



*Delårsrapport januari – juni 2013*

# ACTIVE PROPERTIES

## Delårsrapport första halvåret 2013

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2013.

### Perioden i korthet

- Nettoomsättning 19 110 kkr (18 518 kkr)
- Driftsnetto 13 328 kkr (13 171 kkr)
- Resultat efter finansnetto -401 kkr (-1 606 kkr)
- Förvaltningsresultat 5 578 kkr (4 209 kkr)
- Direktavkastning 6,0 procent (5,9 procent)
- Räntetäckningsgrad 2,0 (1,6)
- Vakansgrad (yta) 19,0 procent (18,7 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 15 fastigheter fördelat på 9 orter och med en total uthyrningsbar yta om cirka 92 800 kvm.

Active Properties är ett sk avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear. Antalet aktieägare uppgick sista juni till 2655 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 ränteteckningsgraden 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. Tillsvidare 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 juli 2012 fusionerades Gislaved Böларыd Fastighets AB upp i SKIFAB. I oktober avyttrades Österåker Runö 7:83 Fastighets AB (ÖRFAB) med en koncernmässig kapitalvinst på 610 kkr.

I Soft Center har uthyrningen varit relativt god men p g a avflyttningar är nettot negativt och uppgår till - 100 kvm (-288 kvm).

Trots konjunkturläget har antalet förfrågningar och nyinflyttningar under perioden varit relativt god men samtidigt har antalet avflyttningar och hyresgäster som minskat sina ytor också ökat. Flera uppsägningar kommer från verksamheter inom utbildningsområdet. Orsaken till avflyttningarna och minskade ytor är ofta att utbildningsföretaget förlorat upphandlingen eller att utbildningen helt enkelt lagts ned. De flesta utbildningarna är arbetsmarknadsrelaterade och vanligtvis sker dessa med statligt stöd via Arbetsförmedlingen.

Efterfrågan kommer som tidigare främst från konsult- och utbildningsföretag även om det 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 med verksamheter 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 vakanser. Arbetet för att nå framgång kräver god marknadskännedom och en långsiktig strategi, eftersom stora omflyttningar vanligtvis styrs av strukturella förändringar och politiska beslut. Soft Center har 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 lokalytor. Konkurrens finns dock, både lokalt och från

Karlskrona och Karlshamn. Positivt är att intresset från Ronneby kommun det senaste året ökat med syfte att attrahera nya verksamheter att flytta till orten. Flera satsningar och projekt pågår och i förlängningen är sannolikheten stor att dessa kommer att gynna uthyrningen på Soft Center. Trots alla aktiviteter är det inte realistiskt att tro annat än att det kommer att ta flera år innan vakansen når ner till mer acceptabla nivåer d v s de som gällde innan UIQ:s konkurs och BTH:s flytt, d v s strax under 20 procent.

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

Sedan föregående halvårsskifte har vakanserna i Soft Center ökat något från 52,5 till 52,8 procent men uthyrningen har senaste tiden varit god varför målet att vakansen skall vara nere på en nivå kring 40 procent vid årets slut, kvarstår.

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

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid perioden slut till 92 800 kvm varav uthyrt 74 800 kvm. Vakansen uppgick till 19,0 procent (18,7) och den genomsnittliga längden på koncernens hyreskontrakt (yta) uppgår till 8,8 år (9,6). Minskningen beror i huvudsak på att merparten av de långa hyreskontraktens kvarvarande löptid blivit ett år kortare i jämfört med föregående period.

## Finansiering

Finansnettot gynnas fortfarande av historiskt låga räntor vilka bedöms ligga kvar på låga nivåer det närmsta året baserat bl a på Riksbankens prognoser. Fortsatt oro i Euroområdet och den allmänt svaga globala ekonomiska utvecklingen antas ha en dämpande effekt på räntorna även på längre sikt. Trots att svensk ekonomi hittills har klarat sig relativt bra ser tillväxten ut att bli svag de närmaste åren. Utvecklingen påverkas i stor utsträckning av utvecklingen internationellt vilket även gäller ränteutvecklingen.

Osäkerheten i ekonomin har också påverkat 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 lägre belåningsgrader, strängare amorteringskrav och höjda marginaler. En viss ljusning har dock kunnat märkas den senaste tiden i takt med att bankernas finanser och resultat har stärkts.

Av koncernens utestående lån på totalt cirka 330 MSEK ligger 150 MSEK bundet via ränteswappar, 100 MSEK på 3 år med förfall juli 2014 och 50 MSEK på 5 år med förfall i juli 2016. Övriga lån ligger mot 3 månaders Stibor. De rörliga räntenivåerna har legat relativt

stilla sedan årsskiftet och bedömningen är att detta kvarstår året ut. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med knappt 1,8 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 utanför storstadsregionerna där bolaget verkar. Det är därför av största betydelse att kontinuerligt analysera tillgångarnas värden i syfte att fastställa om det antas föreligga någon bestående värdeförändring. VD och styrelse har tidigare låtit marknadsvärdera koncernens samtliga fastigheter och resultatet har visat att värderingsvärdena väl svarat mot de bokförda värdena, dock med vissa variationer.

I samband med detta genomfördes också en engångsnedskrivning av fastigheterna i RSCFAB. 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 i framtiden om marknadsförutsättningarna o/e vakanserna skulle komma att ändras. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt förbättrade utsikter för uthyrningen på Soft Center är dock faktorer som bedöms ha en positiv inverkan på utvecklingen framöver. En uppdatering av de externa värderingarna kommer att ske under hösten.

Bolaget följer Årsredovisningslagen 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 löpande analyserar. Riskerna kan delas upp i tre områden, resultat och kassaflöde, balansräkning och finansiering. Sammantaget har risknivån inom alla tre områdena stabiliserats under året men osäkerheten kvarstår i synnerhet gällande kassaflöde och finansiering. Den stora vakansen i Soft Center har under flera år inneburit lägre intäkter och resultat och varit en stor belastning för koncernen. Samtidigt innebär den relativt stora vakansen en potential inför framtiden. Vakansvärdet i Soft Center uppskattas idag till mellan 15-20 MSEK. När det gäller tillgång till finansiering är bankerna alltjämt återhållsamma i kreditgivningen, framförallt till nya projekt. Den svaga konkurrensen mellan bankerna förutspås fortsätta även om det här märks ett visst ökat intresse när det gäller nyutlåning till "lågriskaffärer", innehållande bra säkerheter, stor egen kapitalinsats och där man ta ut en hög kreditmarginal. I dagsläget är därför externt tillfört kapital en förutsättning för nya fastighetsförvärv för bolaget.

## Organisation

Active Properties har en liten med 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. Personalstyrkan har minskats med en administrativ tjänst under

perioden. En utfördelning av centrala administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.

## **Sammanfattning**

Resultatet har förbättrats något jämfört med föregående period. Anledningen är i huvudsak högre hyresintäkter i Soft Center, kapitalvinst vid försäljning av ÖRFAB samt lägre räntekostnader. Det senare beror i huvudsak på lägre marknadsräntor men också på att den räntebärande skulden minskat på grund av amorteringar. Utsikterna för ytterligare resultatförbättringar bedöms goda utifrån en förbättrad hyresmarknad i Ronneby och fortsatt låga räntor.

## **Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Flera nya hyreskontrakt har tecknats i Soft Center under sommaren med inflyttning under augusti månad bl a Ronneby kommun (SFI) och Eniro Sverige Försäljnings AB (utökning). De uthyrda lokalytorna uppgår till sammanlagt cirka 1200 kvm.

Diskussioner pågår fortfarande med Landstinget om en flytt av Blekinge Folkhögskola till Soft Center.

**Resultat för koncernen**

(TSEK)	2013 jan-juni	2012 jan-juni	Rullande 12 mån juli 12-juni 13	2012 jan-dec
Nettoomsättning	19 110	18 518	38 224	37 632
Driftsnetto	13 328	13 171	27 027	26 870
Avskrivningar	-6 053	-5 924	-12 132	-12 003
Resultat efter avskrivningar	7 274	7 247	14 895	14 867
Resultat efter finansnetto	-401	-1 606	-352	-1 557
Förvaltningsresultat	5 578	4 209	11 618	10 249
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-243</b>	<b>-1 448</b>	<b>951</b>	<b>-254</b>

*I Enlighet med BFNAR 2007:1 har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2012-06-30 och 2013-06-30.*

**Rapport över förändringar i eget kapital**

(TSEK)				
Vid periodens början	102 690	102 479	101 106	102 479
Förvärv/försäljning bolag		75	267	342
Fusionsdifferens			8	8
Just uppskj skatt per.fond			115	115
Periodens totalresultat	-243	-1 448	951	-254
<b>Vid periodens slut</b>	<b>102 447</b>	<b>101 106</b>	<b>102 447</b>	<b>102 690</b>

**Rapport över finansiell ställning.**

(TSEK)	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	446 292	465 238	451 710
Fordringar och övrigt	11 590	12 213	12 969
Likvida medel	3 234	230	5 913
<b>Summa tillgångar</b>	<b>461 116</b>	<b>477 681</b>	<b>470 592</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	102 447	101 106	102 690
Räntebärande skulder	323 864	339 387	332 715
Avsättningar	18 825	20 329	18 983
Övrigt	15 980	16 859	16 204
<b>Summa eget kapital o skulder</b>	<b>461 116</b>	<b>477 681</b>	<b>470 592</b>

## **Nyckeltal**

(TSEK)	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Direktavkastning (%)	6,0	5,9	5,9
Vakansgrad (%)	19,0	18,7	19,4
Soliditet (%)	22,2	21,2	21,8
Räntetäckningsgrad	2,0	1,6	1,8
Eget kapital (TSEK)	102 447	101 106	102 690
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	2 655	2 674	2 657

## **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](http://www.activeproperties.se).

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

Ronneby den 21 augusti 2013

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