

PRESENTATION VID BOLAGSSTÄMMAN

Active Properties AB (publ)
2 juni 2022



SAMMANFATTNING AV 2021

APROP:s starka ekonomiska utveckling har fortsatt även under 2021 bl. a tack vare förbättrade hyresnivåer, bidrag från tidigare genomförda förvärv och alltså låga finansiella kostnader. Årets resultat efter skatt på 63,9 mkr är det bästa i bolagets historia. Påverkan av pandemin har under perioden varit mycket begränsad.

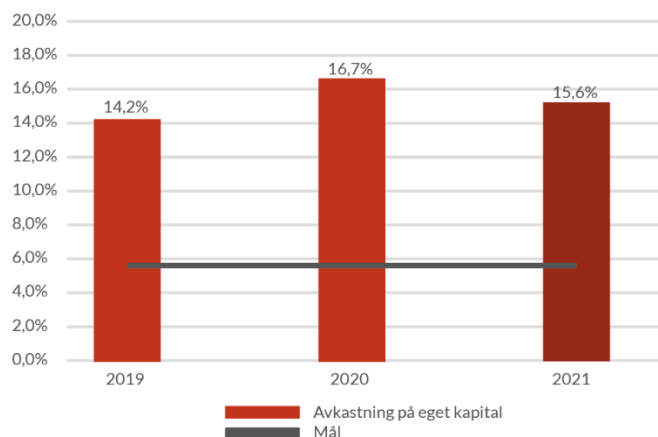
Fr o m årsbokslutet 2020 så bytte bolaget redovisningsstandard till IFRS vilket bl. a har inneburit att fastighetstillgångarnas verkliga värden kunnat synliggöras fullt ut vilket i förlängningen skapar en bättre grund för ekonomisk stabilitet och ett större finansiellt utrymme. Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgår nu till 564 mkr motsvarande nästan 5,60 kr per aktie. Med IFRS så skapas även möjligheter att nå nya finansieringskällor, t ex via kapitalmarknaden, vilket i sin tur öppnar för att förvärv och investeringar kommer att kunna genomföras till större volymer än tidigare.

Mot bakgrund av bolagets stabila finanser och goda framtidsutsikter och att riskerna från pandemin bedöms ha en begränsad påverkan på bolagets verksamhet kommer styrelsen att föreslå årsstämman att en aktieutdelning, för A- respektive B-aktien, utgår med 0,06 kronor.

ÖVERGRIPANDE MÅL

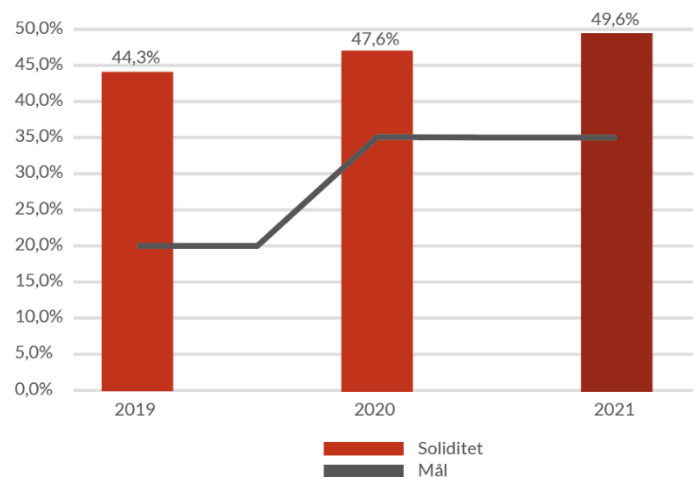
Bolaget har fyra övergripande finansiella mål som för 2021 är uppfyllda med god marginal.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Avkastningen på eget kapital skall över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan med minst 6 procentenheter. Vid årets ingång var räntan 5,82%. Det höga utfallet är påverkat fastighets tillgångarnas positiva värdeförändringar.

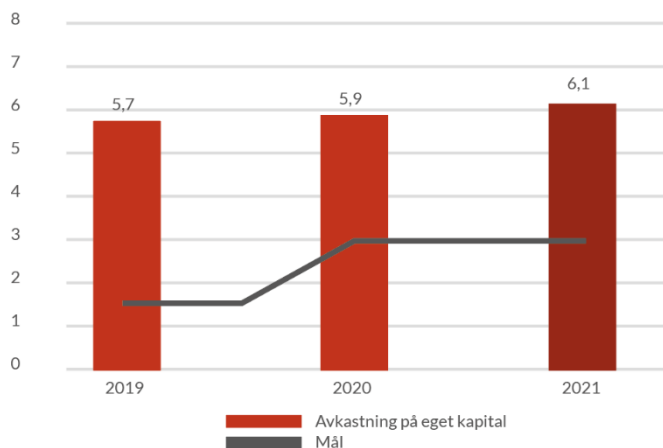
SOLIDITET



Den justerade soliditeten skall över tiden överstiga 35 %. Den höga soliditeten har påverkats av ett starkt förvaltningsresultat och fastighetstillgångarnas positiva värdeförändringar.

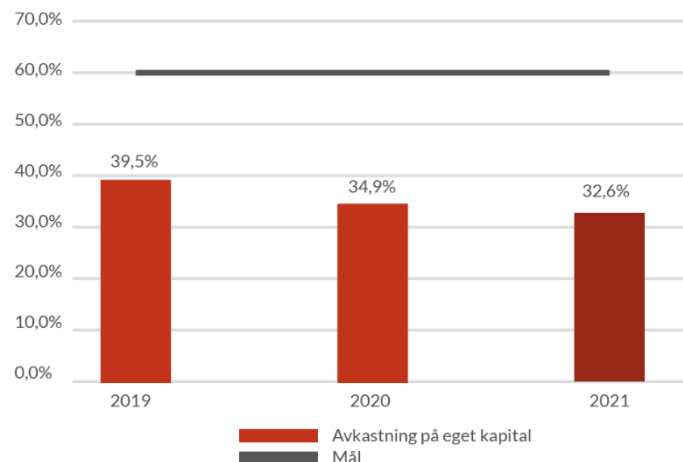
ÖVERGRIPANDE MÅL, FORTS

RÄNTETÄCKNINGSGRAD GGR



Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 3,0 gånger. Förvaltningsresultatet har minskat något men finansieringskostnaden har samtidigt sjunkit tack vare lägre genomsnittlig räntekostnad under året.

NETTOBELÅNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60 %. En kombination av ett ökat förvaltnings- resultat, värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2021

RESULTAT FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december tkr	2021	2020
Nettoomsättning	56 749	54 092
Fastighetskostnader	-17 350	-14 870
Driftnetto	39 399	39 222
Centrala administrationskostnader	-6 883	-5 225
Finansiella intäkter	123	137
Finansiella kostnader	-5 320	-5 841
Förvaltningsresultat	27 319	28 293
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	54 049	39 508
Resultat föreskatt	81 368	67 801
Skatt	-17 498	-10 493
Årets resultat	63 870	57 308
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	63 870	57 308

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	885 970	772 346
Nyttjanderättstillgångar	393	197
Materiella anläggningstillgångar	309	309
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	105
Summa anläggningstillgångar	886 672	772 957
Hyresfordringar	293	273
Fordringar på intresseföretag	-	1 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299	423
Övriga fordringar	2 959	30
Likvida medel	14 814	6 468
Summa omsättningstillgångar	18 365	9 076
Summa tillgångar	905 037	782 033
Eget kapital		
Aktiekapital	25 260	24 010
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	423 442	348 124
Summa eget kapital	448 702	372 134
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	292 789	259 754
Långfristiga leasingskulder	15 598	15 484
Uppskjutna skatteskulder	115 342	100 788
Summa långfristiga skulder	423 729	376 026
Skulder till kreditinstitut	11 334	16 431
Kortfristiga leasingskulder	161	110
Leverantörsskulder	10 067	2 156
Skatteskulder	537	2 214
Övriga skulder	708	5 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 799	7 645
Summa kortfristiga skulder	32 606	33 873
Summa skulder	456 335	409 899
Summa eget kapital och skulder	905 037	782 033

RÄKENSKAPSÅRET 2021, SAMMANFATTNING AV AKTIERELATERADE NYCKELTAL

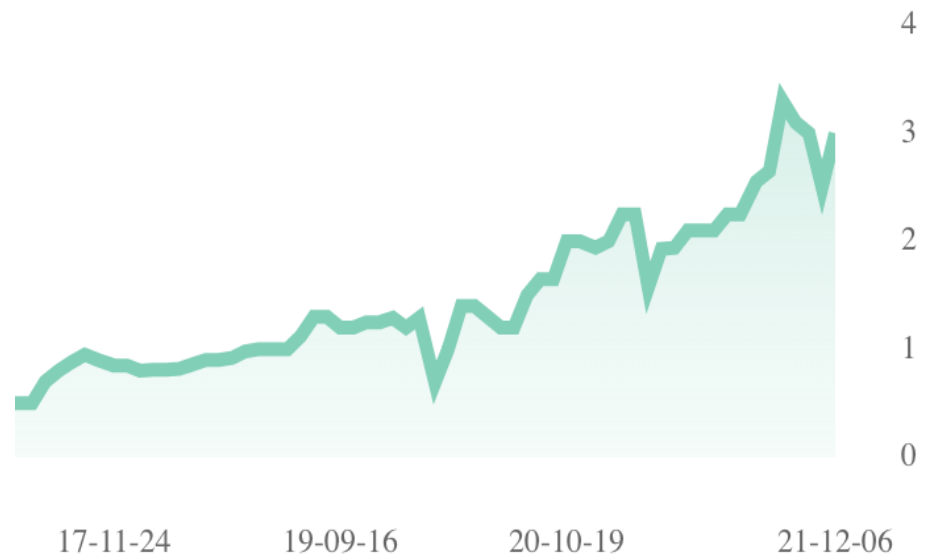
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,27 kronor (0,30)
- Resultat per aktie uppgick till 0,63 kronor (0,60)
- Eget kapital per aktie uppgick till 4,44 kronor (3,87)
- EPRA NRV per aktie uppgick till 5,58 kronor (4,92)
- Fastighetsvärde per aktie uppgick till 8,79 kronor (7,88)



ÄGANDEFÖRHÅLLANDE

Active Properties är ett s.k. 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. Under 2021 har handel skett under en 4 dagars period varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var för A-aktien 3,00 kronor och för B-aktien 3,00 kronor vilket innebar en uppgång med 50,0 % respektive 42,9 % jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 303 120 tkr.



ÄGANDEFÖRHÅLLANDE, FORTS.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 356 (2 354) aktieägare. Under året uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 72 och antalet som upphört att vara aktieägare till 65 stycken. Sedan 2021-06-30 har antalet aktieägare ökat med 7 stycken. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2021-12-31 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.

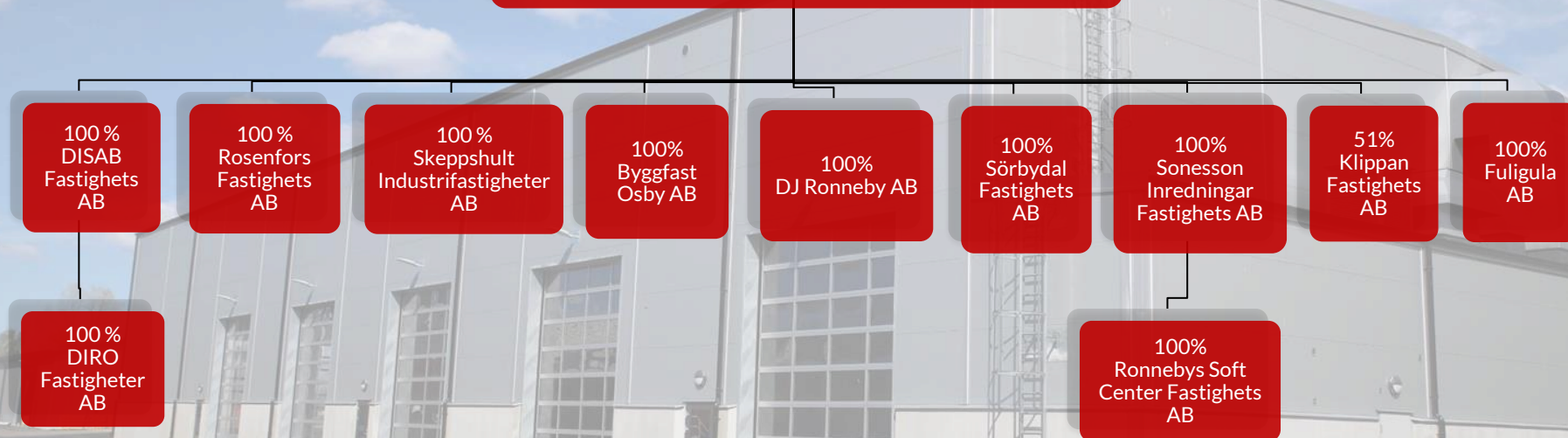
Under hösten genomfördes en riktad nyemission till Investment AB Spiltan på totalt 5 000 000 B-aktier till en kurs om 3,50 kronor per aktie motsvarande ett totalt kapitaltillskott om 17,5 mkr. Spiltan befäste därmed sin ställning som bolagets tredje enskilt största aktieägare.

STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2021-12-31

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8	30,8
H Cap AB	29,2	30,6
Investment AB Spiltan	11,2	9,3
UBS AG Clients Account	3,0	1,8
Goldman Sachs International LTD	1,4	1,6
Övriga	25,4	25,9

KONCERNSTRUKTUR

ACTIVE PROPERTIES (PUBL) KONCERN

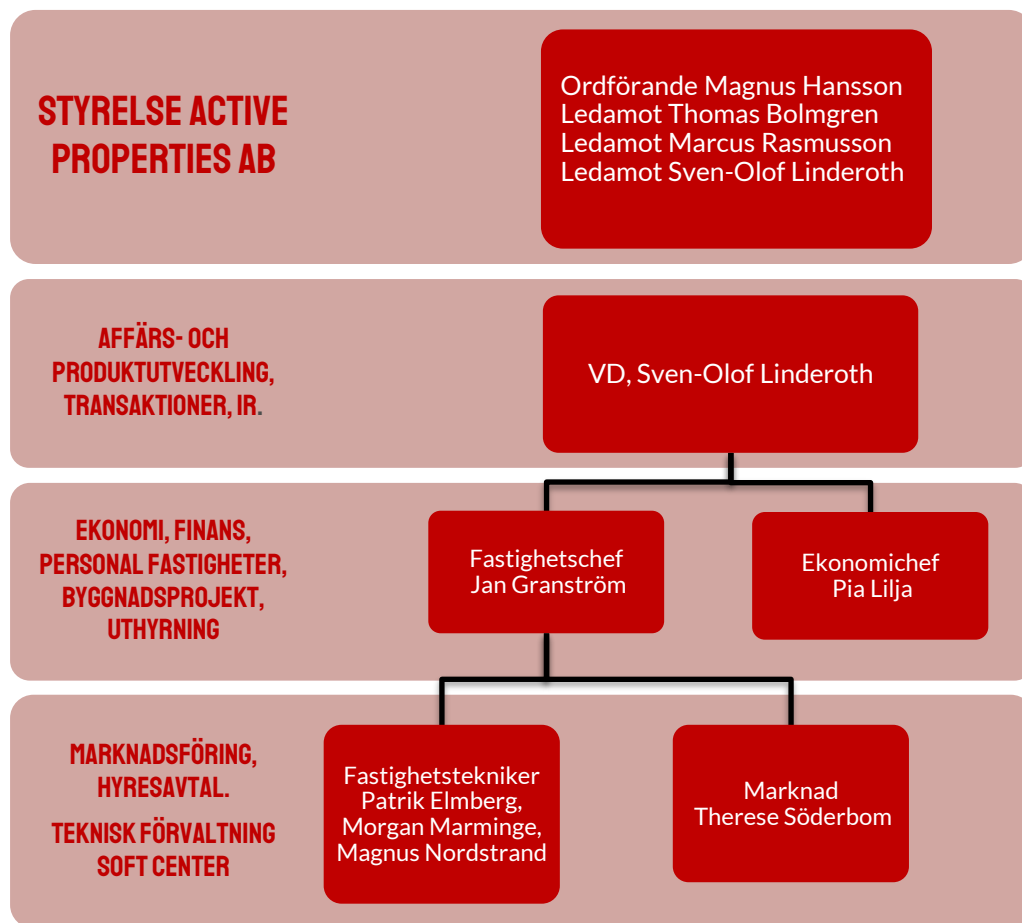


ORGANISATION

Bolaget har en liten effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 5 män och 2 kvinnor bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker.

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

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

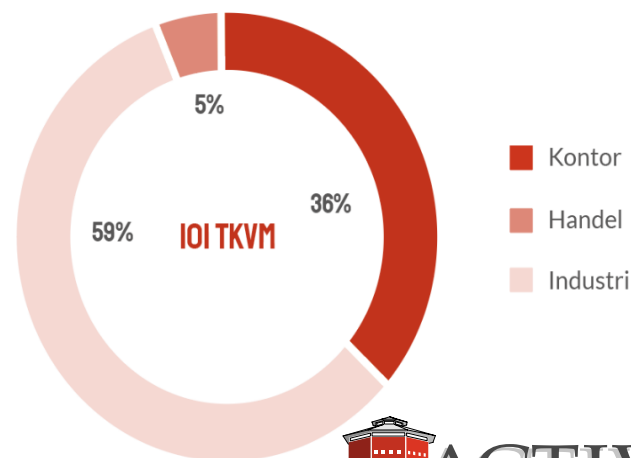


FASTIGHETSBESTÅNDET

- Fastighetsbeståndet består f n av 19 helägda fastigheter lokaliserade till 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 101 300 kvm är fördelad på 36% kontor, 59% industri och 5% handel. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till 886 mkr (755).
- Uthyrningsgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 91,9% och i Soft Center till 73,8 %. Hyreskontraktens snittlängd (yta) uppgick samtidigt till 2,8 år respektive 2,8 år.
- Det totala hyresvärdet uppgår f n till 68-72 mkr 2022 budgeteras hyresintäkter på cirka 62 mkr ett resultat före värdeförändringar och skatt på cirka 30 mkr.

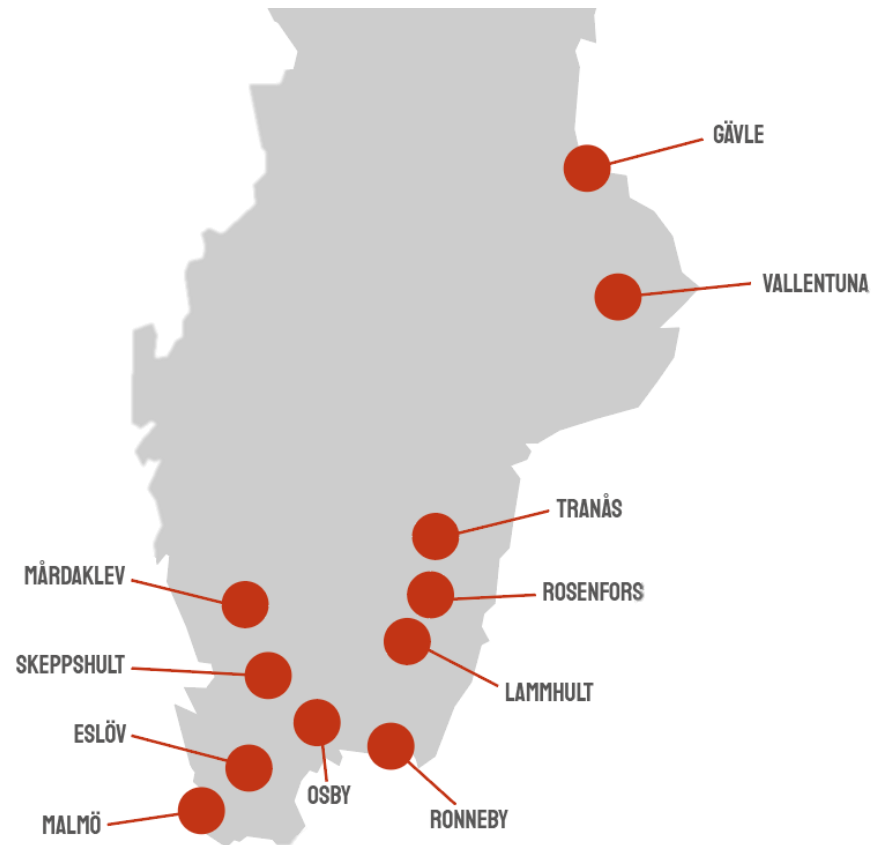
NYCKELTAL

Antal fastigheter	19
Total uthyrningsbar yta	101 tkvm
Fastighetsvärde	886 MSEK
Hyresvärde	68 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	92%



FASTIGHETSBESTÅNDET, FORTS

- Under våren 2022 slutfördes uppförandet av en industribyggnad i Eslöv samt en handelsfastighet i Ronneby. Det totala värdet av investeringarna uppgår till c a 100 mkr.
- Förhandlingar av nya fastighetsförvärv pågår. Ambitionen är att under perioden 2022 till 2023 ingå avtal och genomföra ytterligare förvärv av fastigheter och projekt för cirka 120 mkr. Bland pågående projekt märks förvärv av en nyuppförd handelsfastighet i Klippan. Exploatering och nybyggnation i handelsområde utanför Ronneby m m.



RISKER OCH MÖJLIGHETER

HYRESINTÄKTER



Koncernen har ett stort antal hyresgäster och relativt långa kontraktstider. I Soft Center finns att 100-tal, inom skilda branscher och cirka 70 % av hyresintäkterna kommer, direkt eller indirekt, från statlig o/e kommunal verksamhet. I koncernen är motsvarande siffra cirka 35%. Hyresavtalens längd är i snitt 2,8 år för koncernen.

FINANSIERING



Bankernas prioritering av kärnkunder ger god tillgång till relativt billig finansiering till affärer med låg risk. Bolagets byte av redovisningsstandard till IFRS öppnar har öppnat nya finansieringsmöjligheter t ex via kapitalmarknaden. Prognoserna för marknadsräntorna indikerar stigande nivåer och därmed ökade räntekostnader. I ett historiskt perspektiv är räntenivåerna alltså relativt låga.

DRIFTKOSTNADER



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 uppräknings. Hyresavtal längre än 3 år är indexreglerade. Den senaste prognosen för KPI indikerar en ökning med 6,0 % för 2022 och 5,0% för 2023. Fortsatta investeringar i förnybara energikällor kommer på sikt att minska energiberoendet.

PROGNOS 2022 EXKL. VÄRDEFÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

mkr

2022-01-01

2022-12-31

Nettoomsättning	62,0
Fastighetskostnader	18,8
Driftsnetto	43,2
Central administration	6,1
Finansnetto	7,4
Förvaltningsresultat	29,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0
Resultat före skatt	29,6

Prognos per 2022-06-01



Sven-Olof Linderöth, VD

mobil +46(0)70 301 0067

sven-olof.linderoth@activeproperties.se

Jan Granström, Fastighetschef

mobil +46(0)73 375 92 44

jan.granstrom@softcenter.se

Pia Lilja, Ekonomichef

mobil +46(0)73 436 45 61

pia.lilja@activeproperies.se

ACTIVE PROPERTIES AB (PUBL)

Soft Center IV
372 25 Ronneby

