

PRESENTATION VID BOLAGSSTÄMMAN

Active Properties AB (publ)
1 juni 2023



SAMMANFATTNING AV 2022

APROP:s starka ekonomiska resultat har fortsatt även under 2022. Trots vissa efterdyningar från pandemin inleddes året starkt men därefter har utmaningarna kommit slag i slag med stigande råvarupriser och energikostnader, hög inflation och skenande räntor. Trots detta har bolaget kunnat uppvisa ett starkt förvaltningsresultat bland annat tack vare förbättrade hyresnivåer, ökat bidrag från egna projekt som färdigställts under året samt goda finanser. Intäkterna steg med 11,5 procent till 63,3 mkr och driftsnettot var de högsta i bolagets historia med 44,2 mkr.

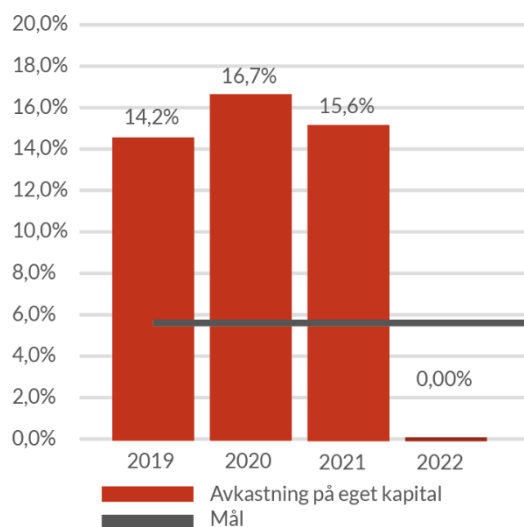
Trots turbulensen på räntemarknaden har bolaget klarat det förändrade finansiella läget bra tack vare den relativt låga nettobelåningsgraden på 33,8 procent. Tack vare ett starkt kassaflöde från rörelsen har de investeringar som genomförts under året kunnat finansieras över egen balansräkning. Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgår nu till drygt 553 mkr vilket motsvarar 5,48 kr per aktie.

Mot bakgrund bolagets stabila intjäningsförmåga och finansiella ställning kommer styrelsen att föreslå att årsstämman beslutar om en oförändrad utdelning om 0,06 kr/aktie.

ÖVERGRIPANDE MÅL

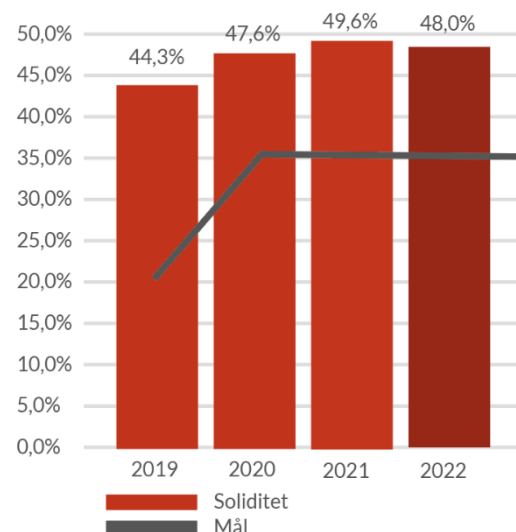
Bolaget har fyra övergripande finansiella mål som för 2022 vilka förutom avkastning på eget kapital är uppfyllda med god marginal.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Vid ingången av 2022 var den riskfria räntan 0,12%, vilket innebar en räntabilitet på 6,12% (5,78%). Vid utgången av året var den riskfria räntan 2,65%. Eftersom årets resultat är negativt går det inte att räkna fram någon avkastning på eget kapital. Den försämrade avkastningen är en kombination av kraftigt stigande statsobligationsräntor samtidigt som fastighetstillgångarnas värdeförändringar under året varit negativa.

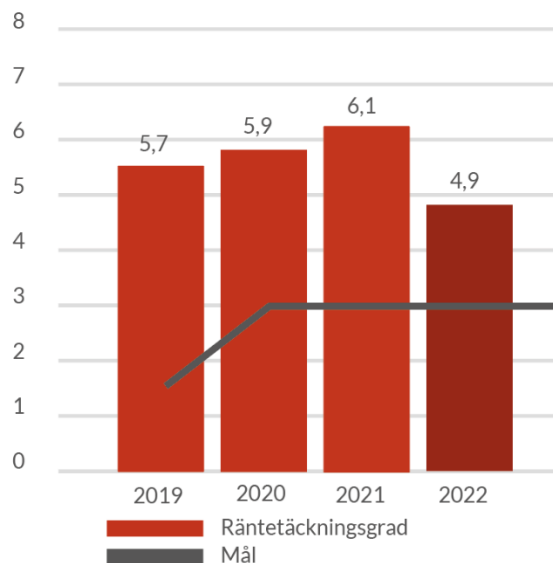
SOLIDITET



Den höga soliditeten har sjunkit något och landar på 48,0% (49,6%) väl inom målnivån på 35 %. Trots ett starkt förvaltningsresultat försämras soliditeten eftersom fastigheternas värdeförändringar samtidigt varit negativa.

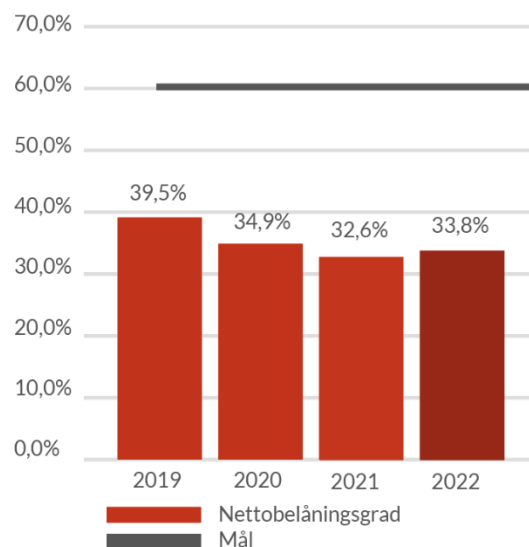
ÖVERGRIPANDE MÅL, FORTS.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD GGR



Räntetäckningsgraden för året är 4,9 ggr (6,1 ggr). Detta är en minskning mot föregående år. Förvaltningsresultatet har ökat, men samtidigt har finansieringskostnaderna stigit kraftigt, framförallt i slutet av året. Trots detta är räntetäckningsgraden väl inom målnivån på 3,0 ggr.

NETTOBELÅNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60% och även här uppnår bolaget målen med årets 33,8% (32,6 %). En kombination av ökad lånevolym och negativa värde-förändringar av våra fastigheter gör att belåningsgraden är något högre än föregående år men väl inom målnivån på 60 %.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2022

1 januari - 31 december tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	63 294	56 749
Fastighetskostnader	2,3	-19 089	-17 350
Driftnetto		44 205	39 399
Centrala administrationskostnader	5	-6 662	-6 883
Förlust vid avyttring av andelar i dotterbolag		-64	
Finansiella intäkter	7	93	123
Finansiella kostnader	7	-7 809	-5 320
Förvaltningsresultat		29 763	27 319
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	12	-31 228	54 049
Resultat före skatt		-1 465	81 368
Skatt	9	1 159	-17 498
Åretsresultat		-306	63 870
Åretsresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-306	63 870

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	888 694	885 970
Nyttjanderättstillgångar	23	490	393
Materiella anläggningstillgångar	11	309	309
Summa anläggningstillgångar		889 493	886 672
Hysesfordringar		196	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	443	299
Övriga fordringar		26	2 959
Likvida medel	15	32 653	14 814
Summa omsättningstillgångar		33 318	18 365
Summa tillgångar		922 811	905 037
Eget kapital	16		
Aktiekapital		25 260	25 260
Övrigt tillskjutet kapital		16 250	16 250
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		400 824	407 192
Summa eget kapital		442 334	448 702
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	64 864	292 789
Långfristiga leasingskulder	23	15 679	15 598
Uppskjutna skatteskulder	9	111 058	115 342
Summa långfristiga skulder		191 601	423 729
Skulder till kreditinstitut	17	267 974	11 334
Kortfristiga leasingskulder	23	173	161
Leverantörsskulder		3 942	10 067
Skatteskulder		222	537
Övriga skulder	19	3 393	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 172	9 799
Summa kortfristiga skulder		288 876	32 606
Summa skulder		480 477	456 335
Summa eget kapital och skulder		922 811	905 037

RÄKENSKAPSÅRET 2022, SAMMANFATTNING AV AKTIERELATERADE NYCKELTAL

- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,29 kronor (0,27)
- Resultat per aktie uppgick till 0 kronor (0,63)
- Eget kapital per aktie uppgick till 4,41 kronor (4,44)
- EPRA NRV per aktie uppgick till 5,48 kronor (5,58)
- Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per aktie uppgick till 8,62 kronor (8,79)



ÄGARFÖRHÅLLANDE

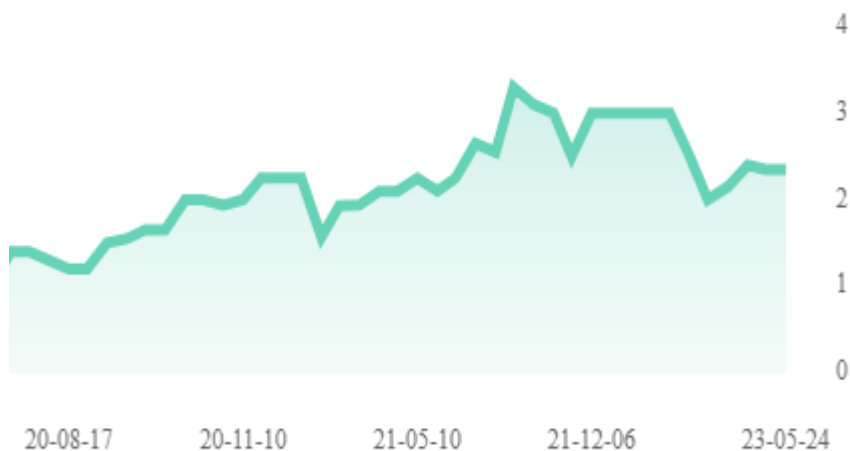
Active Properties är ett s.k. avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B.

Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. Under 2022 har handel i stort sett varit stängd i avvaktan på myndighetsgodkännande. Fr o m oktober är handeln åter igång och sker under en 4 dagars period varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var vid årsskiftet för A-aktien 2,50 kronor och för B-aktien 2,50 kronor. Detta innebar en nedgång med 16,7 % för respektive aktieslag jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 252 600 tkr.



ÄGARFÖRHÅLLANDE, FORTS.

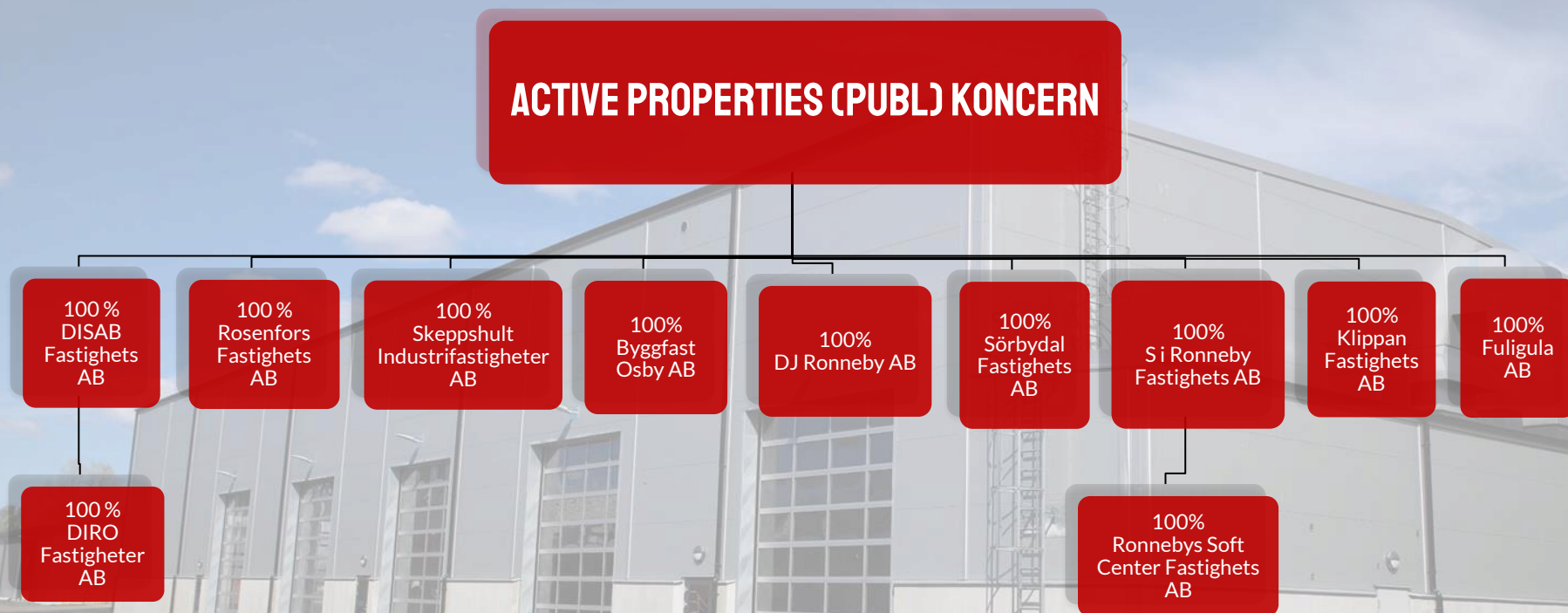
Vid periodens utgång hade bolaget 2 361 (2 356) aktieägare. Under året uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 110 och antalet som upphört att vara aktieägare till 105 stycken. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 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.



Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8 (29,8)	30,8 (30,8)
H Cap AB	29,3 (29,2)	30,6 (30,6)
Investment AB Spiltan	11,6 (11,2)	9,6 (9,3)
UBS AG Clients Account	3,0 (3,0)	1,8 (1,8)
Goldman Sachs International LTD	1,4 (1,4)	1,6 (1,6)
Övriga	24,9 (25,4)	25,6 (25,9)

KONCERNSTRUKTUR

ACTIVE PROPERTIES (PUBL) KONCERN

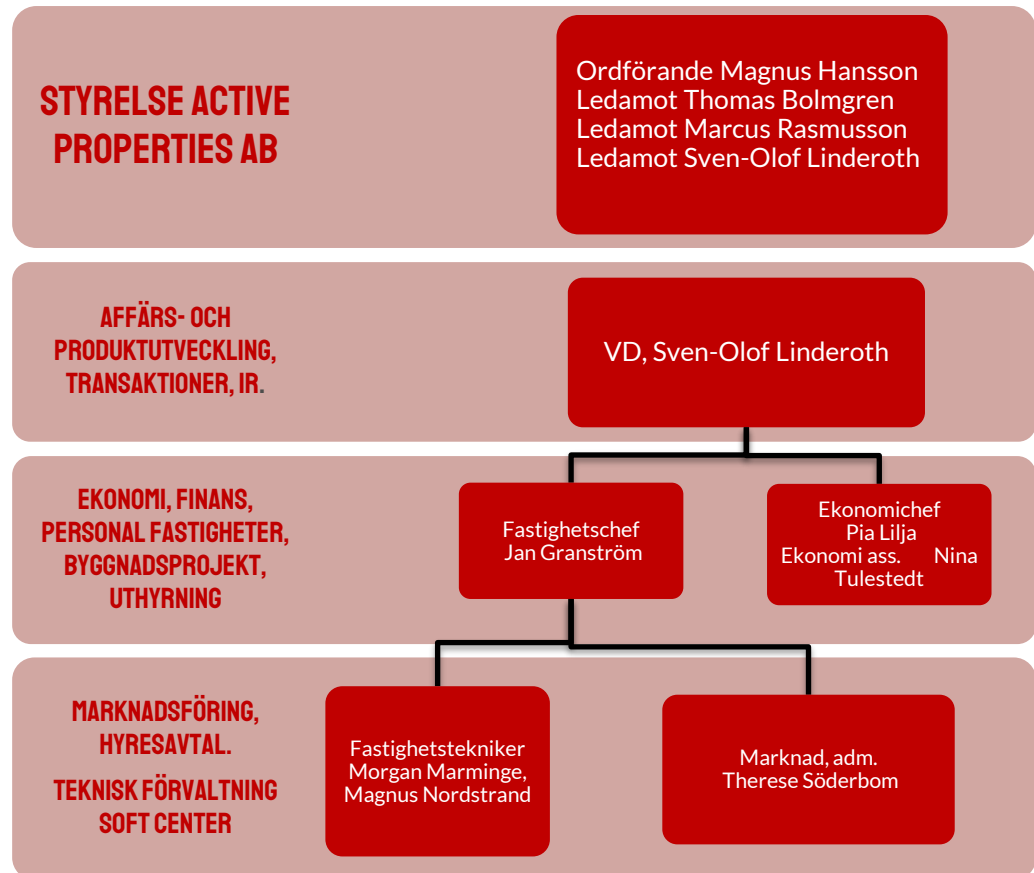


ORGANISATION

Bolaget har en liten effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 4 män och 3 kvinnor bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker.

Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget och driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade i Ronneby.

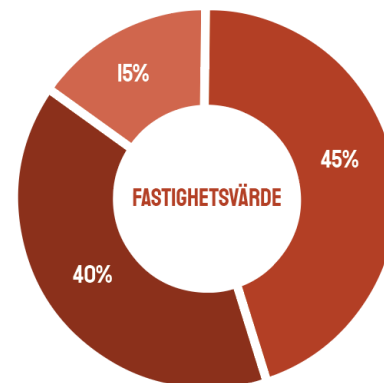
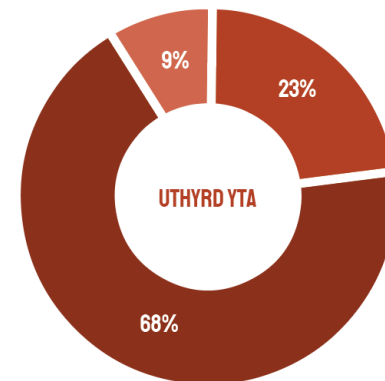
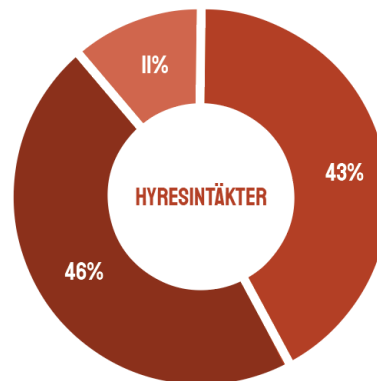
En omfördelning av administrativa kostnader sker till respektive bolag i koncernen.



FASTIGHETSBESTÅNDET

NYCKELTAL

Antal fastigheter	19
Total uthyrningsbar yta	106 tkvm
Fastighetsvärde	871 MSEK
Hyresvärde	75 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%



■ Kontor

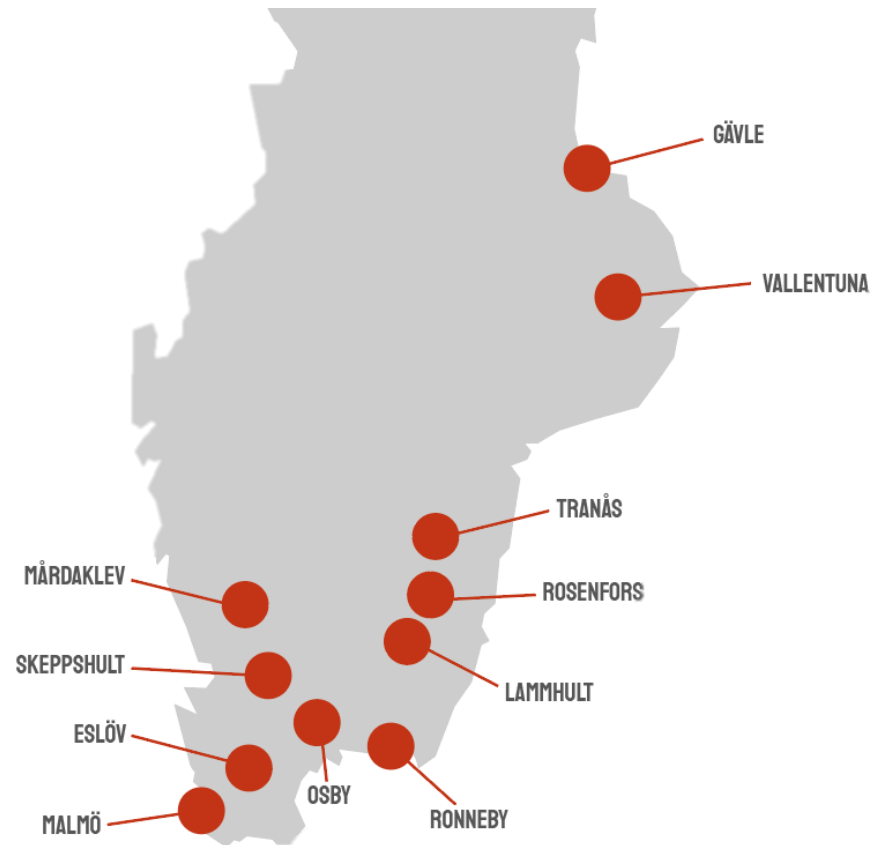
■ Industri

■ Handel

- Fastighetsbeståndet består f n av 19 helägda fastigheter lokaliserade till 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 106 479 kvm är fördelad på 23% kontor, 68% industri och 9% handel. Fastigheternas sammanlagda marknads värden uppgick vid årsskiftet till 889 mkr (886).
- Uthyrningsgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 91,2% och i Soft Center till 70,6 %. Hyreskontraktens snittlängd (yta) uppgick samtidigt till 4,2 år respektive 2,8 år.
- Det totala hyresvärdet uppgår f n till c a 75 mkr. För 2023 budgeteras hyresintäkter på cirka 63 mkr och ett resultat före värdeförändringar och skatt på cirka 22 mkr.

FASTIGHETSBESTÅNDET, FORTS

- Under våren 2022 slutfördes uppförandet av en industrianläggning med lager och montagehall i Eslöv. Den totala investeringen uppgick till c a 30 mkr och ett 10 årigt triple-net-avtal tecknades med befintlig hyresgäst.
- I maj levererades ett fastighetsprojekt för s k externhandel i Viggenområdet i Ronneby. Triple-net-avtal på 6 respektive 10 år tecknades med två rikstäckande kedjor. Den totala investeringen uppgick till c a 50 mkr.
- I Soft Center fortsatte energieffektiviseringen med nya styrsystem för värme och kyla samt två nya solcellssanläggningar. Målet är att under 2023 få en energiklassificering med de näst högsta betyget B, enligt Boverkets normer, för hela anläggningen. Fyra av byggnaderna uthyrda för externhandel klassificerades också under året med betyget B.
- På det försämrade marknadsläget beslöt bolaget under hösten att tillsvidare avvakta med nya investeringar i projekt och förvärv tills dess det sker en stabilisering i byggpriser, räntor och avkastningsnivåer. Bolaget har dock ambitionen och den finansiella beredskapen att kunna starta upp nya projekt och eventuellt genomföra förvärv under innevarande år.



RISKER OCH MÖJLIGHETER

HYRESINTÄKTER



Koncernen har ett stort antal hyresgäster med relativt långa kontraktstider. I Soft Center kommer cirka 70 % intäkterna, direkt eller indirekt, från statlig o/e kommunal verksamhet och i koncernen cirka 35%. Hyresavtalens längd är i snitt 4,2 år för koncernen. Merparten av kontrakten är sk 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 uppräkning. Hyresavtal längre än 3 år är indexreglerade för 2023 innebar det en uppräkning med 10,9%. Riksbankens prognos för KPI indikerar en ökning med 8,9 % för 2024 och 4,0 % för 2025.

FINANSIERING



Bankernas prioritering av kärnkunder ger relativt god tillgång till finansiering till affärer med låg risk. Prognoserna för marknadsräntorna indikerar fortsatt stigande nivåer och därmed ökade räntekostnader. Osäkerheten om inflationsutvecklingen är också fortsatt stor. I ett historiskt perspektiv är räntenivåerna alltså relativt låga.

DRIFTKOSTNADER



Driftkostnader har stigit kraftigt i takt med inflationen. Merparten förs dock vidare på hyresgästerna. Bolaget fortsätter också aktivt att minska energiförbrukning i Soft Center bl a genom investeringar i nya styrsystem, ljuskällor och förnybara energikällor i form av solceller. Detta kommer på minska energianvändningen och miljöavtrycket.

PROGNOS 2023 EXKL. VÄRDEFÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

mkr

2023-01-01

2023-12-31

Nettoomsättning	63,4
Fastighetskostnader	19,3
Driftsnetto	44,0
Central administration	6,8
Finansnetto	14,7
Förvaltningsresultat	22,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0
Resultat före skatt	22,3

Prognos per 2023-06-01



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