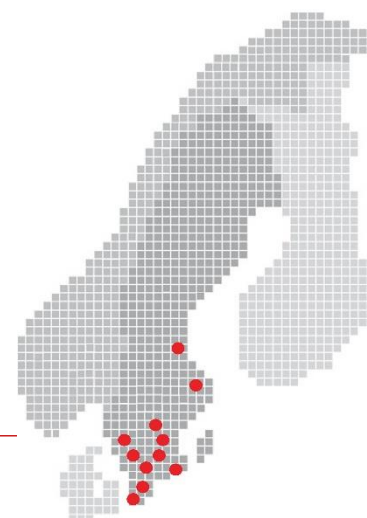




Presentation vid bolagsstämman 22 juni 2021
Active Properties AB (publ)



Detta är Active Properties AB (publ)

- Active Properties (APROP) grundades 2006. Affärsidén är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och handel.
- Bolaget äger och förvaltar idag ett 20-tal kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på kontor och lätt industri men även en viss mängd handel. Merparten av fastigheterna är belägna i södra Sverige i bl. a Malmö, Eslöv, Ronneby men även i Tranås, Vallentuna och Gävle. Den uthyrningsbara ytan uppgår till knappt 100.000 kvm med en uthyrningsgrad på 92 procent.
- Fastighetstillgångarnas marknadsvärden uppgår till 755 mkr och det justerade egna kapitalet till 372 mkr.
- Belåningsgraden är idag knappt 35 procent. För 2021 budgeteras hyresintäkter till cirka 58 mkr och driftsnettot till cirka 41 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 120 mkr för leverans fram till halvårsskiftet 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 2 354 aktieägare (2 363).



Sammanfattning av 2020

Apropos. starka ekonomiska utveckling har fortsatt under 2020 bl a tack vare förbättrade hyresnivåer, bidrag från tidigare genomförda förvärv samt minskade driftskostnader. Förvaltningsresultatet är också det bästa i bolagets historia. Påverkan av pandemin har samtidigt varit mycket begränsad. De ekonomiska effekterna i form av hyresrabatter och avskrivningar uppgår till sammantaget knappt 100 kkr.

För att bättre synliggöra bolagets starka finansiella ställning så beslutade styrelsen att fr o m årsbokslutet 2020 byta redovisningsstandard till IFRS. Tack vare omläggningen så har fastighetstillgångarnas verkliga värden nu synliggjorts fullt ut vilket i förlängningen skapar en bättre ekonomisk stabilitet och på sikt ett större finansiellt utrymme. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till över 370 mkr vilket motsvarar nästan 4 kronor 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 0,05 kronor.



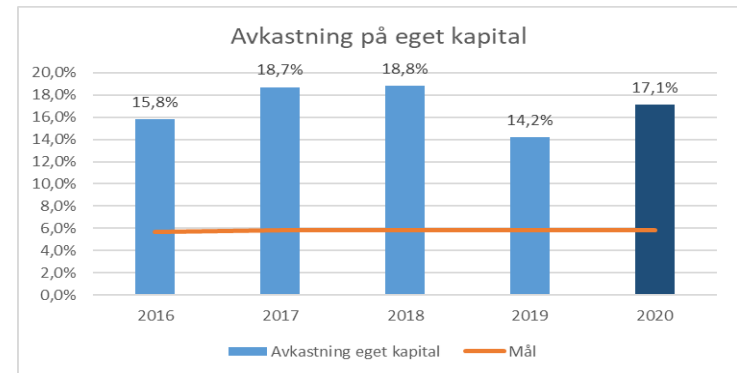
Övergripande finansiella mål

Aprop har fyra övergripande finansiella mål som för 2020 är uppfyllda med god marginal.

Avkastning eget kapital

Avkastningen på eget kapital skall över tiden överstiga den 5-åriga riskfria räntan (-0,18%) med minst 6 procentenheter d v s 5,82%.

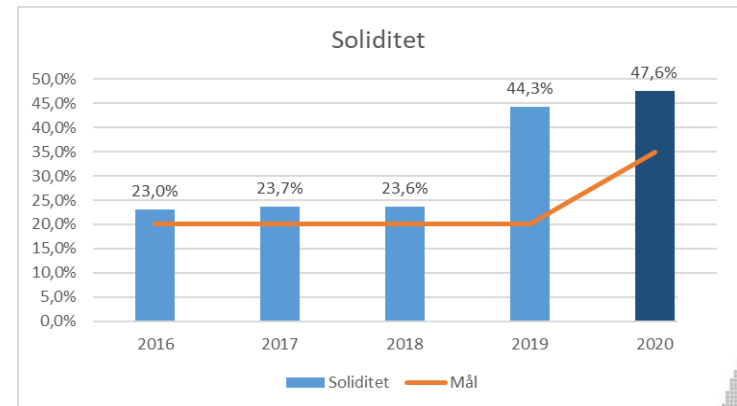
2020 översteg avkastningen, den 5 åriga statsobligationsräntan med 17,3 %.



Soliditet

Den justerade soliditeten skall över tiden överstiga 35%.

För 2020 uppgick den justerade soliditeten till 47,6 %.

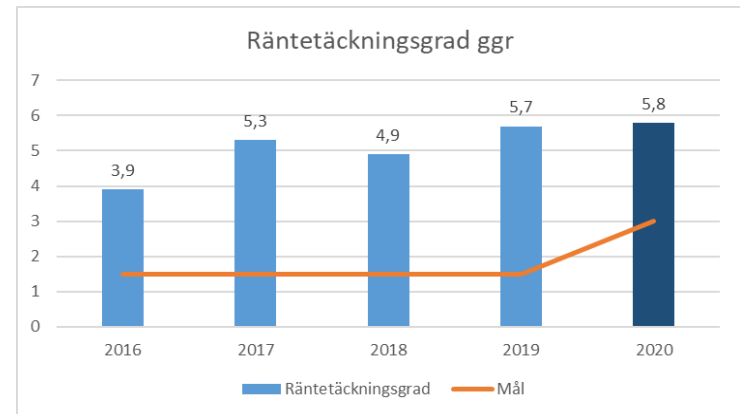


Övergripande mål forts...

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till lägst 3,0 gånger.

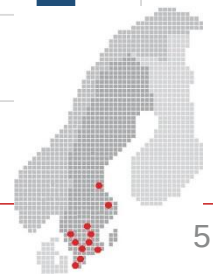
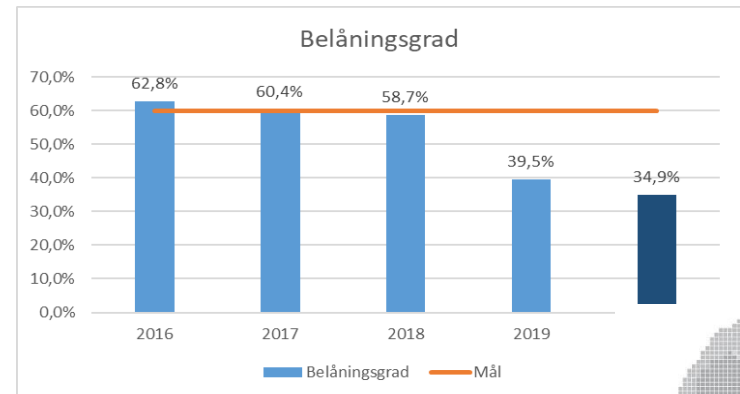
2020 uppgick räntetäckningsgraden, till 5,8 gånger.



Belåningsgrad

Belåningsgraden skall uppgå till högst 60 %.

För 2020 uppgick belåningsgraden till 34,9 % (39,5%)



Räkenskapsåret 2020, sammanfattning av fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal

- Hyresintäkterna minskade något till 54,1 mkr (55,8)
- Driftsnettot ökade steg till 39,2 mkr (38,0)
- Förvaltningsresultatet ökade till 28,3 mkr (27,5)
- Resultat före skatt ökade till 67,8 mkr (53,3).
- Den justerade soliditeten steg till 47,6 % (44,3)
- Skuldsättningsgraden sjönk till 1,10 ggr (1,26)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 5,8 ggr (5,7)
- Det egna kapitalet steg till 372,1 mkr (314,8)
- Belåningsgraden uppgick vid utgången av året till 34,9 % (39,5).
- Uthyrningsgrad för koncernen uppgick till 92,4 % (93,1) och för Soft Center till 76,2 % (79,1).



Räkenskapsåret 2020, sammanfattning av aktierelaterade nyckeltal

- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,30 kronor (0,29)
- Resultat per aktie uppgick till 0,60 kronor (0,44)
- Eget kapital per aktie uppgick till 3,87 (3,28)
- EPRA NAV per aktie uppgick till 4,93 kronor (3,89)
- Fastighetsvärde per aktie uppgick till 8,05 kronor (7,41)

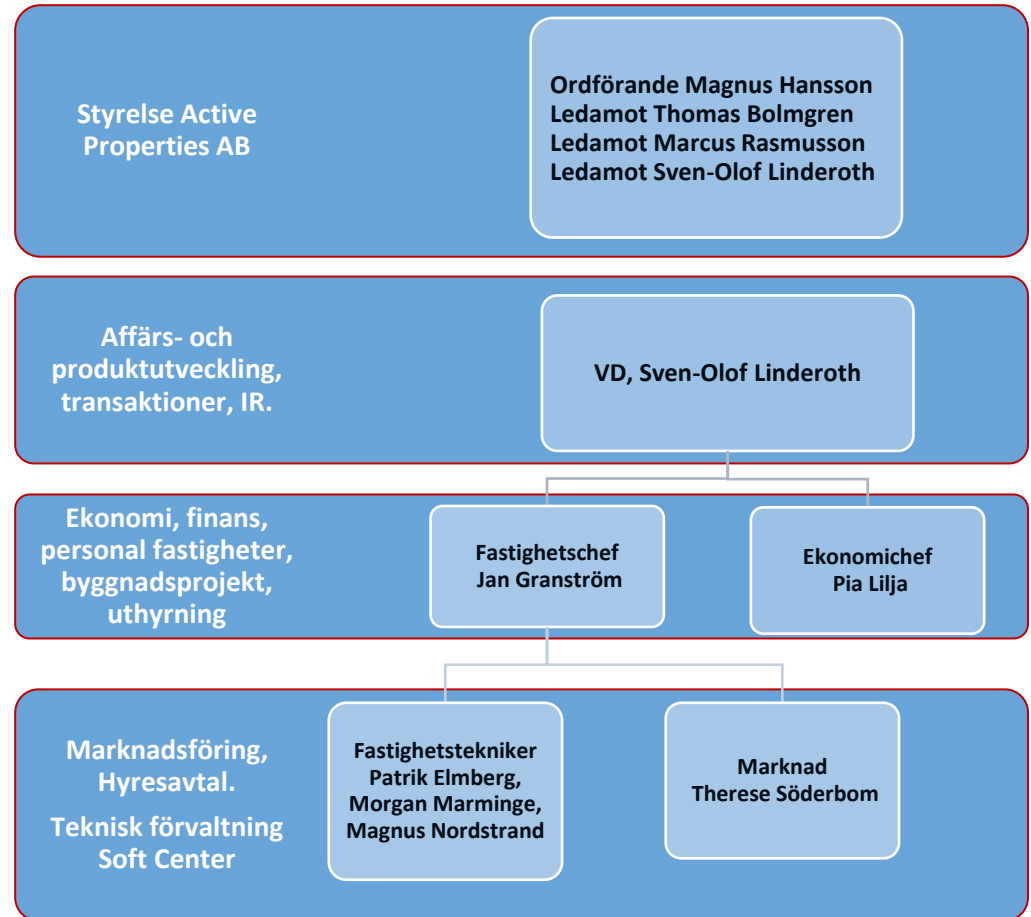


Organisation

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

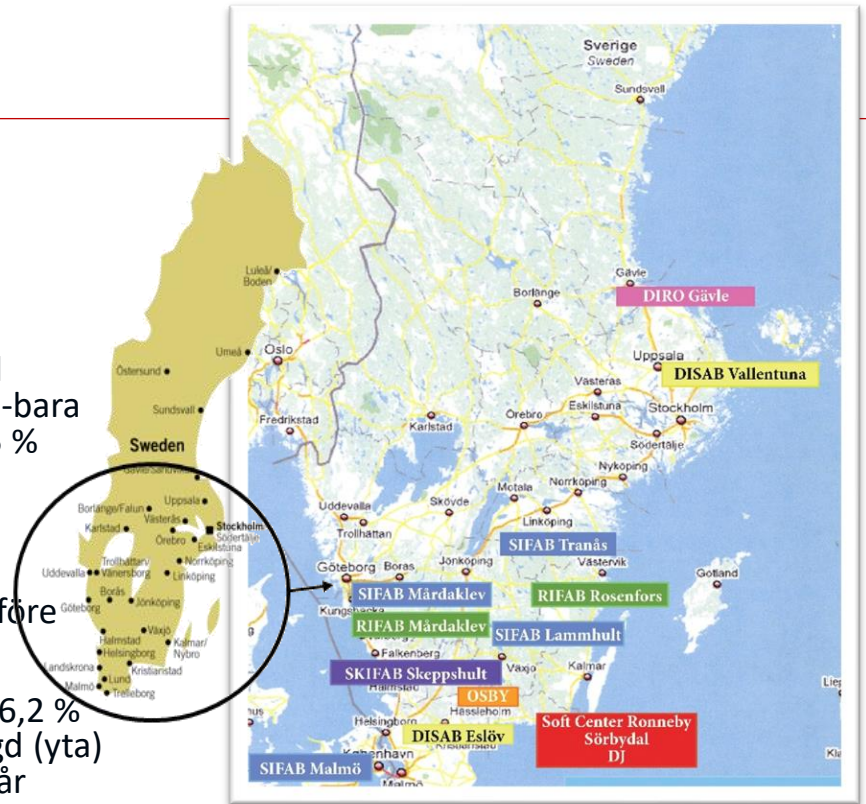
Ledning och administrativ personal (4) är anställda i moderbolaget och driftsteknikerna (3) är anställda i RSCFAB och placerade i Ronneby.

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

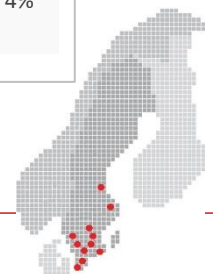
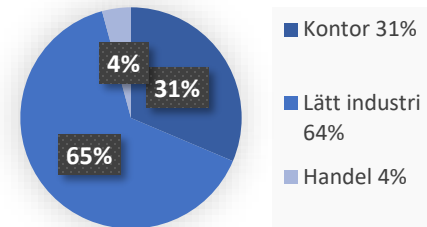


Fastighetsbeståndet

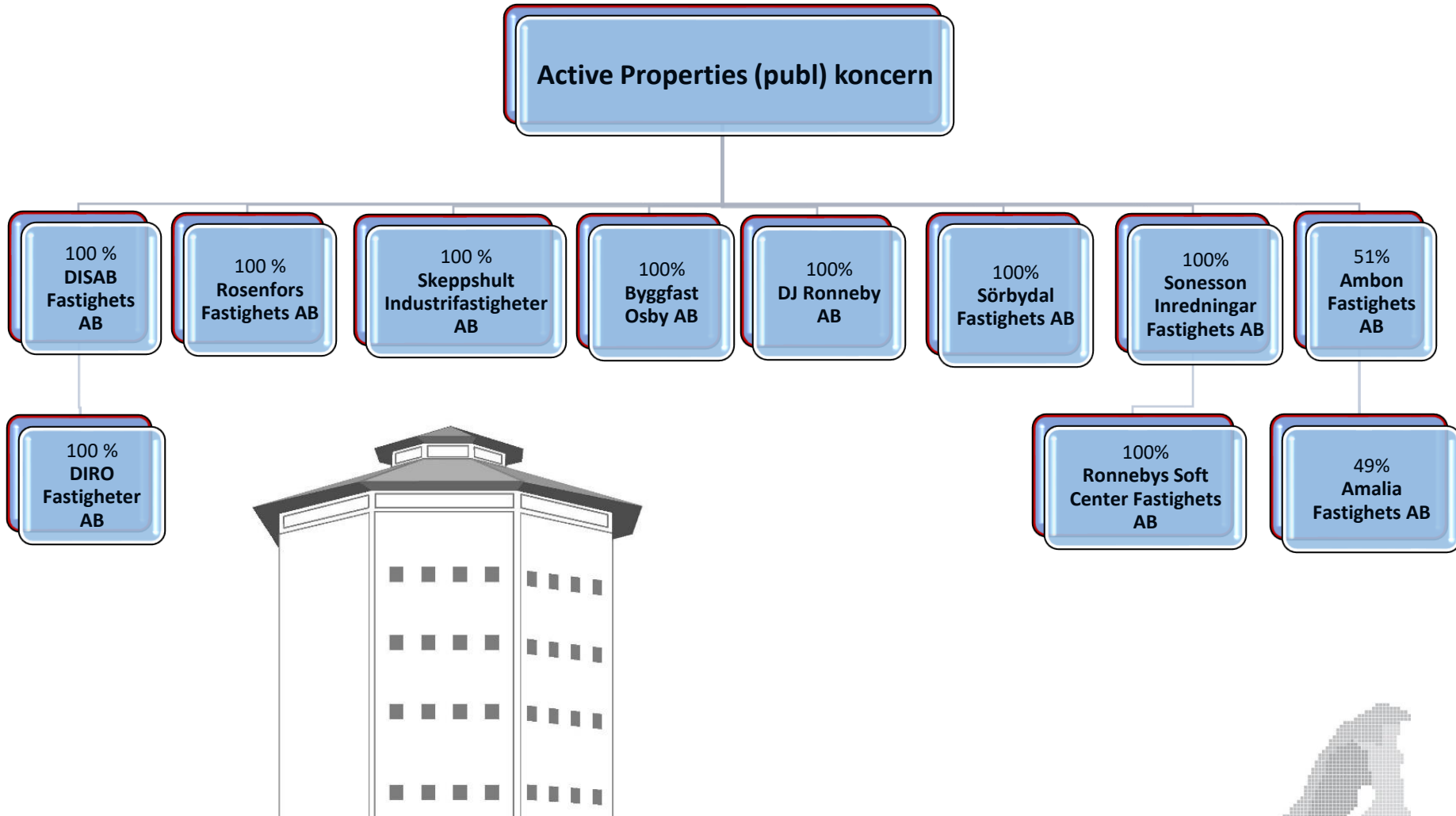
- Fastighetsbeståndet består f n av 18 helägda och 1 delägd fastigheter lokaliserade till 10 orter. Den totala uthyrnings-bara ytan uppgår till 99 600 kvm är fördelad på 31% kontor, 65 % industri och 4% handel. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till 754,7 mkr.
- Det totala hyresvärdet uppgår f n till 66-68 mkr. För 2021 budgeteras hyresintäkter på cirka 58 mkr och ett resultat före värdeförändringar och skatt på cirka 29 mkr.
- Uthyrningsgraden i Soft Center uppgick vid årsskiftet till 76,2 % (79,1) och i övriga bolag 100%. Hyreskontraktens snittlängd (yta) uppgick vid årsskiftet c a 3,4 år (3,6) och i Soft Center 2,8 år (3,0).
- Förhandlingar av nya fastighetsförvärv pågår. Ambitionen är att under perioden 2021 till 2022 ingå avtal och genomföra ytterligare förvärv av fastigheter och projekt för cirka 150 mkr.
- Bland pågående projekt märks förvärv av nyuppförda handelsfastigheter i Osby och i Klippan. Nybyggnation av lagerbyggnad-- och produktionslokaler till befintlig hyresgäst i Eslöv. Exploatering och nybyggnation i handelsområde utanför Ronneby.



Fördelning yta



Koncernstruktur

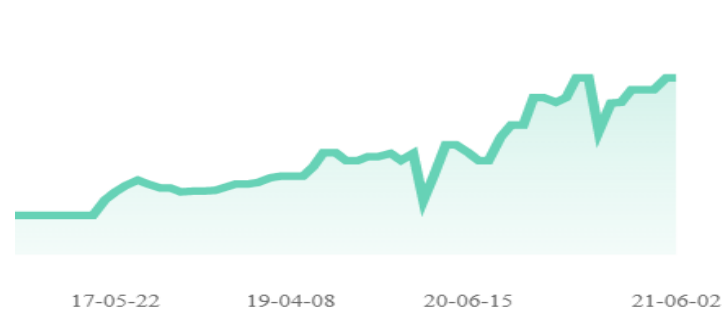


Aktien och ägarna

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. Vanligtvis sker handel under en 4 dagarsperiod varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var för A-aktien 2,40 kronor (2021-06-07) och för B-aktien 2,25 kronor (2021-06-07) vilket innebar en uppgång med 87,5 % respektive 60,7 % jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick till 217.354 (KSEK).
Vid periodens utgång hade bolaget 2 354 (2 363) aktieägare en minskning med 9 aktieägare. Under året uppgår antalet nyttillkomna aktieägare till 74 och antalet som upphört att vara aktieägare till 83 stycken. Sedan 2020-06-30 har antalet aktieägare ökat med 6 st.
Totalt utestående aktier uppgår till 96 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 87 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2020-12-31 till 24 009 996 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 2020-12-31			
Namn		Kapital i %	Röster i %
Exol AB		31,4	31,7
H Cap AB		30,3	30,6
Investment AB Spiltan		6,1	6,5
UBS AG Clients Account		3,2	1,8
Goldman Sachs International LTD		1,4	1,7
Övriga		27,6	27,7

B-aktiens kursutveckling 2017 -2021



Källa: Pepins

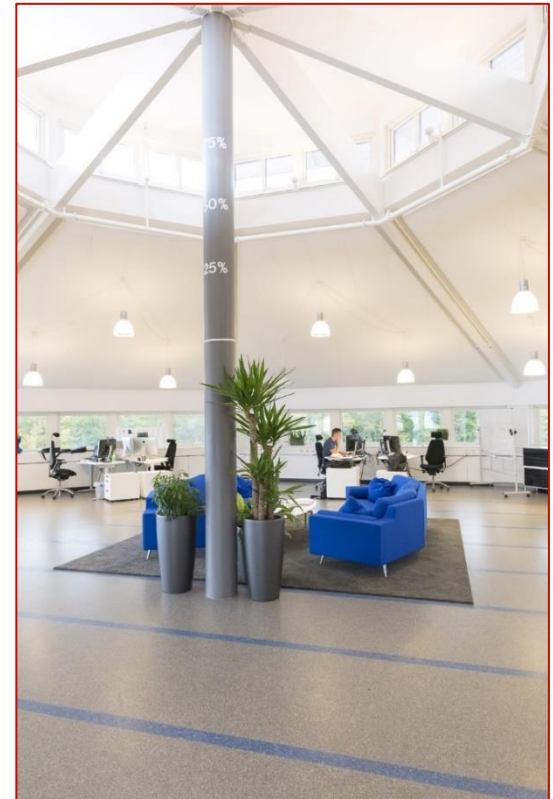


Resultat- och balansräkning koncernen 2020

Rapport över resultat för koncernen

1 januari - 31 december

<i>tkr</i>	2020	2019
Nettoomsättning	54 092	54 837
Fastighetskostnader	-14 870	-16 805
Driftnetto	39 222	38 032
Centrala administrationskostnader	-5 225	-5 025
Finansiella intäkter	137	211
Finansiella kostnader	-5 841	-5 741
Förvaltningsresultat	28 293	27 476
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	39 508	25 828
Resultat före skatt	67 801	53 304
Skatt	-10 493	-11 229
Årets resultat	57 308	42 075

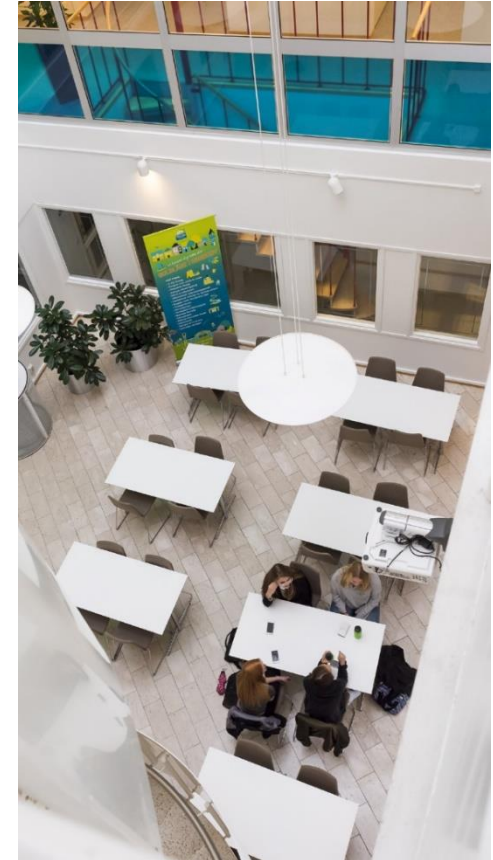


En övergång till IFRS har skett fr o m 2019-12-31.



Rapport över finansiell ställning för koncernen

tkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	772 346	693 546
Nyttjanderättstillgångar	197	362
Materiella anläggningstillgångar	309	309
Andelar i intresseföretag och joint ventures	105	79
Summa anläggningstillgångar	772 957	694 296
Hyresfordringar	273	303
Fordringar på intressebolag	1 882	2 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	423	358
Övriga fordringar	30	55
Likvida medel	6 468	13 332
Summa omsättningstillgångar	9 076	17 005
Summa tillgångar	782 033	711 301
Eget kapital		
Aktiekapital	24 010	24 010
Övrigt tillskjutet kapital		
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	348 124	290 816
Summa eget kapital	372 134	314 826
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	259 754	271 308
Långfristiga leasingskulder	15 484	10 289
Övriga långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	100 788	93 408
Summa långfristiga skulder	376 026	375 005
Skulder till kreditinstitut	16 431	11 981
Kortfristiga leasingskulder	110	162
Leverantörsskulder	2 156	1 130
Skatteskulder	2 214	1 620
Övriga skulder	5 317	1 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 645	4 888
Summa kortfristiga skulder	33 873	21 470
Summa skulder	409 899	396 475
Summa eget kapital och skulder	782 033	711 301



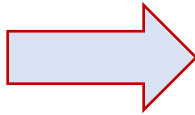
Fastigheternas verkliga värden

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. 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. I samband med övergången till IFRS har bolaget per 2020-12-31 bytt värderingsföretag till Newsec. I samband med detta har det gjorts en översyn av tidigare års värderingar, vilket bl a medfört att värdet för 2018 och 2019 avviker väsentligt från de i årsredovisningarna lämnade upplysningarna om verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Värdetidpunkterna för värderingarna är maj 2021. 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 Newsec 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. Uppdragets har utförts enligt RICS/SFI/IVS regler. Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som: *“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”* Verkligtvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Med från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.



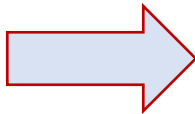
Risker och möjligheter

Hyresintäkter



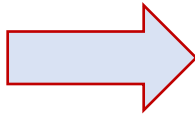
Koncernen har ett stort antal hyresgäster och relativt långa kontraktstider. I Soft Center finns att 100-tal, inom skilda branscher. Kommunens lokalbehov av framför skol- och utbildningslokaler är fortsatt stort bl a som en konsekvens av tidigare nettoinflyttning och immigration. Hyresavtalens längd är i snitt 2,8 (3,0) år för SC och 3,4 (3,6) år för koncernen.

Finansiering

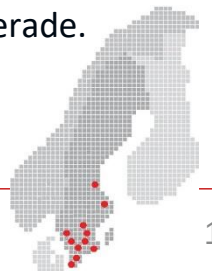


Bankernas prioritering av kärnkunder ger god tillgång till relativt billig finansiering till affärer med låg risk. Bolagets byte av redovisningsstandard till IFRS öppnar nya finansieringsmöjligheter via t ex kapitalmarknaden. Prognoserna för marknadsräntorna indikerar fortsatt historiskt låga nivåer vilka förväntas bestå över överskådlig tid.

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.



Prognos 2021 exkl. värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2021-01-01
mkr	2021-12-31
Nettoomsättning	57,9
Fastighetskostnader	17,1
Driftsnetto	40,8
Cenral administration	6,0
Finansnetto	5,7
Förvaltningsresultat	29,1
Värdeförändring förvaltningsfastig	0
Resultat före skatt	29,1



Kontakter Active Properties AB (publ.)

Sven-Olof Linderoth

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 4

372 25 Ronneby

www.activeproperties.se

www.softcenter.se



