



Delårsrapport januari – juni 2015

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2015

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2015.

Perioden i korthet

- Nettoomsättning 20 697 kkr (20 441)
- Driftsnetto 12 820 kkr (14 151)
- Resultat efter finansnetto -477 kkr (79)
- Förvaltningsresultat 6 360 kkr (6 156)
- Direktavkastning procent 6,1 (6,5)
- Räntetäckningsgrad 2,7 (2,2)
- Vakansgrad (yta) 16,1 procent (16,9)

Detta är Active Properties

Active Properties är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt utanför storstadsområdena. Verksamheten består i att direkt eller via dotterbolag förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och lager. Genom att prioritera fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal hoppas företaget kunna ge långsiktigt god avkastning till sina ägare.

Fastighetsbeståndet, som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige, består av 15 fastigheter fördelat på 8 orter och med en total uthyrningsbar yta om drygt 92 000 kvm.

Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Antalet aktieägare uppgick sista juni till 2 638 (2 635). Bolagets aktier saknar officiell notering.

Övergripande mål

Active Properties affärsidé är att växa genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd och genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske utifrån bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån därmed ökar.

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

Active Properties ambition är att söka en notering av aktien när bolaget når en tillräckligt stor fastighetsvolym, uthållig lönsamhet och vid en tidpunkt när börsklimatet är gynnsamt. För närvarande bedöms dock att de nödvändiga förutsättningarna för en notering saknas och bolaget har därför valt att inte prioritera frågan och därmed inte avsätta tid och resurser för detta. Tillsvärdare finns en inofficiell notering av aktien på Alternativa Aktiemarknaden (AA) och vanligtvis sker handel en gång i månaden.

Väsentliga händelser under perioden

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

RSCFAB är sedan årsskiftet 2011/12 ett helägt dotterbolag till SIFAB.

I Soft Center har uthyrningen varit god och trots en hel del avflyttningar så uppgår nettot det första halvåret till 920 kvm (-4 kvm).

Trots konjunkturläget har antalet förfrågningar och nyinflyttningar varit relativt bra. Antalet avflyttningar och hyresgäster som minskat sina ytor har också ökat men nettot är positivt och visar en god ökningstakt. En del uppsägningar kommer från verksamheter inom utbildningsområdet. Orsaken till avflyttningarna och minskade ytor är ofta att utbildningsföretaget förlorat upphandlingen eller att utbildningen har lagts ned. En del utbildningarna kommer dock tillbaka genom andra hyresgäster som finns etablerade på Soft Center. Många utbildningar är arbetsmarknadsrelaterade och vanligtvis sker de med statligt stöd via Arbetsförmedlingen.

Lokalefterfrågan kommer som tidigare främst från kommunal verksamhet, konsult- och utbildningsföretag även om det den senaste tiden märks ett ökat intresse från företag inom andra sektorer. Flera större förhandlingar pågår och förhoppningen är att några av dessa skall leda till inflyttningar under hösten. Det är framförallt verksamheter inom forskning, utbildning och samhällsservice där efterfrågan är som störst och som är i behov av större sammanhängande ytor.

Som tidigare nämnts är det en stor utmaning att på en liten ort som Ronneby, och även med hela Blekinge som bas, att under pågående lågkonjunktur attrahera nya hyresgäster för att kunna fylla Soft Centers stora vakanta ytor. Arbetet för att nå framgång ställer krav på god marknadskännedom och en långsiktig strategi, eftersom stora inflyttningar vanligtvis styrs av strukturella förändringar och politiska beslut. Soft Center har stor attraktionskraft med

sin storlek, centrala läge och höga standard och är också en av få aktörer i regionen som idag kan erbjuda stora sammanhängande lokalytor. Konkurrenterna finns dock, både lokalt och från Karlskrona och Karlshamn. Positivt är att intresset från Ronneby kommun de senaste åren ökat med syfte att attrahera nya företag att flytta till orten. Flera satsningar och projekt pågår och i förlängningen är sannolikheten stor att dessa kommer att gynna uthyrningen på Soft Center på sikt. Kommunens verksamheter kopplade till migration av nyanlända växer stadigt. Detta påverkar omfattningen av t ex SFI, barnomsorg, skola och vård som därigenom efterfrågar ytterligare lokaler.

Koncernens marknadsinsatser koncentreras som tidigare år till aktiviteter med syfte att identifiera och attrahera nya hyresgäster att flytta till Soft Center.

Den 1 april avyttrades fastigheten Svarven 3, en mindre villafastighet i anslutning till Soft Center. Försäljningslikviden uppgick efter försäljningsomkostnader till 1.440 kkr och innebar en bokföringsmässig förlust på 216 kkr. Eftersom fastigheten var obelånad så gav försäljningen ett likviditetstillskott på 1.440 kkr.

I början av 2014 drabbades en av Soft Centers större hyresgäster, Karl Oskar Utbildning AB (KOU), av likviditetsproblem vilket under våren ledde till att man inte längre klarade sina hyresbetalningar. I samband med detta beslöt ägarna att genomföra ett åtgärdsprogram som bl a innehöll ett kapitaltillskott via ett konvertibelt lån. Då problemen vid tidpunkten bedömdes som tillfälliga beslöts att teckna i emissionen med 3.0 MSEK. En förutsättning var att de förfallna hyrorna också skulle regleras i samband med utbetalningen, vilket också skedde. Problemen för skolan fortsatte dock och den 25:e mars i år inleddes en rekonstruktion av bolaget vid Växjö tingsrätt. Under sommaren har KOU sålts till friskolekoncernen Thorénggruppen AB som avser att driva verksamheten vidare i samma form och som också har accepterat ackordsförslaget (offentligt ackord) motsvarande 25 % av utestående fordringar. Soft Centers samlade utestående hyresfordringar t o m rekonstruktionsdagen samt hela utestående konvertibelbeloppet jämte ränta har i sin helhet reserverats. Det sammanlagda beloppet uppgår till 6.4 MSEK varav 4,8 SEK reserverades i årsbokslutet 2014 och 1,6 MSEK under andra kvartalet 2015.

Under hösten 2014 inleddes förhandlingar avseende förvärv av ett bolag med blandat fastighetsbestånd i Blekinge med ett fastighetsvärde motsvarande cirka 150 MSEK. Efter långtgående förhandlingar under våren, där vi och säljaren var mycket nära ett avslut, så kom det i slutförhandlingarna ytterligare en budgivare in i processen. Den nya köparens erbjudande visade sig vara något mer konkurrenskraftigt än vårt och p g a av detta förlorade vi tyvärr affären.

Sedan föregående halvårsskifte har vakansen i Soft Center sjunkit med 2,2 procent (5,7) till 44,9 procent. Då uthyrningen fortsätter att utvecklas positivt så kvarstår det tidigare målet att nå en vakans kring 40 procent till kommande årsskifte.

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

SIFAB (38 718 kvm) hyrs av SONO-guppen med kontrakt till 2022-12-31.

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

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

SKIFAB (6 300 kvm) hyrs av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt till 2026-12-31.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid perioden slut till 92 010 kvm varav uthyrt 77 241 kvm (76 666). Vakansen uppgick till 16,1 procent (16,9) och den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyresavtal (yta) uppgick till 6,7 år. Minskningen i kontraktstid beror i huvudsak på att merparten av de långa kontraktens kvarvarande löptid blivit 1 år kortare jämfört med föregående period.

Finansiering

Finansnettot fortsätter att utvecklas positivt tack vare historiskt låga räntor och löpande amorteringar. Bedömningen är att nuvarande räntenivåer kommer att kvarstå under överskådlig tid baserat på bl a Riksbankens senaste prognoser. Fortsatt oro i Euroområdet och den allmänt svaga globala ekonomiska utvecklingen antas ha en dämpande effekt på svenska räntor även på lång sikt. Trots att svensk ekonomi hittills har klarat sig relativt bra ser tillväxten ut att bli relativt svag de närmaste åren. Utvecklingen påverkas i stor utsträckning av utvecklingen internationellt.

Osäkerheten i ekonomin har tidigare också påverkat tillgången på riskvilligt kapital och finansiering. Den senaste tiden har det dock märks ett ökat intresse från bankerna att ge krediter, även till kommersiella fastighetsinvesteringar, om affären uppfyller bankernas krav gällande belåningsgrad, geografiskt läge, kontraktstruktur, kapitalinsats etc. Även intresset från kapitalmarknaden har förbättrats framförallt för produkter med någon form av garanterad avkastning, konvertibla förlagslån, preferensaktier etc. Förutsättningarna för att kunna genomföra nya värdeskapande förvärv bedöms därför vara relativt goda framöver.

Av koncernens utestående lån på totalt cirka 308 MSEK ligger 150 MSEK bundet via ränteswappar, 50 MSEK på 5 år med förfall i juli 2016, 50 MSEK på 5 år med förfall i juni 2019 och 50 MSEK på 4 år med förfall juni 2018. Övriga lån ligger med rörlig ränta mot 3 månaders Stibor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick därmed till 17,1 månader. De finansiella kostnaderna uppgick under perioden till 3,8 MSEK, vilket gav en genomsnittlig ränta på 2,5 %. Den rörliga räntan har fallit med 0,48 % sedan årsskiftet och med 0,97 % sedan föregående år och ligger nu på -0,24 %. Bedömningen är att denna nivå kommer att kvarstå året ut. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med knappt 1,6 MSEK/år.

Fastigheternas värden

De senaste årens svaga ekonomiska utveckling har gjort att intresset för fastighetsinvesteringar varit relativt svagt. Nu märks en optimism i marknaden som följer av flera år av fallande räntor samtidigt som tillgången på kapital också har ökat. Intresset för fastigheter märks huvudsakligen i storstadsregionerna men även i mindre tillväxtorter

där det finns en stabil hyresmarknad och fungerande näringsliv. Stora variationer förekommer dock. Därför är det av största betydelse att kontinuerligt analysera tillgångarnas värden i syfte att fastställa om det antas föreligga någon risk för bestående värdeförändring. Bolaget har tidigare låtit marknadsvärdera koncernens samtliga fastigheter, senast hösten 2014, och resultatet visar att värderingsvärdena överstiger de bokförda värdena. En uppdatering av värdena kommer även att ske i slutet av detta år.

VD och styrelse fortsätter, tillsammans med bolagets kreditgivare, följa utvecklingen och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras i det fall marknadsförutsättningarna eller vakanserna skulle komma att förändras. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge, låga hyresrisker, stabila driftskostnader samt en förbättrad uthyrningsgrad i Soft Center (övriga fastigheter är fullt uthyrda på relativt långa kontraktstider) är dock faktorer som bedöms ha en positiv påverkan på fastighetsvärdena framöver.

Bolaget följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd vilket innebär att fastighetstillgångarna skrivs av linjärt över beräknad nyttjandeperiod som prövas varje balansdag. Samtliga byggnader har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod fastställts. För 2014 var den viktade nyttjandeperioden för koncernens byggnader beräknad till 49 år. Förändringen har medfört att avskrivningarna har ökat med cirka 700 kkr jämfört med föregående år.

Osäkerhetsfaktorer

Active Properties verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, resultat och kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områdena stabiliserats under de senaste åren men osäkerheten kvarstår alltjämt gällande kassaflöde och i viss mån finansiering. Den stora vakansen i Soft Center har under flera år inneburit förhållandevis låga intäkter och därmed belastat resultatet för koncernen totalt. Samtidigt har den relativt stora vakansen också inneburit en framtida intäktspotential. När uthyrningsgraden nu ökar så ger det ett direkt genomslag på resultatet. Vakansvärdet i Soft Center har sjunkit något men uppskattas trots minskningen till drygt 15 MSEK. När det gäller tillgången till finansiering så har bankerna de senaste åren varit relativt återhållsamma. Det senaste året märks dock ett ökat intresse när det gäller kreditgivning till affärer med begränsad risk d v s affärer som erbjuder goda säkerheter, relativt stor egen kapitalinsats och där banken kan ta ut en relativt hög kreditmarginal. För att klara den egna kapitalinsatsen krävs det vanligtvis att affären tillförs externt kapital i någon form. Detta är alltjämt en viktig förutsättning för att nya fastighetsförvärv skall kunna komma till stånd. Detta kan ske genom nyemission av aktier (direkt eller via apport), konvertibla förlagslån, alternativt säljarreverser et c. Att lösa kontantdelen med egna medel är naturligtvis också en möjlighet men då med begränsad förvärvsvolymen som följd.

Organisation

Bolaget har en liten och 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 personalen är placerade på kontoret i Soft Center i Ronneby. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.

Sammanfattning

Resultatet före skatt är något sämre än föregående främst beroende på nedskrivningar av hyresfordringar samt ändrade principer gällande fastighetsavskrivningar i Soft Center. Totalt uppgår dessa till ett sammanlagt belopp på cirka 2,3 MSEK. Dessutom har drifts-, reparations och underhållskostnader ökat som en konsekvens av den högre uthyrningsgraden. Högre hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto har inte kompenserat för resultatförsämringen. En förbättring av resultatet under andra halvåret är att vänta tack vare stigande hyresintäkter, lägre räntekostnader samt genom de hyresgenererande investeringar som nu genomförs. Eventuella förvärv och avyttringar kan komma att ge ytterligare resultateffekt.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Flera nya hyreskontrakt har tecknats i Soft Center under sommaren med inflyttning under hösten. De uthyrda lokalytorna uppgår till sammanlagt cirka 300 kvm.

Rekonstruktören i KOU har vid Växjö tingsrätt ansökt om ett offentligt ackord på 25 %. Ytterligare utdelning kan tillkomma när de ersättningsanspråk KOU har gentemot Växjö kommun, anspråk som godkänts av Förvaltningsrätten, har fastställts.

En större ombyggnad har genomfört i Soft Center under sommaren för den kommunala förskolan Hulta. Investeringen uppgår till drygt 2,0 MSEK och inflyttning har skett under augusti.

Beslut har fattats att uppföra en ny lagerbyggnad på fastigheten i Skeppshult. Investeringen som uppgår till 2,5-3,5 MSEK och beräknas vara inflyttningsklar under fjärde kvartalet. Hela investeringsbeloppet avses att regleras över hyresavtalet.

Resultat för koncernen

(TSEK)	2015 jan-juni	2014 jan-juni	Rullande 12 mån juli 14-juni 15	2014 jan-dec
Nettoomsättning	20 697	20 441	41 241	40 985
Driftsnetto	12 820	14 151	25 937	27 268
Avskrivningar	-6 837	-6 181	-14 700	-14 044
Resultat efter avskrivningar	5 983	7 970	11 237	13 224
Resultat efter finansnetto	-477	79	-4 770	-4 214
Förvaltningsresultat	6 360	6 156	9 929	9 725
Resultat efter skatt	-312	237	-5 729	-5 180

I Enlighet med BFNAR 2007:1 har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2014-06-30 och 2015-06-30.

Rapport över förändringar i eget kapital

(TSEK)				
Vid periodens början	96 982	102 162	102 399	102 162
Förvärv/försäljning bolag				
Fusionsdifferens				
Just uppskj skatt per.fond				
Periodens totalresultat	-312	237	-5 729	-5 180
Vid periodens slut	96 670	102 399	96 670	96 982

Rapport över finansiell ställning.

(TSEK)	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	418 255	434 333	426 487
Fordringar och övrigt	9 521	14 550	11 905
Likvida medel	16 331	4 275	6 813
Summa tillgångar	444 107	453 158	445 205
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	96 670	102 399	96 982
Räntebärande skulder	308 000	315 800	311 900
Avsättningar	19 631	19 233	19 796
Övrigt	19 806	15 726	16 527
Summa eget kapital o skulder	444 107	453 158	445 205

Nyckeltal (TSEK)	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Direktavkastning (%)	6,1	6,5	6,4
Vakansgrad (%)	16,1	16,9	17,0
Soliditet (%)	21,8	22,6	21,8
Räntetäckningsgrad	2,7	2,2	2,0
Eget kapital (TSEK)	96 670	102 399	96 982
Totalt antal utestående aktier vid periodens slut	96 039 984	96 039 984	96 039 984
varav A-aktier	8 427 178	8 427 178	8 427 178
varav B-aktier	87 612 806	87 612 806	87 612 806
Antal aktieägare vid periodens slut	2 638	2 635	2 642

Definitioner:

Direktavkastning

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

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

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.

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

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

Ronneby den 4 september 2015

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



ACTIVE PROPERTIES

Sonesson Inredningar
Fastighets AB



Soft
Center
RONNEBY

DISAB FASTIGHETS AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB

SKEPPSHULTS
Industrifastigheter AB