



Presentation vid bolagsstämman 15 maj 2019
Active Properties AB (publ)



Detta är Active Properties AB (publ)

- Active Properties grundades 2006 genom en Lex Asea-avknoppning från det då börsnoterade bolaget Active Capital AB.
- Bolaget äger och förvaltar ett idag 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 till knappt 97.000 kvm med en uthyrningsgraden uppgår till knappt 91 procent.
- Fastighetstillgångarnas bokförda värden uppgår f n till c a 420 mkr med ett marknadsvärde på drygt 500 mkr. Belåningsgraden är idag c a 57 procent. För 2019 budgeteras hyresintäkterna till cirka 55 mkr och driftsnettot till cirka 38 mkr.
- Bolaget har för avsikt att växa genom investeringar i befintliga fastighetstillgångar och nya förvärv. F n finns en projektportfölj med fastigheter på c a 100 mkr för leverans 2020 till 2021. Som en del av finansieringen och för att klara en kommande expansion kan bolaget behöva ta in ytterligare kapital från kapitalmarknaden.
- 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 2 358 aktieägare (2 374).



Sammanfattning av 2018

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. Under året genomfördes två bolagsförvärv med ett sammanlagt fastighetsvärde på c a 40 mkr och dessutom hyresgenererande investeringar på knappt 5 mkr.

Fastighetstillgångarnas värden har fortsatt att öka och marknadsvärdet är idag avsevärt högre än det bokförda.

Tack vare bolagets starka finanser och goda framtidsutsikter kommer styrelsen att föreslå att årsstämman 2018 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. Tillsvidare finns en inofficiell notering och handel i aktien på Pepins (tidigare 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, efter återläggning av fastighetsavskrivningar, överstiga den 5-åriga riskfria räntan med 6 procentenheter.
2018 översteg avkastningen, den riskfria räntan med 23,6%.

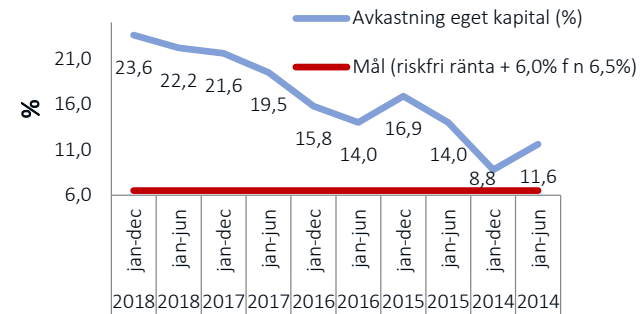
Soliditet

Den synliga soliditeten skall över tiden överstiga 20%.
2018 uppgick soliditeten till 23,6%.
Med hänsyn till övervärdet i fastighetstillgångarna uppgår den justerade soliditeten till över 43%.

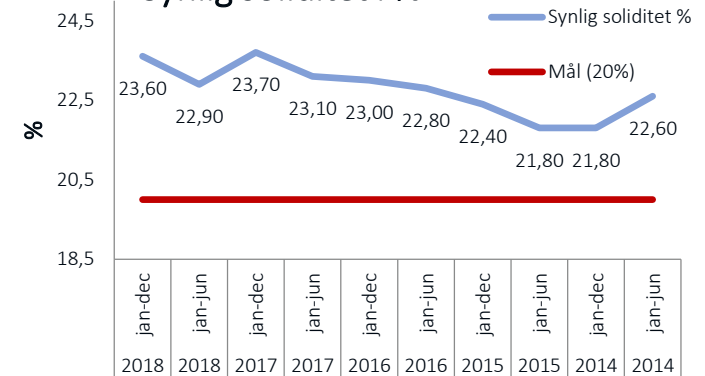
Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden, efter återläggning av fastighetsavskrivningar, skall långsiktigt uppgå till lägst 1,5 gånger.
2018 uppgick räntetäckningsgraden, till 4,9 gånger.

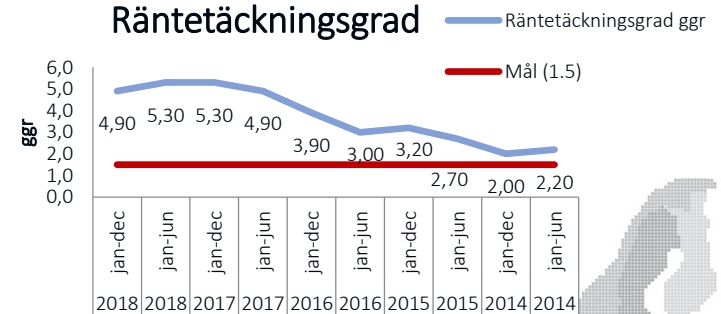
Avkastning eget kapital i %



Synlig soliditet i %

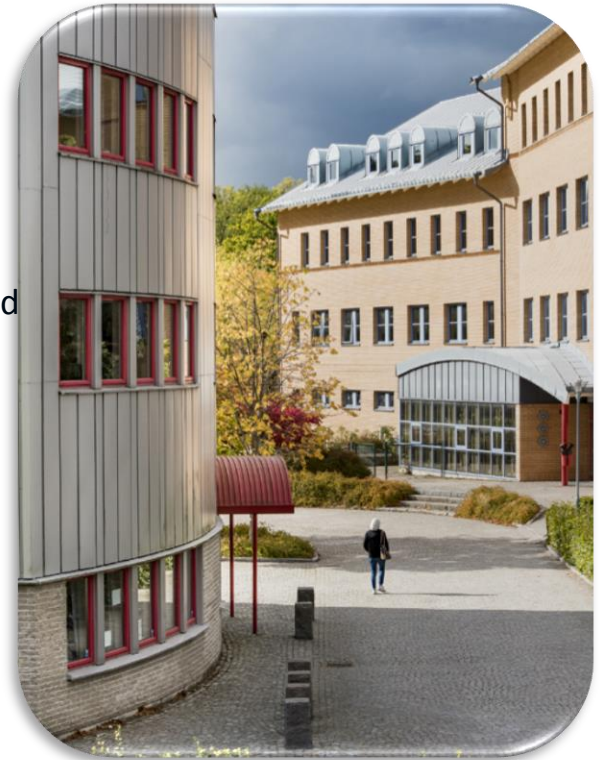


Räntetäckningsgrad



Räkenskapsåret 2018, sammanfattning

- Hyresintäkterna ökade med 6 % och uppgick till 51,6 mkr (48,5)
- Driftsnettot ökade 10 % och uppgick till 34,5mkr (31,7)
- Resultat efter finansnetto ökade 17 % till 7,5 mkr (6,4)
- Likviditeten uppgick till 14,4 mkr (21,6) inkl. checkräkning 5,0 mkr.
- Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning var oförändrad med 8,3 % (8,3)
- Den synliga soliditeten minskade något till 23,6 % (23,7)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 ggr (5,3)
- Det egna kapitalet steg till 101,2 mkr (100,3)
- Amorteringarna uppgick till 11,5 mkr (10,8).
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning med 0,04 kronor per A- respektive B-aktie.

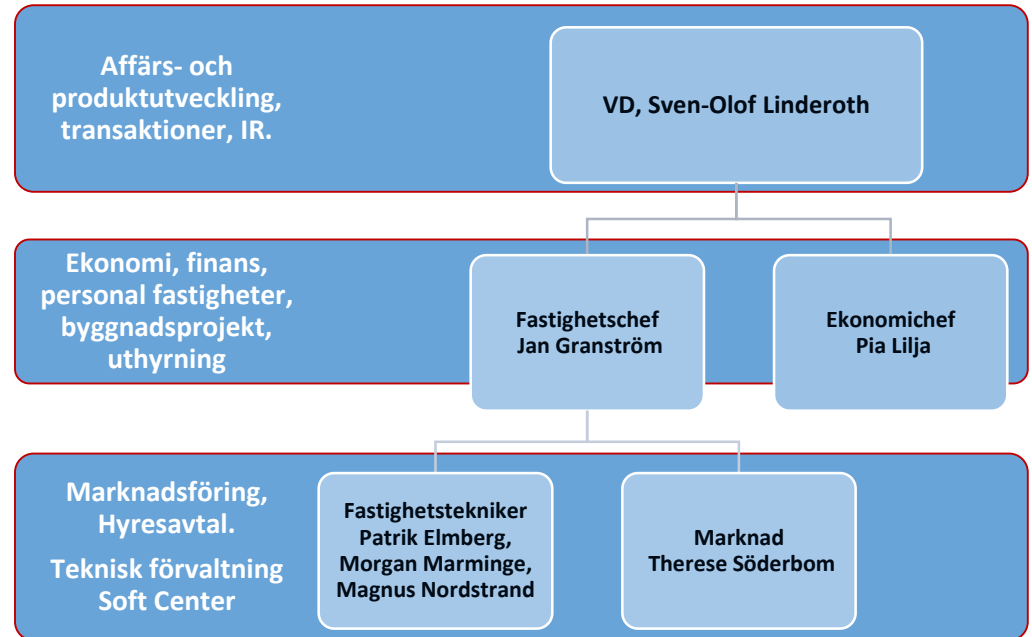


Organisation

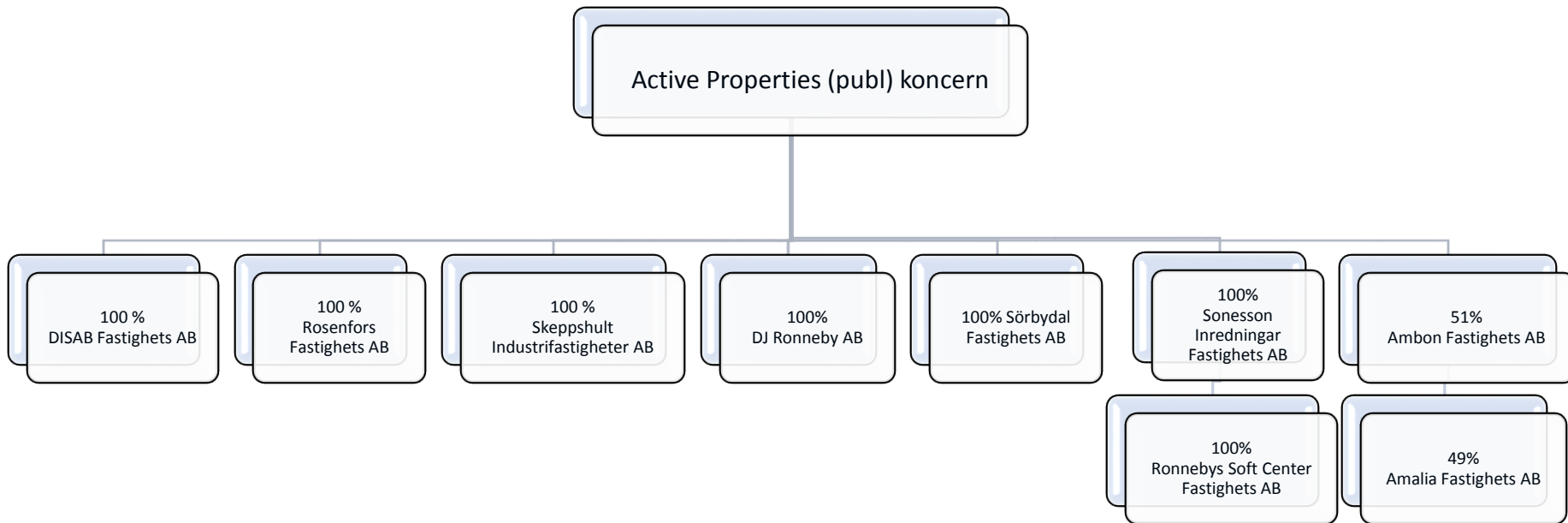
Bolaget har en liten men effektiv organisation med totalt 7 anställda (6,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker.

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



Organisationsschema 2019

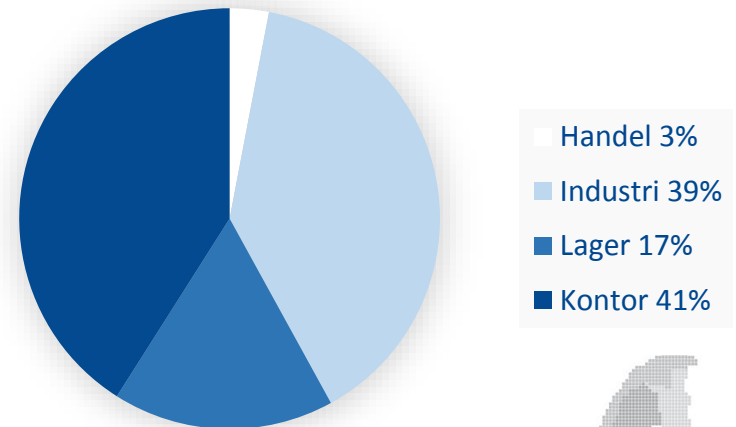


Fastighetsbeståndet

- 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 sammanlagda marknadsvärden uppskattades vid årsskiftet till drygt 500 mkr.
- Det totala hyresvärdet uppgår f n till 61-62 mkr. För 2019 budgeteras hyresintäkter på drygt 55 mkr och ett resultat före fastighetsavskrivningar på c a 27 mkr.
- Uthyrningsgraden i Soft Center uppgick vid 72,1 % (74,2) och i övriga bolag 100%. Hyreskontraktens snittlängd (yta) uppgick vid årsskiftet c a 4,1 år (4,8) och i Soft Center 1,9 år (1,8).
- Förhandlingar fastighetsförvärv pågår. Ambitionen är att under 2019 till 2021 avtala och genomföra ytterligare förvärv av fastigheter och projekt för cirka 100 mkr.



Fördelning av ytor per 2018-12-31



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 2019 uppgår till 28,5 mkr. Hyresvärde uppskattas till totalt 34-36 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 SweOpt AB med dotterbolag t om 2022-12-31.

Prognos hyra för 2019 uppgår till 14,8 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 2019 uppgår till 3,5 mkr.



forts. Dotterbolag

RIFAB

Bolaget förvärvat 2009 innehåller 3 industrifastigheter belägna i Hultsfred och Svenljunga. Total LOA 7.376 kvm. Triple-net hyresavtal till SweOpt AB t o m 2024-12-31. Prognos hyra 2019 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. Under året uppfördes en lagerbyggnad på 560 kvm. Prognos hyra 2019 uppgår till 2,6 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 2019 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 2019 uppgår till 1.1 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 2 358 (2 374) aktieägare och det sammanlagda värdet (market cap), baserat på den senaste betalkursen 2019-02-11 för A-aktien 0,95 kr och 2019-03-11 för B-aktien 1,00 kr, uppgick till 95.618.625 kr.

Totalt finns 96 039 984 aktier varav 8 427 178 A-aktier och 87 612 806 B-aktier.
Totalt antal nya aktieägare under året uppgick till 127 st.
Antalet aktieägare som lämnat bolaget uppgick till 143 st.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA I ACTIVE PROPERTIES

Name	Kapital %	Röster %	Datum
Exol AB	31,4	31,7	2018-12-30
H Cap AB	28,6	29,3	2018-12-30
Investment AB Spiltan	5,6	6,0	2018-12-30
UBS AG Clients Account	3,2	1,8	2018-12-30
Goldman Sachs International LTD	1,4	1,7	2018-12-30

B-AKTIENS KURSUTVECKLING

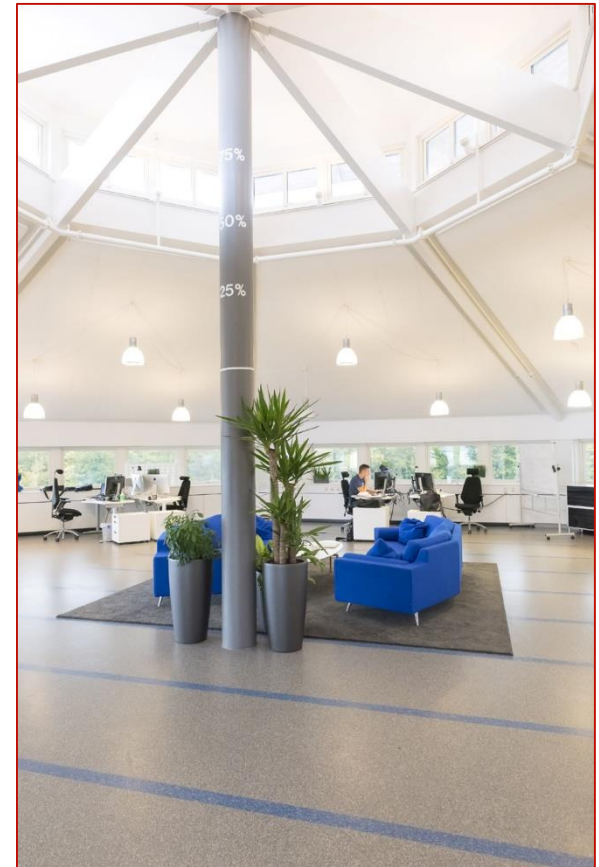


Källa: Pepins

Resultat- och balansräkning koncernen 2018

Resultaträkning koncernen		
Belopp i kkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	51 620	48 497
Driftskostnader	-9 905	-9 395
Underhållskostnader	-2 886	-3 163
Tomträttsavgäld	-391	-334
Fastighetsskatt	-2 203	-2 200
Fastighetsadministration	-1 697	-1 680
Driftsnetto	34 538	31 725
Avskrivningar/nedskrivningar	-16 122	-15 270
Bruttoresultat	18 416	16 455
Central administration.	-5 597	-5 297
Rörelseresultat	13 019	11 158
Nedskrivning av andel i intresseföretag		
Ränteintäkter	495	262
Räntekostnader	-6 023	-5 006
Resultat före skatt	7 491	6 414
Exkl. fastighetsavskrivning	23 569	21 633
Skatt	-2 743	-2 310
Årets resultat	4 748	4 104

Avskrivningar 2018 består av planenliga avskrivningar byggnader och mark, 16 078 kkr samt inventarier, verktyg och installationer på 44 kkr.



Balansräkning – koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Byggnader och mark	418 376	387 681
Inventarier, verktyg och installationer	309	356
Pågående nyanläggningar och förskott	592	2 041
	419 277	390 078
Andra långfristiga fordringar		
Summa anläggningstillgångar	419 331	390 100
Kortfristiga fordringar		
Hysesfordringar	104	9 006
Övriga fordringar, inkl intressebolag	3 339	6 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574	487
	4 017	16 468
Kassa och bank	4 621	16 085
Summa omsättningstillgångar	8 638	37 553
SUMMA TILLGÅNGAR	427 969	422 653
Eget kapital		
Aktiekapital	24 010	24 010
Fritt eget kapital		
Fria reserver	72 431	72 196
Årets resultat	4 748	4 104
	101 189	100 310
Avsättningar för uppskjuten skatt	23 067	22 070
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	282 757	270 450
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 753	10 200
Leverantörsskulder	5 077	3 163
Aktuella skatteskulder	1 210	815
Övriga skulder	941	2 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	975	12 931
	20 956	29 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	427 969	422 653



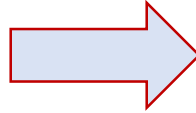
Fastigheternas värden

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 februari 2018. Fastighetsvärderingarna har utförts av Värderingsbyrån AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visade då att det sammanlagda värderingsvärdet var avsevärt högre än det bokförda. Styrelsen bedömer att även vid tidpunkten för denna årsredovisnings lämnande så motsvaras fastighetstillgångarnas marknadsvärden väl de bokförda värdena. 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, marknadsförutsättningar o/e uthyrningsgrad skulle komma att förändras. Ett 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 43 år (47).

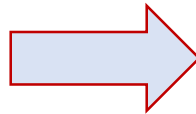
Osäkerhetsfaktorer och risker

Svensk ekonomi går nu in i en fas av lägre tillväxt vilket framförallt påverkar orter och regioner med redan svag tillväxt och relativt hög arbetslöshet i bl a Ronneby. På sikt kan det leda till minskad efterfrågan på lokaler med stigande vakanser och lägre hyresintäkter som följd.



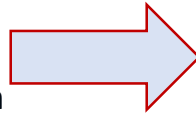
Motverkas av ett stort antal hyresgäster. I Soft Center finns att 100-tal, inom skilda branscher. Kommunens lokalbehov av framför skol- och utbildningslokaler har ökat bl a som en konsekvens av inflyttning och immigration. Relativt långa hyresavtal, i snitt 1,9 år för SC och 4,1 år för koncernen.

Tillgången till finansiering har förbättrats men riskaptiten från, i första hand bankerna, är begränsad. På sikt kan detta kan på sikt leda till försämrade kreditvillkor och begränsade lånemöjligheter, speciellt till nya projekt. Stigande marknadsräntor kommer på sikt att påverka finansieringskostnaden negativt.



Alternativa finansieringsformer växer fram och bankernas riskaptit har ökat jmf med tidigare. Trots att marknadsräntorna börjat stiga något är räntorna på en fortsatt historiskt låga nivåer och förväntas förbli så 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 årlig uppräknings. Hyresavtal längre än 3 år är index-reglerade.

Budget 2019

2019-01-01

2019-12-31

(mkr)

Nettoomsättning	54,9
Fastighetskostnader	16,3
Driftsnetto	38,6
Avskrivningar/ nedskrivningar	16,9
Bruttoresultat	21,7
Central administration	5,5
Rörelseresultat	16,2
Finansnetto	5,9
Resultat efter finansnetto	10,2
Resultat exkl fastigh.avskr	27,1

För året har budgeterats en nettouthyrning i Soft Center motsvarande +1,5 mkr.

Upparbetat per 190415, 0,7 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 Linderöth
Vd
mobil +46(0)70 301 0067
sven-olof.linderöth@activeproperties.se

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

Pia Lilja
Ekonomischef
mobil +46(0)73 436 45 61
pia.lilja@activeproperies.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
Elbolaget**

 **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
Praktikertjänst - 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

