



Presentation vid bolagsstämman 31 maj 2018
Active Properties AB (publ)



Detta är Active Properties AB (publ)

- Active Properties grundades 2006 genom en Lex Asea-avknoppning från det då OTC-listade bolaget Active Capital AB.
- Bolaget äger och förvaltar ett 20 tal kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på kontor och lätt industri. Merparten av fastigheterna är belägna i södra Sverige i bl. a Malmö, Eslöv, Ronneby och Tranås. Den uthyrningsbara ytan uppgår per 180430 till cirka 97.000 kvm med en uthyrningsgrad överstigande 91%.
- Fastighetstillgångarnas bokförda värden uppgår f n till c a 420 mkr med ett marknadsvärde på drygt 500 mkr. Hyresintäkter för 2018 budgeteras till c a 53 mkr med ett driftsnetto på c a 37 mkr. Belåningsgraden är f n c a 60 %.
- Bolaget har för avsikt att växa genom förvärv. F n finns en projektportfölj med fastigheter på c a 200 mkr för leverans 2018 och 2019. Som en del av finansieringen och för att klara en kommande expansion planerar bolaget att genomföra en eller flera kapitalmarknadstransaktioner under kommande år.
- Active Properties har som mål att på sikt söka en publik notering när bolaget uppnår en tillräckligt stor kritisk massa och volym. F n finns en inofficiell notering och handel i aktien via Pepins (Alternativa Aktiemarknaden). Vid årsskiftet hade bolaget 2 374 aktieägare (2 601).



Sammanfattning av 2017

Fortsatt stark tillväxt och stabila finanser tack vare den positiva utvecklingen i Soft Center som lett till högre uthyrningsgrad, intjäningsförmåga och resultat.

Goda förutsättningar för nya investeringar och förvärv tack vare flera intressanta partnerskap och samarbeten. Två bolagsförvärv med ett sammanlagt fastighetsvärde på c a 40 mkr har genomförts med leverans i början av 2018.

Fastighetstillgångarnas värden har ökat och marknadsvärdet är idag avsevärt högre än det bokförda.

Tack vare bolagets starka finanser och goda framtidsutsikter kommer styrelsen att föreslå att årsstämman 2017 beslutar om att utdelning skall ske med 0,04 kronor per A- respektive B-aktie.

Active Properties har som mål att söka en publik notering när bolaget uppnår en tillräckligt stor kritisk massa och volym. Tillsviðare finns en inofficiell notering och handel i aktien på Alternativa Aktiemarknaden (AA). Handel sker vanligtvis under en handelsperiod en gång i månaden.



Övergripande mål

Avkastning eget kapital

Över tiden skall avkastningen på eget kapital överstiga den 5-åriga riskfria räntan med 6 procentenheter. 2017 översteg avkastningen, efter återläggning av fastighetsavskrivningar, den riskfria räntan med 19,5%.

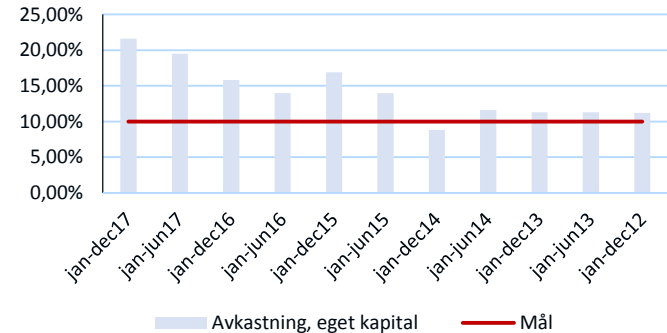
Soliditet

Den synliga soliditeten skall över tiden överstiga 20%. 2017 uppgick soliditeten till 23,7%. Med hänsyn till övervärdet i fastighetstillgångarna uppgick den justerade soliditeten över 40%.

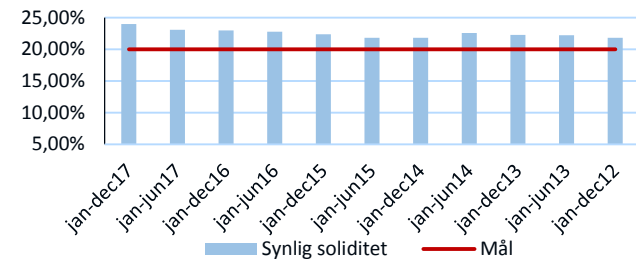
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 1,5 gånger. 2017 uppgick räntetäckningsgraden, efter återläggning av fastighetsavskrivningar, till 5,3 gånger.

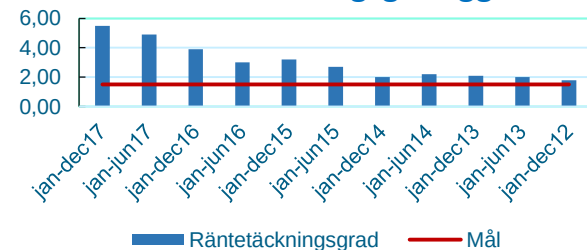
Avkastning, eget kapital i %



Synlig soliditet i %



Räntetäckningsgrad ggr

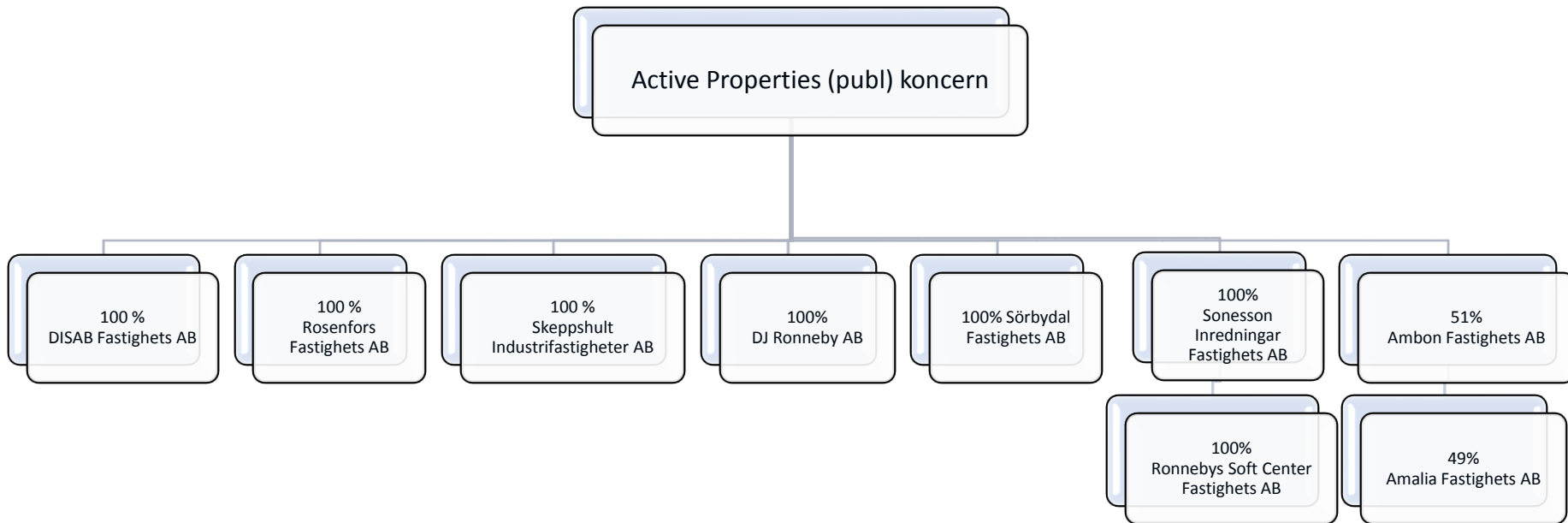


Räkenskapsåret 2017, sammanfattning

- Hyresintäkterna ökade med 8 % och uppgick till 48,5 mkr (44,8)
- Driftsnettot ökade 12 % och uppgick till 31,7 mkr (28,3)
- Resultat efter finansnetto ökade 221 % till 6,4 mkr (2,9)
- Likviditeten uppgick till 21,1 mkr (18,6) inkl. checkräkning 5,0 mkr.
- Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning har under året stigit till 8,3 % (7,7)
- Den synliga soliditeten ökade till 23,7 % (23,0)
- Räntetäckningsgraden steg till 5,3 ggr (3,9)
- Det egna kapitalet ökade till 100,3 mkr (99,1)
- Amorteringarna uppgick till 10,8 mkr (10,8).
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning med 0,04 kronor per A- respektive B-aktie.



Organisationsschema 2018

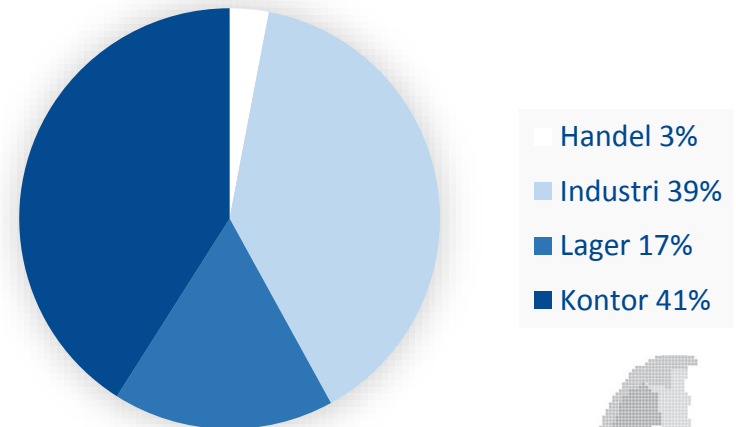


Fastighetsbeståndet

- Beståndet består av 17 helägda och 2 delägda fastigheter lokaliserade till 9 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till c a 97 000 kvm fördelad på 41% kontor, 39% industri, 17% lager och 3% handel. Fastigheternas marknadsvärden uppskattas vid årsskiftet till c a 500 mkr.
- Det totala hyresvärdet uppgår f n till 60-65 mkr. För 2018 budgeteras hyresintäkter på drygt 53 mkr och ett resultat före fastighetsavskrivningar på c a 25 mkr.
- Uthyrningsgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 90,8% (90,2). I Soft Center var uthyrningsgraden 74,2% (72,4) och i övriga bolag 100%. Hyreskontraktens snittlängd (yta) uppgick vid årsskiftet c a 4,5 år (5,3) och i Soft Center 1,9 år (2,1).
- Förhandlingar fastighetsförvärv pågår. Ambitionen är att under innevarande år avtala och genomföra ytterligare förvärv av fastigheter och projekt för ca 150-250 mkr.



Fördelning av ytor per 2018-03-31



Dotterbolag

RSCFAB (Soft Center)

Bolaget förvärvat 2006 innehåller 3 kontorsfastigheter sammanlänkade i 8 etapper i centrala Ronneby med en LOA på ca 36.000 kvm. Fastigheterna är byggda åren 1987-2000. Soft Center är en av de ledande kontors- och utbildningscentra i hela Blekinge. Byggnaderna innehåller idag ett hundratal hyresgäster varav Ronneby kommun med bolag står för ca 40 % av uthyrd yta. Prognos hyra för 2018 uppgår till 27 mkr. Hyresvärde uppskattas till totalt 35-26 mkr.

SIFAB

Bolaget förvärvat 2007 innehåller 7 industrifastigheter belägna i Lammhult, Malmö, Svenljunga och Tranås. Total LOA uppgår till 38.710 kvm. Triple-net hyresavtal till Sonesson Inredningar AB med dotterbolag t om 2022-12-31. Prognos hyra för 2018 uppgår till 14,6 mkr.

DISAB

Bolaget förvärvat 2007 innehåller 3 industrifastigheter i Eslöv och Vallentuna. Total LOA 6.731 kvm. Triple-net hyresavtal till DISAB Vacuum Technology AB och DISAB Tella AB t o m 2022-12-31. Prognos hyra för 2018 uppgår till 3,3 mkr.



forts. Dotterbolag

RIFAB

Bolaget förvärvat 2009 innehåller 3 industrifastigheter belägna i Hultsfred och Svenljunga. Total LOA 7.376 kvm. Triple-net hyresavtal till Sonesson Inredningar AB t o m 2024-12-31. Prognos hyra 2018 uppgår till 2,4 mkr.



SKIFAB

Bolaget förvärvat 2012 innehåller en industrifastigheter belägen i Skeppshult/Smålandsstenar. Total LOA knappt 7.000 kvm. Triple-net hyresavtal med Skeppshults Gjuteri AB till 2026-12-31. Prognos hyra 2018 uppgår till 2,5 mkr.



DJ Ronneby AB

Bolaget förvärvat 2018 innehåller en handelsfastighet i Viggenområdet i Ronneby. Total LOA uppgår till 2.800 kvm. Triple-net hyresavtal med Ahlberg Dollarstore AB till 2028-02-28. Prognos hyra första året uppgår till 2,2 mkr.



Sörbydal Fastighets AB

Bolaget förvärvat 2018 innehåller en handelsfastighet i Viggenområdet i Ronneby. Total LOA uppgår till 1.400 kvm. Triple-net hyresavtal med Jysk AB till 2028 03-31. Prognos hyra första året uppgår till 1.2 mkr.



Aktien och ägarna

Active Properties är ett sk avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag stamaktier, serie A och B.

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Pepins (Alternativa Aktiemarknaden). Vanligtvis sker handel en gång i månaden.

Vid årets utgång hade bolaget 2 374 (2 601) aktieägare och det sammanlagda värdet, baserat på den senaste betalkursen 2018-03-19 för A-aktien 1,00 kr och för B-aktien 0,81 kr, uppgick till 79 393.551 kr.

Totalt fanns 96 039 984 aktier varav 8 427 178 A-aktier och 87 612 806 B-aktier.
Totalt antal nya aktieägare under året uppgick till 245 st.
Antalet aktieägare som lämnat bolaget uppgick till 452 st.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA I ACTIVE PROPERTIES

Name	Kapital %	Röster %	Datum
Exol AB	31,4	31,7	2017-12-30
H Cap AB	28,1	29,0	2017-12-30
Investment AB Spiltan	5,4	5,5	2017-12-30
UBS AG Clients Account	3,2	1,8	2017-12-30
Goldman Sachs International LTD	1,4	1,7	2017-12-30

B-AKTIENS KURSUTVECKLING



Källa: Pepins

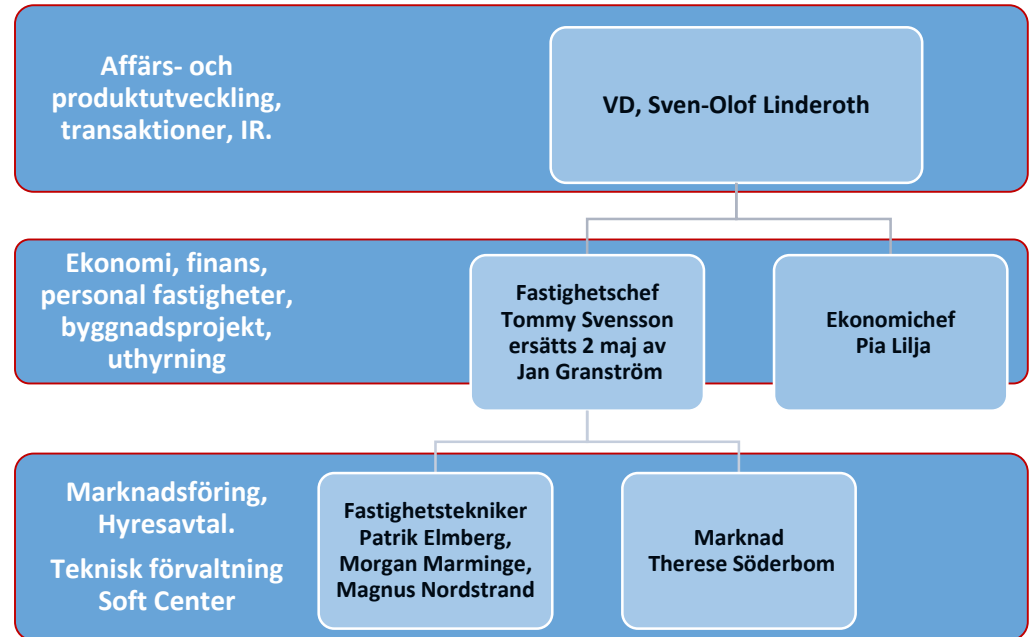


Organisation

Bolaget har en liten men effektiv organisation med totalt 7 anställda (6,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker.

Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftsteknikerna (3) är anställda i RSCFAB och placerade i Ronneby. En ny fastighetschef och VD för Soft Center har anställts under våren

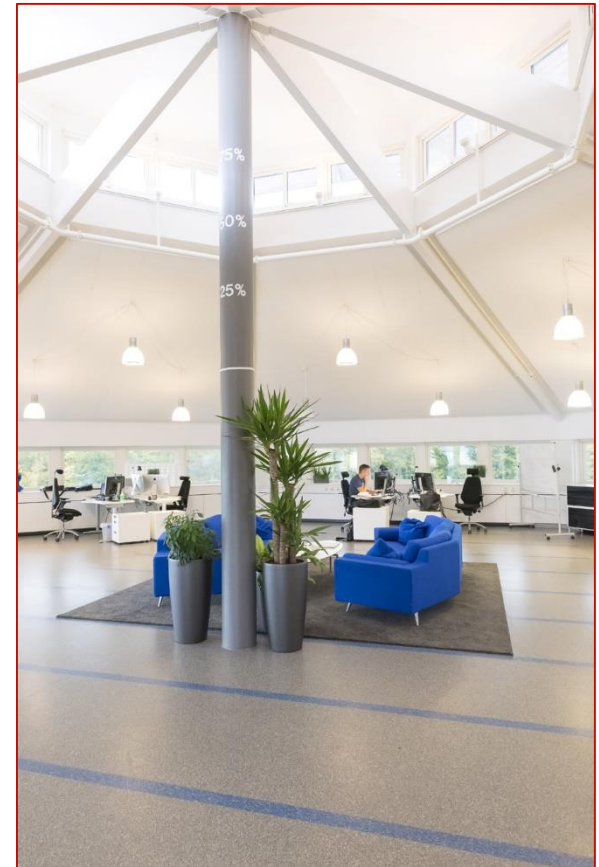
En omfördelning av administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen



Resultat- och balansräkning koncernen 2017

Resultaträkning koncernen		
Belopp i kkr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	48 497	44 947
Driftskostnader	-9 395	-9 344
Underhållskostnader	-3 163	-3 331
Tomträttsavgäld	-334	-334
Fastighetsskatt	-2 200	-2 186
Fastighetsadministration	-1 680	-1 422
Driftsnetto	31 725	28 330
Avskrivningar/nedskrivningar	-15 270	-14 433
Bruttoresultat	16 455	14 897
Central administration.	-5 297	-4 981
Rörelseresultat	11 158	8 916
Nedskrivning av andel i intresseföretag		
Ränteintäkter	262	27
Räntekostnader	-5 006	-6 039
Resultat före skatt	6 414	2 904
Exkl. fastighetsavskrivning	21 633	17 277
Skatt	-2 310	-1 686
Årets resultat	4 104	1 218

Avskrivningar 2017 består av planenliga avskrivningar byggnader och mark, 15 218 kkr samt inventarier, verktyg och installationer på 51 kkr.



Balansräkning – koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Byggnader och mark	387 680	400 497
Inventarier, verktyg och installationer	356	408
Pågående nyanläggningar och förskott	2 041	2 096
	390 078	403 001
Andra långfristiga fordringar		
Summa anläggningstillgångar	390 100	403 023
Kortfristiga fordringar		
Hysesfordringar	9 006	8 845
Övriga fordringar, inkl intressebolag	6 975	3 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	487	566
	16 468	13 324
Kassa och bank	16 084	13 598
Summa omsättningstillgångar	37 553	26 922
SUMMA TILLGÅNGAR	422 653	429 945
Eget kapital		
Aktiekapital	24 010	24 010
Fritt eget kapital		
Fria reserver	72 196	73 859
Årets resultat	4 104	1 218
	76 300	75 077
	22 070	21 214
Avsättningar för uppskjuten skatt		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	270 450	283 650
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 200	7 800
Leverantörsskulder	3 163	1 921
Aktuella skatteskulder	815	1 317
Övriga skulder	2 714	2 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 931	12 577
	29 823	25 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	422 653	429 945



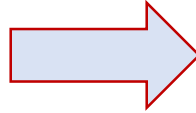
Fastigheternas värden

Som framgår av årsredovisningen följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta innebär bl. a att avskrivning av fastighetstillgångarna skall ske löpande och att nedskrivning skall ske om det kan antas föreligga en bestående värdeminskning, alternativt uppskrivning om värdeförändringen är positiv.

VD och styrelse har under året noggrant analyserat de underliggande fastighetsvärdenas riktighet. Detta har bl a inneburit att man löpande låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetsbestånd, senast under perioden september 2016 till mars 2017. Fastighetsvärderingarna har utförts av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visade då att det sammanlagda värderingsvärdet var avsevärt högre än det bokförda. VD och styrelse följer dock utvecklingen noggrant och det kan inte uteslutas att de bokförda värdena kan komma att justeras under kommande räkenskapsår i det fall avkastningskrav, marknadsförutsättningarna o/e uthyrningsgrad skulle komma att förändras. Ett fortsatt mycket gynnsamt ränteläge, stabila driftskostnader samt en stigande uthyrningsgrad och hyresnivåer, i framförallt Soft Center, är dock faktorer som bedöms ha en positiv inverkan på fastighetsvärdenas utveckling framöver. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag. Samtliga byggnader har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder och för varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. För 2017 är den viktade nyttjandeperioden för koncernens byggnader beräknad till 47 år.

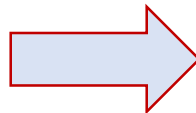
Osäkerhetsfaktorer och risker

Svensk ekonomi är stark i storstadsregionerna men regionalt kan tillväxten vara svag alternativt vara beroende av statligt stöd p g a invandring och immigrationen. På sikt kan det leda till stigande vakanser och lägre intäkter.



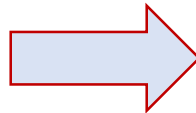
Motverkas av ett stort antal hyresgäster. I Soft Center finns att 100-tal, inom skilda branscher. Kommunens lokalbehov har ökat bl a som en konsekvens av ökad inflyttning och immigration. Relativt långa hyresavtal, i snitt 1,9 år för SC och 4,5 år för koncernen.

Tillgången till finansiering har förbättrats men riskaptiten från, i första hand bankerna, är begränsad. På sikt kan detta leda till ökad kundselektering, försämrade kreditvillkor och begränsade lånemöjligheter, speciellt till nya projekt.



Alternativa finansieringsformer växer fram och bankernas riskaptit har ökat jmf med tidigare. Räntenivåerna är på fortsatt historiskt låga nivåer och förväntas så förbli över överskådlig tid.

Trots låg inflation stiger drift- och underhållskostnaderna bl a som konsekvens av den överhettning och brist på arbetskraft som finns inom bl a byggsektorn. Sannolikt fortsätter kostnaderna att vara höga även när konjunkturen vänder ner igen och då även på energiområdet.



Merparten av hyreskontrakten är s k triple-net vilket innebär att hyresgästen står för all drift och inre underhåll. Dessutom är merparten av alla hyresavtal reglerade med en fast uppräknings. Hyresavtal längre än 3 år är indexreglerade.

Budget 2018

2018-01-01

2018-12-31

(mkr)

Nettoomsättning	52,9
Fastighetskostnader	16,4
Driftsnetto	36,5
Avskrivningar/ nedskrivningar	16,9
Bruttoresultat	19,5
Central administration	5,4
Rörelseresultat	14,2
Finansnetto	6,4
Resultat efter finansnetto	7,8
Resultat exkl fastigh.avskr	24,7

För året har budgeterats en nettouthyrning i Soft Center motsvarande +1,0 mkr.

Upparbetat per 180415, 0,2 mkr.

Faktorer som ytterligare kan komma att påverka resultatet positivt är bl a fortsatt låga marknadsräntor, ökad uthyrning på Soft Center, realisering av anläggningstillgångar samt nyförvärv m m



Kontakter Active Properties AB (publ.)

Sven-Olof Linderoth
VD
mobil +46(0)70 301 0067
sven-olof.linderoth@activeproperties.se

Pia Lilja
Ekonomichef
mobil +46(0)73 436 45 61
pia.lilja@activeproperies.se

Jan Granström
Fastighetschef
mobil +46(0)73 375 92 44
jan.granstrom@softcenter.se



Active Properties AB (publ)
Soft Center IV
372 25 Ronneby
www.activeproperties.se
www.softcenter.se

Några av Soft Centers hyresgäster

ALMI
INVEST

KPMG

 **Swedish
Waterjet Lab**

 **MILJÖTEKNIK**

 **THOREN
FRAMTID™**
DEN NYA GRUNDSKOLAN


**Gymnasieskolan
Knut Hahn**
Vuxenutbildningen

**OFFICE
T-PARTNER**

OKATIMA

 **Ronneby
BUSINESS CENTER**

**Enkla
Eibolaget**

 **SFI**
Utbildning i svenska
för invandrare

 **Cefur**


cela
COLLABORATIVE & LEARNING ARENA

BIU
Blekinge Integrations- och Utbildningscenter

 **NyföretagarCentrum**
RONNEBY

SEFI
STARTA EGET FÖR INVANDRARE

 **Ronneby Kunskapskälla**

 **Hermods**
UTBILDAR SEDAN 1898

 **Krami
Blekinge**

**BRA
V/S
S/M
-O-**

Tandläkarna
Catarina Brunberg & Kerstin Fogelberg
 Praktikertjänst

**3D LABB
RONNEBY**

 **yellowfish**

 **SYSTEMATIQ**

**BLEKINGE
SVERIGETAXI**
122 67

 **Företags
Hälsan**

factor10

 **CPA**
Fastigheter AB

NOVACAST



3D labb Ronneby
 Abe & Ray
 Active Properties AB
 Almi Invest Syd AB
 AlphaCE
 Apelgårdens HVB i Blekinge AB
 Arbetsfabriken AB
 Arbetslivsresurs AR AB
 B Ä R Cargolift
 Biosfärområde Blekinge Arkipelag
 BIU Online
 Blekinge Business Incubator
 Blekinge Integrations- och Utbildningscenter
 Blekinge Redovisningstjänst & Företagskonsult AB
 Bravissimo Agency AB
 Brottsofferjouren i Blekinge
 BTV Nordic AB
 C Marine AB
 Café Soft
 Cefur
 CELA
 Combiwood Sverige AB
 CoolFors Sweden AB
 Coompanion Blekinge Utvecklingscentrum
 CPA Fastigheter AB
 Cura Individutveckling
 Deloitte AB
 E-sport Ronneby
 Ekonomi & Upplevelser i Blekinge AB
 Enkla Elbolaget i Sverige AB
 factor10 Solutions AB
 Familjerådgivning

Finsam
 Fogelberg Arkitekter AB
 Föreningen Sällskapet
 FöretagsHälsan FHC AB
 Fridhems Förskola
 Hermods AB
 Hjälpredan AB
 HLL
 Humankapitalet Blekinge
 Humanus Utbildning Syd AB
 IP-Only Telecommunication
 Jacquet Sverige AB
 Kaoskompaniet
 Kompetens i Karlskrona
 KomVux - Vuxenutbildning
 KPMG AB
 KRAMI
 Kreussler & Co
 Lions Club Ronneby
 Looping Event AB
 Markbyggaren i Blekinge AB
 Max Matthiessen
 MaxIT Consulting Affärs & IT-Utbildningar AB
 Medborgarskolan
 MYWAY - Schvung i Karlshamn AB
 Noisy Cricket AB
 Nova Innovation Solutions AB
 NovaCast Systems AB
 NyföretagarCentrum Ronneby
 Off4all AB
 Office IT Partner Sydost AB
 Office Kontorsservice Ronneby AB
 Okatima AB

OptiWay AB
 Praktiktjänst - Tandläkare Fogelberg / Brunberg
 Protoko AB
 Proware Sweden
 Psykoterapi
 Quilpin AB
 Restaurang Soft
 Ronneby Business Center
 Ronneby Företagsgrupp
 Ronneby Kunskapskälla
 Ronneby kvinnojour
 Ronneby Miljö & Teknik AB
 Ronsoft
 Roula Consulting AB
 Saad Juristfirma
 Samhall AB
 SEFI - Ronneby Kommun
 SFI - Vuxenutbildning
 SHARP Blekinge
 Skorstensfejarmästarna Syd AB
 Socialförvaltningen Ronneby Kommun
 SPF Blekingedistrikt
 Start Ronneby
 Stejo designbyrå AB
 Studentbokhandeln i Blekinge
 Sverigetaxi Blekinge AB
 Swedish Waterjet Lab (SWL)
 Systematiq AB
 Tech Network Ronneby
 ThorenFramtid
 ToolAware
 Yellowfish AB
 YrkesAkademin

