

PRESENTATION VID BOLAGSSTÄMMAN

Active Properties AB (publ)
30 maj 2024



DETTA ÄR ACTIVE PROPERTIES AB (PUBL)

- Active Properties (APROP) som grundades 2006 med säte i Ronneby är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med, god tillväxt företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri och handel. APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare.
- Fastighetsbeståndet består idag 19 kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår för närvarande till 106.000 kvm fördelat på 62,4 % lätt industri, 29,5 % kontor och 8,1 % handel. Fastigheterna är belägna i bl. a Malmö, Eslöv, Ronneby, Tranås, Vallentuna, Osby och Gävle.
- Fastighetstillgångarnas samlade marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till 863 mkr med ett hyresvärde på cirka 75 mkr. Nettobelåningsgraden uppgår till knappt 34 procent och soliditeten 48 procent. För 2024 prognostiseras intäkter på cirka 70 mkr med ett driftsnetto på 47 mkr och ett förvaltningsresultat på 22 mkr.
- Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. Vid årsskiftet hade bolaget 2 348 aktieägare. Active Properties har som mål att söka en publik notering på NASDAQ (First North).
- Bolaget har för avsikt att växa genom investeringar i såväl befintliga fastighetstillgångar och genom nya förvärv.



SAMMANFATTNING AV 2023

2023 har präglats av fortsatt stora utmaningar på fastighetsmarknaden med stor geopolitisk osäkerhet, kraftigt stigande räntor, inflation och ökade förvaltningskostnader.

Trots detta har bolaget kunnat uppvisa en god resultatutveckling inte minst tack vare förbättrade hyresnivåer, ökat bidrag från egna projekt och goda finanser. Intäkterna steg med 9,5 procent till 69,3 mkr och driftsnettot var det högsta i bolagets historia med 46,9 mkr.

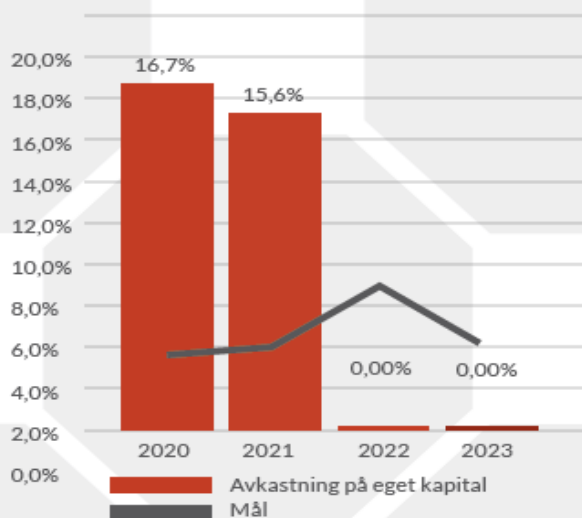
Trots turbulensen på räntemarknaden har bolaget klarat det förändrade finansiella läget bra tack vare den relativt låga nettobelåningsgraden på 33,8 procent. Tack vare ett starkt kassaflöde från rörelsen har de investeringar som genomförts under året kunnat finansieras över egen balansräkning. Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgår nu till drygt 538 mkr vilket motsvarar 5,32 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

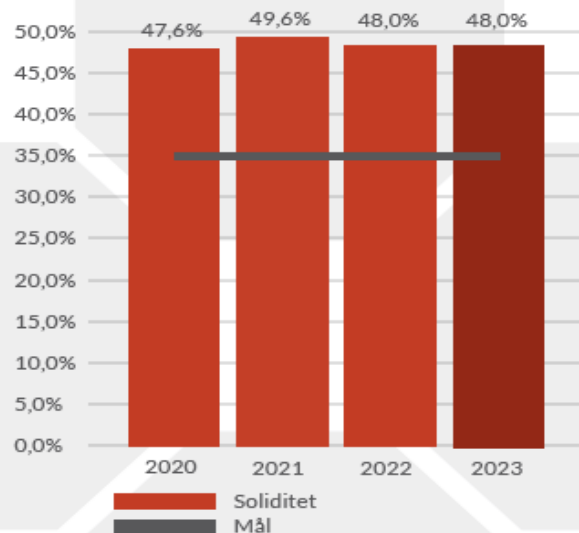
Bolaget har fyra övergripande finansiella mål som för 2023 där soliditet och nettobelåningsgrad har uppfyllts med god marginal.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Vid ingången av 2023 var den riskfria räntan 2,46% (0,12), vilket innebar en räntabilitet på 8,46% (6,12). Vid utgången av året var den riskfria räntan 1,99% (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.

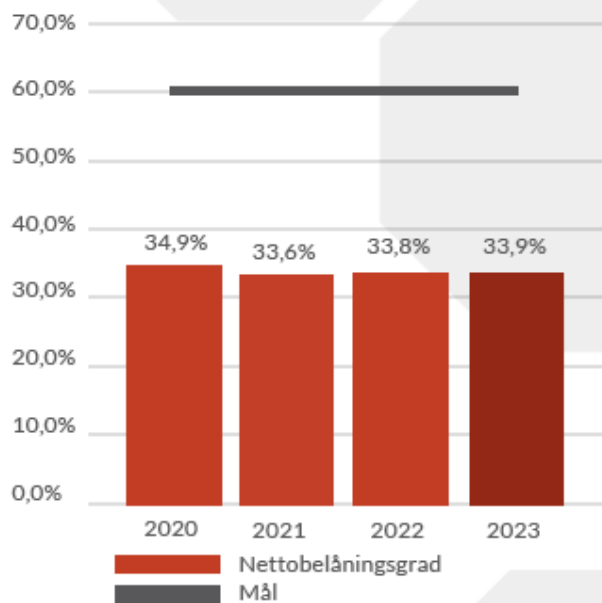
SOLIDITET



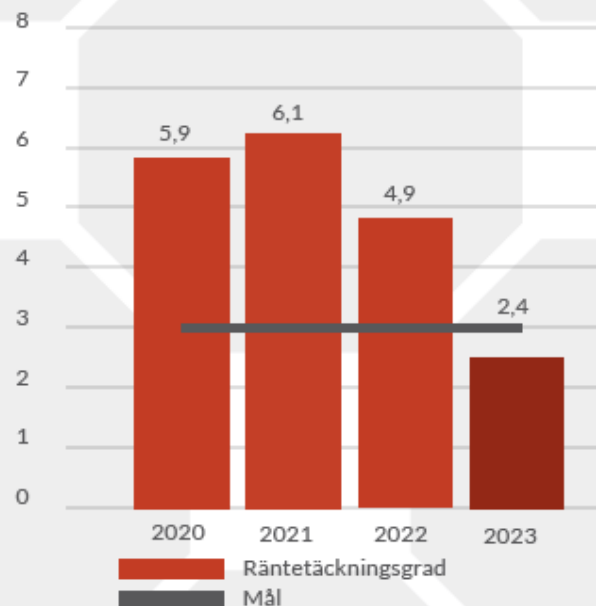
Soliditeten ligger kvar på oförändrad hög nivå och landar på 48,0% (48,0). Tack vare ett starkt förvaltningsresultat så försämrades inte soliditeten trots en viss nedjustering av fastighetstillgångarnas värden.

ÖVERGRIPANDE MÅL, FORTS.

NETTOBELÅNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60% och även här uppnår bolaget målen med årets 33,9% (33,8%). En kombination av ökad lånevolym och negativa värdeförändringar av fastigheternas värden gör att belåningsgraden är något högre än föregående år.

Räntetäckningsgraden för året uppgår till 2,4 ggr (4,9) vilket är en minskning jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet har ökat, men samtidigt har finansieringskostnaderna stigit kraftigt under året. Bedömningen är att räntetäckningsgraden åter kommer att stiga till målnivån i takt med att marknadsräntorna nu faller.

RESULTAT OCH BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN 2023

1 januari - 31 december tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	69 331	63 294
Fastighetskostnader	2,3	-22 393	-19 089
Driftnetto		46 938	44 205
Centrala administrationskostnader	5	-7 383	-6 662
Förlust vid avyttring av andelar i dotterbolag		-	-64
Finansiella intäkter	7	715	93
Finansiella kostnader	7	-16 976	-7 809
Förvaltningsresultat		23 294	29 763
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	12	-30 300	-31 228
Resultat före skatt		-7 006	-1 465
Skatt	9	732	1 159
Årets resultat		-6 274	-306
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-6 274	-306

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	888 694	888 694
Nyttjanderättstillgångar	23	490	490
Materiella anläggningstillgångar	11	309	309
Summa anläggningstillgångar		889 493	889 493
Hyresfordringar		2 283	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	545	443
Övriga fordringar		140	26
Likvida medel	15	29 698	32 653
Summa omsättningstillgångar		32 666	33 318
Summa tillgångar		896 140	922 811
Eget kapital			
Aktiekapital	16	25 260	25 260
Övrigt tillskjutet kapital		-	16 250
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		388 488	400 824
Summa eget kapital		429 998	442 334
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	182 851	64 864
Långfristiga leasingskulder	23	15 595	15 679
Uppskjutna skatteskulder	9	107 538	111 058
Summa långfristiga skulder		305 984	191 601
Skulder till kreditinstitut	17	139 817	267 974
Kortfristiga leasingskulder	23	94	173
Leverantörsskulder		3 114	3 942
Skatteskulder		-	222
Övriga skulder	19	3 539	3 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 594	13 172
Summa kortfristiga skulder		160 158	288 876
Summa skulder		466 142	480 477
Summa eget kapital och skulder		896 140	922 811

RÄKENSKAPSÅRET 2023, SAMMANFATTNING AV AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, mkr	69,3	63,3	56,7
Driftnetto, mkr	46,9	44,2	39,4
Överskottsgrad, %	67,7	69,8	69,5
Förvaltningsresultat, mkr	23,3	29,8	27,3
per aktie, kr	0,23	0,29	0,27
Resultat efter skatt, mkr	-6,2	-0,3	63,9
per aktie, kr	N/A	N/A	0,63
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	537,5	533,3	564,0
per aktie, kr	5,32	5,48	5,58
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	33,9	33,8	32,6
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	842,2	871,1	870,3
per aktie, kr	8,34	8,62	8,79

Totalt antal utestående aktier

2023	101 039 984
2022	101 039 984
2021	101 039 984



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 hösten har handel i delvis varit stängd i avvaktan på nya ägares myndighetsgodkännande. Handeln sker vanligtvis under 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 2,00 kronor och för B-aktien 2,00 kronor. Detta innebar en nedgång med 20,0 % (16,7) för respektive aktieslag jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 202 080 tkr.

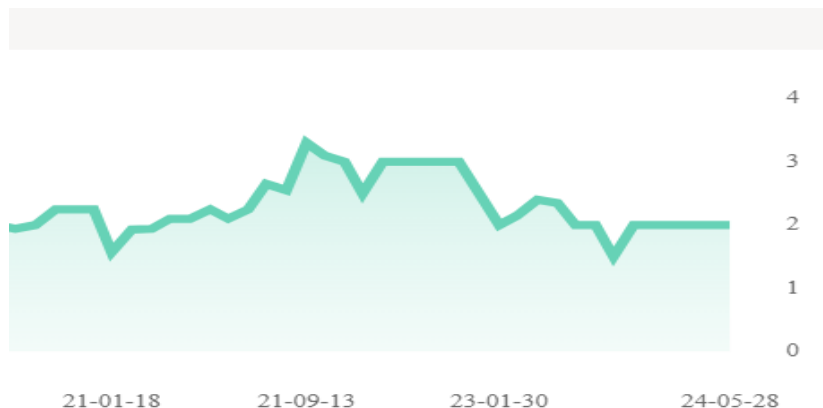


ÄGARFÖRHÅLLANDE, FORTS.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 348 (2 361) 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.

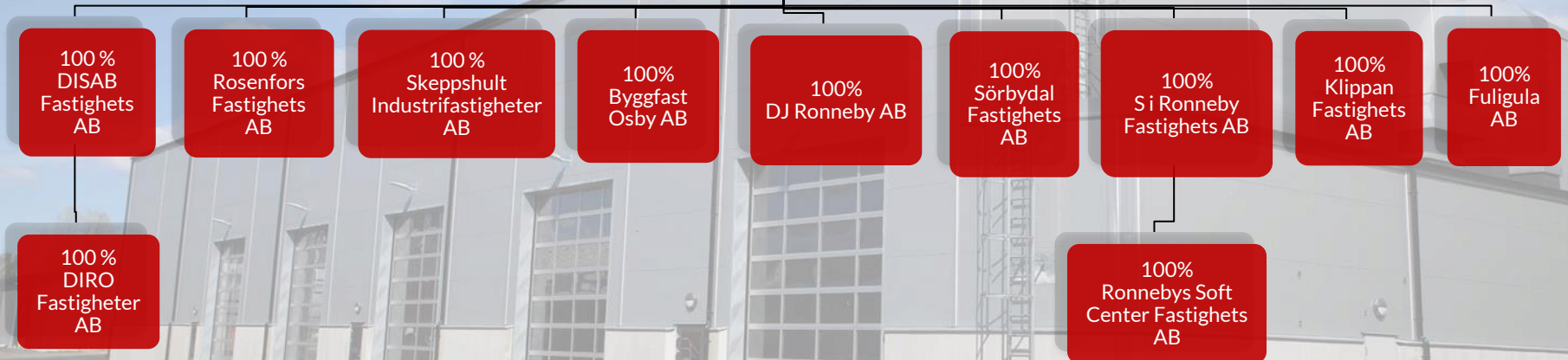
Största aktieägarna per 2023-12-31 (Inom parentes per 2022-12-31)

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

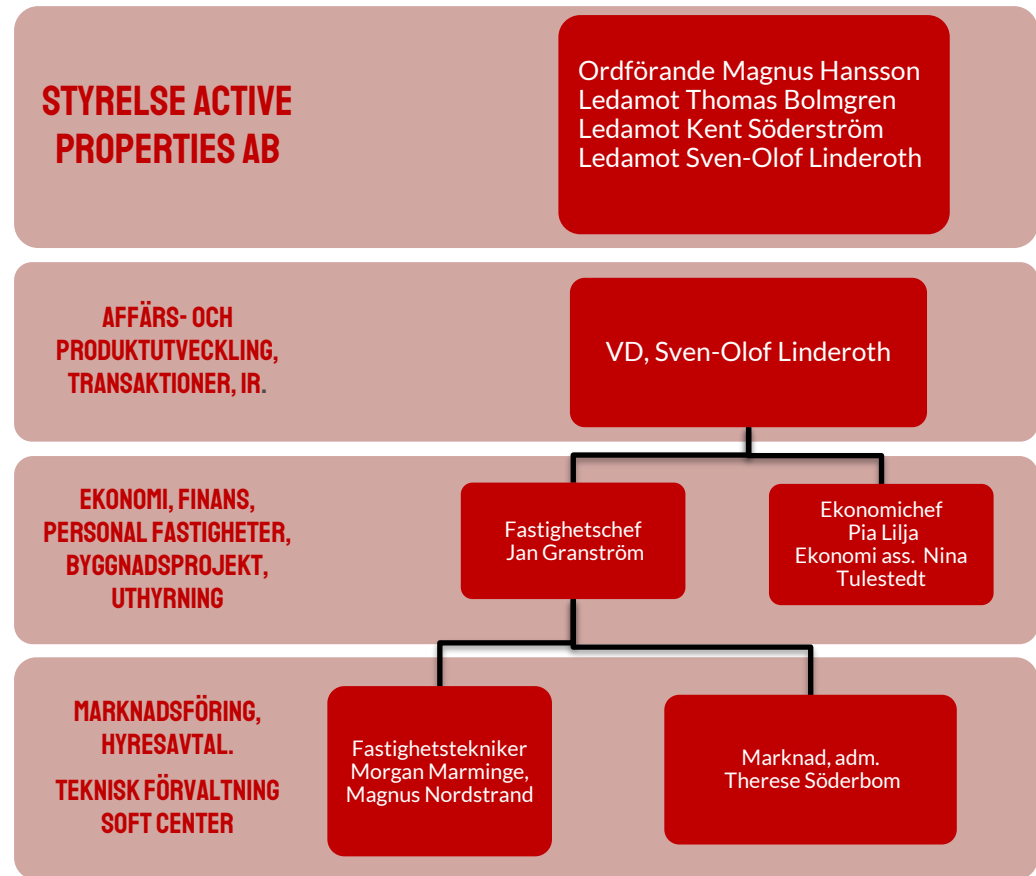


ORGANISATION

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.

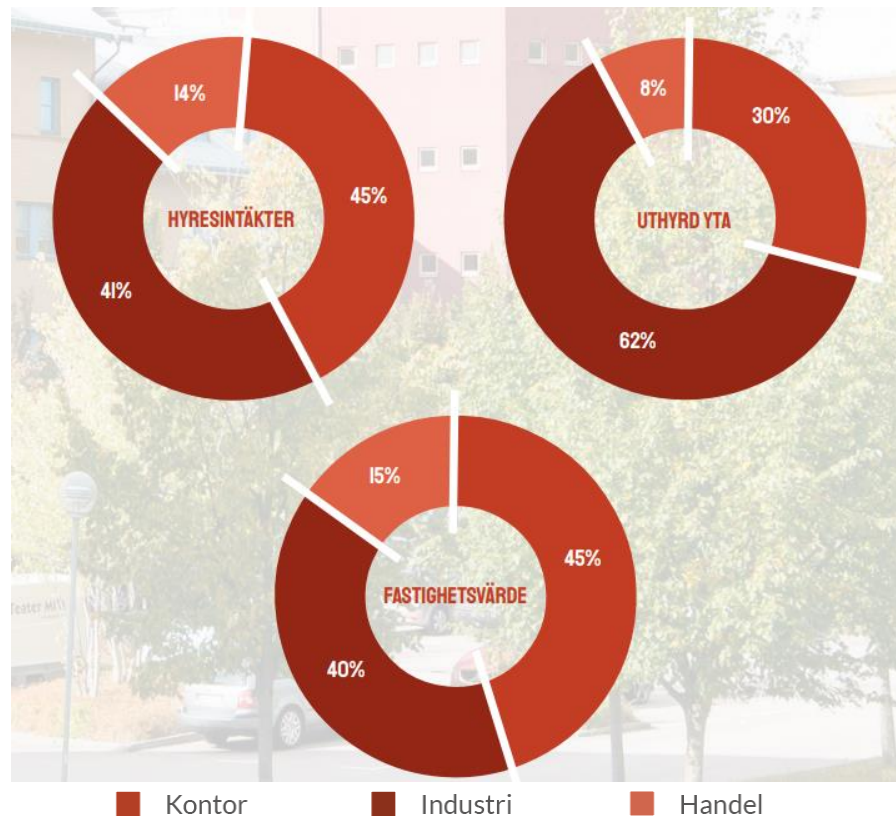


FASTIGHETSBESTÅNDET

NYCKELTAL

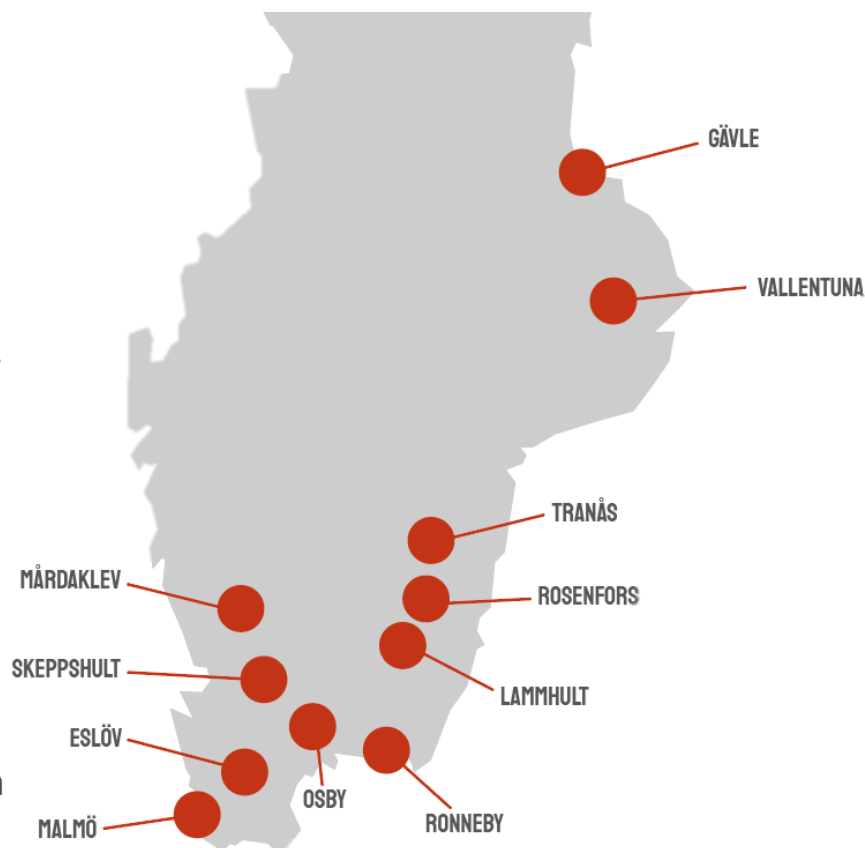
Antal fastigheter	19
Total uthyrningsbar yta	106 tkvm
Fastighetsvärde	871 MSEK
Hyresvärde	75 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%

- Fastighetsbeståndet består f n av 19 helägda fastigheter lokaliserade till 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 106 000 kvm är fördelad på 30% kontor, 62% industri och 8% handel. Fastigheternas sammanlagda marknadsvärden uppgick vid årsskiftet till 842 mkr (889).
- Uthyrningsgraden i koncernen uppgick vid årsskiftet till 81% och i Soft Center till 70,9 %. Hyreskontraktens snittlängd (yta) uppgick samtidigt till 3,6 år respektive 1,9 år.
- Det totala hyresvärdet uppgår f n till c a 75 mkr. För 2024 budgeteras hyresintäkter på cirka 63 mkr och ett resultat före värdeförändringar och skatt på cirka 22 mkr.



FASTIGHETSBESTÅNDET, FORTS

- Bolaget har under året fortsatt arbetet med hyresgäst anpassningar i framförallt tomställda lokaler i bl a fastigheterna i Malmö och Tranås. I Malmö invigdes nya ombyggda lokaler under hösten för produktion och kontor med ett 10 årigt hyresavtal. Ytterligare projekt pågår för inflyttning från halvårsskiftet 2024 och framåt.
- I Soft Center har arbetet fortsatt med energi-effektivisering bl a med investering i nya styrsystem för värme och kyla samt två nya solcellsanläggningar. Målet är att under 2024 få en energiklassificering med de näst högsta betyget B, enligt Boverkets normer, för hela anläggningen. Fyra av byggnaderna utyrda för externhandel är idag klassificerade med betyget B vilket
- På det försämrade marknadsläget beslöt bolaget redan under hösten 2022 att tillsvida avvakta med nya större 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 genomföra förvärv under innevarande år. F n pågår utvärdering av flera direkta förvärv och samarbeten.



RISKER OCH MÖJLIGHETER

HYRESINTÄKTER



Koncernen har ett stort antal hyresgäster med relativt långa kontrakts-tider. 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 3,6 år för koncernen. Merparten av kontrakten 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 för 2024 innebar det en uppräknings med 6,5%. I april var inflationstakten för KPI 3,9%.

FINANSIERING



Bankernas prioritering av kärnkunder ger relativt god tillgång till finansiering till affärer med låg risk. Prognoserna för marknadsräntorna indikerar långsamt fallande nivåer och därmed lägre räntekostnader. I ett historiskt perspektiv är räntenivåerna alltjämt relativt låga. Sverige befinner sig alltjämt i lågkonjunktur och även om osäkerheten om inflationsutvecklingen har minskat så finns det risk för bakslag, inte minst geopolitiskt. Intresset för nya investeringar i fastighetssektorn har ökat som en konsekvens av att många aktörer minskar sin skuldsättning.

DRIFTKOSTNADER



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

PROGNOS 2024 EXKL. VÄRDEFÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

mkr	2024-01-01	2024-12-31
Nettoomsättning		69,0
Fastighetskostnader		22,2
Driftsnetto		46,8
Central administration		6,8
Finansnetto		17,8
Förvaltningsresultat		22,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		0
Resultat före skatt		22,3

Prognos per 2024-05-01



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 V
372 25 Ronneby**

