

Presentation bolagsstämma 27 april 2007

Förvärva, Utveckla och Förvalta

kommersiella fastigheter i regioner med god
tillväxt företrädesvis i södra Sverige.





Bakgrund

- Active Properties koncernen bildas i maj 2006 då bolaget förvärvar samtliga aktier i Ronneby Soft Center Fastighets AB. Bolaget är då ett helägt dotterbolag till Active Capital AB.
- Den 18 juli 2006 beslutar Active Capital AB att dela ut bolaget till sina aktieägare. Utdelningen sker i enlighet med LEX ASEA vilket innebär att utdelningen blir skattefri och anskaffningskostnaden fördelas mellan de två aktierna
- Efter utdelningen erbjuds aktieägarna under en övergångsperiod en inofficiell handel via fondkommissionären United Brokers.
- Bolaget blir ett s k avstämningsbolag vilket innebär att aktierna i likhet med börsnoterade aktier är papperslösa och registrerade hos VPC.



Affärsidé och övergripande mål

Active Properties affärsidé är att skapa långsiktiga värden till sina ägare genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt, företrädesvis i södra Sverige.

Målsättningen är att investera i fastigheter med hög avkastning och balanserad risk och därigenom uppnå långsiktigt god avkastning till bolagets ägare.

När bolaget uppnår en tillräckligt stor kritisk massa och volym är avsikten att söka en publik notering.

Viktiga händelser 2006

- Under sommaren inleds förhandlingar med Ronneby kommun avseende förvärv av det helägda Ronneby Industrifastigheter AB. Miljöriskerna visar sig för omfattande i februari 2007 avbryts förhandlingarna.
- Sven-Olof Linderoth anställs som VD för koncernen 1 september
- Vakanserna i Soft Center fortsätter att minska och uppgick vid årsskiftet till 27,5% (32,8%)



Fastighetsbeståndet

Koncernens samlade fastighetsbestånd finns i det helägda dotterbolaget Ronnebys Soft Center Fastighetsbolag AB. Soft Center är en vetenskaps- och teknikpark som drivs i campusmiljö i Ronneby. Den uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 35.000 kvm och utgörs av förstklassiga moderna lokaler uppförda i 8 etapper från 1986 till 2000.

Inom Soft Center finns idag ca 70 företag, den huvudsakliga affärsinriktningen är framförallt IT mot mjukvaruutveckling och IT-utbildning. Samarbetet med Blekinge Tekniska Högskola, med starkt fokus på IT och teknologi, innebär bl a goda möjligheter för kunskapsöverföring och rekrytering. F n arbetar och studerar c a 3.500 personer på campusen.



Resultaträkning – 8 månader



Resultaträkning Koncernen

Belopp i KSEK	2006-01-01	2005-01-01
	-2006-12-31	-2005-12-31
Nettoomsättning	18 657	–
Fastighetskostnader	-9 128	–
Bruttoresultat	9 529	–
Administrationskostnader	-3 202	–
Övriga rörelseintäkter	603	–
Rörelseresultat	6 930	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 497	–
Resultat efter finansiella poster	450	–
Skatt på årets resultat	-574	–
Årets resultat	-124	0

I fastighetskostnader ingår avskrivningar 1.970 varav byggnader och markanläggningar 1.693.

I skatt på årets resultat är 559 uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och 15 är faktisk skatt.



Balansräkning Koncernen

Belopp i KSEK	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	334 676	—
Inventarier, verktyg och installationer	1 819	—
	<u>336 495</u>	—
Summa anläggningstillgångar	336 495	—
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	298	—
Skattefordringar	17	—
Övriga fordringar	—	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111	—
	<u>426</u>	95
Kassa och bank	7 878	—
Summa omsättningstillgångar	8 304	95
SUMMA TILLGÅNGAR	344 799	95

Balansräkning Koncernen

Belopp i KSEK	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	13 246	100
	<u>13 246</u>	100
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	47 409	-5
Årets resultat	-124	—
	<u>47 285</u>	-5
Summa eget kapital	60 531	95
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	14 577	—
	<u>14 577</u>	—
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	205 000	—
Övriga skulder	47 511	—
	<u>252 511</u>	—
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 500	—
Leverantörsskulder	1 199	—
Övriga skulder	351	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 130	—
	<u>17 180</u>	—
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	344 799	95

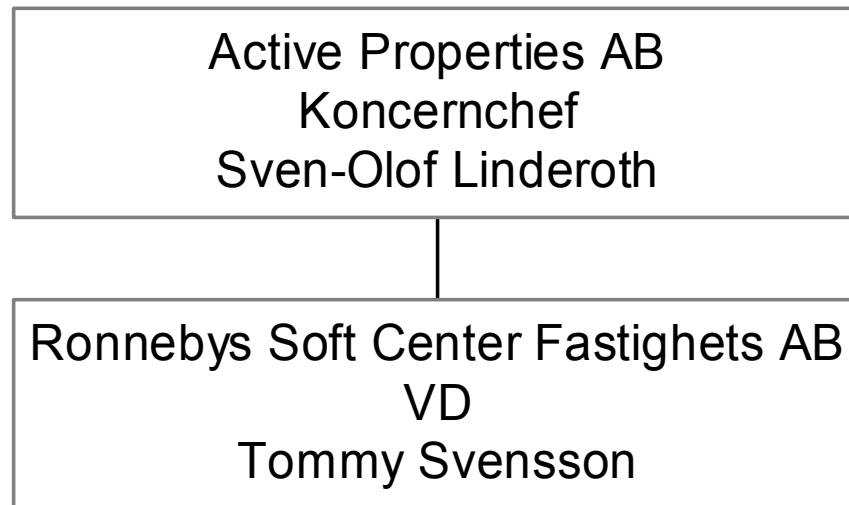
Viktiga händelser 2007

- Förhandlingar avseende förvärv av Sonesson Inredningar Fastighets AB (Sifab) innehållande 6 industrifastigheter i södra Sverige med en sammanlagd yta av ca 38.700 kvm. Köpeskilling uppgår till 110 Mkr.
- Förhandlingar avseende förvärv av 2 industrifastigheter från DISAB Vacuum Technology AB i Eslöv och Vallentuna med en sammanlagd yta av ca 6.700 kvm. Köpeskilling uppgår till 31 Mkr.
- Vakanserna inom Soft Center fortsätter att minska och uppgick per 31 mars till 20,9% att jämföra med 31,4% föregående år.
- Den genomsnittliga förfallotiden för hyreskontrakten uppgår till ca 3,7 år.
- Blekinge Tekniska Högskola (BTH) förlänger samtliga kontrakt till 30 juni 2010.
- Beslutas att fr o m räkenskapsåret 2007 ändra form för koncernens resultaträkning från kostnadsindelad till funktionsindelad. Förändringen följer rekommendationen från Fastighetsägarna i Sverige för att ge en bättre bild av resultat och nyckeltal och för att underlätta jämförelse med andra fastighet-företag.

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 2007. Resultatet förväntas överstiga 2006 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..

Organisation (7 pers)



- Controller (1)
- Ekonomiassistent (1)
- Marknadsansvarig (1)
- Driftstekniker (2)