



*Presentation vid bolagsstämma i Malmö
29 april 2009*

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 Euroclear. Idag finns ca 1300 aktieägare.
- Active Properties mål är att söka en publik notering när bolaget uppnår en tillräckligt stor kritisk massa och volym.

Viktiga händelser 2008

- 1 maj förvärvas fastigheten Laken 1 i Tranås. Fastigheten som består av industri och lager har en total uthyrningsbar yta på 1330 kvm och hyrs via ett 15-årigt avtal av Tranås Skolmöbler AB, ett bolag inom SONO-gruppen. Den totala investeringen uppgick till 3,8 MSEK.
 - 18 december förvärvas Österåker Runö 7:83 Fastighets AB innehållande en fastighet i Åkerberga. Fastigheten som består av kontor och lager har en uthyrningsbar yta på 919 kvm hyrs via ett 15-årigt avtal av Loop Tackle Design AB. Den totala investeringen uppgick till 8,5 MSEK.
- forts.....



Viktiga händelser 2008

- I Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center) fortsätter uthyrningsarbetet som tidigare men vakanserna planar ut och ligger kring 20% under året. Karlskrona kommun påbörjar under hösten byggnationen av nya lokaler Gräsvik dit BTH planerar att flytta sin verksamhet efter 2010-06-30.
- Den 30 december meddelar UIQ Technology AB att man lämnat in sin konkursansökan. Bolaget som ägs till lika delar av Sony Ericsson och Motorola hyr lokaler på 6.300 kvm med en årlig hyra på 9,7 MSEK. Avtalen löper till 2012-02-28.



Resultat- och balansräkning koncernen 2008

Resultaträkning - koncernen

	2008-01-01	2007-01-01
Belopp i kkr	2008-12-31	-2007-12-31
Nettoomsättning	50 634	41 413
Driftskostnader	-8 282	-12 136
Underhållskostnader	-1 268	-368
Tomträttsavgäld	-334	-334
Fastighets-skatt	-1 897	-1 775
Fastighetsadministration	-2 329	-1 238
Driftsnetto	36 524	25 562
Avskrivningar	-10 520	-7 763
Bruttoresultat	26 004	17 799
Central administration	-3 704	-2 919
Övriga rörelseintäkter	-	-
Rörelseresultat	22 300	14 880
Ränteintäkter och liknande resultatposter	234	656
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 966	-16 500
Resultat före skatt	568	-964
Skatt på årets resultat	-630	-109
Årets resultat	-62	-855

Posten avskrivningar består av byggnader och mark, 10 151 kkr och inventarier, verktyg och installationer 369 kkr.

Skattekostnaden är fiktiv och består av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan olika typer av reserveringar.

Balansräkning - koncernen

Belopp i kkr	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	479 479	474 640
Inventarier, verktyg och installationer	1 883	1 644
	481 362	476 284
Summa anläggningstillgångar	481 362	476 284
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	10 269	12 191
Skattefordringar	-	685
Övriga fordringar	25	503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	448	400
	10 742	13 779
Kassa och bank	5 470	9 692
Summa omsättningstillgångar	16 212	23 471
SUMMA TILLGÅNGAR	497 574	499 755

Balansräkning - koncernen

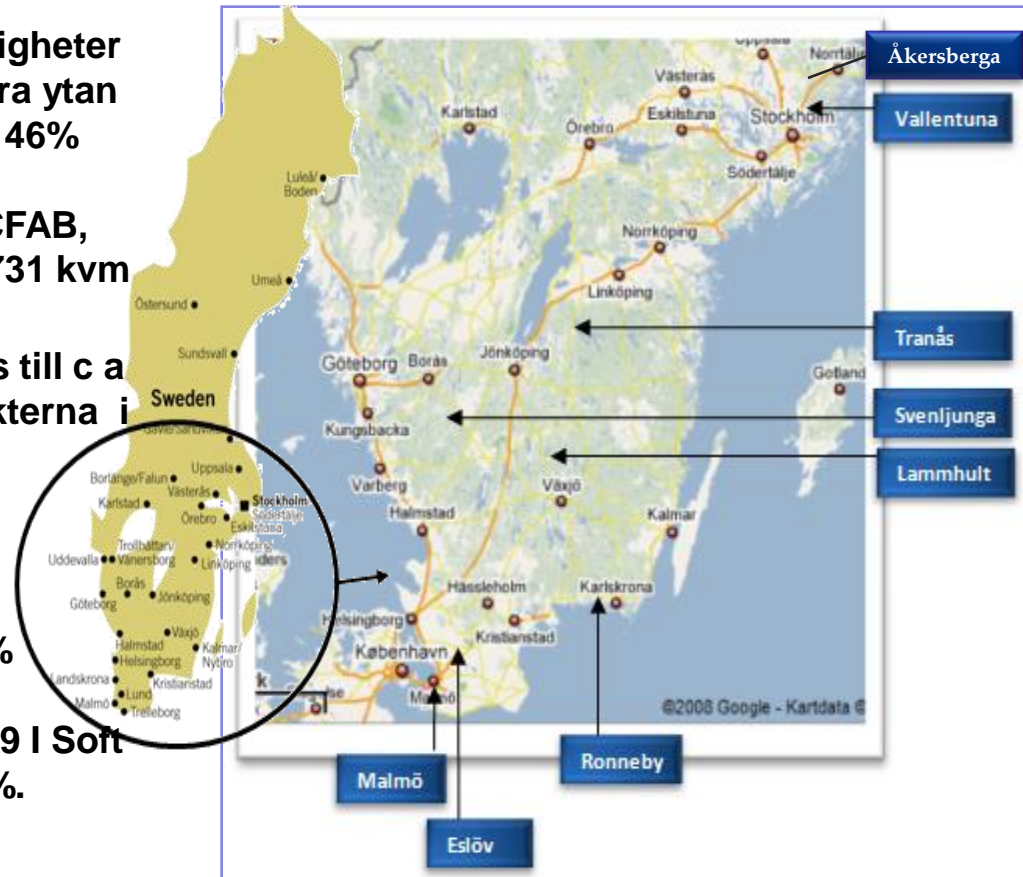
Belopp i kkr	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	13 413	13 246
Fritt eget kapital		
Fria reserver	48 511	47 487
Årets resultat	-62	-855
	48 449	46 632
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	19 716	18 623
	19 716	18 623
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	374 499	378 699
Övriga skulder	-	-
	374 499	378 699
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	18 550	18 150
Leverantörsskulder	1 882	1 974
Övriga skulder	4 264	4 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 801	18 008
	41 497	42 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	497 574	499 755

Viktiga händelser under 2009

- Efter UIQ Technology:s konkurs hyr förvaltaren lokalerna i två månader och därefter återställs fastigheten i avvaktan på att nya hyresgäster flyttar in. Hyresfordran bevakas i konkursboet men möjlighet till utdelning bedöms som liten. Efter UIQ:s konkurs stiger vakansgraden i Soft Center till 40,5% (09-03-31).
- Förhandling med ACAP Invest om att omvandla lån på 47,5 MSEK till nyemitterade aktier. Förvärv av Automatikhuset i Malmö Förvaltnings AB innehållande 2 fastigheter i Svenljunga resp. Hultsfred med ett sammanlagt fastighetsvärde på 20,5 MSEK och en yta om 7.376 kvm. 15 åriga hyresavtal tecknas med en direktavkastning om 9%.
- Ovanstående transaktioner möjliggör att ett ramavtal kan förhandlas med Swedbank för befinlig och framtida finansiering. Avtalet löper på 5 år.
- En större friskola, Karl Oskar, söker etablering på Soft Center med inflyttning under sensommaren 2009.

Fastighetsbeståndet

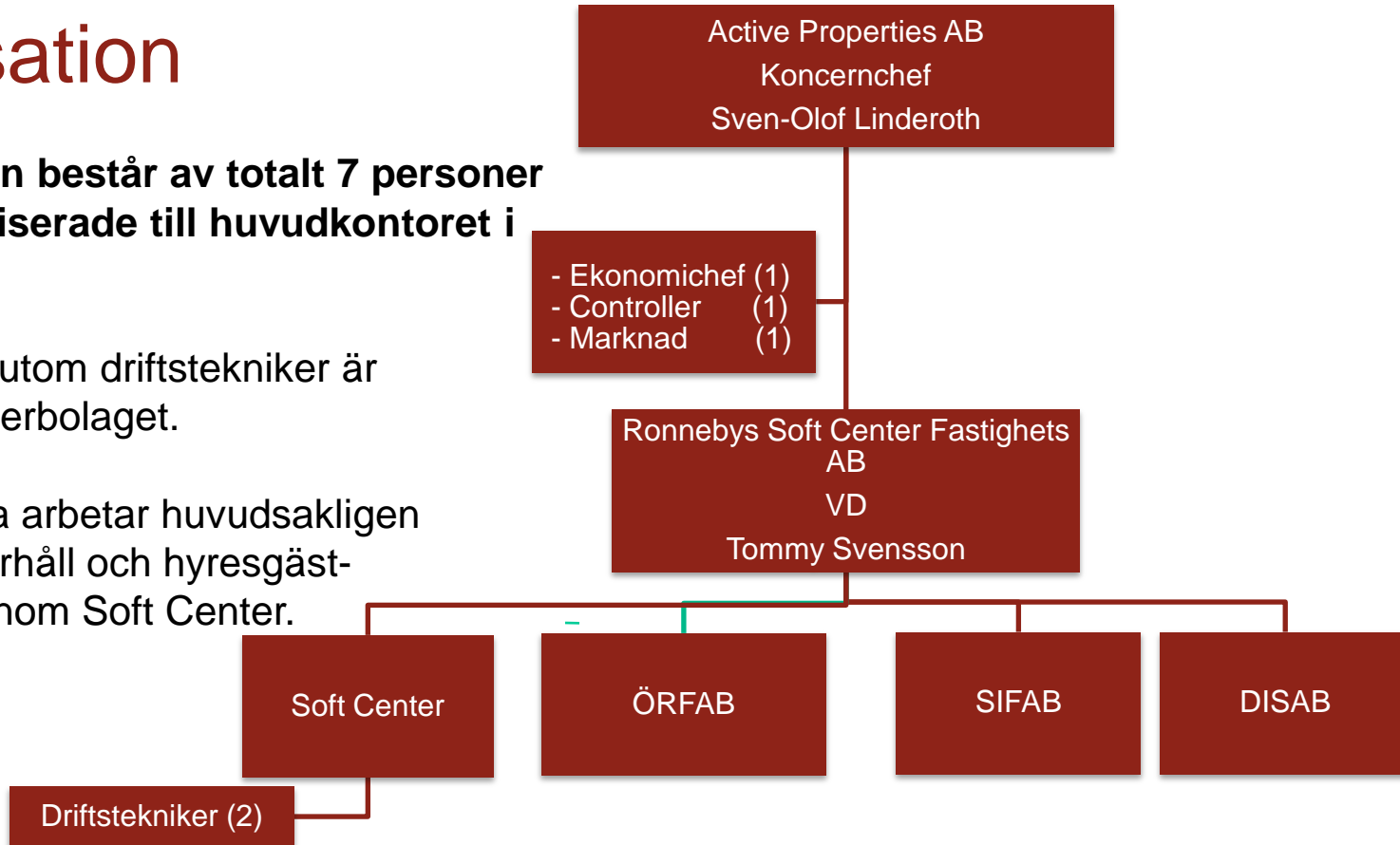
- Beståndet bestod vid årsskiftet av 11 fastigheter lokaliserade till 8 orter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 79.000 kvm fördelad på 46% kontor och 54% lätt industri/lager.
- Fastigheterna ägs via dotterbolagen, RSCFAB, 34.000 kvm, SIFAB 38.718 kvm, DISAB 6.731 kvm och ÖRFAB 919 kvm.
- Det totala hyresvärdet uppgår på årsbasis till ca 60 MSEK. För 2009 budgeteras hyresintäkterna i existerande bestånd till ca 45,2 MSEK.
- Ytvakansgraden uppgick till 9,4%(8,9%). Hyreskontraktens genomsnittliga längd gällande yta var 9,7 år. I SoftCenter uppgick ytvakansen till 20,4% och i övriga bolag var vakansen 0%. Ytvakansgraden uppgick per 31 mars 2009 i SoftCenter till 40,5% och för koncernen 17,1%.



Organisation

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

- All personal förutom driftstekniker är anställda i moderbolaget.
- Driftsteknikerna arbetar huvudsakligen med drift, underhåll och hyresgäst-anpassningar inom Soft Center.



Osäkerhetsfaktorer och risker

Den kraftiga försvagningen av konjunkturen kommer att leda till minskad efterfrågan på lokaler vilket kan leda till lägre intäkter.

Oro på kreditmarknaden kan leda till lägre belåningsgrader, höjda kreditmarginaler och försvåra tillgången till finansiering.

Stigande energipriser som historiskt har haft stor negativ påverkan på driftskostnaderna faller nu på grund av konjunkturen.



Detta motverkas av ett stort antal hyresgäster inom skilda branscher och med genomsnittligt långa hyresavtal (9,7 år).



Fallande tillväxt leder vanligtvis till lägre räntor vilket motverkar stigande marginaler. För att förbättra kreditvärdigheten fortsätter arbetet med kapitalanskaffning.



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

Prognos 2009, före respektive efter genomförda transaktioner med ACAP

	<i>2009-01-01</i>	<i>2009-01-01</i>
	<i>200912-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Nettoomsättning	45 200	46 307
Fastighetskostnader	14 476	14 651
Driftsnetto	30 724	31 656
Avskrivningar	10 935	11 413
Bruttoresultat	19 790	20 243
Central administration	3 403	3 519
Rörelseresultat	16 387	16 724
Finansnetto	13 472	12 747
Resultat efter finansnetto	2 915	3 977
Resultat exkl fastigh.avskr	13 490	15 030

Transaktionerna genomförs med effekt från 1 juni 2009

På årsbasis förbättras resultatet i koncernen med c a 2,5 MSEK. Soliditeten stiger från 12,4% till c a 23%. Antalet aktieägare ökar med 700-800 stycken.



Framtid

- Om de föreslagna transaktionerna genomförs som planerat skapas goda förutsättningar för att Active Properties skall kunna expandera verksamheten. Fortsatt kapitaliseringen är nödvändig för att bolaget skall erhålla finansiering till nya projekt. Diskussioner om förvärv, såväl enskilda objekt som större fastighetsbestånd, pågår.
- Operativt fortgår insatserna med uthyrning i Soft Center och att stärka relationerna med befintliga hyresgäster för att bl a minska avflyttning.
- Den samlade bedömningen är att det finns goda förutsättningar för en positiv och värdeskapande utveckling under 2009.
- Resultatet förväntas överstiga 2008 års nivå.
- Bolagets långsiktiga plan kvarstår att inom en period av 2-3 års sikt söka en notering av bolagets aktier, om börsklimatet då är gynnsamt.

