



Delårsrapport januari – juni 2014

ACTIVE PROPERTIES

Delårsrapport första halvåret 2014

Denna rapport omfattar perioden 1 januari – 30 juni 2014.

Perioden i korthet

- Nettoomsättning 20 441 kkr. (19 110 kkr.)
- Driftsnetto 14 151 kkr. (13 328 kkr.)
- Resultat efter finansnetto 79 kkr. (-401 kkr.)
- Förvaltningsresultat 6 156 kkr. (5 578 kkr.)
- Direktavkastning 6,5 procent (6,0 procent)
- Räntetäckningsgrad 2,2 (2,0)
- Vakansgrad (yta) 16,9 procent (19,0 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 92 300 kvm.

Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear. Antalet aktieägare uppgick sista juni till 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 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. För närvarande bedöms dock att de nödvändiga förutsättningarna för en notering saknas och bolaget har därför prioritera frågan och därmed inte avsätta tid och resurser för detta. 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 Soft Center har uthyrningen varit relativt god men p.g.a. en hel del stora avflyttningar är nettot svagt negativt och uppgår till - 4 kvm (-100 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 den lagts ned. En del utbildningarna kommer dock tillbaka genom andra hyresgäster som finns etablerade på Soft Center. De flesta utbildningarna är arbetsmarknadsrelaterade och vanligtvis sker de med statligt stöd via Arbetsförmedlingen.

Lokalefterfrågan 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 och som är i behov av större sammanhängande ytor. Tyvärr märks ingen större ökning i efterfrågan från företag verksamma inom näringslivssektorn.

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 ställer krav på 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, centrala läge och 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 de senaste åren 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 över 15 procent.

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

Sedan föregående halvårsskifte har vakanserna i Soft Center minskat med 5,4 procent från 52,5% till 47,1%. Trots att nyuthyrningen under det första halvåret, i likhet med samma period föregående år, varit relativt svag är förhoppningen 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 92 290 kvm varav uthyrt 76 666 kvm. Vakansen uppgick till 16,9 procent (19,0) och den genomsnittliga längden på koncernens hyreskontrakt (yta) uppgår till 8,1 år (8,8). Minskningen beror i huvudsak på att merparten av de långa hyreskontraktens kvarvarande löptid blivit 1 år kortare jämfört med föregående period.

Finansiering

Finansnettot har under året gynnats av historiskt låga räntor och Riksbanken senaste sänkning i juli kommer att ge ytterligare effekt under resten av året. Bedömningen är att nuvarande räntenivåer kommer att kvarstå under överskådlig tid baserat bl a på Riksbankens senaste prognoser. Fortsatt oro i Euroområdet och den allmänt svaga globala ekonomiska utvecklingen antas ha en dämpande effekt på svenska räntor 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, kontraktsstruktur, egen 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 321 MSEK ligger 150 MSEK bundet via ränteswappar, 100 MSEK på 3 år med förfall i juli 2014 och 50 MSEK på 5 år med förfall i juli 2016. Övriga lån ligger med rörlig ränta mot 3 månaders Stibor. Den rörliga räntan har fallit med 0,43 % sedan årsskiftet och ligger nu kring 0,50 %. Bedömningen är att denna nivå kommer att kvarstå året ut. En förändring av den rörliga räntan med +/- 1 procent påverkar resultatet med knappt 2,7 MSEK/år.

Fastigheternas värden

Den svaga ekonomiska utvecklingen har under en längre tid gjort att intresset för fastighetsinvesteringar varit relativt svagt. Dock märks en viss optimism i marknaden det senaste året i takt med ytterligare fallande räntor samtidigt som tillgången på kapital ökat. Detta märks huvudsakligen i storstadsregionerna men även i mindre tillväxtorter där det finns livskraftigt och väl 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 2013, och resultatet visar att värderingsvärdena nu överstiger de bokförda värdena. En uppdatering av värderingarna kommer sannolikt att ske i slutet av året.

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 driftkostnader samt en förbättrad uthyrningsgrad i Soft Center (övriga fastigheter är fullt uthyrda på relativt långa kontrakt) 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.

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 alltså återhållsamma även om det märks ett visst ökat intresse när det gäller kreditgivning till affärer med begränsad risk dvs innehållande goda säkerheter, stor egen kapitalandel och där banken kan ta ut en hög kreditmarginal. För att klara den egna kapitalinsatsen är därför externt tillfört kapital en viktig förutsättning för att nya fastighetsförvärv skall kunna komma till stånd. Detta kan ske genom nyemission av aktier, konvertibla förlagslån, direkt

eller via apport, säljarreverser. Alternativet är lösa kontantdelen med egna medel med då med begränsad förvärvsvolymen som följd.

Organisation

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

Sammanfattning

Resultatet är något bättre än föregående år tack vare högre hyresintäkter och ett förbättrat finansnetto. Detta samtidigt som drift-, reparations och underhållskostnader ökat bl a som en konsekvens av den högre uthyrningsgraden. Ytterligare förbättring av resultatet är sannolikt tack vare stigande hyresintäkter i Soft Center samtidigt som räntekostnaderna fortsätter att minska. Det senare huvudsakligen beroende på lägre marknadsräntor och förfall av 100 MSEK ränteswap i juli men även pga att den räntebärande skulden amorterats ner. Eventuella framtida förvärv och hyresgenererande investeringar kan komma att påverka resultatet positivt.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Flera nya hyreskontrakt har tecknats i Soft Center under sommaren med inflyttning under juli-augusti. Bl a ett större utbildningsföretag som nu också aviserat ytterligare lokalbehov. De uthyrda lokalytorna uppgår till sammanlagt cirka 600 kvm.

Soft Center har inlett ett samarbete med närbelägna Blekinge Bostäder, som nyligen startat ett hotell, KRIF-hotellet, och Karl Oskar service som bl. a. driver skolrestaurang och Soft Center:s konferenslokaler. Samarbetet går ut på att gemensamt kunna erbjuda större konferensarrangemang med övernattnig. Upphandling via ramavtal med flera beställare, bl a inom offentliga sektorn, pågår.

Resultat för koncernen

(TSEK)	2014 jan-juni	2013 jan-juni	Rullande 12 mån juli 13-juni 14	2013 jan-dec
Nettoomsättning	20 441	19 110	40 373	39 042
Driftsnetto	14 151	13 328	28 197	27 374
Avskrivningar	-6 181	-6 053	-12 309	-12 181
Resultat efter avskrivningar	7 970	7 274	15 888	15 193
Resultat efter finansnetto	79	-401	508	28
Förvaltningsresultat	6 156	5 578	12 650	12 072
Resultat efter skatt	237	-243	-48	-528

I Enlighet med BFNAR 2007:1 har hänsyn ej tagits till koncernrelaterade skatteberäkningar vid resultatberäkning per 2013-06-30 och 2014-06-30.

Rapport över förändringar i eget kapital

(TSEK)				
Vid periodens början	102 162	102 690	102 447	102 690
Förvärv/försäljning bolag		0	0	0
Fusionsdifferens			0	0
Just uppskj skatt per.fond			0	0
Periodens totalresultat	237	-243	-48	-528
Vid periodens slut	102 399	102 447	102 399	102 162

Rapport över finansiell ställning.

(TSEK)	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	434 333	446 292	440 371
Fordringar och övrigt	14 550	11 590	12 588
Likvida medel	4 275	3 234	4 263
Summa tillgångar	453 158	461 116	457 222
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	102 399	102 447	102 162
Räntebärande skulder	315 800	323 864	320 256
Avsättningar	19 233	18 825	19 391
Övrigt	15 726	15 980	15 413
Summa eget kapital o skulder	453 158	461 116	457 222

Nyckeltal (TSEK)	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Direktavkastning (%)	6,5	6,0	6,2
Vakansgrad (%)	16,9	19,0	16,7
Soliditet (%)	22,6	22,2	22,3
Räntetäckningsgrad	2,2	2,0	2,1
Eget kapital (TSEK)	102 399	102 447	102 162
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	2 635	2 655	2 644

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 5 september 2014

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