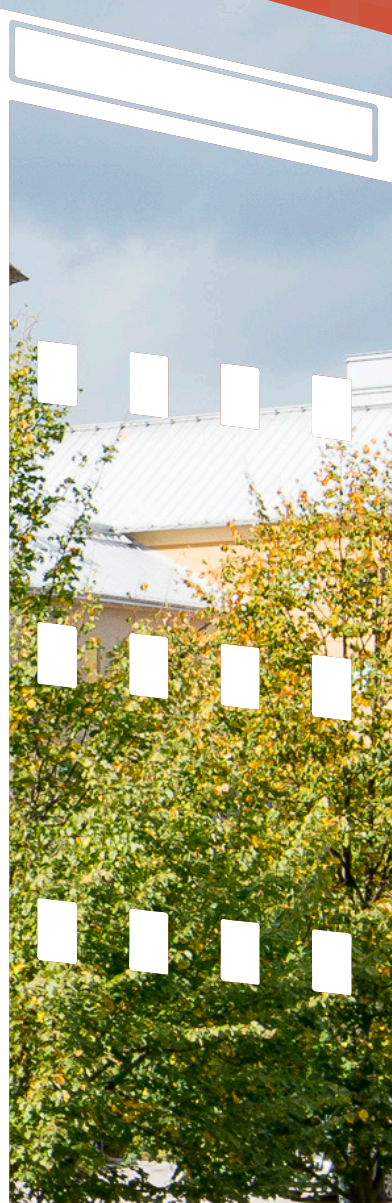




DELÅRSRAPPORT JANUARI- JUNI 2024



Active Properties AB är ett fastighetsbolag med inriktning att investera i kommersiella fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri, handel i tillväxtregioner i södra Sverige.



- Delårsrapport första halvåret 2024

Denna rapport omfattar perioden 1 januari - 30 juni 2024.

Perioden i sammandrag:

- Hyresintäkterna uppgick till 34 915 kkr (33 884)
- Driftsnettot uppgick till 23 075 kkr (22 445)
- Förvaltningsresultat uppgick till 10 199 kkr (11 246)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 2 kkr (93)
- Resultat efter skatt uppgick till 9 278 kkr (11 503)
- Överskottsgraden uppgick till 66,1 procent (66,2)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger (3,4)
- Likvida medel uppgick till 21 986 kkr (23 314 kkr)
- Soliditet uppgick till 48,5 procent (48,9)
- Nettobelåningsgraden uppgick till 34,2% (34,2)
- Avkastning på eget kapital uppgick till 5,3 procent (5,2)
- Den areamässiga uthyrningsgraden i koncernen uppgick till 64,5% (90,3)
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 866 235 kkr (890 565)
- Resultat per aktie uppgick till 0,09 kr (0,11)
- Eget kapital per aktie uppgick till 4,29 kr (4,43)
- EPRA NRV per aktie uppgick till 5,36 kr (5,53)
- Fastighetsvärde per aktie uppgick till 8,57 kr (8,81)

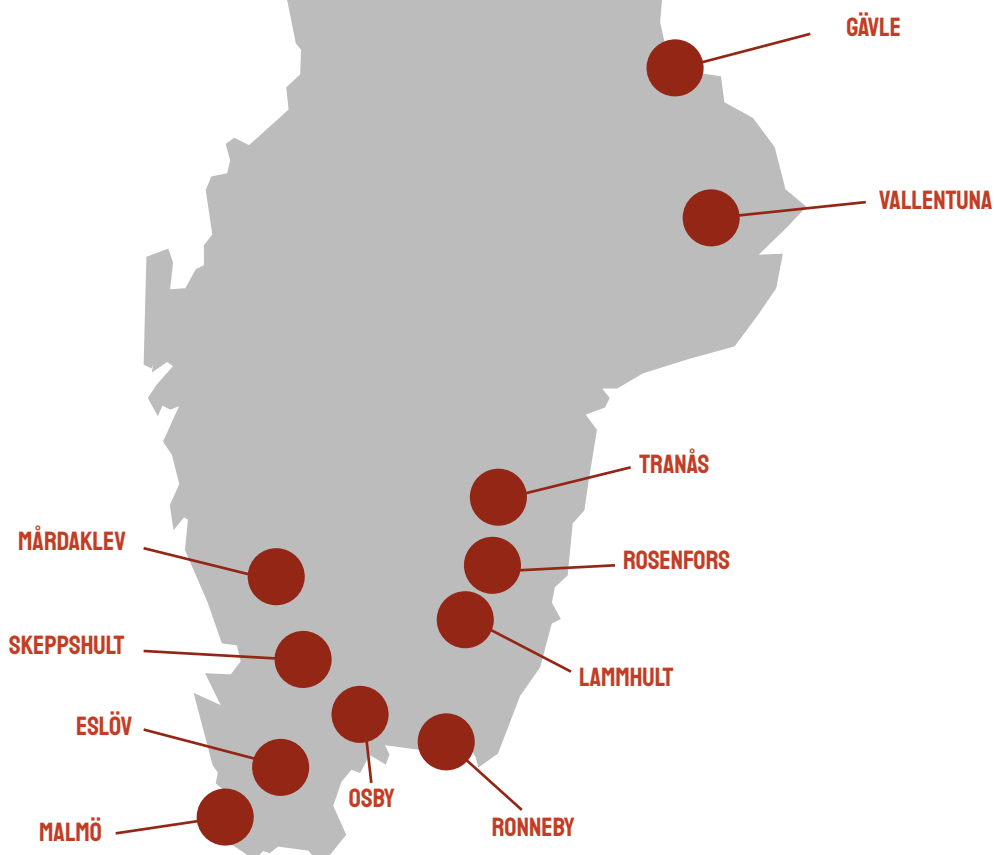
PERIODEN I SAMMANDRAG

SAMMANFATTNING AV PERIODENS RESULTAT

Perioden kännetecknas av fortsatt stabil intjäning men med ett försämrat nettoresultat jämfört med föregående år framför allt beroende på stigande fastighetskostnader och räntor. Hyresintäkterna steg till 34,9 mkr, en ökning med 3,0 procent samtidigt som resultat efter skatt sjönk till 9,3 mkr, en minskning jämfört med föregående från 11,5 mkr. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 2 tkr (93). Finansiellt är bolagets ställning fortsatt stark med nettobelåningsgrad på 34,2 och en synlig soliditet på knappt 48,5 procent (48,9) samtidigt som räntetäckningsgraden sjunkit från 3,4 till 2,2 gånger.

DETTA ÄR ACTIVE PROPERTIES

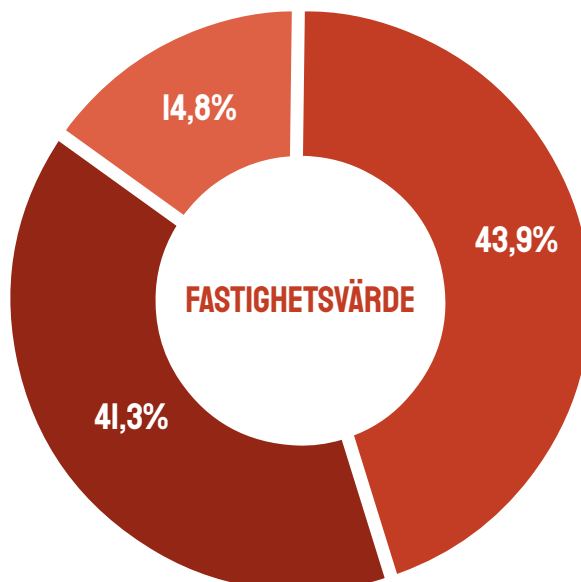
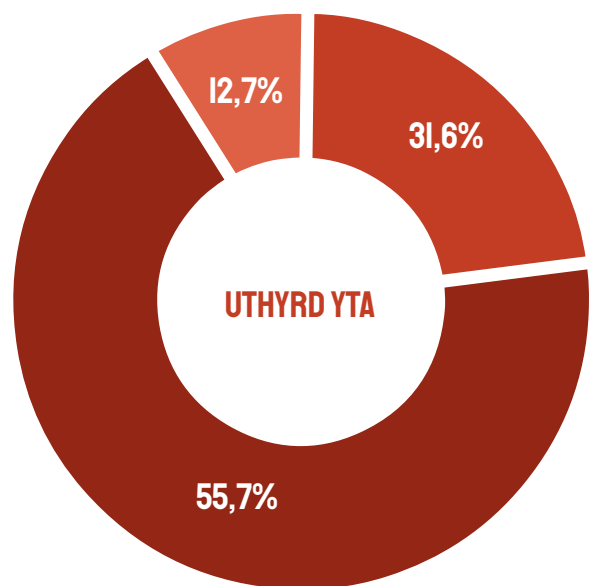
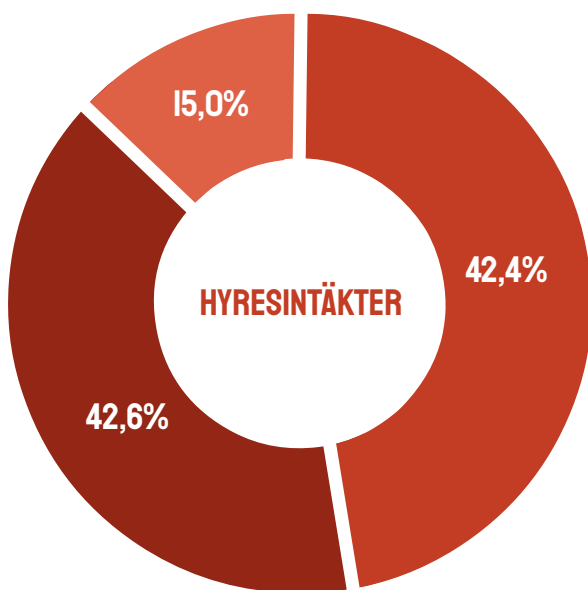
Active Properties (APROP), med säte i Ronneby, är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten; kontor, lager, lätt industri och handel. APROP prioriterar fastigheter med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en god riskjusterad avkastning till bolagets ägare. Fastighetsbeståndet, som huvudsakligen är lokaliserat till södra Sverige, består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter på 11 orter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till c a 105 900 kvm fördelade på 31,6% kontor, 55,7% lätt industri och 12,6% handel. Det sammanlagda marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid halvårsskiftet till 863 mkr (890) med ett hyresvärde på cirka 80 mkr. (75).



NYCKELTAL

Antal fastigheter	19
Total uthyrningsbar yta	106 tkvm
Fastighetsvärde	863 MSEK
Hyresvärde	80 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	64,5%

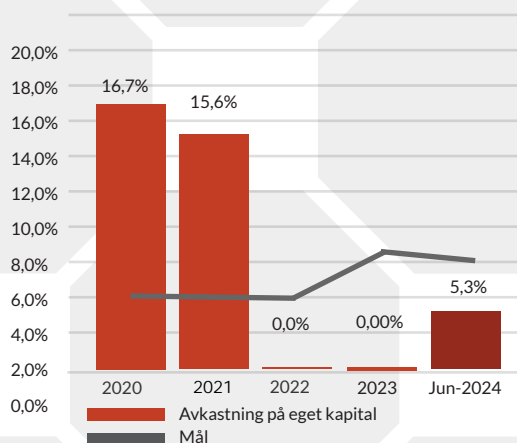
■ Kontor ■ Industri ■ Handel



ÖVERGRIPANDE MÅL

Active Properties 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.

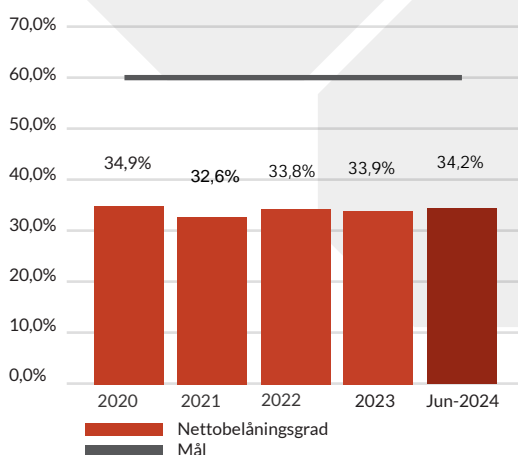
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Avkastningen på eget kapital skall över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan (2,2%) med minst 6 procentenheter, dvs 8,2%. Per 0630 uppgick avkastning på eget kapital till 5,3%.

Utfallet påverkas av högre förvaltningskostnader och kraftigt stigande räntor. Nu stiger avkastningen åter och bedömningen är att återigen nå målnivån inom en nära framtid.

NETTOBELÅNINGSGRAD

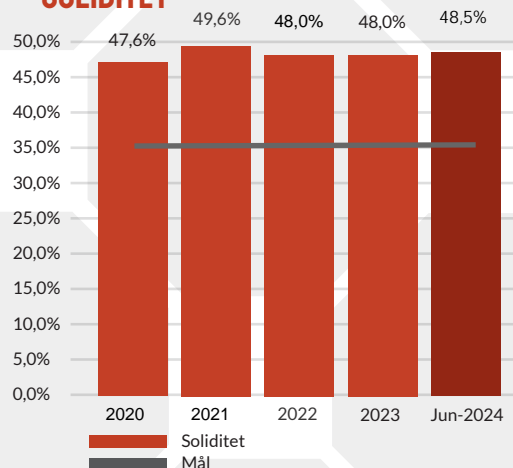


Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60%. Per 0630 uppgick nettobelåningsgraden till 34,2% (34,2).

Nettobelåningsgraden är oförändrad och väl inom målnivån.

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 2,0 gånger, den justerade soliditeten skall lägst uppgå till 35 procent samt att belåningsgraden långsiktigt skall uppgå till högst 60 procent.

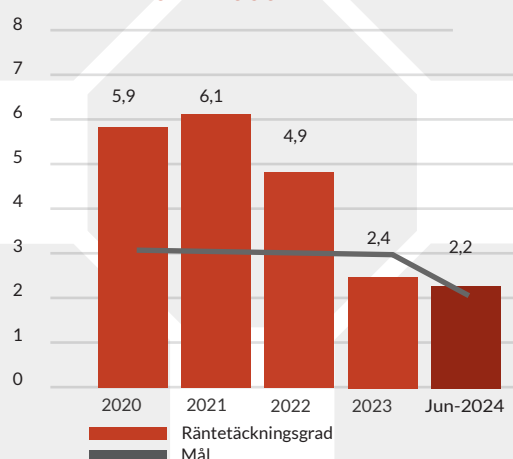
SOLIDITET



Den justerade soliditeten skall över tiden överstiga 35%. Per 0630 uppgick den justerade soliditeten till 48,5% (48,9).

Den höga soliditeten har påverkats marginellt av ett sämre förvaltningsresultat i kombination med uteblivna positiva värdeförändringar av fastighetstillgångarna. Soliditeten ligger alltså väl inom målnivån.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Per 0630 uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 gånger (3,4). Förvaltningsresultatet har minskat något samtidigt som räntekostnaderna har ökat kraftigt det senaste året, trots detta är räntetäckningsgraden inom målnivån.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

I koncernen uppgick hyresintäkterna under perioden till 34,9 mkr (33,9) vilket var en ökning med 3% jämfört med föregående år. Ökningen är en kombination av intäkter från färdigställda byggnadsprojekt i bl. a Malmö samt indexuppräknningar. Fastighetskostnaderna steg samtidigt till 11,8 mkr (11,4) vilket till stor del beror att driftskostnader vidaredebiteras hyresgästerna i större omfattning samt högre förvaltningskostnader generellt främst i dotterbolaget SIF Fastigheter i Ronneby AB efter att ett flertal hyresavtal löpt ut och omförhandlats. Även i dotterbolaget RIFAB har långa hyresavtal löpt ut per 31 maj. Arbetet med att återställa fastigheterna för nyuthyrning alternativt försäljning pågår parallellt med att nya propåer om uthyrning analyseras. I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt konstant. Som en konsekvens av den svaga konjunkturen märks en minskad lokalefterfrågan i kombination med att distans- och hemarbete har fått en ökad acceptans. Bland skolverksamheter och utbildningsföretag är dock återgången till normala förhållanden i princip 100%. Dock har aktiviteten hos vissa utbildningsföretag inte fullt återhämtat sig mest beroende på en minskad volym av arbetsmarknadsstyrda uppdrag från bl. a Arbetsförmedlingen. Konkurrensläget lokalt, med en relativt stor vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen har bestått, framför allt finns ett stort utbud av affärs- och kontorslokaler från mindre aktörer. Samtidigt har kommunen genomfört stora satsningar inom skolområdet med såväl nybyggnation som upprustning av befintliga lokaler. Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter bl a genom hyresgästanpassade ombyggnader i Soft Center samt i övriga dotterbolag. Bland slutförda projekt märks en hyresgästanpassad ombyggnad av industridelen i fastigheten i Malmö till kontor och produktionshall. Slutleverans har skett under sommaren och ett 10-årigt hyresavtal (triple-net) tecknas med hyresgästen. Flera hyresgenererande ombyggnader har även skett i övriga dotterbolag under perioden.

Den samlade uthyrningsbara ytan i koncernen uppgick vid periodens slut till 105 852 kvm (106 479) vilket är en minskning med 627 kvm jämfört med föregående år. I Soft Center uppgick ytan oförändrat till 31 310 kvm. Sedan föregående årsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit från 70,7% till 68,9%. I koncernen uppgick uthyrningsgraden till 64,5% jämfört med 90,3% föregående år. Den stora skillnaden beror på avflyttningen som skett i dotterbolaget SIFIRAB där den enskilt största hyresgästen avflyttat vid årsskiftet. Detta gäller även i dotterbolaget RIFAB där den största hyresgästen avflyttat den 31 maj.

Övriga fastigheter i beståndet är fullt uthyrda med hyresavtal, triple-net, med förfall under perioden 2024-12-31 till 2035-12-31.

Hyresdurationen, dvs den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), uppgick till 3,7 år (3,4). I Soft Center var hyresdurationen 2,2 år (2,2). Bedömningen är att durationen kan minska något då antalet omförhandlingar, förlängningar och nya tillträden bedöms vara begränsade under innevarande år. Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 42,4% kontor, 42,6% lätt industri/lager samt 15,0% handel/övrigt.

FINANSIERING

Bolaget finansierar sig idag huvudsakligen genom eget kapital och med säkerställda banklån i dotterbolag. Tillgången till finansiering inom banksektorn har under perioden varit relativt god till prioriterade kunder. Riskkapiten hos bankerna är acceptabel även när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar efter sedvanliga kreditprövningar och säkerhetskrav.

Tack vare den senaste tidens fallande marknadsräntor och ett stabilare marknadsläge för fastighetssektorn generellt bedöms tillgången till finansiering via banksystemet även fortsättningsvis vara relativt god. Även kapitalmarknaden har öppnat upp för de mest kreditvärda låntagarna dock med högre marginalpåslag.

Merparten av koncernens lån löper idag med räntor som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Sedan årsskiftet har 3-månaders Stibor fallit 0,30% till 3,71% och sedan föregående halvårsskifte är minskningen 0,21%. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. För närvarande finns dock inga utestående ränteswappar. Bolaget har fyra lån som löper med fast ränta på totalt 91,9 mkr med förfall från 2024-10-25 till 2026-06-30. Vid halvårsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 5,9 (3,3) månader och kapitalbindningstiden uppgick till 13 månader (15). Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under första 6 månader till 5,74% jämfört med 5,19% året innan. För motsvarande period 2023 uppgick den genomsnittliga upplåningskostnaden till 2,0%. En förändring av finansieringsräntan med +/- 2 % påverkar för närvarande resultatet med 6,4 mkr per år. Bolagets strategi har över tid varit att huvudsakligen finansiera sig med rörliga räntor. Redan under våren 2022 steg de korta marknadsräntorna kraftigt och har sedan fortsatt att stiga fram till årsskiftet 2023/2024. Under hösten 2023 skedde det dock ett trendbrott där de långa räntorna börjat falla i takt med inflationsförväntningarna. Den 5-åriga statsobligationsräntan har de senaste 12 månaderna fram till 2024-06-30 fallit från 2,80% till 2,23% och sedan toppen i september 2023 gått ner med cirka 0,80% till 2,0% vid halvårsskiftet. Bedömningen från Riksbanken är att den sk styrrentan kan komma att sänkas vid ett flertal tillfällen under 2024. Inflationstakten enligt KPI var 2,6% i juli 2024 vilket stärker Riksbankens mål att nå en inflation om 2% under innevarande år. Tack vare att huvuddelen av bolagets hyresavtal är indexreglerade, med koppling till KPI, så kompenseras de stigande räntekostnaderna till stor del för de kostnadsökningar en hög inflation medför. För 2024 års hyror så uppgick indexpåslaget till 6,5% (10,9), vilket för koncernen innebär hyresökningar med knappt 3,0 mkr. Även för 2025 bedöms ett visst indexpåslag, om än på en lägre nivå än tidigare år.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till årsredovisningen 2023 not 22.



FASTIGHETERNAS VÄRDEN

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar bolaget i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner utanför storstäderna i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi. De senaste årens svaga ekonomiska utveckling, med utebliven tillväxt i kombination med höga räntor, har varit mycket ogynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. När de grundläggande förutsättningarna nu ser ut att förändras med fallande inflation och räntor i kombination med lägre energikostnader så påverkas även efterfrågan och transaktionsvolymerna börjar återigen att öka. Fastigheter är fortfarande ett attraktivt investeringsslag, sett över tid, men de senaste årens uppjusterade avkastningskrav har lett till att de flesta fastighetstillgångar har sjunkit i värde. Fortsätter trenden med fallande marknadsräntor i kombination med lägre inflation och ökad tillgång till riskvilligt kapital så är sannolikheten stor för stabilisering i fastighetsmarknaden. Senaste årens stigande avkastningskrav ser nu ut att ha avstannat. Under tidigare år har de ökade avkastningskraven i värderingarna påverkat värdet av bolagets samlade fastighetsbestånd negativt. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 6,86 % jämfört med 6,25% föregående år.

Den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 9,78% (8,31%). Per februari 2024 uppgår det redovisade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna till 866,2 mkr (890,6 mkr). Någon ny marknadsvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett under rapportperioden. Koncernens verkliga värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Samtliga värderingsutlåtanden är idag utförda av värderingsföretaget Newsec. Värderingstidpunkt för värderingarna är februari 2024. Värdering av projektfastigheter, dvs fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Ändamålet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdraget har utförts enligt RICS/ SFI/IVS regler. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena.

Av koncernens hyresintäkter under första halvåret fördelas 42,4% på kontor, 42,6% lätt industri och 15,0% handel. Av kontorsdelen, dvs Soft Center kommer cirka 75%, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresgästerna inom segmentet lätt industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från fem större rikstäckande kedjor inom lågpris/volymhandel med stabil utveckling. Fastighetsvärde per kategori fördelas 43,9% kontor, 41,3% lätt industri och 14,8% handel.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal olika riskfaktorer som företaget löpande analyserar. Riskerna kan i huvudsak delas upp i tre områden, motpartstrisk, ränte- och finanseringsrisk samt fastighetsvärderisk. Sammantaget bedöms risknivån inom alla tre områden vara stabil med en viss ökad osäkerhet gällande hyresgästrisk.

Hyresrisken har ökat något under perioden då den genomsnittliga hyresdurationen för koncernen totalt har minskat med 4 månader. I dotterbolagen SIFIRAB och RIFAB har flera av de största hyresgästerna avflyttat och nyuthyrning av de tomställda lokalerna, i kombination med eventuella avyttringar av fastigheterna, pågår. Även i Soft Center har hyresrisken ökat något med anledning av att Ronneby kommun aviserat vissa neddragningar av verksamheter kopplade till kommunal service och inom skolområdet vilket på sikt kan leda till minskade lokalbehov.

Vakansvärdet i Soft Center uppskattas idag till 10–12 MSEK på årsbasis. Hyresvärdet för hela Soft Center uppskattas till 38–40 MSEK och för koncernen uppskattas det totala hyresvärdet till cirka 80 MSEK. Beskrivning hur koncernen hanterar de olika riskmomenten återfinns i årsredovisningen.

ORGANISATION

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Koncernen strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. Bolaget har en liten, effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 4 män och 3 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Active Properties är ett så kallat avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B. Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. Handel sker normalt under en 4 dagars period varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var vid halvårsskiftet för A-aktien 2,00 kronor och för B-aktien 2,00 kronor vilket innebär oförändrade kurser för respektive aktieslag jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid halvårsskiftet till 202 078 tkr. Vid periodens utgång hade bolaget 2 347 (2 352) aktieägare. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2024-06-30 till 25 259 996 kr med ett kvotvärde på 0,25 kr.

Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med tio (10) röster per stamaktie av serie A och en (1) röst per stamaktie av serie B.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2024-06-30

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8	30,8
H Cap AB	29,3	30,6
Investment AB Spiltan	11,7	9,6
UBS AG Clients	3,0	1,8
Account		
Goldman Sachs	1,4	1,6
International LTD		
Övriga	24,8	25,6

SAMMANFATTNING

Resultatet före skatt är lägre än jämfört med samma period föregående år. Skillnaden består huvudsakligen i att fastighetskostnaderna och de finansiella kostnaderna har ökat. Någon omvärdering av fastighetstillgångarna har inte skett efter den senaste värderingstidpunkten i februari 2024.

Bolagets strategi är att växa genom förvärv och genom egenledda projekt. Mot bakgrund av det kraftigt förändrade marknadsläget så avvaktas tills vidare med nya förvärv och större projekt i egen regi. Detta innebär dock inte att ambitions- och aktivitetsnivån har minskat men det råder en försiktighet gällande nya investeringar tills dess det sker en stabilisering i bygghästar, hyror och räntenivåer. Bolaget har samtidigt byggt en god beredskap för genomförandet av nya affärer, inte minst finansiellt, när affärsmöjligheter väl uppstår. F n prioriteras hyresgenererande investeringar i befintligt fastighetsbestånd till såväl befintliga som nya hyresgäster.

Mot bakgrund av en stabilisering i driftkostnader, inte minst energipriser, i kombination med fortsatt fallande räntor så kan prognosen för helåret 2024, som lämnades vid bolagsstämman i maj, komma att justeras upp något dock med hänsyn till att fastighetstillgångarnas värden förblir intakta. Skulle bolaget lyckas undvika stigande vakanser samt att räntesänkningarna är i nivå med marknadens förväntningar så är prognosen för helåret att nå ett förvaltningsresultat som uppgår till cirka 23 mkr. Ytterligare positiv resultatpåverkan kan tillkomma via förvärv, hyresgenererande investeringar o/e avyttringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

I Malmö har en större hyresgäst Anpassning skett under våren med inflyttning under sommaren.

Ombyggnationer och renoveringar pågår för närvarande i flera av dotterbolagens fastigheter, framförallt i S I Fastigheter i Ronneby AB och RIFAB, där tomställda ytor nu anpassas för nyuthyrning alternativt försäljning. Flera förfrågningar har inkommit under sommaren gällande uthyrning inom företrädesvis lager och lätt industri. Dessa utvärderas för närvarande och bedöms kunna resultera i nyuthyrning under hösten.

I Hedesunda/Gävle planeras en, av hyresgästen efterfrågad, om- och tillbyggnad av fastigheten vilket bedöms kunna färdigställas under andra halvåret 2025.

Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 15 mkr.



RAPPORTER

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

<i>tkr</i>	Not	2024	2023	2023/2024	2023
		jan-juni	jan-juni	juli-juni	jan-dec
Nettoomsättning	2	34 915	33 884	70 362	69 331
Fastighetskostnader		-11 840	-11 439	-22 794	-22 393
Driftnetto		<u>23 075</u>	<u>22 445</u>	<u>47 568</u>	<u>46 938</u>
Centrala administrationskostnader		-4 155	-3 908	-7 630	-7 383
Förlust vid avyttring av andelar i dotterbolag		–	–	–	–
Finansiella intäkter	3	440	339	816	715
Finansiella kostnader	3	-9 160	-7 630	-18 506	-16 976
Förvaltningsresultat		<u>10 200</u>	<u>11 246</u>	<u>22 248</u>	<u>23 294</u>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade		2	93	-30 391	-30 300
Resultat före skatt		<u>10 202</u>	<u>11 339</u>	<u>-8 143</u>	<u>-7 006</u>
Skatt		-924	164	-356	732
Årets resultat		<u>9 278</u>	<u>11 503</u>	<u>-8 499</u>	<u>-6 274</u>
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		9 278	11 503	-8 499	-6 274

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

<i>tkr</i>	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		866 235	890 565	862 864
Nyttjanderättstillgångar		402	490	301
Materiella anläggningstillgångar		309	309	309
Summa anläggningstillgångar		866 946	891 364	863 474
Hyresfordringar		504	142	2 283
Skattefordringar		2 721	2 093	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 473	1 071	545
Övriga fordringar		–	11	140
Likvida medel		21 986	23 314	29 698
Summa omsättningstillgångar		26 684	26 631	32 666
Summa tillgångar		893 630	917 995	896 140
Eget kapital				
Aktiekapital	4	25 260	25 260	25 260
Övrigt tillskjutet kapital		–	16 250	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		407 955	406 281	404 738
Summa eget kapital		433 215	447 791	429 998
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		312 518	322 688	182 851
Långfristiga leasingskulder		15 747	15 679	15 595
Uppskjutna skatteskulder		108 462	110 900	107 538
Summa långfristiga skulder		436 727	449 267	305 984
Skulder till kreditinstitut		5 751	5 055	139 817
Kortfristiga leasingskulder		107	173	94
Leverantörsskulder		3 508	2 004	3 114
Övriga skulder		2 320	1 756	3 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 002	11 949	13 594
Summa kortfristiga skulder		23 688	20 937	160 158
Summa skulder		460 415	470 204	466 142
Summa eget kapital och skulder		893 630	917 995	896 140

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

<i>tkr</i>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	25 260	–	417 074	442 334
Årets totalresultat				
Årets resultat			-6 274	-6 274
Årets övrigt totalresultat				–
Årets totalresultat	–	–	-6 274	-6 274
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 062	-6 062
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	-6 062	-6 062
Utgående eget kapital 2023-12-31	25 260	–	404 738	429 998

<i>tkr</i>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2024-01-01	25 260	–	404 738	429 998
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			9 278	9 278
Periodens övrigt totalresultat			–	–
Periodens totalresultat	–	–	9 278	9 278
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 061	-6 061
Summa transaktioner med koncernens ägare	–	–	-6 061	-6 061
Utgående eget kapital 2024-06-30	25 260	–	407 955	433 215

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 januari - 30 juni

<i>tkr</i>	Not	2024	2023	2023
		jan-juni	jan-juni	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		10 201	11 339	-7 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-2	-93	27 889
Betald inkomstskatt		-	-	-
		10 199	11 246	20 883
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 019	-558	-2 303
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-5 166	-7 113	-561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 052	3 575	18 019
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-3 303	-1 757	-4 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 303	-1 757	-4 742
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		-	-	-
Upptagna lån		-	-	-
Amortering av lån		-4 399	-5 095	-10 170
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 062	-6 062	-6 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 461	-11 157	-16 232
Periodens kassaflöde		-7 712	-9 339	-2 955
Likvida medel vid periodens början		29 698	32 653	32 653
Likvida medel vid periodens slut		21 986	23 314	29 698

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR MODERBOLAGET

<i>tkr</i>	2024	2023	2023/2024	2023
	jan-juni	jan-juni	juli-juni	jan-dec
Nettoomsättning	2 360	2 510	4 870	5 020
Administrations- och försäljningskostnader	-3 979	-3 864	-7 165	-7 050
Rörelseresultat	-1 619	-1 354	-2 295	-2 030
Resultat från avyttring av andelar i dotterbolag			–	–
Finansiella intäkter	105	218	259	372
Finansiella kostnader	-13	-13	-13	-13
Resultat efter finansiella poster	-1 527	-1 149	-2 049	-1 671
Bokslutsdispositioner, övriga	–	–	1 455	1 455
Resultat före skatt	-1 527	-1 149	-594	-216
Skatt	–	–	-20	-20
Årets resultat	-1 527	-1 149	-614	-236

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR MODERBOLAGET

<i>tkr</i>	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar				
Andelar i koncernföretag	11	150 547	150 547	150 547
Fordringar hos koncernföretag	10	122 254	123 354	122 354
Summa anläggningstillgångar		272 801	273 901	272 901
Skattefordringar		1 400	750	905
Fordringar hos koncernföretag		1 241	523	523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	167	218	89
Likvida medel	15	1 040	7 000	6 452
Summa omsättningstillgångar		3 848	8 491	7 969
Summa tillgångar		276 649	282 392	280 870
Eget kapital				
Aktiekapital	16	25 260	25 260	25 260
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		81 700	88 376	89 288
Summa eget kapital		106 960	113 636	114 548
Obeskattade reserver				
Periodiseringfonder		2 616	4 071	2 616
Skulder				
Skulder till koncernföretag		165 722	163 765	162 439
Summa långfristiga skulder		165 722	163 765	162 439
Leverantörsskulder		185	77	107
Övriga skulder	20	740	545	748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	426	298	412
Summa kortfristiga skulder		1 351	920	1 267
Summa skulder		167 073	164 685	163 706
Summa eget kapital och skulder		276 649	282 392	280 870

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1: REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards Board utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU.

Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2023. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Uppåttande av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar som i senaste årsredovisning.

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Då verksamheten i koncernen är organiserad som en sammanhållen verksamhet, med likartade risker och möjligheter för de varor och tjänster som produceras, utgör hela koncernens verksamhet under räkenskapsåret ett rörelsesegment.

NOT 2: INTÄKTER

Active Properties nettoomsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter är utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser annan tilläggsdebitering, såsom värme, kyla m.m. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras. Avräkningar görs i början på kommande år. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

NOT 3: FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

NOT 4: EGET KAPITAL

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut t o m den 30 juni:

tkr

	2024	2023
Utdelning per 30 juni	6 062	6 062

NOT 5: FASTSTÄLLANDE AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VERKLIGA VÄRDE

Värderingen baseras på uppgifter från orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter.

Koncernen gör årliga externa värderingar som utförs av oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats.

NOT 6: FINANSIELLA INSTRUMENT

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring värderas till transaktionspriset.

Finansiella tillgångar

Active Properties finansiella tillgångar utgörs i allt väsentligt av likvida medel i form av banktillgodohavanden, hyresfordringar, fordringar på intressebolag samt övriga fordringar. Samtliga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 7: NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, för mer information se årsredovisningen.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Närståenderelation	Period	Försäljning av adm. tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Lokalhyror	Fordran på närstående per 30/6	Skuld till närstående per 30/6
<i>tkr</i> <i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2024 jan-juni			7 614	0	0
	2023 jan-juni			5 996	0	0
	2023 jan-dec			12 176	0	0
<i>Moderbolaget</i>	2024 jan-juni	2 360			1 241	9
Dotterbolag	2023 jan-juni	2 510			523	30
	2023 jan-dec	5 023			611	0

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0% av inköpen och 99% av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

NOT 8: FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika typer av finansiella risker såsom finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Verksamheten finansieras med eget kapital och räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målen är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 8,15 procent för första halvåret 2024, soliditet om lägst 35 procent, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per 30 juni 2024 var samtliga mål, utom avkastning på eget kapital, uppfyllda med god marginal.

För att säkerställa koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Koncernen har även ett ramavtal gällande bankfinansiering som löper årsvis. Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel.

Inställda betalningar och avtalsbrott

Tre hyresgäster står för ca 38% av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 28% av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat.

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbasbar area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

DIREKTAVKASTNING

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

EGET KAPITAL PÅ A- OCH B-AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång i relation med antalet A- och B-aktier vid periodens utgång.

EPRA NRV - NET REINSTATEMENT VALUE

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

HYRESVÄRDE

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

LTV - LOAN TO VALUE

Bankens utestående räntebärande fordringar, varmed avses fastighets- och rörelsekrediter till koncernen i förhållande till koncernens i Banken finansierade fastigheters värde, enligt av banken åsatt marknadsvärde, där mätning sker i intervall om 12 månader per 31/12.

NETTOBELÄNINGSGRAD

Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader/intäkter i relation till finansiella kostnader/intäkter.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

STIBOR

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som bankerna ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

SIGNATURER

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

Ronneby 2024-09-10

Magnus Hansson
Ordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Kent Söderström
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderoth
Verkställande Direktör

KONTAKT

SVEN-OLOF LINDEROTH,
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
TEL: +46 70 301 00 67

PIA LILJA
EKONOMICHEF
TEL: +46 734 36 45 61

INFO@ACTIVEPROPERTIES.SE
WWW.ACTIVEPROPERTIES.SE



info@activeproperties.se
www.activeproperties.se