



Delårsrapport januari – juni 2012

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2012

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2012.

Perioden i korthet

- Nettoomsättning 18 518 kkr (17 662 kkr)
- Driftsnetto 13 171 kkr (12 533 kkr)
- Resultat efter finansnetto -1 606 kkr (-1 866 kkr)
- Förvaltningsresultat 4 209 kkr (3 941 kkr)
- Direktavkastning 5,9 procent (5,3 procent)
- Räntetäckningsgrad 1,6 (1,7)
- Vakansgrad (yta) 18,7 procent (20,9 procent)

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 16 fastigheter fördelat på 9 orter och med en total uthyrningsbar yta om cirka 94 000 kvm.

Active Properties är ett sk avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear. Antalet aktieägare uppgick sista juni till cirka 2700 stycken. 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 räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 gånger samt att den synliga soliditeten skall vara lägst 20 procent.

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.

Väsentliga händelser under perioden

Koncernen består av sju helägda dotterbolag; Ronnebys Soft Center Fastighetsbolag AB (Soft Center), Sonesson Inredningar Fastighets AB (SIFAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Österåker Runö 7:83 Fastighets AB (ÖRFAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB), Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB) samt Gislaved Böларыd Fastighets AB. RSCFAB är sedan årsskiftet ett helägt dotterbolag till SIFAB.

I Soft Center har uthyrningen varit svagt negativ med ett netto på - 288 kvm (+684 kvm) under perioden.

Trots konjunkturläget har antalet förfrågningar och nyinflyttningar under perioden varit relativt god. Som tidigare är det främst konsult- och utbildningsföretag som visat det största intresset även om företag inom andra sektorer också börjat höra av sig. Flera större kontraktsförhandlingar pågår och förhoppningen är att några av dessa förhandlingar skall leda till inflyttningar under hösten. Det är framförallt verksamheter inom forskning och utbildning som kan komma ifråga där man har behov av större sammanhängande ytor. Tyvärr har Soft Center också drabbats av en hel del uppsägningar och även här är det verksamheter inom utbildningsområdet. Orsaken till avflyttningarna och minskade ytor är ofta förlorade upphandlingar gällande kontraktsutbildning från bl a Arbetsförmedlingen.

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 vakanser. Arbetet att nå framgång kräver en god marknadskänedom och en långsiktig strategi eftersom stora omflyttningar vanligtvis styrs av strukturella förändringar och politiska beslut. Soft Center har fortfarande stor attraktionskraft med sin storlek, sitt centrala läge och sin höga standard och är också en av få aktörer i regionen som idag kan erbjuda stora och sammanhängande lokalytor. Konkurrens finns dock, både lokalt i kommunen och även från Karlskrona och Karlshamn. Positivt är dock att intresset från kommunen det senaste året ökat med syfte att attrahera nya verksamheter att flytta till orten. Flera satsningar och projekt pågår och sannolikheten att detta i förlängningen även kommer att gynna uthyrningen på Soft Center är stor. Trots alla aktiviteter är det troligt att det kommer att ta flera år innan vakansen når ner till de nivåer som gällde innan UIQ:s konkurs och BTH:s flytt, d v s strax under 20 procent.

Under våren har det kommunala energibolaget, Ronneby Miljö & Teknik, flyttat in i ett våningsplan i Etapp 8, motsvarande 770 kvm. Förhoppningen är att andra kommunala verksamheter skall följa efter.

Koncernens marknadsresurser koncentreras även i fortsättningen till olika aktiviteter för att hitta nya hyresgäster till Soft Center.

Den 30 mars förvärvade det helägda dotterbolaget Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB) Gislaved Böларыd Fastighets AB, innehållande en industrifastighet med en uthyrningsbar yta på cirka 6 630 kvm. Fastigheten som är belägen i Skeppshult i Gislaveds kommun är fullt uthyrd till Skeppshults Gjuteri AB med ett 15-årig hyresavtal. Den totala investeringen uppgår till cirka 20 MSEK. Efter förvärvet inleddes en fusion av bolagen (SKIFAB) vilken var genomförd 11/7.

Sedan föregående halvårsskifte har vakanserna i Soft Center minskat med 1,9 procent från 54,4 till 52,5 procent. Målet är att vakansen skall vara nere på en nivå kring 40 procent vid årets slut.

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.

ÖRFAB (919 kvm) hyrs av Loop Tackle Design med kontrakt till 2023-12-31.

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

SKIFAB (6 630 kvm) hyrs av Skeppshults Gjuteri AB med kontrakt till 2026-12-31.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid perioden slut till 93 700 kvm varav uthyrt 76 200 kvm. Vakansen uppgick till 18,7 procent (20,9) och den genomsnittliga längden på koncernens hyreskontrakt (yta) till 9,6 år (8,6).

Finansiering

Finansnettot gynnas fortfarande av historiskt låga räntor vilka bedöms ligga kvar på en relativt låg nivå det närmsta året baserat på Riksbankens prognoser. Oron i Euroområdet och den allmänt svaga globala ekonomiska utvecklingen antas ha en dämpande effekt på räntorna de närmaste åren. Trots att svensk ekonomi är relativt stark påverkas den i stor utsträckning av utvecklingen internationellt vilket också gäller ränteutvecklingen.

Osäkerheten i ekonomin påverkar också tillgången på riskvilligt kapital och finansiering. Bankerna fortsätter att visa återhållsamhet i kreditgivningen och konkurrensen mellan bankerna, där många utländska aktörer har försvunnit från den svenska marknaden, är relativt svag. Resultatet återspeglas i låga belåningsgrader, strängare amorteringskrav och stigande marginaler.

Under hösten genomfördes räntebindningar av delar av koncernens utestående lån genom sk ränteswappar. 100 MSEK med 3 års löptid och 50 MSEK med 5 års löptid. Övriga lån ligger mot 3 månaders Stibor som sedan årsskiftet fallit med cirka 0,50 %. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med knappt 1 MSEK/år.

Fastigheternas värden

Mot bakgrund av den ekonomiska utvecklingen är intresset för fastighetsinvesteringar fortsatt svagt. Trots viss optimism i marknaden det senaste året märks ingen förändring i efterfrågan, framförallt inte utanför storstadsregionerna. Det är därför av största betydelse att bolaget kontinuerligt analyserar tillgångarnas värden i syfte att fastställa om det antas föreligga någon bestående värdeförändring. VD och styrelse har under föregående år låtit marknadsvärdera koncernens samtliga fastigheter och resultatet visar att värderingsvärdena väl svarar mot de bokförda värdena, med vissa variationer. Dessutom genomfördes en nedgångsnedskrivning av fastigheterna i RSCFAB. Med beaktande av detta anser VD och styrelse att det för närvarande inte föreligger någon varaktig värdeförändring i beståndet som föranleder vare sig nedskrivning eller uppskrivning. VD och styrelse fortsätter dock att följa utvecklingen och noggrant analysera tillgångarnas långsiktiga värden. Mot denna bakgrund kan det inte uteslutas att styrelsen kan komma att justera de bokförda värdena under nästa period om marknadsförutsättningarna o/e vakanserna skulle komma att ändras. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt god efterfrågan på lokaler är dock faktorer som bedöms ha en positiv inverkan på utvecklingen framöver. Företaget följer Årsredovisnings- och Bokföringsnämndens allmänna råd vilket innebär att fastighetstillgångarna skrivs av linjärt över beräknad nyttjandeperiod.

Osäkerhetsfaktorer

Active Properties verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget ständigt analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, resultat och kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områdena under året stabiliserats men osäkerheten är fortfarande stor i synnerhet gällande kassaflöde och finansiering. Den stora vakansen i Soft Center innebär lägre intäkter och resultat och är för närvarande en stor belastning för koncernen men det innebär samtidigt en stor potential inför framtiden. När det gäller tillgång till finansiering är bankerna alltså återhållsamma i kreditgivningen, framförallt till nya projekt. Trots dessa svårigheter lyckades bolaget få bankfinansiering till förvärvet av SKIFAB till marknadsmässigt bra villkor.

Organisation

Active Properties har en liten med effektiv organisation med totalt 7 personer (6,6 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (5) 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bolaget har påbörjat en försäljning av aktierna i ÖRFAB innehållande en fastighet i Åkersberga. Förhandlingar pågår med en potentiell köpare och förhoppningen är att detta skall leda till avslut under de närmsta månaderna.

Resultat för koncernen.

(TSEK)

	2012 jan-juni	2011 jan-juni	Rullande 12 mån juli 11-juni 12	2011 jan-dec
Nettoomsättning	18 518	17 662	39 102	38 246
Driftsnetto	13 171	12 533	28 125	27 487
Avskrivningar	-5 924	-5 952	-30 047	-30 075
Resultat efter avskrivn	7 247	6 581	-1 922	-2 588
Resultat efter finansnetto	-1 606	-1 865	-18 708	-18 967
Förvaltningsresultat	4 209	3 941	11 118	10 850
Resultat efter skatt	-1 448	-1 678	-14 903	-15 133

I enlighet med BFNAR 2007:1 har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2011-06-30 och 2012-06-30.

Rapport över förändringar i eget kapital.

(TSEK)

Vid periodens början	102 479	117 612	115 934	117 612
Förvärv nytt bolag	75	0	75	0
Periodens totalresultat	-1 448	-1 678	-14 903	-15 133
Vid periodens slut	101 106	115 934	101 106	102 479

Rapport över finansiell ställning.

(TSEK)

	2012-06-30	2011-12-31	2011-06-30
<u>Tillgångar</u>			
Fastigheter	465 238	450 300	473 744
Fordringar och övrigt	12 213	12 147	9 827
<u>Likvida medel</u>	230	4 654	3 833
Summa tillgångar	477 681	467 101	487 404
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	101 106	102 479	115 934
Räntebärande skulder	339 387	329 462	332 913
Avsättningar	20 329	20 487	24 319
Övrigt	16 859	14 673	14 238
Summa eget kapital o skulder	477 681	467 101	487 404

Nyckeltal (TSEK)	2012-06-30	2011-12-31	2011-06-30
Direktavkastning (%)	5,9	6,1	5,3
Vakansgrad (%)	18,7	20,4	20,9
Soliditet (%)	21,2	21,9	23,8
Räntetäckningsgrad	1,6	1,9	1,7
Eget kapital (TSEK)	101 106	102 479	115 934
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	2 674	2 667	2 665

Definitioner:

Direktavkastning

Periodens driftnetto (inkl fastighetsadmin.) 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 23 augusti 2012

Magnus Hansson
Styrelseordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Styrelseledamot, VD



Sonesson Inredningar
Fastighets AB

DISAB FASTIGHETS AB



Österåker
Fastighets AB

Rosenfors
Industrifastigheter AB

SKEPPSHULTS
Industrifastigheter AB