                    | 0                                    |
|                     | 2021 jan-dec  |                                    |                                | 8 621      | 0                                    | 0                                    |
| <b>Moderbolaget</b> | 2022 jan-juni | 2 727                              |                                |            | 772                                  | 0                                    |
| Dotterbolag         | 2021 jan-juni | 1 878                              |                                |            | 553                                  | 4                                    |
|                     | 2021 jan-dec  | 3 887                              |                                |            | 454                                  | 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 7,82 procent för första halvåret 2022, soliditet om lägst 35 procent, räntetäckningsgrad minst 3,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per 30 juni 2022 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

Tre hyresgäster står för ca 57% 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.

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.

|                                   | 2022<br>jan-juni | 2021<br>jan-juni | 2021<br>jan-dec | Koncernens<br>aktuella mål |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------------------|
| Periodens resultat 12 mån (tkr)   | 59 784           | 34 196           | 63 870          |                            |
| Genomsnittligt eget kapital (tkr) | 460 564          | 378 282          | 410 418         |                            |
| Avkastning eget kapital (%)       | 13,0             | 9,0              | 15,6            | 7,82                       |

### Räntetäckningsgrad

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

|                                      | 2022<br>jan-juni | 2021<br>jan-juni | 2021<br>jan-dec | Koncernens<br>mål |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Förvaltn.res. e återläggning (tkr)   | 17 042           | 17 177           | 32 516          |                   |
| Finansiella kostnader/intäkter (tkr) | 2 831            | 2 568            | 5 197           |                   |
| Räntetäckningsgrad (ggr)             | 6,0              | 6,7              | 6,3             | 3,0               |

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

|                        | 2022<br>jan-juni | 2021<br>jan-juni | 2021<br>jan-dec | Koncernens<br>mål |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Eget kapital (tkr)     | 472 479          | 384 430          | 448 702         |                   |
| Balansomslutning (tkr) | 963 485          | 821 430          | 905 037         |                   |
| Soliditet (%)          | 49,0             | 46,6             | 49,6            | 35,0              |

### Belåningsgrad

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

|                                         | 2022<br>jan-juni | 2021<br>jan-juni | 2021<br>jan-dec | Koncernens<br>mål |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Sk kreditinstitut - likvida medel (tkr) | 303 161          | 268 272          | 289 309         |                   |
| Fastigheternas verkl värde (tkr)        | 922 787          | 767 700          | 885 870         |                   |
| Belåningsgrad (%)                       | 32,9             | 34,9             | 32,7            | < 60              |

# DEFINITIONER

## AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart område 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

Driftöverskott 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 NRV - NET REINSTATEMENT VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

## 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.

# SIGNATURER

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

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION SE VÅR HEMSIDA [WWW.ACTIVEPROPERTIES.SE](http://WWW.ACTIVEPROPERTIES.SE)  
ELLER KONTAKTA VD SVEN-OLOF LINDEROTH PÅ TELEFON +46 70 301 00 67**

Ronneby 2022-09-22

Magnus Hansson  
Ordförande

Thomas Bolmgren  
Styrelseledamot

Marcus Rasmusson  
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth  
Verkställande Direktör

