



DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2023



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 2023

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2023. Perioden i sammandrag:

- Hyresintäkterna uppgick till 33 884 kkr (30 065)
- Driftsnettot uppgick till 22 445 kkr (20 649)
- Förvaltningsresultat uppgick till 11 246 kkr (14 211)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 93 kkr (17 309)
- Resultat efter skatt uppgick till 11 503 kkr (29 893)
- Överskottsgraden uppgick till 66,2 procent (68,7)
- Räntetäckningsgraden rullande 12 månader uppgick till 3,4 gånger
- Likvida medel uppgick till 23 314 kkr (33 702 kkr)
- Soliditet uppgick till 48,9 procent (49,3)
- Nettobelåningsgraden uppgick till 34,2% (32,9)
- Avkastning på eget kapital uppgick till 5,2 procent (13,0)
- Den areamässiga uthyrningsgraden i koncernen uppgick till 90,3% (föregående år 91,8)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 890 565 kkr (922 787)
- Resultat per aktie uppgick till 0,11 kr (0,30)
- Eget kapital per aktie uppgick till 4,43 kr (4,68)
- EPRA NRV per aktie uppgick till 5,53 kr (5,83)
- Fastighetsvärde per aktie uppgick till 8,81 kr (9,13)

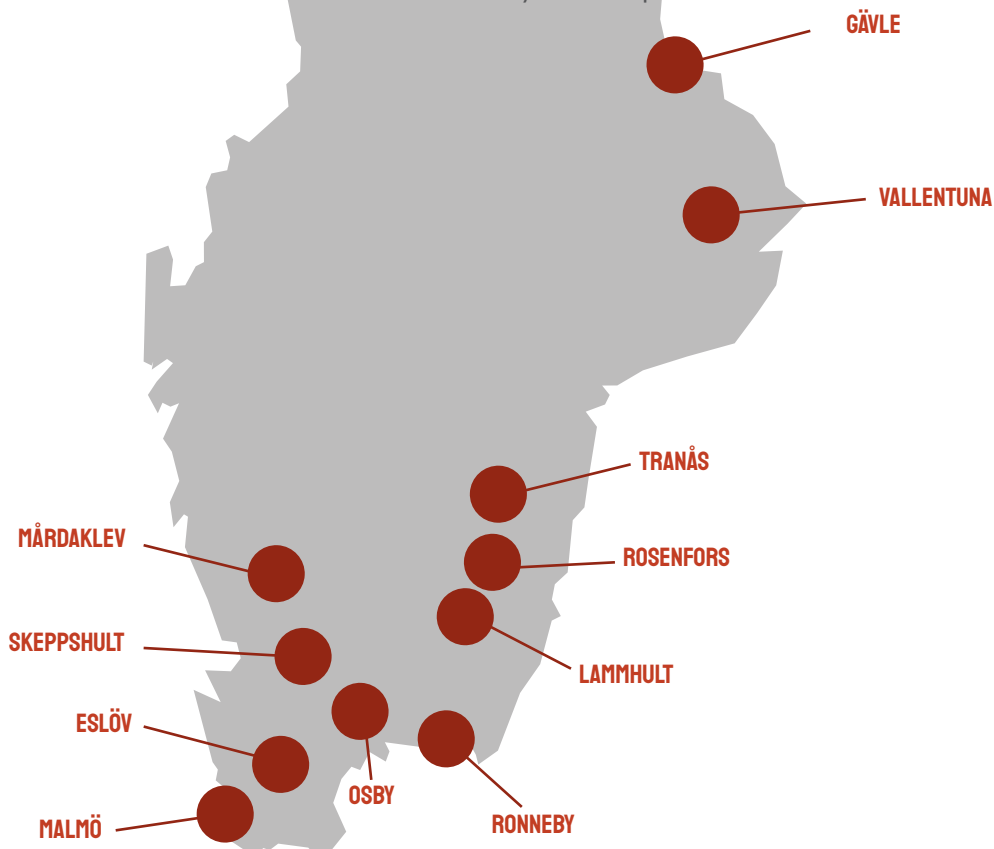
PERIODEN I SAMMANDRAG

SAMMANFATTNING AV PERIODENS RESULTAT

Perioden kännetecknas av fortsatt stabil intjäning men med ett försämrat nettoresultat jämfört med föregående år framför allt beroende på stigande fastighetskostnader och räntor. Hyresintäkterna steg till 33,9 mkr, en ökning med 12,7 procent jämfört med föregående år. Resultat efter skatt sjönk till 11,5 mkr en minskning jämfört med föregående från 29,9 mkr. (exkl. värdeförändringar 12,6 mkr.) Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 0,1 mkr (17,3). Finansiellt är bolagets ställning fortsatt stark med nettobelåningsgrad på 34,2 och en synlig soliditet på knappt 49 procent (49,0) samtidigt som räntetäckningsgraden sjunkit från 6,0 till 3,4 gånger.

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, lager, 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 ägare. Fastighetsbeståndet, som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige, består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter på 11 orter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till c:a 106 500 kvm fördelade på 25,9% kontor, 59,1% industri och 15,0% handel. Det sammanlagda marknadsvärdet uppgår till cirka 890 mkr med ett hyresvärde på cirka 75 mkr.



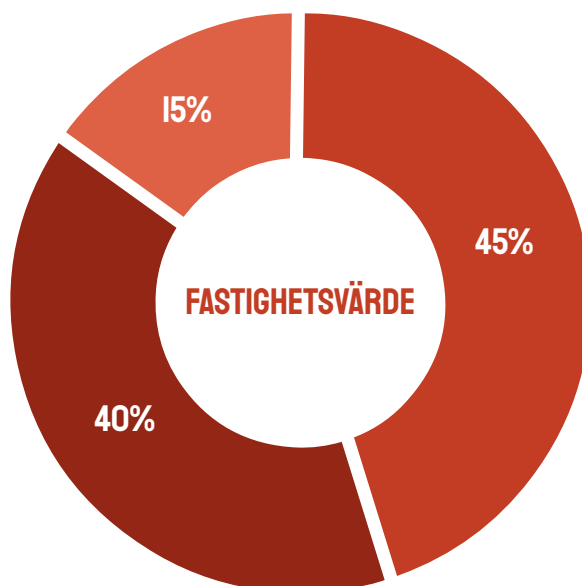
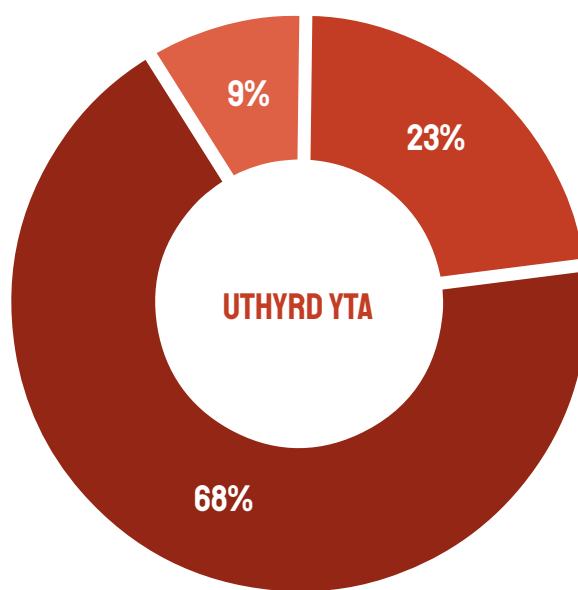
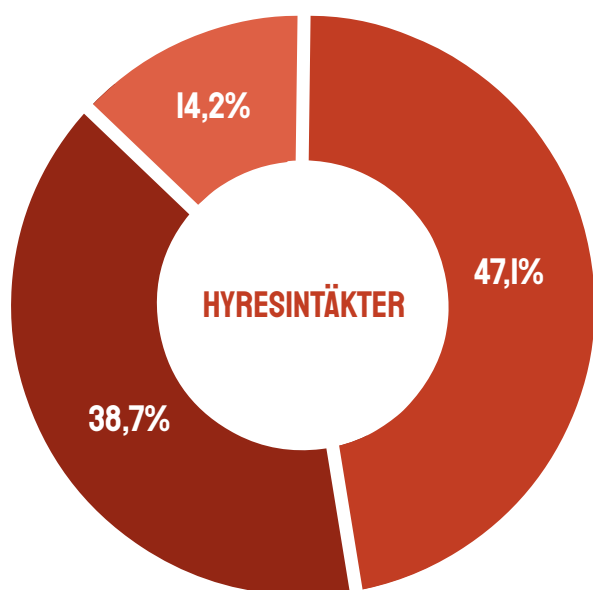
NYCKELTAL

Antal fastigheter	19
Total uthyrningsbar yta	106 tkvm
Fastighetsvärde	891 MSEK
Hyresvärde	75 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,3%

■ Kontor

■ Industri

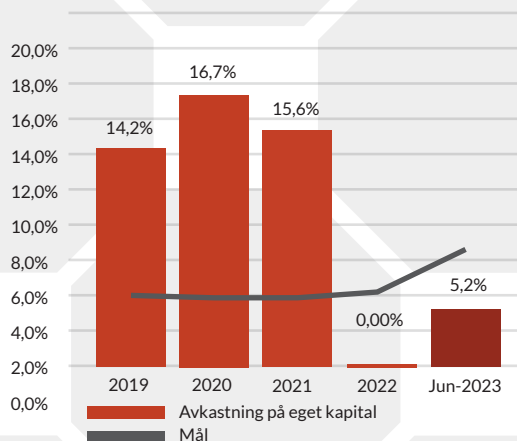
■ Handel



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.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

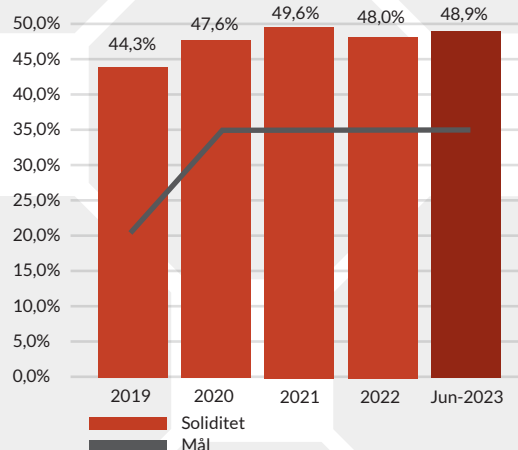


Avkastningen på eget kapital skall över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan (2,79%) med minst 6 procentenheter, dvs 8,79%. Per 0630 uppgick avkastning på eget kapital till 5,2%.

Utfallet påverkas av högre förvaltningskostnader och kraftigt stigande räntor. Långsiktigt ligger avkastningen på eget kapital väl inom målnivån.

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.

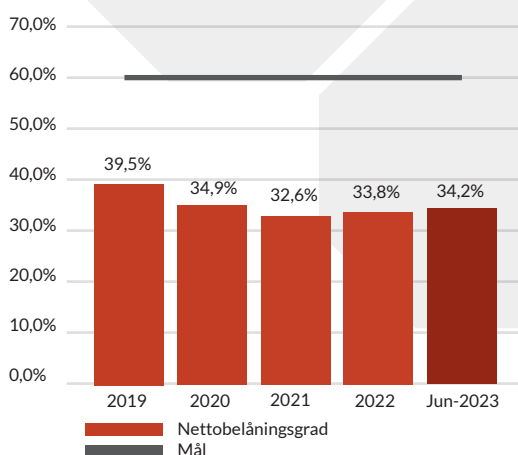
SOLIDITET



Den justerade soliditeten skall över tiden överstiga 35%. Per 0630 uppgick den justerade soliditeten till 48,9% (49,3).

Den höga soliditeten ligger alltså väl inom målnivån.

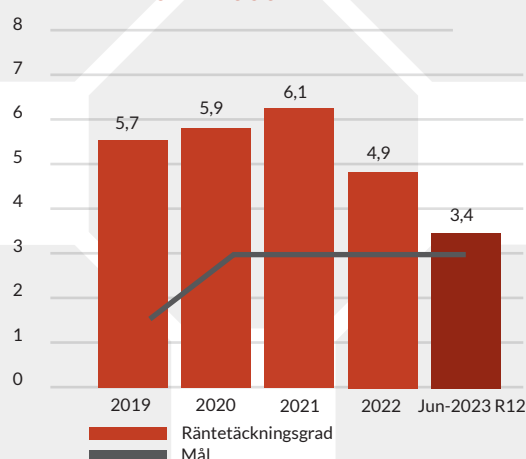
NETTOBELÅNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60%. Per 0630 uppgick nettobelåningsgraden till 34,2% (32,9).

Nettobelåningsgraden har försämrats något pga negativa värdeförändringar av fastighetstillgångarna under det senaste året. Trots detta är belåningsgraden låg och väl inom målnivån på 60 procent.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 3,0 gånger.

För 0630 uppgick räntetäckningsgraden de senaste 12 månaderna till 3,4 gånger (4,9). Förvaltningsresultatet har minskat något samtidigt som räntekostnaderna har ökat kraftigt det senaste året trots detta är räntetäckningsgraden inom målnivån.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

I koncernen uppgick hyresintäkterna under perioden till 33,9 mkr (30,1) vilket var en ökning med 13 procent jämfört med föregående år. Ökningen är en kombination av intäkter från färdigställda byggnadsprojekt i bl. a Eslöv och Ronneby (Viggen) samt indexuppräknningar. Fastighetskostnaderna steg samtidigt till 11,4 mkr (9,4) vilket beror på det allmänna högre kostnadsläget för förvaltningen, högre energipriser, samt hyresgäst Anpassningar i dotterbolag bl. a i S I Fastigheter i Ronneby AB efter att ett flertal hyresavtal löpt ut och omförhandlats. I Soft Center fortsätter arbetet med energibesparande åtgärder i form av nya solcellsanläggningar, nya styrsystem för ventilation samt ett kontinuerligt arbete med utbyte av ljuskällor till LED. I slutet av perioden erhöll Soft Center 1,0 mkr i statligt el-stöd från Energimyndigheten. Under perioden har uthyrningen varit relativt stabil. Som en konsekvens av pandemin samt en begynnande lågkonjunktur märks en minskning av lokalbehov hos vissa 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 av arbetsmarknadsstyrda uppdrag från bl. a Arbetsförmedlingen. Konkurrensläget lokalt, med en relativt stor vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen har bestått, framför allt finns ett stort utbud från mindre aktörer. Även de kommunalägda fastighetsbolagen konkurrerar på den lokala marknaden.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid periodens slut till 106 479 kvm vilket är en ökning med 1 790 kvm jämfört med föregående halvårsskifte. I Soft Center uppgick ytan oförändrat till 31 256 kvm.

Sedan föregående halvårsskifte har uthyrningsgraden i koncernen sjunkit med 1,5 % från 91,8 till 90,3. Motsvarande förändring från årsskiftet är -0,9%. Orsaken är huvudsakligen vakanser i dotterbolaget SIFIRAB där hyresavtalen med tidigare hyresgäst i stort upphört vid årsskiftet. I SIFIRAB uppgick uthyrningsgraden vid halvårsskiftet till 69,3% jämfört med 100% föregående år. I Soft Center har uthyrningsgraden sjunkit från 72,0% till 70,7% jämfört med föregående år. Från årsskiftet har det dock skett en ökning med 0,1%. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 92,0 %. Förutom Soft Center och SIFIRAB är övriga fastigheter i beståndet fullt uthyrda med hyresavtal, triple-net, med förfall under perioden 2024-05-31 till 2035-12-31.

Hyresdurationen, dvs den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 3,4 år (2,8). I Soft Center var hyresdurationen 2,2 år (2,5). Bedömningen är att durationen kan 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. Tillgången till finansiering inom fastighetssektorn har under perioden varit relativt god. Riskkapiten hos bankerna har varit acceptabel när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar till prioriterade kunder dock efter sedvanliga kreditprövningar. Då den senaste tidens snabbt stigande marknadsräntor och det allmänt försämrade marknadsläget, där en stor del av kapitalmarknadsfinansiering i form av kreditobligationer styrs om till andra finansieringsformer och då huvudsakligen in i banksystemet, finns det en risk att bankernas kreditgivning till fastighetssektorn kan komma att stramas åt. Detta kan på sikt leda till att tillgången till finansiering begränsas med hårdare säkerhetskrav och höjda kreditmarginaler.

Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Under första halvåret 2023 har 3-månaders Stibor stigit 1,11% till 3,81%. Sedan föregående halvårsskifte är ökningen 2,94%. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. För närvarande finns dock inga utestående ränteswappar. Bolaget har två lån som löper med fast ränta på totalt 11,0 mkr med förfall 2024-02-12 respektive 2024-10-25. Vid halvårsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 3,3 (3,4) månader. En förlängning av kapitalbindningstiden har skett i slutet av rapportperioden i samband med att villkoren omförhandlats av bankvillkoren inom befintligt ramavtal. Kapitalbindningstiden uppgår för närvarande till 21 månader. Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under perioden till 4,62% jämfört med 1,79% motsvarande period föregående år och 2,46% för helåret 2022. En förändring av finansieringsräntan med +/- 1 % respektive 2% påverkar för närvarande resultatet med cirka 3,3 mkr respektive 6,7 mkr per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 3,3 mkr respektive 6,6 mkr per år. Bolagets strategi har över tid varit att huvudsakligen finansiera sig med rörliga räntor. Redan under våren 2022 steg marknadsräntorna kraftigt och har sedan fortsatt att stiga fram till idag. Även om ökningstakten nu är lägre är osäkerheten stor om och när räntenivåerna kan komma att stabiliseras. Bolaget har beredskap för att de finansiella kostnaderna kan komma att fördubblas jämfört med 2022. Tack vare att huvuddelen av bolagets hyresavtal är säkrade för inflationsförändringar genom kopplingen till konsumentprisindex (KPI), så kompenseras de stigande räntekostnaderna till viss del kassaflödesmässigt. För 2023 års hyror så uppgick indexpåslaget till 10,9% vilket för koncernen innebar hyresökningar med knappt 4,0 mkr. Även för 2024 bedöms indexpåslaget bli högt. Med nuvarande inflationsprognoser så förväntas indexpåslaget bli 7–8% vilket med befintliga hyresavtal bör ge ökade hyresintäkter på cirka 3,5 mkr.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 8.



FASTIGHETERNAS VÄRDEN

Fastigheternas värden är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar värdena bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar bolaget i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner utanför storstäderna i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. De senaste årens goda ekonomiska utveckling, med stark tillväxt i kombination med låga räntor, har varit mycket gynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. När de grundläggande förutsättningarna nu snabbt förändras med kraftigt stigande inflation och räntor i kombination högre energi och förvaltningskostnader så påverkas även efterfrågan snabbt och transaktionsvolymerna faller. Fastigheter är fortfarande ett attraktivt investeringsslag, sett över tid, men uppjusterade avkastningskrav kommer sannolikt att leda till att fastighetstillgångarna sjunker i värde. Fortsätter trenden med stigande marknadsräntor i kombination med hög inflation och minskad tillgång till riskvilligt kapital så är sannolikheten stor för ytterligare nedgångar. Under året har de ökade avkastningskraven i värderingarna som en effekt av den ekonomiska utvecklingen påverkat värdet i bolagets samlade fastighetsbestånd. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna var per årsskiftet till 6,86 % jämfört med 6,25% föregående år. Den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet och restvärdet

uppgick till 9,78% (8,31%). Per februari 2023 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 889 mkr (923 mkr). Någon ny marknadsvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett under rapportperioden. 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. Värderingstidpunkt för värderingarna är februari 2023. 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 Newsecs 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. Uppdraget har utförts enligt RICS/ SFI/IVS regler. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena.

Av koncernens hyresintäkter under första halvåret fördelas 47,1% på kontor, 38,7% lätt industri och 14,2% handel. Av kontorsdelen, dvs Soft Center kommer cirka 75%, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresgästerna inom segmentet lätt industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från fem större rikstäckande kedjor inom lågpris/volymhandel med stabil utveckling. Fastighetsvärde per kategori fördelas 45,2% kontor, 39,6% lätt industri och 15,2% handel. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktportföljen var vid rapportperioden slut om cirka 3,4 år.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Hyresrisken har minskat något under perioden då den genomsnittliga hyresdurationen för koncernen totalt har ökat med 0,6 år. I Soft Center har hyresrisken ökat något med anledning av att Ronneby kommun aviserat vissa neddragningar av verksamheter kopplade till kommunal service och vuxenutbildning vilket på sikt kan leda 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. Bolaget har en liten, effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 4 män och 3 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Active Properties är ett så kallat avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B. Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Pepins handelsplattform. Handel sker normalt under en 4 dagars period varje månad. Pepins står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var vid halvårsskiftet för A-aktien 2,00 kronor och för B-aktien 2,00 kronor vilket innebar en nedgång för respektive aktieslag med 33,3 % jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid till 203 080 tkr. Vid periodens utgång hade bolaget 2 352 (2 361) aktieägare. Sedan föregående halvårsskifte uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 107 och antalet som upphört att vara aktieägare till 116 st. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2023-06-30 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.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2023-06-30

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8	30,8
H Cap AB	29,2	30,6
Investment AB Spiltan	11,6	9,4
UBS AG Clients Account	3,0	1,8
Goldman Sachs International LTD	1,4	1,6
Övriga	24,9	25,6

SAMMANFATTNING

Resultatet före skatt är lägre än jämfört med samma period föregående år. Skillnaden består huvudsakligen i att fastighetskostnaderna och de finansiella kostnaderna har ökat. Någon omvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett efter den senaste värderingstidpunkten i februari 2023.

Bolagets strategi är att växa genom förvärv och genom egenledda projekt. Mot bakgrund av det kraftigt förändrade marknadsläget så avvaktas tills vidare med nya förvärv och större projekt i egen regi. Detta innebär dock inte att ambitions- och aktivitetsnivån har minskat men det råder en försiktighet gällande nya investeringar tills dess det sker en stabilisering i byggpriser, hyror och räntenivåer. Bolaget har samtidigt byggt en god beredskap för genomförandet av nya affärer, inte minst finansiellt, när affärsmöjligheter väl uppstår.

Mot bakgrund av stigande driftskostnader, inte minst energipriser, i kombination med 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 kan komma att behöva justeras ner något. Detta utan hänsyn taget till eventuella värdeförändringar av fastighetstillgångarna. Skulle bolaget lyckas undvika stigande vakanser samt att ränteökningarna stannar av så är prognosen för helåret att nå ett förvaltningsresultat som uppgår till cirka 20 mkr. Resultatet kan samtidigt komma att påverkas positivt av tillkommande förvärv, hyresgenererande investeringar och avyttringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I Malmö har en större hyresgäst Anpassning skett för inflyttning under hösten. Ombyggnationer och renoveringar pågår i flera fastigheter i dotterbolaget S I Fastigheter i Ronneby AB i samband med att tomställda ytor anpassas för nyuthyrning. I Soft Center pågår förhandlingar om en större uthyrning av en specialanpassad lokal. Fortsatta miljöanpassningar i form av ytterligare solceller och ombyggnad av bl a ventilationssystem pågår i Soft Center.



RAPPORTER

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2023	2022	2022/2023	2022
		jan-juni	jan-juni	juli-juni	jan-dec
Nettoomsättning	2	33 884	30 065	67 113	63 294
Fastighetskostnader		-11 439	-9 416	-21 112	-19 089
Driftnetto		22 445	20 649	46 001	44 205
Centrala administrationskostnader		-3 908	-3 607	-6 963	-6 662
Förlust vid avyttring av andelar i dotterbolag		–		-64	-64
Finansiella intäkter	3	339	–	432	93
Finansiella kostnader	3	-7 630	-2 831	-12 608	-7 809
Förvaltningsresultat		11 246	14 211	26 798	29 763
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade		93	17 309	-48 444	-31 228
Resultat före skatt		11 339	31 520	-21 646	-1 465
Skatt		164	-1 628	2 951	1 159
Årets resultat		11 503	29 892	-18 695	-306
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		11 503	29 892	-18 695	-306

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		890 565	922 787	888 694
Nyttjanderättstillgångar		490	297	490
Materiella anläggningstillgångar		309	309	309
Summa anläggningstillgångar		891 364	923 393	889 493
Hysesfordringar		142	454	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 071	681	443
Övriga fordringar		11	255	26
Likvida medel		23 314	33 702	32 653
Summa omsättningstillgångar		24 538	35 092	33 318
Summa tillgångar		915 902	958 485	922 811
Eget kapital				
Aktiekapital	4	25 260	25 260	25 260
Övrigt tillskjutet kapital		16 250		16 250
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		406 281	447 219	400 824
Summa eget kapital		447 791	472 479	442 334
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		322 688	330 970	64 864
Långfristiga leasingskulder		15 679	15 598	15 679
Uppskjutna skatteskulder		110 900	116 971	111 058
Summa långfristiga skulder		449 267	463 539	191 601
Skulder till kreditinstitut		5 055	5 893	267 974
Kortfristiga leasingskulder		173	68	173
Leverantörsskulder		2 004	6 394	3 942
Skatteskulder		-2 093	-2 102	222
Övriga skulder		1 756	1 237	3 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 949	10 977	13 172
Summa kortfristiga skulder		18 844	22 467	288 876
Summa skulder		468 111	491 006	480 477
Summa eget kapital och skulder		915 902	958 485	922 811

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapita	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	25 260	16 250	407 208	448 718
Årets totalresultat				
Årets resultat			-306	-306
Årets övrigt totalresultat				-
Årets totalresultat	-	-	-306	-306
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 062	-6 062
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-6 062	-6 062
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 260	16 250	400 840	442 350

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

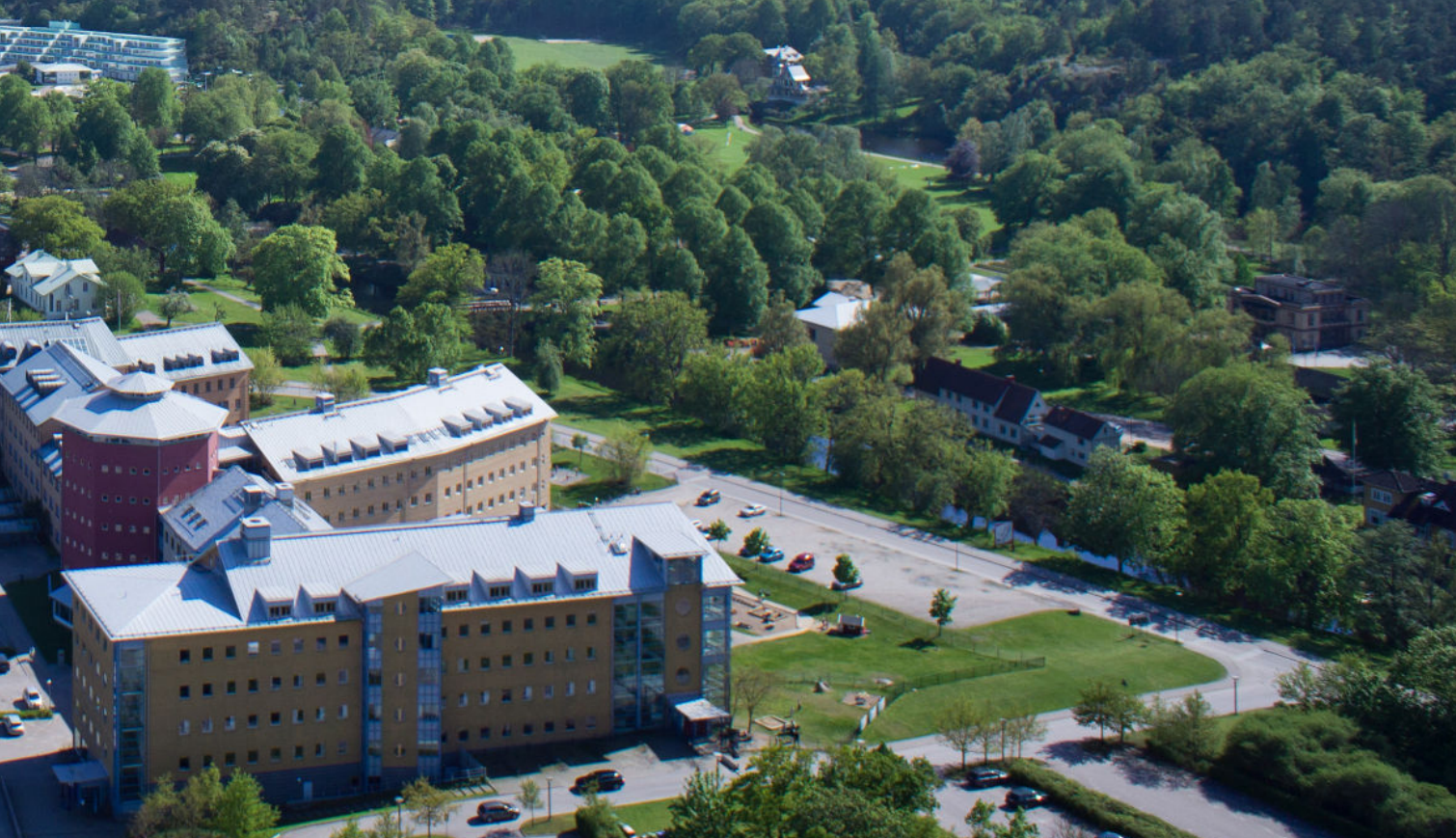
tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapita	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	25 260	16 250	400 840	442 350
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			11 503	11 503
Periodens övrigt totalresultat			-	-
Periodens totalresultat	-	-	11 503	11 503
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 062	-6 062
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-6 062	-6 062
Utgående eget kapital 2023-06-30	25 260	16 250	406 281	447 791



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 januari - 30 juni

tkr	Not	2023	2022	2022
		jan-juni	jan-juni	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		11 339	31 520	-1 465
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-93	-17 309	28 247
Betald inkomstskatt		-	-	-
		11 246	14 211	26 782
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-558	2 161	2 886
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 113	-5 722	-370
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 575	10 650	29 298
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-	-29 606
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-1 757	-18 441	-4 506
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 757	-18 441	-34 112
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		-	43 806	38 800
Amotering av lån		-5 095	-6 065	-10 085
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 062	-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 157	31 679	22 653
Periodens kassaflöde		-9 339	23 888	17 839
Likvida medel vid periodens början		32 653	14 814	14 814
Likvida medel vid periodens slut		23 314	38 702	32 653



RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2023	2022	2022/2023	2022
		jan-juni	jan-juni	juli-juni	jan-dec
Nettoomsättning		2 510	2 755	5 203	5 448
Administrations- och försäljningskostnader		-3 864	-3 447	-6 891	-6 474
Rörelseresultat		-1 354	-692	-1 688	-1 026
Resultat från avyttring av andelar i dotterbolag				-64	-64
Finansiella intäkter		218	-	285	67
Finansiella kostnader		-13	-17	-12	-16
Resultat efter finansiella poster		-1 149	-709	-1 479	-1 039
Erhållna koncernbidrag		-	-	4 000	4 000
Bokslutsdispositioner, övriga		-	-	-805	-805
Resultat före skatt		-1 149	-709	1 716	2 156
Skatt		-	-	-498	-498
Årets resultat		-1 149	-709	1 218	1 658

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar				
Andelar i koncernföretag		150 547	150 652	150 547
Fordringar hos koncernföretag		123 354	138 665	124 454
Summa anläggningstillgångar		273 901	289 317	275 001
Skattefordringar		750	752	421
Fordringar hos koncernföretag		523	772	611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218	33	61
Likvida medel		7 000	867	14 965
Summa omsättningstillgångar		8 491	2 424	16 058
Summa tillgångar		282 392	291 741	291 059
Eget kapital				
Aktiekapital		25 260	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		88 376	93 219	95 586
Summa eget kapital		113 636	118 479	120 846
Obeskattade reserver				
Periodiseringfonder		4 071	3 266	4 071
Skulder				
Skulder till koncernföretag		163 765	168 710	165 054
Summa långfristiga skulder		163 765	168 710	165 054
Leverantörsskulder		77	236	71
Övriga skulder		545	761	667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298	289	350
Summa kortfristiga skulder		920	1 286	1 088
Summa skulder		164 685	169 996	166 142
Summa eget kapital och skulder		282 392	291 741	291 059

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 2022. 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 t o m den 30:e juni:

tkr

	2023	2022
Utdelning per 30 juni	6 062	6 062

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 av adm. tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Lokalhyror	Fordran på närstående per 30/6	Skuld till närstående per 30/6
Koncernen						
Andra närstående	2023 jan-juni			5 996	0	0
	2022 jan-juni			4 770	0	0
	2022 jan-dec			10 432	0	0
Moderbolaget	2023 jan-juni	2 510			523	30
Dotterbolag	2022 jan-juni	2 727			772	0
	2022 jan-dec	5 439			611	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 8,79 procent för första halvåret 2023, soliditet om lägst 35 procent, räntetäckningsgrad minst 3,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per 30 juni 2023 var samtliga mål, utom avkastning på eget kapital, 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 AVTALSBROTT

Tre hyresgäster står för ca 40% 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 42% av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat.

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

DIREKTAVKASTNING

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

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

Långsiktigt substansvärde

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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

HYRESVÄRDE

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

LTV - LOAN TO VALUE

Bankens utestående räntebärande fordringar, varmed avses fastighets- och rörelsekrediter till koncernen i förhållande till koncernens i Banken finansierade fastigheters värde, enligt av banken åsatt marknadsvärde, där mätning sker i intervall om 12 månader per 31/12.

NETTOBELÅNINGSGRAD

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

STIBOR

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

SIGNATURER

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

Ronneby 2023-09-08

Magnus Hansson
Ordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Kent Söderström
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderöth
Verkställande Direktör

KONTAKT

**SVEN-OLOF LINDERÖTH,
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
TEL: +46 70 301 00 67**

**PIA LILJA
EKONOMICHEF
TEL: +46 734 36 45 61**

**INFO@ACTIVEPROPERTIES.SE
WWW.ACTIVEPROPERTIES.SE**



info@activeproperties.se
www.activeproperties.se

