

*Presentation vid bolagsstämma i Malmö
30 april 2008*

Affärsidé och övergripande mål

- Active Properties affärsidé är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt, företrädesvis i södra Sverige.
- Active Properties prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, långa hyresavtal och balanserad risk för att därigenom ge långsiktigt god avkastning till bolagets ägare.
- Active Properties är ett sk avstämningsbolag vars aktier i likhet med börsnoterade aktier är papperslösa och registrerade hos VPC. Idag finns ca 1500 aktieägare.
- Active Properties mål är att söka en publik notering när bolaget uppnår en tillräckligt stor kritisk massa och volym.

Viktiga händelser 2007

- 1 juni förvärvas Sonesson Inredningar Fastighets AB (SIFAB) innehållande 5 fastigheter i södra Sverige. Uthyrningsbar yta uppgår till 37.380 kvm och fastigheterna hyrs i sin helhet av SONO-gruppen med 15-åriga hyresavtal. Den totala investering uppgår till c a 115 MSEK.
- 1 september förvärvas Disab Fastighets AB (DISAB) innehållande 3 fastigheter i Eslöv och Vallentuna. Uthyrningsbar yta uppgår till 6.731kvm och fastigheterna hyrs i sin helhet av Disab/Tella-gruppen med 15 åriga hyresavtal. Den totala investering uppgår till c a 31 MSEK.
forts.....



Viktiga händelser 2007

- I Ronnebys Soft Center Fastighets AB (SoftCenter) fortsätter uthyrningsarbetet att utvecklas positivt. Vakansen minskar under året från 27,5% till 20,4%. Den största enskilda hyresgästen, Blekinge Tekniska Högskola, förlänger samtliga kontrakt till 2010-06-30.
- Under hösten påbörjas arbetet med syfte att stärka bolaget riskbärande kapital genom riktad nyemission. Experia utses till rådgivare och tillsammans arbetas ett informationsmemorandum fram.



Resultat- och balansräkning koncernen 2007

Resultaträkning - koncernen

	2007-01-01	2006-01-01
Belopp i kkr	-2007-12-31	-2006-12-31
Nettoomsättning	41 413	18 657
Driftskostnader	-12 136	-5 497
Underhållskostnader	-368	-140
Tomträttsavgäld	-334	-334
Fastighets skatt	-1 775	-1 187
Fastighetsadministration	-1 238	-1 245
Driftsnetto	25 562	10 254
Avskrivningar	-7 763	-1 970
Bruttoresultat	17 799	8 284
Central administration	-2 919	-1 957
Övriga rörelseintäkter	-	603
Rörelseresultat	14 880	6 930
Ränteintäkter och liknande resultatposter	656	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 500	-6 497
Resultat före skatt	-964	450
Skatt på årets resultat	109	-574
Årets resultat	-855	-124

2006 års siffror avser 8 mån då koncernen bildades 1 maj samma år.

Resultaträkningen har f r o m 2007 ändrats från kostnadsindelad till funktionsindelad.

Posten avskrivningar består av byggnader och mark, 7.380 kkr och inventarier verktyg och installationer, 383 kkr.

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i kkr</i>	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	474 640	334 676
Inventarier, verktyg och installationer	1 644	1 819
	476 284	336 495
Summa anläggningstillgångar	476 284	336 495
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	12 191	298
Skattefordringar	685	17
Övriga fordringar	503	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400	111
	13 779	426
Kassa och bank	9 692	7 878
Summa omsättningstillgångar	23 471	8 304
SUMMA TILLGÅNGAR	499 755	344 799

Balansräkning - koncernen

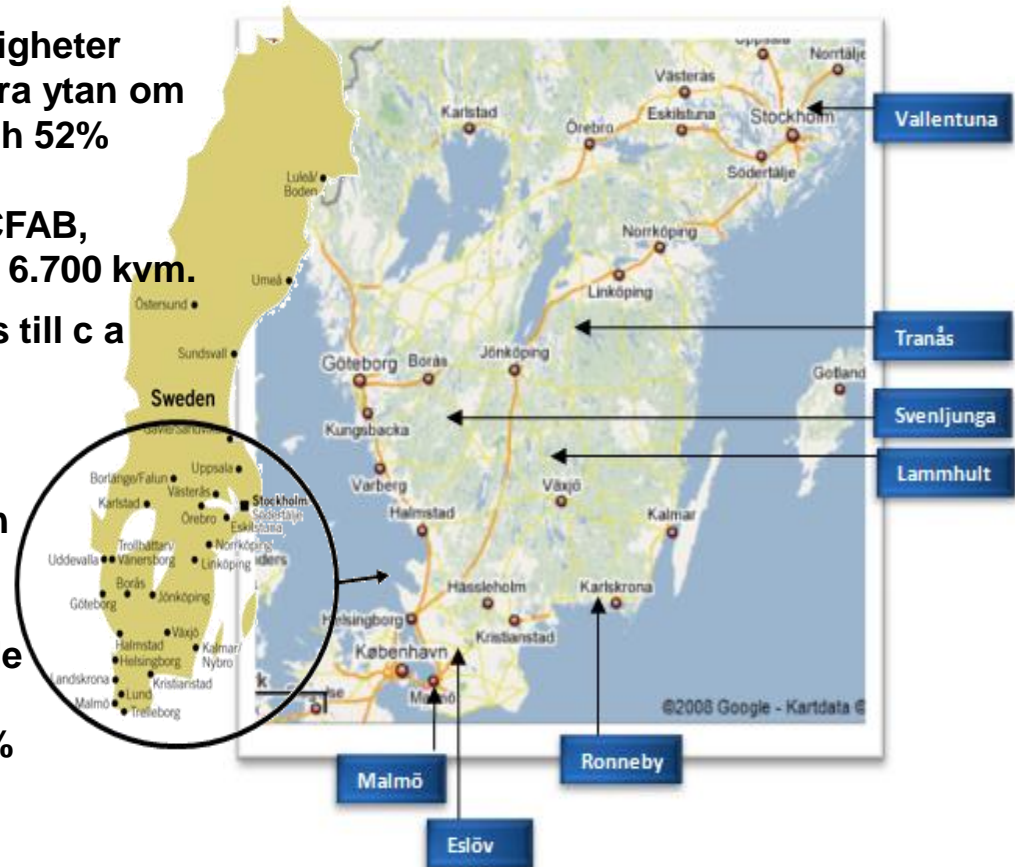
<i>Belopp i kkr</i>	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	13 246	13 246
Fritt eget kapital		
Fria reserver	47 487	47 409
Årets resultat	-855	-124
	46 632	47 285
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	18 623	14 577
	18 623	14 577
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	378 699	205 000
Övriga skulder	–	47 511
	378 699	252 511
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	18 150	6 500
Leverantörsskulder	1 974	1 199
Övriga skulder	4 423	351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 008	9 130
	42 555	17 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	499 755	344 799

Viktiga händelser under 2008

- Ett nytt avtal gällande leverans av komfortkyla till Soft Center har träffats med det kommunala energibolaget Miljö & Teknik. Det nya avtalet innebär en årlig besparing på c a 1,2 MSEK.
- Vakansgraden i Soft Center fortsätter att minska och 1 april uppgår den till 17,7%.
- En ekonomichef har anställts i koncernen, Pia Lilja, med start under sommaren.
- Arbetet med kapitalanskaffning fortgår och ett prospekt har tagits fram i syfte att presenteras för potentiella investerare under maj/juni.
- Beslut om att förvärva industrifastigheten Laken 1, Tranås med villkor som följer tidigare överenskommelse med ACAP Invest AB. Affären avses att genomföras i början av maj och köpeskillingen uppgår till 3.8 MSEK.

Fastighetsbeståndet

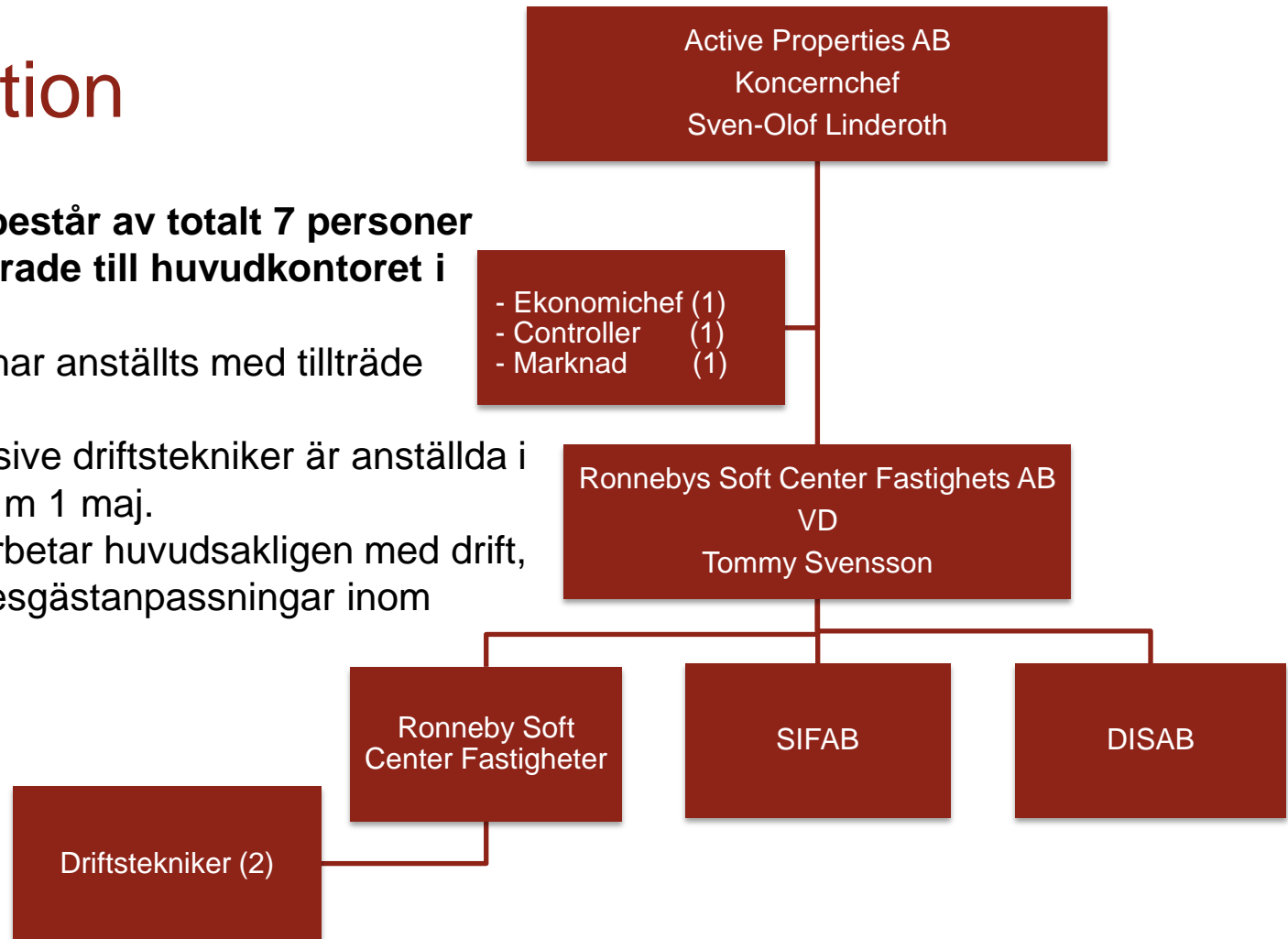
- Beståndet bestod vid årsskiftet av 11 fastigheter lokaliserade till 7 orter. Den uthyrningsbara ytan om c a 79.000 kvm fördelas på 48% kontor och 52% lätt industri.
- Fastigheterna ägs via dotterbolagen, RSCFAB, 34.600 kvm SIFAB 37.400 kvm och DISAB 6.700 kvm.
- Det totala hyresvärdet uppgår på årsbasis till c a 57.6 MSEK.
För 2008 budgeteras hyresintäkterna i existerande bestånd ,till c a 52.5 MSEK.
- Ytvakansgraden uppgick till 8,9% och den ekonomiska vakansen var 14,0% .
Hyreskontraktens genomsnittliga längd gällande yta var 10,6 år och 6,8 år gällande intäkter.
I SoftCenter uppgick ytvakansen till 20,4% och i övriga bolag var vakansen 0%.



Organisation

Organisationen består av totalt 7 personer samtliga lokaliserade till huvudkontoret i Ronneby.

- En ekonomichef har anställts med tillträde juli/augusti.
- All personal exklusive driftstekniker är anställda i moderbolaget fr o m 1 maj.
- Driftsteknikerna arbetar huvudsakligen med drift, underhåll och hyresgästanpassningar inom Soft Center.



Osäkerhetsfaktorer och risker

En försvagning av konjunkturen kan leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed lägre intäkter.



Detta motverkas av ett stort antal hyresgäster inom skilda branscher och med i genomsnittligt långa hyresavtal (10,6 år)

Oro på kreditmarknaden kan leda till höjda marknadsspreadar och försvåra tillgången på finansiering.



Fallande tillväxt leder vanligtvis till lägre räntor. En förstärkning av bolagets riskbärande kapital i syfte att bli starka kreditvärdigheten pågår.

Stigande energipriser och inflation leder till att driftskostnaderna ökar vilket kan påverka resultatet negativt.



En tredjedel av hyresintäkterna är kallhyra. Hyresgästerna står för all drift och inre underhåll. Övriga hyresavtal har full indexreglering när kontrakten överstiger 3 år.

Framtid

- Active Properties står väl rustat för expansion inom prioriterade marknader. Den höga aktivitet som generellt råder inom fastighetsbranschen är gynnsam för bolagets framtida tillväxt. Diskussioner om förvärv, avseende såväl enskilda objekt som större fastighetsbestånd, pågår.
- Operativt fortgår insatserna för ökad uthyrning och för att stärka relationerna med befintliga hyresgäster.
- Den samlade bedömningen är att det finns goda förutsättningar för en positiv och värdeskapande utveckling under 2008.
- Resultatet förväntas överstiga 2007 års nivå.
- Bolagets långsiktiga plan är att inom en period av 2-3 års sikt söka en notering av bolagets aktier, om börsklimatet är gynnsamt.

