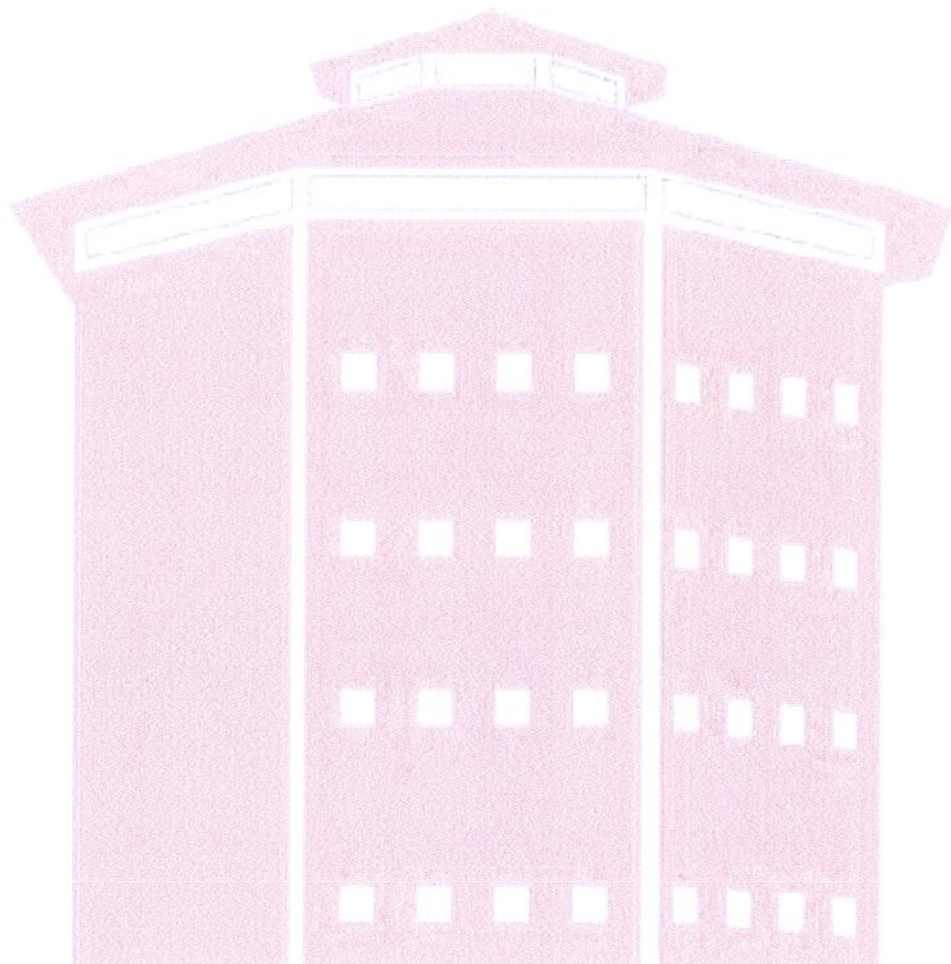


Årsredovisning 2013



Styrelsen och verkställande direktören för

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	9
Balansräkning - koncernen	10
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser - koncernen	11
Kassaflödesanalys - koncernen	12
Resultaträkning - moderföretaget	13
Balansräkning - moderföretaget	14
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser - moderföretaget	15
Kassaflödesanalys - moderföretaget	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	25

Förvaltningsberättelse 2013

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

Moderbolaget

Active Properties AB (publ) (APROP) är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt, företrädesvis i södra Sverige.

Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och lager.

APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare.

Fastighetsbeståndet består av 15 fastigheter lokaliserade till 9 orter i landet med en total uthyrningsbar yta på 92 290 kvm.

Bolaget är ett sk avstämningsbolag, vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Antalet aktieägare uppgick vid årsskiftet till 2 644 stycken.

Övergripande mål

APROP:s 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, ränteteckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent.

APROP:s ambition är att söka en publik notering när bolaget når en tillräckligt stor fastighetsvolym, uthållig lönsamhet och vid en tidpunkt när börsklimatet är gynnsamt. För närvarande bedöms dock att de nödvändiga förutsättningarna för en notering saknas och bolaget har därför valt att inte prioritera denna fråga och inte heller avsätta tid och resurser för detta. Tillsvidare finns en inofficiell notering av aktien på Alternativa Aktiemarknaden (AA) och vanligtvis sker handel en gång per månad.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Koncernen

Koncernen består av fem dotterbolag; Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center), Sonesson Inredningar Fastighets AB (SIFAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB) samt Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB).

I Soft Center har nyuthyrningen under året varit god och antalet avflyttningar och hyresgäster som minskat sina ytor har varit färre än föregående år. Rent allmänt märks ett större intresse bland såväl

nya som befintliga hyresgäster. Andelen hyresgäster som efterfrågar hyreskontrakt med kortare löptid har ökat men detta kompenseras av något högre hyresnivåer. Konkurrensläget, med relativt stora vakanser av kommersiella lokaler i Ronneby, har dock en negativ inverkan på hyresnivåerna totalt sett. Den utdragna lågkonjunkturen har också lett till ökade vakanser bland konkurrenterna i närområdet. Trots att efterfrågan på lokaler från företagssektorn fortfarande är relativt svag finns intresse från andra verksamheter inom framförallt utbildning, vård och omsorg, som till stor del kompenserar för detta. Framförallt är det inom utbildningsområdet, ofta kopplat till arbetsmarknadspolitiska åtgärder, som lokalefterfrågan varit störst och bedömningen är att detta kommer att kvarstå de närmaste åren. Konkurrens från andra uthyrare finns men ingen aktör i närområdet kan idag erbjuda motsvarande moderna, effektiva och flexibla kontorslösningar som finns inom Soft Center. Dessutom är det unika geografiska läget, närheten till Ronneby Brunnsspark och centralt i länet, utomordentliga kommunikationer, faktorer som stärker Soft Centers attraktionskraft ytterligare. Uthyrningen förväntas öka under resterande del av 2014.

Under 2013 har totalt 30 (20) nya hyresgäster, motsvarande 1 613 kvm (1 617), flyttat in och 16 (24) hyresgäster, motsvarande 349 kvm (1 398), har avflyttat. 7 (9) befintliga hyresgäster har utökat sina ytor, motsvarande 1 123 kvm (647) och 3 (6) hyresgäster har minskat sina ytor, motsvarande 194 kvm (1 030). 17 (20) hyresgäster har sagt upp sina avtal motsvarande 1 483 kvm (2 096). Förhoppningen är dock att uppsägningarna ej skall leda till alltför många avflyttningar. Inga hyresförluster eller konkurser (2) har inträffat under året. Sammantaget uppgick årets nettouthyrning till 2 193 kvm (-164) vilket är det bästa resultatet sedan 2006.

Den samlade uthyrningsbara ytan i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 33 173 kvm.

Under det första kvartalet 2014 uppgick nettouthyrningen i Soft Center till -169 kvm (-20).

Trots att uthyrningen det senaste året varit relativt god lider bolaget alltjämt av den utdragna lågkonjunkturen i kombination med sviterna från UIQ:s konkurs 2009 och BTH:s flytt sommaren 2010. Vakansgraden har sedan den högsta nivån på cirka 70 procent fallit till 46,7 (53,9), vilket långsiktigt allt jämt är för högt. Målet är att till kommande årsskifte nå en vakansgrad på cirka 40 procent. Vakansgraden den 31 mars 2014 uppgick till 47,1 procent (54,0).

Baserat på nuvarande hyresnivåer uppskattas vakansvärdet i Soft Center f n till cirka 14 MSEK.

Övriga fastigheter i koncernen är fullt uthyrda med långa hyreskontrakt enligt följande;

I SIFAB hyrs samtliga ytor (38 710 kvm) av SONO-gruppen med kontrakt t o m 2022-12-31.

I DISAB hyrs samtliga ytor (6 731 kvm) av Disab-gruppen med kontrakt t o m 2022-12-31.

I RIFAB hyrs samtliga ytor (7 376 kvm) av SONO-gruppen med kontrakt t o m 2024-05-31.

I SKIFAB hyrs samtliga ytor (6 300 kvm) av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt t o m 2026-12-31.

Den samlade areamässiga vakansgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 16,7 procent (19,4). I Soft Center var vakansgraden 46,7 procent, en minskning med 7,2 procent (-0,7) jämfört med året innan.

Den total uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid årsskiftet till 92 290 kvm en minskning med 133 kvm jämfört med föregående år. Minskningen beror på omvandling från uthyrda till allmänna ytor i Soft Center.

APROP har en liten, effektiv organisation med totalt 6 personer (5,8 heltidstjänster), 4 män och 2 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi-, marknads- samt driftsfunktioner. Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtliga personer är placerade på kontoret i Soft Center. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker proportionellt till respektive bolag i koncernen.

<u>Resultat och ställning, koncernen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, (MSEK)	39,0	37,6	38,2
Driftsnetto, (MSEK)	27,4	26,9	27,5
Fastighetsavskrivningar, (MSEK)	12,0	11,8	30,1
Resultat efter finansnetto, (MSEK)	0	-1,6	-19,0
Likviditet, (MSEK)	4,3	5,9	4,7
Direktavkastning	6,2	5,9	6,1
Soliditet, %	22,3	21,8	21,9
Räntetäckningsgrad	2,1	1,8	1,9
Vakansgrad (yta), %	16,7	19,4	20,4
Eget kapital (MSEK)	102,2	102,7	102,5
Eget kapital/aktie (kr)	1,06	1,07	1,07

Definitioner

Soliditet; Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad; Resultatet efter finansiella poster efter återläggning av finansiella kostnader och fastighetsavskrivningar i relation till finansiella kostnader.

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

Moderbolaget

Inga större enskilda händelser har inträffat under året men den ökade inflyttningen på Soft Center har inneburit relativt omfattande ombyggnader och hyresgästanpassningar.

Bland dessa märks Eniros expansion i nya lokaler i etapp 8, etablering av kommunens avdelning för Svenska för invandrare (SFI), utökning av det kommunala daghemmet Hulta i etapp 8 samt Cefur, ett kommunalt centrum för forskning och teknikutveckling. Cefurs verksamhet består idag bl a av ett

laboratorium för vattenskränningsteknik. De många mindre inflyttningarna har också krävt en hel del hyresgäst Anpassningar.

I övriga dotterbolag har endast mindre ombyggnader skett och reparation och underhållskostnader är i linje med tidigare år. De mer kostnadskrävande arbeten är, som tidigare år, takomläggningar och renoveringsarbete för dessa. Tack vare den relativt milda vintern har bolaget sluppit onödiga kostnader för snöröjning och efterföljande taksador m.m. El- och fjärrvärmeförbrukningen i Soft Center är något högre än tidigare år främst beroende på att den ökade uthyrningen som inneburit att nya lokalytor tagits i anspråk. Detta har även medfört att kostnaden för lokalvård har ökat jämfört med tidigare år.

Bolagets ambition med att stärka det riskbärande kapitalet kvarstår i enlighet med tidigare beslut, dock har arbetet med en större riktad nyemission alltså skjutits på framtiden. Syftet med kapitalanskaffningen är att möjliggöra tillväxt genom förvärv och att skapa en sund balans mellan eget och främmande kapital. Som en konsekvens av de senaste årens svårigheter på nyemissionsmarknaden har fokus flyttats till andra former av kapitalanskaffning vanligtvis kopplade till förvärv. Flera intressanta diskussioner med såväl finansiella institutioner som potentiella investerare har förkommit under året och pågår alltså utan att ännu leda till något resultat. Arbetet med kapitalfrågan, jämte att söka strategiska samarbetspartner, fortsätter.

Under hösten har ett nytt ramavtal förhandlats fram med koncernens huvudbankförbindelse. Avtalet innebär bl a att den tidigare klausulen, amortering baserat på kassaflöde, försvunnit och ersatts med ett fast amorteringsbelopp. Detta medför en större finansiell frihet för bolaget.

Bolagets tillväxtstrategi medför ett återkommande behov av kapital för att klara nya förvärv och mer omfattande investeringar i befintliga fastigheter. Därför har styrelsen gjort bedömningen att det för närvarande är mer fördelaktigt för aktieägarna att resultatet det närmaste året återinvesteras istället för att det lämnas som aktieutdelning. Detta överensstämmer också med långgivarnas krav utifrån ingångna låneavtal enligt ovan.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen.

Koncernen

Operativt fortgår arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Stort fokus läggs på att vårda och stärka relationen med befintliga hyresgäster parallellt med marknadsföring och nyuthyrning. Tillsammans ska detta bidra till att minska vakanserna och risken för hyresförluster. På Soft Center pågår flera intressanta uthyrningsprojekt, framförallt inom utbildningssektorn. Bl a har man under flera år arbetat för en flytt av Landstingets folkhögskola i Bräkne-Hoby. Skolan står inför omfattande investeringar, både gällande undervisningslokaler och elevboende, vilka helt skulle kunna undvikas vid en flytt till Soft Center. Landstingets ledning ställer sig positiva till en flytt men frågan är politiskt känslig varför något beslut inte förväntas förrän tidigast efter höstens val i september. Gällande elevboende så samarbetar Soft Center här med Blekinge Bostäder, f d Studentbostadshuset, vilka har moderna studentlägenheter inom gångavstånd från Soft Center.

Målet på sikt är att skapa en bättre balans mellan små och stora hyresgäster och en bättre mix av olika verksamheter för att minska sårbarheten vid vakanser. Ronneby kommun har ökat sina satsningar i syfte att locka nya företagsetableringar till kommunen vilket på sikt bör kunna gynna Soft

Center. Trots ett relativt stort inflöde av nya hyresgäster de senaste åren har också av- och omflyttningar varit betydande. Detta gör att vakansen trots allt ligger kvar på en historiskt hög nivå. Eventuella nyförvärv i koncernen kan dock komma att påverka vakansgraden positivt, totalt sett, de närmaste åren.

Hyresnivåerna i Soft Center förväntas oförändrade på grund av den fortsatt svaga konjunkturen och konkurrensläget med lediga lokaler i kommunen och regionen. Hyresmarknaden tenderar dock att söka sig till effektivare och modernare lokaler vilket på sikt kan komma att påverka efterfrågan och därmed hyresnivåerna. Indexuppräknings av hyrorna har ej skett under 2013 och förväntas inte heller ske under 2014, utifrån nuvarande prognoser.

Driftkostnaderna antas ligga kvar på nuvarande nivåer tack vare låga energipriser, effektivt energiutnyttjande, låga underhållskostnader samt effektivare administration.

Den långsamma återhämtningen i ekonomin, globalt som lokalt, kommer även fortsättningsvis att ha en dämpande inverkan på hyresmarknaden i allmänhet, och i synnerhet inom företagssektorn. Trots relativt god nyuthyrning till andra sektorer så har detta inte kunnat kompensera för de stora vakanserna från tidigare år. Det är ofrånkomligt att detta bortfall tar tid att reparera i en långdragen lågkonjunktur och i en region där man redan tidigare har haft problem med svag tillväxt. Historien visar dock att det går att återställa stora vakanser, men att det krävs kreativitet, uthållighet och hårt arbete. De höga vakanstalen kommer sannolikt att påverka resultatet i koncernen negativt under flera år även om utfallet och trenden nu är mer positiv än tidigare. Om pågående uthyrningsaktiviteter faller på plats som planerat, i kombination med fortsatt låga räntor, så förväntas resultatet bli något bättre under innevarande år. En avgörande faktor för hur det framtida resultatet kan komma att utvecklas är tillgången på nytt kapital. Det är därför av stor betydelse att bank och kreditmarknaden stabiliseras så att nya investeringar och förvärv kan möjliggöras med en rimlig andel extern finansiering.

Moderbolaget

Konjunkturläget fortsätter att pressa verksamheten med en negativ inverkan på uthyrningen, framförallt på Soft Center. Flera hyresgäster brottas idag med dålig lönsamhet och har tvingats dra ner på produktion och antalet anställda vilket lett till omflyttningar, minskade lokalytor och avflyttningar. I förlängningen kan detta komma att påverka bolaget negativt om man inte samtidigt lyckas attrahera nya hyresgäster att flytta in.

Tillväxtstrategin står dock fast och möjligheterna att genomföra värdeskapande förvärv bedöms vara mycket goda om underliggande finansiering går att lösa. Den uppjustering av fastigheternas avkastningsnivåer som skett som en konsekvens av lågkonjunkturen och den allmänna osäkerheten på kreditmarknaden har även kommit att påverka värdet på tillgångarna negativt. Samtidigt öppnar nuvarande marknadsläge intressanta möjligheter till värdeskapande förvärv.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion kvarstår planerna med kapitalanskaffning i olika former men även strategiska samarbeten med andra aktörer. Om verksamheten börjar växa igen så är bolagets strategi att i förlängningen söka en notering av bolagets aktier, om börsklimatet är tillräckligt gynnsamt. Nuvarande bedömning är att fastighetsportföljens värde åtminstone bör överstiga 1 mrd kronor för att en notering skall vara intressant. Dessutom måste lönsamheten förbättras.

Fastigheternas värden

Som framgår av årsredovisningen följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Detta innebär bl. a att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det kan antas föreligga en bestående värdeminskning. Alternativt får även uppskrivning ske om värdeförändringen är positiv. Mot bakgrund av de senaste årens svaga utveckling på fastighetsmarknaden i allmänhet, och den historiskt stora vakansen i Soft Center i synnerhet, har VD och styrelse noga analyserat fastigheternas bokförda värden. Därför har bolaget låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetsbestånd under hösten 2013. Resultatet visar att det sammanlagda värdet f n är något högre än det samlade bokförda värdet. VD och styrelse fortsätter dock att analysera fastighetstillgångarnas långsiktiga värden och har, bl a tillsammans med bolagets kreditgivare som löpande genomför egna värderingar av fastigheterna, gjort bedömningen att det för närvarande inte föreligger någon varaktig värdeförändring som föranleder behov av vare sig nedskrivning eller uppskrivning, av de bokförda värdena i årsredovisningen. Bolaget följer dock utvecklingen och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under kommande räkenskapsår om marknadsförutsättningarna eller vakansnivåerna skulle förändras. Ett gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt bättre utsikter för uthyrningen i Soft Center är dock faktorer som bedöms ha en positiv inverkan på utvecklingen framöver.

Osäkerhetsfaktorer

Fortsatt svag konjunktur. Svensk ekonomi befinner sig sedan flera år i en utdragen lågkonjunktur vars effekter märks i hela ekonomin. Detta är kanske tydligast utanför storstadsregionerna, speciellt i områden där tillverkningsindustrin av tradition haft en dominerande ställning i förhållande till tjänstesektorn. Mot denna bakgrund är bedömningen att återhämtningen lokalt i Ronneby/Blekinge kommer att gå långsamt vilket sannolikt kan komma att leda till att efterfrågan på kommersiella lokaler kommer att vara relativt svag de närmaste åren.

Fortsätter den svaga efterfrågan så kan det på sikt leda till lägre hyresnivåer och stigande vakanser, vilket i förlängningen kan komma att påverka bolagets kassaflöde negativt. Hyresriskerna tenderar att öka ju längre lågkonjunkturen håller i sig och bristen på finansiering och kapital kan också leda till att hyresgäster kan få problem.

Effekterna av ovanstående bedöms för Soft Center:s del delvis kompenseras av att många nya verksamheter startats upp de senaste åren, inte minst med koppling till utbildningsområdet. Det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet 112 (100) stycken, med verksamheter inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning, begränsar också hyresriskerna. Dessutom är den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) i Soft Center relativt lång, 2,7 år. För koncernen totalt, ännu längre, 7,9 år.

Osäkerheten på kreditmarknaden fortsätter. Oron på kreditmarknaden och bankernas återhållsamhet i kreditgivning har påverkat bolaget negativt då detta lett till lägre belåningsgrader, ökade krav på amortering, höjda kreditmarginaler samt försämrat tillgången till finansiering till nya projekt. Då denna utveckling bedöms kvarstå, under överskådlig tid, är det viktigt att vårda relationerna med befintliga långivare likväl att bygga upp kontakter med nya finansiärer. Att ständigt söka alternativa finansieringskällor och finansieringsformer är också av stor betydelse.

Nuvarande marknadsräntor innebär att finansieringskostnaden ligger kvar på en historiskt mycket låg nivå. Enligt Riksbankens prognoser kommer de korta räntorna sannolikt att ligga kvar på dagens nivåer till i slutet av innevarande år. Merparten av koncernens lån löper med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Bolaget har sedan tidigare gjort räntebindningar via två skränteswappar vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningen. Av dessa förfaller 100 MSEK 2014-07-10 och 50 MSEK 2016-07-10. Vid årsskiftet uppgick räntebindningen för koncernens lån i genomsnitt till cirka 7 månader.

Snitträntan för koncernens låneportfölj uppgick per den 30 december till 3,09 % jämfört med 2,94 % året innan. Ökningen beror huvudsakligen på ökade bankmarginaler. En förändring av finansieringsräntan men +/- 1 procent påverkar resultatet med cirka 3,2 MSEK per år.

Drifts- och underhållskostnader. Drifts- och underhållskostnader är alltså låga, delvis som en konsekvens av lågkonjunkturen med små prishöjningar på tjänster, men framförallt tack vare låga energikostnader. Inga tecken tyder på att energipriserna kommer att stiga det närmaste året. Det kommunala energibolaget, Miljö & Teknik, har bara aviserat mindre höjningar under innevarande år. Arbetet med att effektivisera driften och minska underhållskostnaderna fortsätter. I det fall kostnaderna börjar stiga igen så motverkas det delvis av hyresgästernas relativt omfattande drifts- och underhållsansvar. I alla dotterbolag, förutom Soft Center, svarar hyresgästerna för all drift och inre underhåll.

Samtliga hyresavtal överstigande 3 år är helt eller delvis indexreglerade och vanligtvis debiteras även fastighetsskatten.

För respektive fastighet finns en underhållsplan som innehåller åtgärder för såväl det löpande som det strukturella långsiktiga underhållet. Sammantaget bedöms bolagets fastigheter vara i gott skick och hålla en relativt god standard.

Den genomsnittliga kostnaden för reparation och underhåll för det samlade fastighetsbeståndet uppgick under året till 15 kr/kvm (16). För uthyrd yta var kostnader 18 kr/kvm (19).

Bolaget bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktigt enligt Miljöbalken.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserad vinst	92 971 352
Årets vinst	<u>789 090</u>
Balanseras i ny räkning	93 760 442

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

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01</i> <i>-2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>-2012-12-31</i>
Nettoomsättning		39 042	37 632
Driftskostnader		-7 047	-5 914
Underhållskostnader		-1 364	-1 335
Tomträttsavgäld		-334	-334
Fastighetskatt		-1 824	-1 776
Fastighetsadministration	1	-1 099	-1 403
Driftsnetto		27 374	26 870
Avskrivningar och nedskrivningar	3	-12 181	-12 003
Bruttoresultat		15 193	14 867
Central administration	1,2	-4 382	-4 394
Rörelseresultat		10 811	10 473
Vinst vid försäljning av dotterbolag		–	610
Ränteförskott och liknande resultatposter	4	24	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-10 807	-12 672
Resultat före skatt		28	-1 551
Skatt på årets resultat	6	-556	1 297
Årets resultat		-528	-254

M

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	440 293	451 567
Inventarier, verktyg och installationer	8	676	813
Pågående nyanläggningar och förskott		78	143
		<u>441 047</u>	<u>452 523</u>
Uppskjuten skattefordran		205	352
Andra långfristiga fordringar		1	19
Summa anläggningstillgångar		<u>441 253</u>	<u>452 894</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		11 089	10 455
Övriga fordringar		161	838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		456	492
		<u>11 706</u>	<u>11 785</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>4 263</u>	<u>5 913</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 969</u>	<u>17 698</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>457 222</u>	<u>470 592</u>

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Aktiekapital		24 010	24 010
Fritt eget kapital			
Fria reserver		78 680	78 934
Årets resultat		-528	-254
		<u>78 152</u>	<u>78 680</u>
		102 162	102 690
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	11	<u>19 391</u>	<u>18 983</u>
		19 391	18 983
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>312 417</u>	<u>325 293</u>
		312 417	325 293
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 839	7 422
Leverantörsskulder		932	1 002
Övriga skulder		3 154	3 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>11 327</u>	<u>12 116</u>
		<u>23 252</u>	<u>23 626</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		457 222	470 592

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	391 225	391 225
Företagsinteckningar	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
	408 225	408 225
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-528	-254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	12 049	10 964
	11 521	10 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 521	10 710
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	79	-1 090
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-791	1 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 809	11 151
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag netto	-	-13 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-13 216
Finansieringsverksamheten		
Förändring övriga fordringar	-	71
Förändring externa krediter netto	-12 459	3 253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 459	3 324
Årets kassaflöde	-1 650	1 259
Likvida medel vid årets början	5 913	4 654
Likvida medel vid årets slut	4 263	5 913

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Nettoomsättning		2 195	2 367
Driftsnetto		2 195	2 367
Central administration	1,2	-4 382	-4 394
Rörelseresultat		-2 187	-2 027
Resultat från finansiella poster			
Reavinst vid försäljning av dotterbolag		-	828
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	15	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 207	-1 658
Resultat efter finansiella poster		-4 379	-2 844
Bokslutsdispositioner, erhållna koncernbidrag		5 168	2 810
Resultat efter bokslutsdispositioner			
Skatt på årets resultat	6	-	-
Årets resultat		789	-34

A

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	9		
Andelar i koncernföretag		141 358	140 883
Fordringar hos koncernföretag		109 994	108 072
Andra långfristiga fordringar		1	19
		<u>251 353</u>	<u>248 974</u>
Summa anläggningstillgångar		251 353	248 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		267	266
Fordringar hos koncernföretag		2 220	2 561
Övriga fordringar		81	649
		<u>2 568</u>	<u>3 476</u>
<i>Kassa och bank</i>		10	1 667
Summa omsättningstillgångar		2 578	5 143
SUMMA TILLGÅNGAR		253 931	254 117

Active Propertles AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		24 010	24 010
		<u>24 010</u>	<u>24 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		92 971	93 005
Årets resultat		789	-34
		<u>93 760</u>	<u>92 971</u>
		117 770	116 981
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	–	22 263
Skulder till koncernföretag		135 212	107 973
		<u>135 212</u>	<u>130 236</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		39	6 000
Leverantörsskulder		48	40
Övriga skulder		417	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	445	458
		<u>949</u>	<u>6 900</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 931	254 117

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolagen	189 382	189 382
	<u>189 382</u>	<u>189 382</u>
 Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	304 267	287 752
Borgensförbindelser, övriga	–	–
	<u>304 267</u>	<u>287 752</u>

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i kkr</i>	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	789	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	789	-34
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	567	-604
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	50	12 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 406	11 867
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterföretag netto	-	65 932
Förändring övriga skulder	18	-19
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	18	65 913
Finansieringsverksamheten		
Förändring krediter koncernföretag netto	25 182	-15 124
Förändring externa krediter netto	-28 263	-63 122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 081	-78 246
Årets kassaflöde	-1 657	-466
Likvida medel vid årets början	1 667	2 133
Likvida medel vid årets slut	10	1 667

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden, har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer. Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Skillnaden mellan ovannämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilket ingår i obeskattade reserver.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Redovisning av intäkter

Redovisning av intäkter sker enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av intäkter, BFNAR 2001:1. Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrning avser.

Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Fusion

Fusion av helägt dotterbolag redovisas enligt koncernvärdeemetoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av dotterbolaget. Eventuell fusionsdifferens förs direkt till eget kapital.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det verkliga värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det verkliga värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet.

Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0 %) av inköpen och 100 % (100 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 1 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

<i>Medelantalet anställda</i>	<i>2013-01-01 -2013-12-31</i>	<i>2012-01-01 -2012-12-31</i>
Moderföretaget		
Sverige, varav män	2	2
Sverige, varav kvinnor	2	3
Totalt i moderföretaget	4	5
Dotterföretag		
Sverige, varav män	2	2
Sverige, varav kvinnor	–	–
Totalt i dotterföretag	2	2
Koncernen totalt	6	7

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>	<i>2013-12-31 Andel kvinnor</i>	<i>2012-12-31 Andel kvinnor</i>
Moderföretaget		
Styrelsen, varav män	3	3
Styrelsen, varav kvinnor	–	–
Dotterföretag		
Styrelsen, varav män	2	2
Styrelsen, varav kvinnor	–	–
Koncernen totalt		
Styrelsen	5	5

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	<i>2013-01-01 --2013-12-31</i>		<i>2012-01-01 --2012-12-31</i>	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Moderföretaget				
Löner och andra ersättningar	1 102	1 498	1 046	1 456
Pensionskostnader	139	310	118	283
Övriga sociala kostnader	380	551	357	477
Moderföretaget totalt	1 621	2 359	1 521	2 216
Dotterföretag				
Löner och andra ersättningar	–	785	–	737
Pensionkostnader	–	47	–	39
Övriga sociala kostnader	–	253	–	230
Dotterföretagen totalt	–	1 085	–	1 006

Lön och pensionskostnad för VD i dotterföretagen ligger i administrationskostnaderna.

Sjukfrånvaro

Med hänvisning till Årsredovisningslagen 5 kap 18§a redovisas inte fördelning avseende sjukfrånvaro.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Ledande befattningshavares ersättningar*Moderföretaget*

Tkr	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad
Styrelsens ordförande	100	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	75	-	-	-
Verkställande direktör	927	-	-	139
Summa	1 102	-	-	139

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 6 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

*Aktieoptionsplan**Förändring av antalet aktieoptioner som innehas av anställda*

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Utestående vid periodens ingång	-	3 500 000
Inlösta	-	-
Förfallna	-	-3 500 000
Utestående vid periodens utgång	-	-

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	<u>2013-01-01</u>	<u>2012-01-01</u>
	<u>-2013-12-31</u>	<u>-2012-12-31</u>
<i>Koncern</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	96	92
<i>Moderföretag</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	30	55

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen		
<i>Avskrivningar/nedskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark, avskrivningar	12 044	11 806
Byggnader och mark, nedskrivningar	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	137	197
	<u>12 181</u>	<u>12 003</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Övrigt	24	38
	<u>24</u>	<u>38</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övrigt	15	13
	<u>15</u>	<u>13</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<i>Koncernen</i>		
Övrigt	-10 807	-12 672
	<u>-10 807</u>	<u>-12 672</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övrigt	-2 207	-1 658
	<u>-2 207</u>	<u>-1 658</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Koncernen		
<i>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skattekostnad	-1	-
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-555	-1 297
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	<u>-556</u>	<u>-1 297</u>
Moderföretaget		
<i>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-
Total redovisad skattekostnad i moderföretaget	<u>-</u>	<u>-</u>

Active Propertles AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 7 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	561 837	549 298
Nyanskaffningar	770	4 513
Övervärde vid fusion	-	16 526
Avyttringar och utrangeringar	-	-8 500
	<u>562 607</u>	<u>561 837</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-128 341	-118 464
Avyttringar och utrangeringar	-	683
Nyanskaffningar	-	-25
Årets avskrivning enligt plan	-10 773	-10 535
	<u>-139 114</u>	<u>-128 341</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	35 892	35 892
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-17 821	-16 550
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-1 271	-1 271
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-	-
	<u>16 800</u>	<u>18 071</u>
Redovisat värde vid periodens slut	440 293	451 567
Taxeringsvärden byggnader	184 266	190 558
Taxeringsvärden mark	47 980	31 285
	<u>232 246</u>	<u>221 843</u>

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<i>Koncern</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 527	8 527
Nyanskaffningar	<u>—</u>	<u>—</u>
	8 527	8 527
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 714	-7 517
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	<u>-137</u>	<u>-197</u>
	-7 851	-7 714
Redovisat värde vid periodens slut	676	813

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Sonesson Inredningar Fastighets AB, 556008-7305, Malmö	3 600	100,0	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB, 556732-4974, Ronneby	1 000	100,0	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB, 556287-9865, Ronneby	1 200	100,0	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB, 556838-6071, Ronneby	500	100,0	<u>875</u>	<u>400</u>
			141 358	140 883

Ronnebys Soft Center Fastighets AB är sedan 1/1 2012 ett helägt dotterbolag till Sonesson Inredningar Fastighets AB och ingår i koncernens redovisning med oförändrat koncernmässigt värde.

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 10 Eget kapital

Antal A-aktier 8 427 178, antal B-aktier 87 612 806

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Övriga fria reserver</i>
<i>Koncernen</i>			
Vid årets början	24 010	46 238	32 442
Årets resultat			-528
Vid årets slut	24 010	46 238	31 914
<i>Moderföretaget</i>			
Vid årets början	24 010	46 238	46 733
Årets resultat			789
Vid årets slut	24 010	46 238	47 522

Not 11 Avsättningar för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Byggnader och mark	3 788	3 864
Uppskrivning av fastighet	3 175	3 415
Skillnad skattem. och planenl. vm byggn	10 925	9 820
Periodiseringsfonder	248	547
Avskrivning M&I över plan	23	40
Skillnad skattem. och planenl. avskr på åtgärder enl det utvidgade reparationsbegreppet.	1 232	1 297
	19 391	18 983

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Koncern</i>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	28 678	7 422
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	283 739	317 871
	312 417	325 293
<i>Moderföretag</i>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	6 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	16 263
	-	22 263

Active Properties AB, (publ)

Org nr 556594-2447

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Koncern</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	10 240	9 456
Löneskuld	74	134
Upplupna räntor	482	1 964
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	531	562
	<u>11 327</u>	<u>12 116</u>
<i>Moderföretag</i>		
Löneskuld	40	99
Upplupna räntor	362	329
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43	30
	<u>445</u>	<u>458</u>

Ronneby den 2014-03-31



Sven-Olof Linderoth
Verkställande direktör



Magnus Hansson
Styrelseordförande



Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-10

KPMG AB



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Active Properties AB, (publ), org. nr 556594-2447

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB, (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB, (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Ronneby den

10/4 - 2014



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor