



Presentation vid bolagsstämman 23 juni 2020
Active Properties AB (publ)



Detta är Active Properties AB (publ)

- Active Properties (APROP) grundades 2006. Affärsiden är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lager, lätt industri och handel.
- Bolaget äger och förvaltar idag 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 till drygt 95.000 kvm med en uthyrningsgraden uppgår till 93 procent.
- Fastighetstillgångarnas bokförda värden uppgår f n till c a 402 mkr med ett marknadsvärde på drygt 520 mkr. Belåningsgraden är idag c a 54 procent. För 2020 budgeteras hyresintäkterna uppgå 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 150 mkr för leverans 2021 till 2022. 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 . Vid årsskiftet hade bolaget 2 363 aktieägare (2 358).



Sammanfattning av 2019

Den starka resultatutveckling har fortsatt under 2019 bl a tack vare stigande hyresnivåer och hyresgenererande investeringar. En stor del av framgången de senaste åren beror på den positiva utvecklingen på Soft Center med kraftigt stigande uthyrning, intjäningsförmåga men också tack vare att tidigare genomförda förvärv nu ger full resultateffekt.

Bolaget ser goda förutsättningar för ökad tillväxt genom nya projekt och förvärv bl a tack vare flera partnerskap och samarbeten. Under det gångna året har flera av de planerade investeringarna förskjutits och planeras nu istället att genomföras under innevarande år. Fastighetstillgångarnas värden har fortsatt att öka och marknadsvärdet är idag till 522 mkr.

Mot bakgrund av den allmänna osäkerheten som för närvarande råder och de åtgärder som införts för att minska spridningen av Covid-19 pandemin kommer styrelsen att föreslå att ingen aktieutdelning utgår i samband med årsstämman. Med bolagets starka finansiella ställning och goda likviditet ser styrelsen dock möjlighet att kunna kalla till extra stämma senare under året för att där besluta om utdelning för 2019.

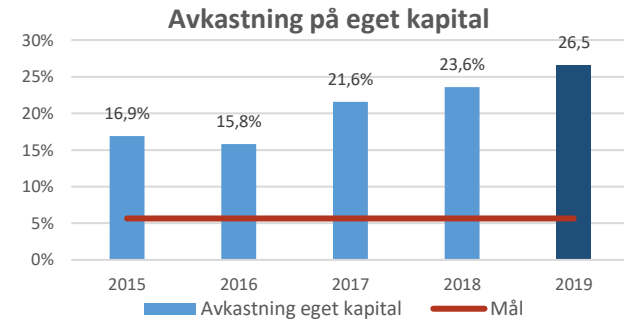


Övergripande mål

Avkastning eget kapital

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

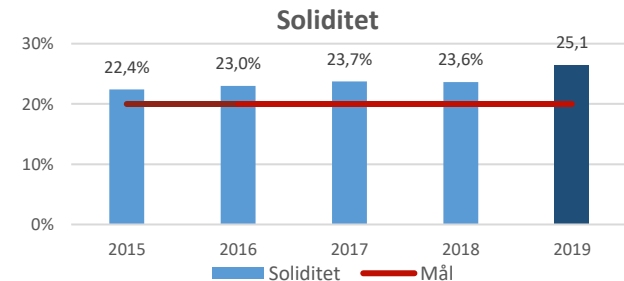
2019 översteg avkastningen, den 5 åriga statsobligationsräntan (-0,35 %) med 23,6%.



Soliditet

Den synliga soliditeten skall över tiden överstiga 20%.

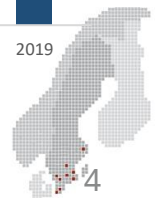
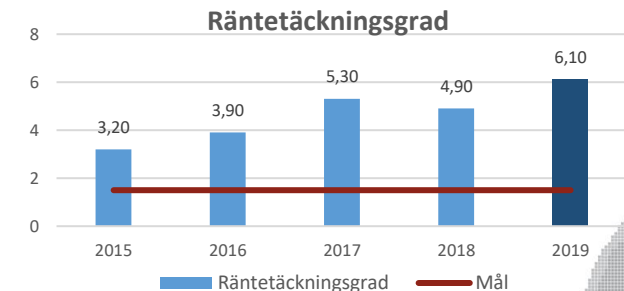
2019 uppgick den synliga soliditeten vid årets slut till 25,1%. Med hänsyn tagen till övervärdet i fastighets-tillgångarna uppgår den justerade soliditeten till 43%.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden, efter återläggning av fastighetsavskrivningar, skall långsiktigt uppgå till lägst 1,5 gånger.

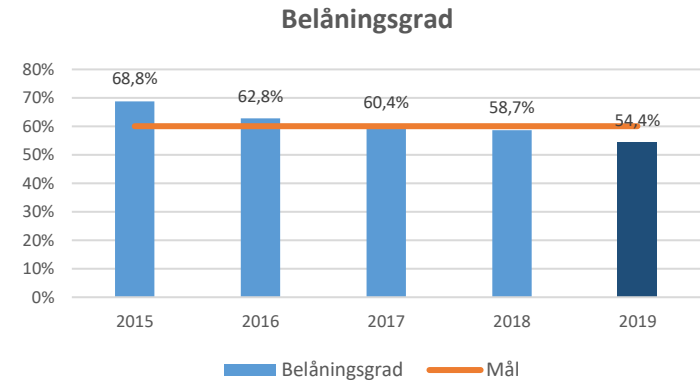
2019 uppgick räntetäckningsgraden, till 6,1 gånger.



Övergripande mål

Belåningsgrad

Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2019 till 54,5 procent. En kombination av ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringarna på fastigheterna gör att belåningsgraden sjunker och nu är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.



Räkenskapsåret 2019, sammanfattning

- Hyresintäkterna ökade med 6 % och uppgick till 54,8 mkr (51,6)
- Driftsnettot ökade 10 % och uppgick till 38,0 mkr (34,6)
- Resultat efter finansnetto ökade 51 % till 11,3 mkr (7,5)
- Likviditeten uppgick till 13,3 mkr (4,6) inkl. checkräkning 5,0 mkr.
- Fastighetstillgångarnas genomsnittliga direktavkastning ökade till 9,4% (8,3).
- Den synliga soliditeten steg till 25,1 % (23,6)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 6,1 ggr (4,9)
- Det egna kapitalet steg till 106,0 mkr (101,2)
- Amorteringarna uppgick till 11,5 mkr (11,5).
- Belåningsgraden uppgick vid utgången av året till 54,4 % (58,7).
- Uthyrningsgrad koncern 93,1% (90,6), Soft Center 79,1% (72,1).

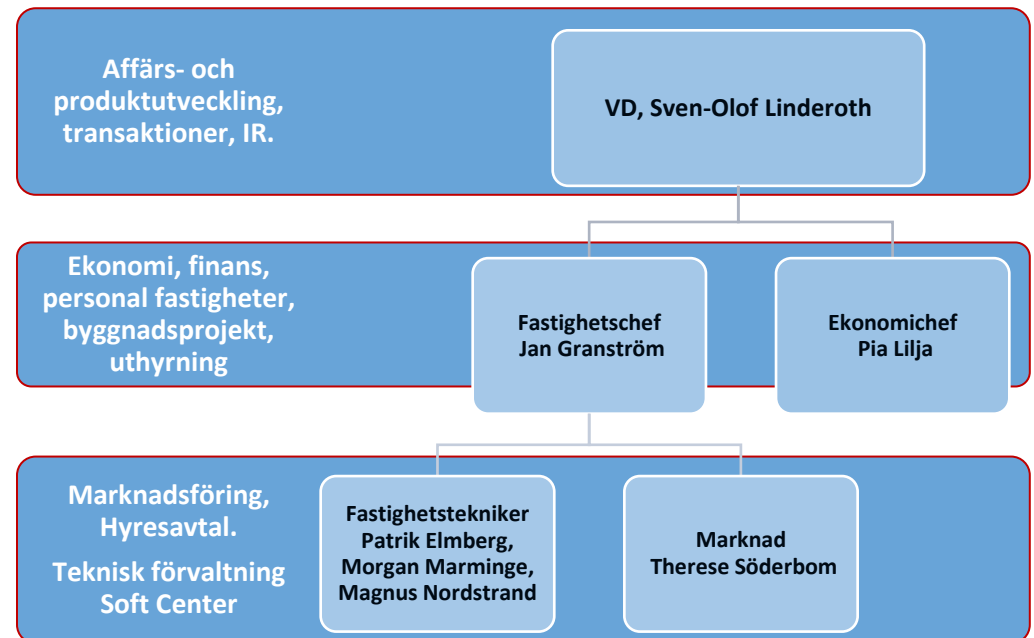


Organisation

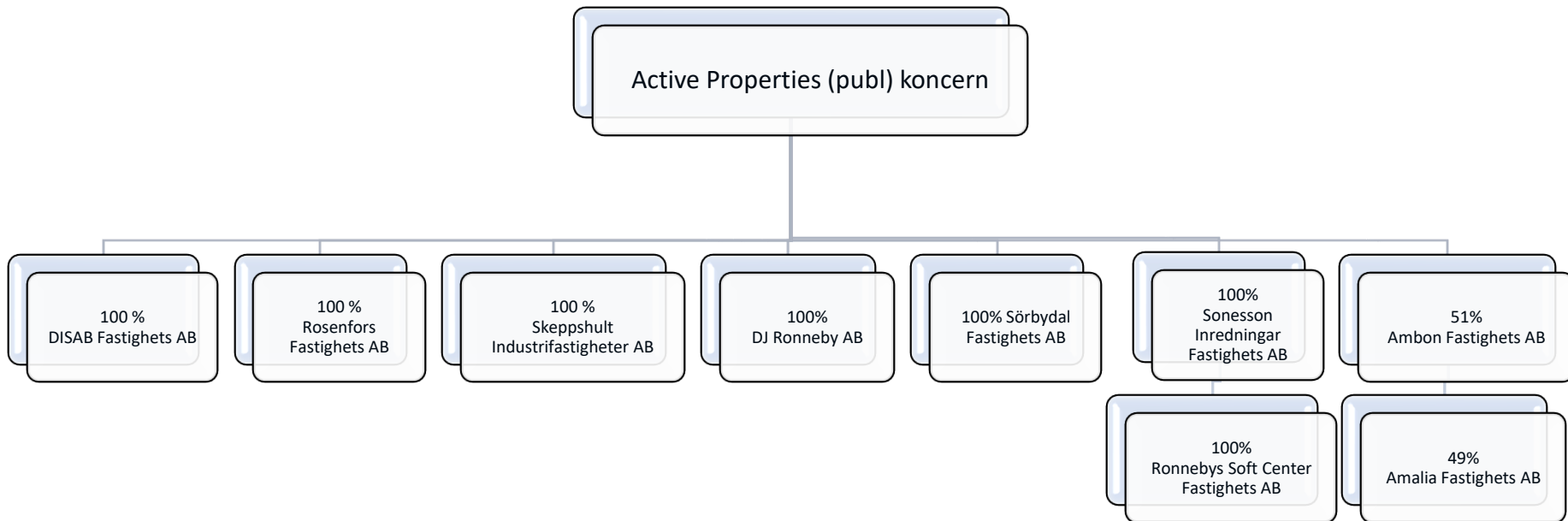
Bolaget har en liten men effektiv organisation med totalt 7 anställda (6,8 heltidstjänster) bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker.

Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftsteknikerna (3) är anställda i RSCFAB och placerade i Ronneby.

En omfördelning av administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.

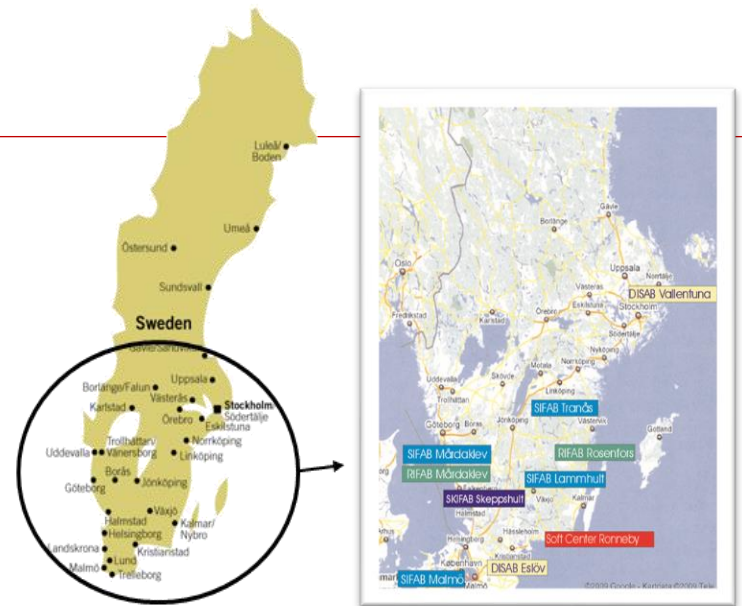


Organisationsschema 2019

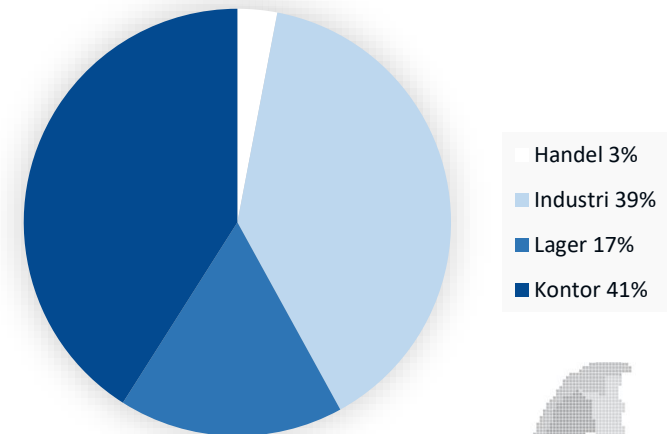


Fastighetsbeståndet

- Beståndet består av 17 helägda och 2 delägda fastigheter lokaliserade till 9 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till c a 95 000 kvm fördelad på 41% kontor, 39% industri, 17% lager och 3% handel. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till drygt 522 mkr.
- Det totala hyresvärdet uppgår f n till 61-62 mkr. För 2020 budgeteras hyresintäkter på drygt 55 mkr och ett resultat före fastighetsavskrivningar på c a 27 mkr.
- Uthyrningsgraden i Soft Center uppgick vid 79,1 % (72,1) och i övriga bolag 100%. Hyreskontraktens snittlängd (yta) uppgick vid årsskiftet c a 3,6 år (4,1) och i Soft Center 3,0 år (1,9).
- Förhandlingar av nya fastighetsförvärv pågår. Ambitionen är att under perioden 2020 till 2022 avtala och genomföra ytterligare förvärv av fastigheter och projekt för cirka 150 mkr. Dessutom pågår förhandlingar med befintliga hyresgäster gällande om- och tillbyggnader för totalt cirka 30 mkr.



Fördelning av ytor per 2018-12-31



Dotterbolag

RSCFAB (Soft Center)

Innehåller 3 kontorsfastigheter sammanlänkade i 8 etapper i centrala Ronneby med en LOA på c a 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 med tyngdpunkten på utbildning och skola. Ronneby kommun med bolag står för ca 40 % av den uthyrda ytan.

Prognos hyra för 2020 uppgår till 27,5 mkr. Hyresvärde uppskattas till totalt 34-36 mkr.

SIFAB

Innehåller 7 industrifastigheter belägna i Lammhult, Malmö, Svenljunga och Tranås med en total LOA uppgår till 38.710 kvm.

Triple-net hyresavtal till SweOpt AB med dotterbolag t o m 2022-12-31.

Prognos hyra för 2020 uppgår till 15,1 mkr.

DISAB

Innehåller 3 industrifastigheter belägna 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 2020 uppgår till 3,5 mkr. I Eslöv pågår projektering för uppförande av en ny montagehall samt tillbyggnad av kontor. Total investering uppgår till 20-22 mkr.



forts. dotterbolag

RIFAB

Innehåller 3 industrifastigheter belägna i Hultsfred och Svenljunga.
Total LOA 7.376 kvm. Triple-net hyresavtal till SweOp AB t o m 2024-12-31.
Prognos hyra 2020 uppgår till 2,4 mkr.



SKIFAB

Innehåller en industrifastighet belägen i Skeppshult/Smålandsstenar.
Total LOA uppgår till 7.500 kvm. Triple-net hyresavtal med Skeppshults Gjuteri AB till 2026-12-31. Prognos hyra 2019 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 2019 uppgår till 2,5 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 1.2 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 under en 5-dagarsperiod en gång i månaden.

Vid årets utgång hade bolaget 2 363 aktieägare en ökning med 5 aktieägare jämfört med föregående år. Det sammanlagda värdet (market cap), baserat på den senaste betalkursen 2020-06-15 för A-aktien 1,40 kr och 2020-06-15 för B-aktien 1,30 kr, uppgick till 128.294.697:- , en ökning med 33.061.415:- jmf. med årsskiftet 2018/2019.

Totalt finns 96 039 984 aktier varav 8 427 178 A-aktier och 87 612 806 B-aktier.

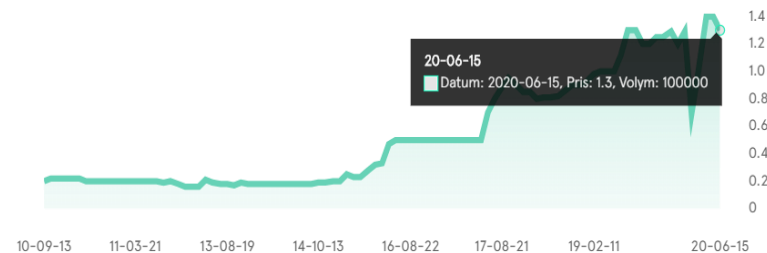
Totalt antal nya aktieägare under året uppgick till 72 st.

Antalet aktieägare som lämnat bolaget uppgick till 67 st.

Största aktieägarna i Active Properties:

Namn	Kapital i %	Röster i %	Datum
Exol AB	31,4	31,7	2019-12-30
H Cap AB	28,7	29,3	2019-12-30
Investment AB Spiltan	5,7	6,1	2019-12-30
UBS AG Clients Account	3,2	1,8	2019-12-30
Goldman Sachs Int.Ltd	1,4	1,7	2019-12-30

B-aktiens kursutveckling 2013 -2020



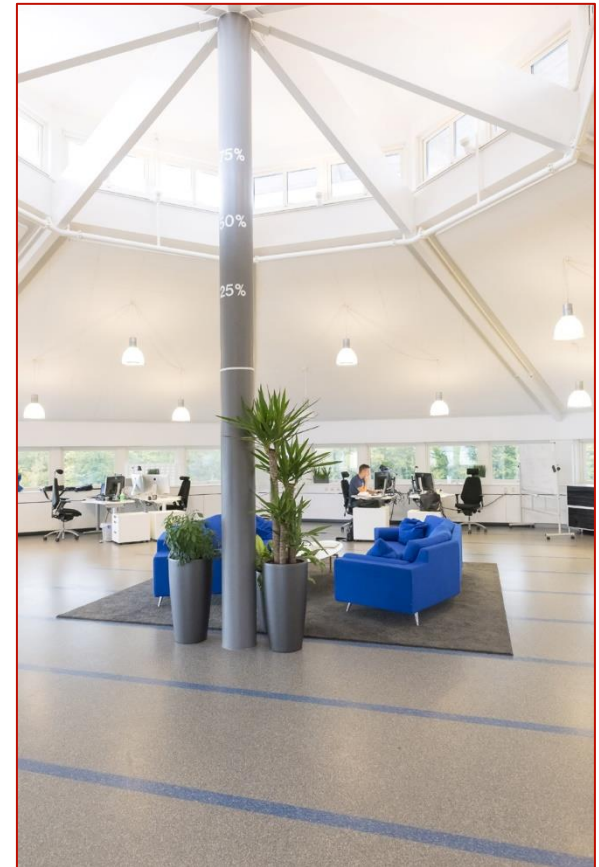
Källa: Pepins



Resultat- och balansräkning koncernen 2019

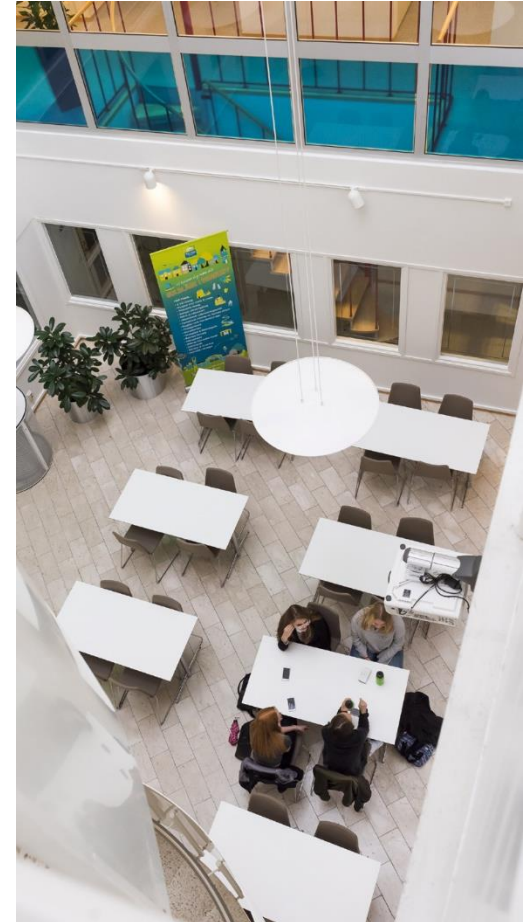
Resultaträkning koncernen		
Belopp i kkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	54 837	51 620
Driftskostnader	-8 314	-9 905
Underhållskostnader	-3 853	-2 886
Tomträttsavgäld	-393	-391
Fastighetsskatt	-2 558	-2 203
Fastighetsadministration	-1 687	-1 697
Driftsnetto	38 032	34 538
Avskrivningar/nedskrivningar	-16 222	-16 122
Bruttoresultat	21 810	18 416
Central administration.	-5 323	-5 597
Rörelseresultat	16 487	13 019
Nedskrivning av andel i intresseföretag		
Ränteintäkter	211	495
Räntekostnader	-5 427	-6 023
Resultat före skatt	11 271	7 491
Exkl. fastighetsavskrivningar	27 470	23 569
Skatt	-2 699	-2 743
Årets resultat	8 572	4 748

Avskrivningar 2019 består av planenliga avskrivningar byggnader och mark, 16 209 kkr samt inventarier, verktyg och installationer på 13 kkr.



Balansräkning – koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Byggnader och mark	402 822	418 376
Inventarier, verktyg och installationer	825	309
Pågående nyanläggningar och förskott	562	592
	404 209	419 277
Andra långfristiga fordringar	79	54
Summa anläggningstillgångar	404 288	419 331
Kortfristiga fordringar		
Hysesfordringar	303	104
Övriga fordringar, inkl intressebolag	3 012	3 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	563	574
	3 878	4 017
Kassa och bank	13 332	4 621
Summa omsättningstillgångar	17 210	8 638
SUMMA TILLGÅNGAR	421 498	427 969
Eget kapital		
Aktiekapital	24 010	24 010
Fritt eget kapital		
Fria reserver	73 394	72 431
Årets resultat	4 572	4 748
	105 976	101 189
Avsättningar för uppskjuten skatt	22 906	23 067
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	271 308	282 757
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 981	12 753
Leverantörsskulder	5 150	5 077
Aktuella skatteskulder	1 210	1 210
Övriga skulder	1 689	941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	868	975
	21 308	20 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	421 498	427 969

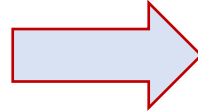


Fastigheternas värden

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 noggrant analyserat de underliggande fastighetsvärdenas riktighet. Detta har bl a inneburit att man låtit marknadsvärdera koncernens samlade fastighetstillgångar, vid olika tillfällen under perioden september 2016 till mars 2020. Fastighetsvärderingarna har utförts av Värderingsbyrå AB, auktoriserad av branschorganisationen Samhällsbyggarna. Resultatet visar att det sammanlagda värdet uppgår till 522,1 mkr vilket är avsevärt högre än de bokförda. Styrelsen bedömer att även vid tidpunkten för denna årsredovisnings avlämnande så motsvaras fastighetstillgångnas 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. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. För 2019 är den viktade nyttjandeperioden för koncernens samtliga byggnader beräknad till 38 år (43).

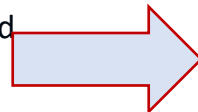
Osäkerhetsfaktorer och risker

Efter flera år av ekonomisk tillväxt har konjunkturläget i Sverige blivit mer balanserat och ekonomin går nu in i en fas där aktiviteten sjunker. Avmattningen märks redan idag framförallt på mindre orter och regioner med tidigare relativt svag tillväxt och arbetslöshet som bl a Ronneby. På sikt kan det leda till minskad efterfrågan på lokaler med stigande vakanser och lägre hyresintäkter som följd.



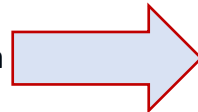
Motverkas av ett stort antal hyresgäster och relativt långa kontraktstider. I Soft Center finns att 100-tal, inom skilda branscher. Kommunens lokalbehov av framför skol- och utbildningslokaler är fortsatt stort bl a som en konsekvens av tidigare nettoinflyttning och immigration. Hyresavtalens längd är i snitt 3,0 (1,9) år för SC och 3,6 (4,1) år för koncernen.

Tillgången till finansiering bedöms idag som relativt god men riskaptiten för nya projekt från, i första hand bankerna, är begränsad. Det tidigare relativt stora utbudet av andra finansieringsformer som t ex obligationer har senaste tiden krympt. På sikt kan en minskad konkurrens och utbud leda till sämre lånemöjligheter och villkor. Stigande marknadsräntor kommer på sikt att påverka finansieringskostnaden negativt.



Alternativa finansieringsformer växer fram och nya aktörer etablerar sig på marknaden. Bankerna prioritering av kärnkunder ger god tillgång till relativt billig finansiering till affärer med låg risk. Prognoserna för marknadsräntorna indikerar fortsatt historiskt låga nivåer vilka förväntas bestå 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. Även om energipriserna faller så stiger de fasta kostnader i motsvarande grad eller mer. Detta kommer sannolikt bestå även vid en försvagning av konjunkturen.



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, oavsett längd, reglerade med en fast årlig uppräkningsindex. Hyresavtal längre än 3 år är indexreglerade.

Effekter av Covid-19 pandemin

Direkta effekter av Covid-19 pandemin fram t om maj 2020.

- Soft Center har gett anstånd av hyresbetalning för 3 hyresgäster i 6 månader där hyran därefter återbetalas över kvarvarande kontraktstid på 12 månader. Totalt beviljat belopp uppgår till 136 kkr.
Två hyresgäster har ansökt om den statliga tillfälliga rabatten för fasta hyreskostnader. Hyresrabatten uppgår till totalt 50 % av hyran för perioden 1 april till 30 juni där bolagets del, dvs 25 %, uppgår till totalt 12 kkr.
En hyresgäst har sagt upp och avflyttat p g a att samtlig personal permitterats eller sagts upp p g a arbetsbrist. Utebliven hyra uppgår till 190 kkr/år.
- I övriga dotterbolag har en hyresgäst beviljats att betala månadshyra istället för kvartalshyra, vilket gäller under perioden 1 april till 30 september. Orsaken är en minskning av produktion som lett till att delar av personalstyrkan permitterats. Produktionen är nu igång igen om ej i full omfattning.
- **Det kan inte uteslutas att ytterligare anstånd, hyresrabatter och direkta hyresförluster kan komma att drabba bolaget längre fram. Omfattningen är f n osäker.**

Prognos 2020 exkl. eventuella effekter av Covid-19 pandemin

	2020-01-01
	2020-12-31
(mkr)	
Nettoomsättning	54,5
Fastighetskostnader	15,9
Driftsnetto	38,8
Avskrivningar/ nedskrivningar	16,5
Bruttoresultat	22,2
Central administration	5,5
Rörelseresultat	16,7
Finansnetto	5,6
Resultat efter finansnetto	11,1
Resultat exkl fastigh.avskr	27,6

Faktorer som kan påverka resultatet negativt är effekter av Covid-19 pandemin, hyresrabatter, kundförluster, avflyttningar, stigande kreditmarginaler etc.

Faktorer som kan komma att påverka resultatet positivt är fallande marknadsräntor, ökad uthyrning på Soft Center, realisering av anläggningstillgångar, nyförvärv samt hyresgenererande investeringar.



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

