

Styrelsen och verkställande direktören för
Real Holding i Sverige AB (publ)

Org nr 556865-1680

Avger härmed

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida</u>
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens balansräkning	10
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	12
Koncernens kassaflödesrapport	13
Nyckeltal	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Moderbolaget förändring i eget kapital	18
Moderbolagets kassaflödesrapport	19
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Definitioner	44
Underskrifter	45
Revisionsberättelse	46

VD har ordet

Real har nu fullföljt sitt första fulla verksamhetsår sedan Bolaget genomförde de första större fastighetsförvärven under december 2015. De senaste tolv månaderna har fastighetsportföljens värde ökat från 165,4 miljoner kronor till 444,7 miljoner.

Därefter har Bolaget i december 2016 även ingått avtal om att förvärva en kommersiell fastighet i Tranås vilken ökar portföljens värde med knappt 50 %. Målet att under innevarande år nå ett fastighetsportföljvärde om ca 1 miljard kr kvarstår.

Bolagets aktier noterades på NGM Nordic MTF-listan i april 2016.

Under 2016 har Real tagit ytterligare steg på vägen mot att bli ett lönsamt fastighetsbolag. Resultatet före skatt var -21,8 miljoner kronor för året, jämfört med -33,1 miljoner kronor under 2015. Nettoresultatet för helåret 2016 blev -14,8 miljoner kronor att jämföra med -27,0 miljoner för 2015. Styrelse och ledning har väsentligen stärkts och alla processer för Bolagets verksamheter har förbättrats under året.

Finansieringsutmaningar

Medan bolagets fastighetsportfölj levererar tillfredsställande avkastning å ena sidan står företaget inför finansieringsutmaningar å andra sidan. Under företagets uppbyggnadsfas har bolagets finansiering dominerats av höga upplånings- och räntekostnader samt korta löptider, vilket har inneburit ett stort tryck på Bolaget.

Detta är inte ovanligt för ett fastighetsbolag under uppbyggnad och notera att koncernens driftnetto såväl som rörelseresultat är tillfredsställande, dvs vi har förvärvat starka kassaflödesfastigheter med fortsatt god utvecklingspotential men p.g.a. höga initiala finansieringskostnader lämnar finansnettot en del övrigt att önska.

För att stärka bolagets kapitalstruktur har styrelsen och ledningen genomfört ett flertal åtgärder och fokuserar på att finna en långsiktigt god lösning med målet att åtminstone halvera våra finansieringskostnader.

Både ledning och styrelse är djupt engagerade i refinansieringen av koncernen. Detta har tyvärr dragit ut på tiden och varit svårare än förväntat men arbetet fortlöper och styrelsen ser över flera nya möjligheter samt har en handlingsplan för att på ett strukturerat vis kunna tillvarata såväl fordringsägares som aktieägares intressen.

För att förbättra både balansräkning och finansnettot har vi under 2017 sålt fastigheten Snigelhuset 4 i Stockholm, vilket ökat finansnettot, stärkt soliditeten samt minskat belåningsgraden i koncernen. Vidare har vi genomfört två stycken kvittningsemissioner till stamaktier av serie B. De två riktade kvittningsemissionerna fulltecknades, vilket innebär att det egna kapitalet ökade med 5 570 000 kronor, samtidigt som skulderna minskade lika mycket då fordringar om samma belopp kvittats mot B-aktier. Teckningskursen var 4,50 kronor per aktie.

Ett tydligt exempel där avsaknaden av en långsiktig finansiering påverkar oss är förvärvet av Hägglundsfastigheterna AB där en del av köpeskillingen finansierades genom en bryggfinansiering av APP Rockstar Equity AB i Växjö. Som säkerhet för lånet lämnades pant i Hägglundsfastigheterna AB samt i det förvärvande dotterbolaget som sedermera fusionerats med Hägglundsfastigheterna. Dessvärre lyckades vi inte refinansiera bryggfinansieringen i tid, varpå APP Equity valde att ianspråktaga panten dagen efter lånets förfall i väntan på refinansiering. Bolaget arbetar på högtryck för att finna en lösning som innebär att Real Holding återfår panten. Alternativt kommer parterna gemensamt bedriva en försäljningsprocess av fastigheten efter sommaren, varpå överskjutande belopp utbetalas till Real Holding.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att vi har förvärvat fastigheter med starka kassaflöden och med fortsatt utvecklingspotential, men underskattat svårigheten att få dessa finansierade på rimliga villkor, vilket både styrelse och ledning arbetar hårt med att få på plats inom kort.

Slutligen är vi mycket positiva över att äntligen ha fått in en stark, kompetent och aktiv storägare, Gremio Fastigheter AB, som dels ser potentialen i Bolaget och dels har uttalade ambitioner om att i nära samarbete med oss bistå oss i utvecklingen av Bolaget, med vår strategi och med vår finansiering.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Real Holding i Sverige AB (publ) ("Real Holding" eller "Bolaget"), organisationsnummer 556865-1680, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i tusental kronor (kSEK) om inte annat anges. Föregående års uppgifter redovisas inom parentes.

Verksamheten

Real Holding äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i Sverige, främst utanför de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2016-12-31 totalt 12 fastigheter och marknadsvärdet uppgick till 444,7 miljoner kronor (165,4). Koncernens totala omsättning uppgick till 30,4 miljoner kronor, varav 26,5 miljoner kronor avser hyresintäkter och resterande 3,9 miljoner avser huvudsakligen intäkter från externa förvaltningsuppdrag som koncernens förvaltningsbolag Real Sydfastgruppen AB ansvarar för. Det per balansdagen aktuella fastighetsbeståndet har inte ägts under hela 2016, varpå hyresintäkterna för helåret 2016 inte ger en rättvisande bild av fastigheternas hyresvärde på årsbasis. Real Sydfastgruppen AB ägdes inte heller av koncernen under hela året, så även gällande intäkterna från förvaltningsbolaget ger intäkterna inte en rättvisande bild på årsbasis. Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 491,1 miljoner kronor, jämfört med 333,1 miljoner kronor föregående år. Koncernens egna kapital uppgick till 117,6 miljoner kronor inklusive orealiserade värdeförändringar om 31,3 (60,2 miljoner kronor respektive 10,1 för 2015).

Moderbolaget

Real Holdings verksamhet utgörs huvudsakligen av förvaltning av dotterbolagen i koncernen samt koncerngemensamma funktioner som administration, länehantering samt redovisning.

Det bokförda värdet av Bolagets dotterbolag uppgick den 31 december 2016 till 119,1 (110,4) och det sammanlagda fastighetsvärdet i dessa dotterbolag uppgick till 444,7 miljoner kronor (165,4 miljoner kronor).

Samtliga dotterbolag är helägda dotterbolag, bortsett från Real Sydfastgruppen AB där ägarandelen uppgår till 88,35 % per dagen för avgivandet av denna årsredovisning. Per bokslutsdagen 2016-12-31 var ägarandelen 89,49 %.

Investeringar

Under året har 3 bolag med tillhörande fastigheter förvärvats och tillträtts, motsvarande ett marknadsvärde om 279 miljoner kronor per 2016-12-31. Detta är en väsentlig ökning i jämförelse med 2015 då Bolaget per 2015-12-31 ägde fastigheter till ett marknadsvärde om 165,4 miljoner kronor.

Vidare ingick Bolaget avtal om att förvärva ytterligare en fastighet, genom bolag, som vid avgivandet av denna årsredovisning ännu inte tillträtts.

Finansiering

Real Holdings verksamhet finansieras huvudsakligen av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 117,6 miljoner kronor, inkluderat orealiserade värdeförändringar om 31,3 (60,2 respektive 10,1 miljoner kronor för 2015). Bolagets räntebärande skulder uppgick till 334,3 (240,3) miljoner kronor varav lån till kreditinstitut och liknande utgör 112,7 (47,0) eller 33,6 % (19,6%) av bolagets totala räntebärande skulder. Resterande räntebärande skulder utgörs av obligationslån om 65,0 miljoner kronor (0) och finansiering av kortfristig natur 156,6 (193,3). Uppläggnings- och låneavgifter uppgående till 28,8 (25,6) miljoner kronor har reducerat låneskuldens bruttobelopp och dessa avgifter fördelas jämt över obligationslånets löptid. Den genomsnittliga kapitalbindningen vid utgången av 2016 uppgick till 15 månader och koncernens genomsnittliga ränta uppgick till 8,78 % för räkenskapsåret.

Omklassificering av vissa poster

I samband med årsbokslutet har Bolaget noterat att uppläggnings- och låneavgifter inte har hanterats på ett konsekvent sätt. Detta har i samband med avgivandet av denna årsredovisning justerats och samtliga ovannämnda poster har nu behandlats på samma sätt och i linje med IFRS 7. Sålunda har tidigare vissa poster balanserats på tillgångssidan som förutbetalda kostnader medan andra poster har reducerat räntebärande skulder. På samma sätt har vissa kostnader belastat rörelseresultatet medan andra har belastat finanskostnader. IFRS 7 föreskriver att dessa poster skall reducera räntebärande skulder och följaktligen bör motsvarande kostnad belasta finansnettot. Jämförelsetalen för 2015 har justerats i motsvarande mån och avviker därför från tidigare avgiven årsredovisning. Utöver avvikelsen i presentationen är det inte fråga om någon förändring i Årets resultat för 2015.

Real Holding har under året inte använt sig av några s.k. derivat för att säkra räntor eller löptider.

Resultatets utveckling

Real Holdings hyresintäkter ökade till 26,5 miljoner kronor under 2016 (2,4) och speglar den väsentliga ökningen av fastighetsbeståndet under året, tillsammans med det faktum att beståndet som ägdes per såväl 2016-12-31 som 2015-12-31 inte hade innehavts under hela respektive räkenskapsår.

Genom förvärvet av Real Sydfastgruppen under året har Real Holding också intäkter från fastighetsförvaltning uppgående till 3,9 miljoner kronor (0). Som en följd av det ökade fastighetsbeståndet ökade fastighetskostnaderna till 12,0 (0,4). Koncernens driftnetto ökade till 14,5 miljoner kronor (2,0) medan förvaltningsnettot avseende Real Sydfastgruppen uppgick till 0,6 miljoner kronor (0). Kostnader för central administration och övriga externa kostnader samt kostnader av engångskaraktär minskade till -18,4 (-27,4) som en följd av minskade kostnader för koncernbildning, börsnoteringskostnader m.m.

Väsentliga händelser under 2016

- Notering av bolagets stamaktie av serie B samt preferensaktien PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Tillträde av två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter, motsvarande ungefär 500 nya lägenheter.
- Förvärv och tillträde av Hägglundsfastigheterna AB som äger fastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnsköldsvik som omfattar cirka 53 000 kvadratmeter kontors-, industri-, lager- och produktionslokaler.
- Förvärv av förvaltningsbolaget Real Sydfastgruppen AB, som skall förvalta koncernens fastighetsbestånd, samtidigt som Sydfastgruppen också förvaltar externa fastigheter.
- Obligationsemission om 65 miljoner kronor, med en ram om 300 miljoner kronor.
- Företrädesemission av stamaktier av serie B, uppgående till ungefär 40,3 miljoner kronor.
- Återbetalning av en bryggfinansiering som upptogs under 2015, uppgående till cirka 200 miljoner kronor.
- Ingånget avtal avseende förvärv av aktierna i Fastighets AB Kompaniet 3, som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås som omfattar cirka 35 000 kvadratmeter utbildnings-, kontors-, lager- och produktionslokaler.
- Utdelning på preferensaktierna har under året ej kunnat verkställas vid fyra tillfällen då obligationslåneavtalet innehåller begränsningar i detta avseende. Skulden ligger i balansräkningen och ackumulerar ränta fram till dess utbetalning kan ske.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Real Holding tillträdde den 21 oktober 2016 aktierna i Hägglundsfastigheterna AB som var lagfaren ägare av fastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnsköldsvik. En del av köpeskillingen finansierades genom en bryggfinansiering som tillhandahölls av APP Rockstar Equity AB i Växjö ("APP Equity"). Som säkerhet för lånet lämnades pant i Hägglundsfastigheterna samt i

det förvärvande dotterbolaget som sedermera fusionerats med Högglundsfastigheterna. Lånet förföll till betalning den 11 maj. Real Holding har också gått i borgen för lånet. APP Equity har valt att ianspråktaga panten i väntan på refinansiering, alternativt kommer parterna gemensamt bedriva en försäljningsprocess av fastigheten efter sommaren. Ett eventuellt överskott från försäljningen tillfaller Real Holding. APP Equity har sålunda tagit aktierna i Högglundsfastigheterna i förvar och registrerat ny styrelse i Högglundsfastigheterna.

- Fastigheten Snigelhuset 4 i Stockholm har försålts, vilket förbättrat finansnettot, stärkt soliditeten samt minskat belåningsgraden i koncernen.
- Vidare har två stycken kvittningsemissioner till stamaktier av serie B genomförts. De riktade kvittningsemissionerna fullteknades, vilket innebär att det egna kapitalet ökade med 5,6 miljoner kronor, samtidigt som skulderna minskade i motsvarande mån då fordringar om samma belopp kvittats mot B-aktier.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Real Holdings verksamhet är utsatt för olika risker och osäkerhetsfaktorer som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Risker och osäkerhetsfaktorer nedan gör inte anspråk på att vara kompletta.

Fastighetsrelaterade risker

Bolaget redovisar innehavet av ägda fastigheter till verkligt marknadsvärde vilket ger en påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värdet påverkas av hur fastigheterna förvaltas och förädlas, hyresavtalens längd och hyresgäststrukturen. Därutöver påverkas fastigheternas värde av utbuds- och efterfrågebalansen, förväntad hyrestillväxt, ränteläget, allmän konjunkturutveckling, skattesituationen samt marknadens förväntan på avkastning.

Hyresintäkter utgör en väsentlig del av Real Holdings inkomster. En förändring av hyresintäkterna har en väsentlig påverkan på koncernens kassaflöde och resultat. Hyresintäkterna är i allmänhet direkt relaterade till uthyrningsgraden. Om en hyresgäst avflyttar kanske dessa lokaler inte omgående kan hyras ut till nya hyresgäster vilket kan påverka Bolagets kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Om kostnadshöjningar på t.ex. el, vatten, sophämtning, värme och ventilation inte kan kompenseras genom hyreshöjningar påverkas också Bolagets ställning negativt. Oplanerade och omfattande renoveringar kan också påverka Bolagets ställning.

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Real Holding har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Real Holding reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras något genom spridning av antalet hyresavtal. Oaktat detta faktum finns ett antal större hyresgäster som står för en stor andel av hyresintäkterna.

Det enskilt största hyreskontraktet står för ungefär 11 % av det totala fastighetsbeståndets hyresvärde. Hyresavtalet löper till 2032-12-31, samtidigt som hyresgästen har ensidig rätt att säga upp avtalet vartannat år, med sex månaders uppsägningstid. Hyresgästen har varit belägen i fastigheten i mer än ett sekel. Det näst största samt tredje största enskilda hyreskontraktet står för ungefär 8 % respektive 7 % av det totala hyresvärdet i fastighetsbeståndet. Det näst största hyreskontraktet omförhandlas för närvarande och ett förslag till nytt hyresavtal är framtaget, samt det tredje största hyresavtalet löper till 2024-12-31. Utöver ovannämnda hyreskontrakt finns ytterligare två hyresavtal som står för mer än 5 % av det totala hyresvärdet för hela beståndet. Utöver ovannämnda totalt 5 kontrakt, finns det inga ytterligare kontrakt som står för mer än 5 % av koncernens totala hyresvärde per 31 december 2016.

Organisatoriska risker

Real Holding har en liten central organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets utveckling berör i hög grad på ledningens och styrelsens engagemang, erfarenhet och kunskap. Bolaget kan därför påverkas negativt om en eller flera nyckelpersoner väljer att lämna Bolaget.

Finansieringsrisker

Real Holdings verksamhet finansieras förutom av eget kapital också av externt kapital. Kostnaden för externt kapital (räntor och upplåningskostnader) utgör Real Holdings enskilt största kostnad. Bolaget är därför exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker.

Det är sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Real Holdings kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långgivarna kommer förlänga Real Holdings krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller Bolaget samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Real Holding efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider, dock inte nödvändigtvis med bundna räntesatser.

Räntekostnader utgör Real Holdings största enskilda kostnadspost. Per den 31 december 2016 var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (rörlig ränta i relation till STIBOR90 samt 3 månaders ränta på en mindre andel lån). Detta innebär att den betalbara räntan löpande är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång.

Going concern

Årsredovisningen för Real Holding har upprättats under antagandet om "going concern" d.v.s. Bolagets förmåga att finansiera sin verksamhet under de kommande 12 månaderna. Företagsledningen och styrelsen har under en längre tid arbetat med att refinansiera Bolaget då räntor och upplåningskostnader har bedömts vara högre än nödvändigt med hänsyn till kreditinstitutens belåningsgrad samt dagens låga marknadsräntor. Detta arbete har visat sig vara svårare än förväntat och har väsentligt dragit ut på tiden.

Då fördelningen mellan lång- och kortfristiga skulder är ofördelaktig för Bolaget har ledningen och styrelsen beslutat att undersöka möjligheten att sälja vissa innehav som antingen inte bedöms som strategiska och/eller där marknadsläget är sådant att en framgångsrik transaktion kan genomföras på relativt kort tid. Detta bedöms i dagsläget tillföra Bolaget nödvändig likviditet som skall användas till daglig drift samt för amortering av kortfristiga skulder. Effekten förväntas bli en lägre skuldsättningsgrad samt förbättrat räntenetto. I avvaktan på ett positivt försäljningsresultat enligt ovan kommer vissa kortfristiga lån att förlängas.

I maj försålde fastigheten Snigelhuset 4 vilket förbättrat finansnettot, stärkt soliditeten samt minskat belåningsgraden i koncernen. Vidare har två stycken kvittningsemissioner genomförts som ökat det egna kapitalet och minskat skulderna med 5,6 miljoner kronor

Vid tiden för avgivandet av denna årsredovisning förhandlar också Real Holding med externa parter rörande försäljning av andra fastigheter. I likhet med Snigelhuset 4 ovan förväntas dessa transaktioner förbättra finansnettot, stärka kassan samt minska belåningsgraden i koncernen.

Under juni månad sålde Tuve Holding AB samt Kvalitena AB samtliga sina aktieinnehav till Gremio Fastigheter AB (Gremio). Detta har medfört att Gremio nu är den enskilt största aktieägaren av bolaget sett till röstetalet. Gremio har för avsikt att kalla till extra bolagsstämma inom kort för att föreslå att Real Holding ska genomföra en företrädesemission i Bolaget under september-oktober 2017 om ungefär 70 – 80 miljoner kronor. Gremio har utfäst att garantera en kommande företrädesemission med 43 miljoner, samt via teckningsförbindelser teckna sin andel av aktier, motsvarande cirka 6-7 miljoner, dvs säkerställa att minimum 50 miljoner kronor kommer Real Holding tillgodo i emissionen. Formerna och de exakta villkoren för emissionen är dock ännu ej fastställda och styrelsen har inte heller formellt fattat ett beslut att och på vilka villkor ett sådant förslag ska se ut.

Förslag till vinstdisposition (kSEK)

Till Årsstämmans förfogande står;

Överkursfond	137 123
Balanserat resultat	- 43 480
Årets resultat	<u>- 28 470</u>
Totalt	65 173

Styrelsen föreslår att	
Utdelning till ägarna	0*
Balanseras i ny räkning	65 173

* Obligationslånevillkoren innefattar restriktioner för bolaget att lämna utdelning. Ett belopp motsvarande 20 kronor per preferensaktie, totalt 7 693 700 kronor, har balanserats i balansräkningen som skuld och uppräknas med ränta om 12 % per år för tiden intill utdelning kan komma ifråga. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till att erhålla utdelning.

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Resultaträkning - koncernen

<u>Belopp i tusental kronor (kSEK)</u>	<u>Not</u>	<u>2016-01-01-- 2016-12-31</u>	<u>2015-01-01-- 2015-12-31</u>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	26 491	2 367
Förvaltnings- och övriga intäkter	4	3 892	72
Summa intäkter		30 383	2 439
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-12 014	-426
Personalkostnader	7	-5 206	-1 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 708	-111
Övriga kostnader	5, 6, 9	-14 927	-17 561
Summa rörelsens kostnader		-33 855	-19 320
Rörelseresultat		-3 472	-16 881
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande	10	43	7 847
Räntekostnader och liknande	11	-41 599	-33 284
Finansnetto		-41 556	-25 437
Resultat efter finansiella poster		-45 028	-42 318
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		23 240	9 173
Resultat före skatt		-21 788	-33 145
Uppskjuten och temporär skatt (netto)	13	6 378	6 681
Årets skatt	13	644	-533
Skatt på årets resultat		7 022	6 148
Årets resultat		-14 766	-26 997
Koncernens rapport över totalresultatet			
Årets resultat		-14 766	-26 997
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		-	-
Summa totalresultat för året		-14 766	-26 997
Varav hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-14 649	-25 541
Innehav utan bestämmande inflytande		-117	-1 456
Summa totalresultat för året		-14 766	-26 997

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Balansräkning - koncernen

Belopp i tusental kronor (kSEK)

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	14		-
Immateriella anläggningstillgångar	15	322	535
		<u>322</u>	<u>535</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	444 700	165 400
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 272	718
		<u>445 972</u>	<u>166 118</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Förskott för förvaltningsfastigheter	19	3 000	55 523
Uppskjuten skattefordran	22	18 618	6 557
		<u>21 618</u>	<u>62 080</u>
Summa anläggningstillgångar		467 912	228 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
. undfordringar	12	13 032	4 343
Skattefordringar	13		107
Övriga fordringar	12	3 857	3 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 457	8 877
		<u>20 346</u>	<u>17 096</u>
<i>Kassa och bank</i>	12, 25	2 892	87 260
Summa omsättningstillgångar		23 238	104 356
SUMMA TILLGÅNGAR		491 150	333 089

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Balansräkning - koncernen

Belopp i tusental kronor (kSEK)

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
... T KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		27 857	9 872
Pågående kvittningsemission			4 420
Övrigt tillskjutet kapital		137 123	70 989
Balanserat resultat		-32 696	1 890
Årets resultat		-14 766	-25 541
Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare		117 518	61 630
Innehav utan bestämmande inflytande		41	-1 431
Summa eget kapital		117 559	60 199
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	9 356	174
		9 356	174
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande	12, 23	76 253	42 970
Obligationslån	12	65 000	
		141 253	42 970
Kortfristiga skulder	12		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	12	7 617	3 996
Förskott från kunder			13
Leverantörsskulder	12	8 539	5 128
Bryggglån och andra räntebärande skulder	12	156 608	167 773
Skatteskulder		1 388	242
Övriga kortfristiga skulder	12	21 525	45 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	27 304	6 836
		222 981	229 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		491 150	333 089

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Belopp i tusental kronor (kSEK)

Förändring av eget kapital - koncernen

	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	2 050		508	501		3 059
Årets vinstdisposition			501	-501		0
Nyemission	7 822	4 420	70 989			83 231
Fusionsvinst och liknande			881			881
Årets resultat				-25 541	-1 431	-26 972
Utgående balans 2015-12-31	9 872	4 420	72 879	-25 541	-1 431	60 199
Årets vinstdisposition			-27 013	25 541	1 472	0
Nyemission	17 985	-4 420	66 257			79 822
Skuldförd utdelning			-7 696			-7 696
Årets resultat				-14 766		-14 766
Utgående balans 2016-12-31	27 857	0	104 427	-14 766	41	117 559

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Kassaflödesanalys - koncernen

<u>Belopp i tusental kronor (kSEK)</u>	<u>2016-01-01-- 2016-12-31</u>	<u>2015-01-01-- 2015-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-45 028	-33 144
Justering för ej kassapåverkande poster		
Av och nedskrivningar på anläggningstillgångar	1 708	111
Återförda aktiverade upplåningskostnader	15 358	312
Övrigt	509	-17 331
	<u>-27 453</u>	<u>-50 052</u>
Skatt	5 396	-291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-22 057	-50 343
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 357	-38 455
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 070	212 688
	<u>-33 484</u>	<u>123 890</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 484	123 890
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 004	-460
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-201 091	-83 227
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-3 000	-5 800
	<u>-206 095</u>	<u>-89 487</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206 095	-89 487
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	79 830	5 000
Förändring av låneskuld	75 381	39 988
Valutakursförändringar		7 846
	<u>155 211</u>	<u>52 834</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	155 211	52 834
Årets kassaflöde	-84 368	87 237
Likvida medel vid årets början	87 260	23
Likvida medel vid årets slut	2 892	87 260

Nyckeltal	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<u>Aktierelaterade nyckeltal</u>		
Antal aktier vid periodens slut	13 928 724	4 936 109
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	10 778 190	2 779 158
Resultat per aktie, kr	-1,06	-5,47
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	-1,37	-9,71
Nett Kapital per aktier, kr	8,44	12,20
Eget Kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	10,91	21,66
<u>Fastighetsrelaterade (tillträdda fastigheter)</u>		
Hysesvärde helår, kr/kvm	589	486
Hysesintäkter helår, kr/kvm	529	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	95
Marknadsvärde tillträdda fastigheter, kSEK	444 700	165 400
Varav marknadsvärde för kommande byggrätter, kSEK	47 000	
Uthyrningsbara yta, kvm	102 637	45 090
Kommande byggrätter, kvm BTA	47 000	
Marknadsvärde per kvm, kr	3 875	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätter, kr	1 000	
Direktavkastning, exklusive värdet av byggrätter, %	8,3	7,1
Antal förvaltningsfastigheter	12	9
<u>Finansiella nyckeltal</u>		
Soliditet	23,9%	16,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	2,96	3,99

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Resultaträkning - moderföretaget

<u>Belopp i tusental kronor (kSEK)</u>	<u>Not</u>	<u>2016-01-01-- 2016-12-31</u>	<u>2015-01-01-- 2015-12-31</u>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	1 461	36
Övriga intäkter			
Summa intäkter		1 461	36
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	7	-2 590	-1 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-92	-46
Övriga kostnader	5, 6, 9	-11 507	-13 968
		-14 189	-15 235
Rörelseresultat		-12 728	-15 199
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från andelar i koncernföretag		329	-2 620
Ränteintäkter och liknande	10	527	7 976
Räntekostnader och liknande	11	-34 931	-33 129
Finansnetto		-34 075	-27 773
Resultat efter finansiella poster		-46 803	-42 972
Erhållna koncernbidrag		7 900	
Resultat före skatt		-38 903	-42 972
Uppskjuten och temporär skatt (netto)	13	10 433	6 547
Årets skatt	13		
Skatt på årets resultat		10 433	6 547
Årets resultat		-28 470	-36 425

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tusental kronor (kSEK)

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	322	414
		<u>322</u>	<u>414</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	119 068	110 412
Fordringar hos koncernföretag	12	114 575	38 327
Förskott för förvaltningsfastigheter	19	3 000	44 475
Uppskjuten skattefordran	22	16 980	6 547
		<u>253 623</u>	<u>199 761</u>
Summa anläggningstillgångar		253 945	200 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
. undfordringar	12	534	
Övriga fordringar	12	2 710	3 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	427	8 674
		<u>3 671</u>	<u>12 169</u>
Kassa och bank	12, 25	1 664	86 475
Summa omsättningstillgångar		5 335	98 644
SUMMA TILLGÅNGAR		259 280	298 819

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tusental kronor (kSEK)

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
... T KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		27 857	9 872
Pågående kvittningsemission			4 420
		<u>27 857</u>	<u>14 292</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		137 123	70 989
Balanserat resultat		-43 480	641
Årets resultat		<u>-28 470</u>	<u>-36 425</u>
		65 173	35 205
Summa eget kapital		93 030	49 497
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	27 300	29 112
Obligationslån	12	<u>65 000</u>	<u>29 112</u>
		92 300	29 112
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	2 850	4 567
Bryggglån och andra räntebärande skulder	12	45 878	167 773
Övriga kortfristiga skulder	12	15 671	46 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	<u>9 551</u>	<u>1 565</u>
		73 950	220 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 280	298 819

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Belopp i tusental kronor (kSEK)

Förändring av eget kapital - moderföretaget

	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	2 050		-363	123	1 810
Årets vinstdisposition			123	-123	0
Kvittnings-, kontant-, och apportemissioner	7 822	4 420	70 989		83 231
Fusionsvinst och liknande			881		881
Årets resultat				-36 425	-36 425
Utgående balans 2015-12-31	9 872	4 420	71 630	-36 425	49 497
Årets vinstdisposition			-36 425	36 425	0
Nyemission	17 985	-4 420	66 134		79 699
Skuldförd utdelning			-7 696		-7 696
Årets resultat				-28 470	-28 470
Utgående balans 2016-12-31	27 857	0	93 643	-28 470	93 030

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<u>Belopp i tusental kronor (kSEK)</u>	<u>2016-01-01-- 2016-12-31</u>	<u>2015-01-01-- 2015-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-46 803	-42 973
Justering för ej kassapåverkande poster	12 808	-3 340
	<u>-33 995</u>	<u>-46 313</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-33 995	-46 313
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-67 750	-34 149
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-24 365	200 899
	<u>-126 110</u>	<u>120 437</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-126 110	120 437
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 248	-460
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 656	-77 061
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	
	<u>-9 904</u>	<u>-77 521</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 904	-77 521
Finansieringsverksamheten		
Nyemission*	79 830	5 000
Förändring av låneskuld	-28 627	30 712
Valutakursförändringar		7 846
	<u>51 203</u>	<u>43 558</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	51 203	43 558
Årets kassaflöde	-84 811	86 474
Likvida medel vid årets början	86 475	1
Likvida medel vid årets slut	1 664	86 475

* Nyemissionen har omfattat både kontanter samt apportegendom

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Nybrogatan 16, 114 39 Stockholm och bolagets postadress är Box 5008, 102 41 Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på NGM Nordic MTF, Nordic Growth Market Stockholm. Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 10 juli 2017. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 31 juli 2017.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Nya standarder och tolkningar som trätt ikraft 2016

Inga nya redovisningsprinciper med någon väsentlig inverkan på Bolaget har tillämpats för räkenskapsåret.

Nya och ändrade standarder och standarder och tolkningar och tolkningar som ej trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. **IFRS 9 Finansiella instrument.** Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. **IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.** Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018. Real Holding bedömer preliminärt att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna men kan leda till utökade upplysningskrav. **IFRS 16 Leases.** IFRS 16 Leases ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. EU har ännu inte angett när de förväntas godkänna standarden. Någon utvärdering av effekterna av standarden har ännu inte påbörjats.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolaget och koncernens finansiella rapporter Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK) som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental (kSEK). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Intäkter

Hysesintäkter från kommersiella fastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hysesrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminär-debiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

Förvaltningsintäkter utgörs av de intäkter dotterbolaget Sydfastgruppen AB erhållit från sin förvaltning av externt ägda fastigheter.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Övriga kostnader

Utgörs av kostnader för förvaltningsverksamheten samt koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Värderingsprinciper mm

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehåses utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordringar sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid.

Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits.

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

. ensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Moder-</i>	<i>företag</i>
	<i>Koncern</i>	<i>år år</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Inventarier, verktyg och installationer	5	5

Leasing

Ett leasingavtal kan antingen klassificeras som finansiellt eller operationellt. Ett avtal klassificeras som ett finansiellt leasingavtal om det innebär att de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som förknippas med ägandet av objektet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett leasingavtal klassificeras som operationellt om det inte innebär att dessa fördelar och risker i allt väsentligt överförs till leasetagaren. Ett finansiellt leasingavtal redovisas som en anläggningstillgång och finansiell skuld i balansräkningen. Leasingavgiften består av ränta och planmässiga avskrivningar. Den leasade tillgången skrivs av såsom om den hade förvärvats separat.

Leasingavgifter avseende operationella leasingavtal kostnadsförs löpande i koncernens totalresultat. Vissa mindre finansiella leasingavtal avseende tjänstebilar och kontorsutrustning redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Fakturerad förvaltning till dotterbolag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Bolaget löpande i sin verksamhet dotterbolagen med tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

Fastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investerings- åtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheterna till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån extern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 14.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärde-beräknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IAS 27, Koncernredovisning och med tillämpning av förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3, Rörelseförvärv. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande. I normalfallet gäller detta för företag där Real Holdings röstetal direkt eller indirekt uppgår till mer än 50 procent.

Bolag som förvärvats under året konsolideras fr.o.m. förvärvsdagen. Dotterbolag som avyttrats under året konsolideras t.o.m. tidpunkten då de avyttras. Intresseföretag utgör under normala omständigheter företag, vari Real Holding har ett betydande inflytande, det vill säga när röstetalet uppgår till mellan 20 och 50 procent.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Transaktioner med närstående

Bolaget har under året hyrt lokal och personal från Linden & Linden Holding AB (ägt av Bengt Linden, styrelseledamot) till ett värde av 1 248 (345) kSEK.

Bengt Linden (styrelseledamot) har mot skuldebrev lånat in 37 900 kSEK (5 841) till koncernen. Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5 % ränta till 1 568 kSEK. Därutöver har utlägg skett med 269 kSEK

Drive Concept No 1 AB (ägt av Lennart Molvin, styrelseledamot) har fakturerat koncernen 796 kSEK (145) för nedlagt arbete i Karlskronaprojektet.

Bengt Engström har mot revers lånat in 700 kSEK (varav 400 kSEK har återbetalats) till koncernen. Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5 % ränta till 7 kSEK.

Not ` Redogörelse för omklassificering av resultat` samt balansräkning

I samband med färdigställandet av detta årsbokslut har noterats att vissa poster och transaktioner inte har behandlats på ett konsekvent eller korrekt sätt i enlighet med IFRS 7. Nedan följer en redogörelse för de justeringar som gjorts i förhållande till den tidigare avgivna årsredovisningen för 2015. Samtidigt har vissa begrepp förändrats för att bättre ansluta till IFRS rekommendationer.

Resultaträkning	2015 enligt årsredovisning 2015	Omklassi- ficering	2015 enligt årsredovisni.. 2016	
Koncern				
Rörelsens intäkter				
Hyresintäkter	2 367		2 367	Hyresintäkter
Övriga intäkter	72		72	Förvaltnings- och övriga intäkter
Summa intäkter	2 439		2 439	Summa intäkter
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-426		-426	Fastighetskostnader
Övriga externa kostnader	-14 661	14 661		
Personalkostnader	-1 222		-1 222	Personalkostnader
Orealiserade värdeförändringar	9 173	-9 173		
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-111		-111	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
Övriga rörelsekostnader	-11 525	-6 036	-17 561	Övriga kostnader
			-19 320	Summa rörelsens kostnader
Rörelseresultat	-16 333	-548	-16 881	Rörelseresultat
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 847		7 847	Ränteintäkter och liknande
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 659	-8 625	-33 284	Räntekostnader och liknande
			-25 437	Finansnetto
Resultat efter finansiella poster	-33 145	-9 173	-42 318	Resultat efter finansiella poster
		9 173	9 173	Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Resultat före skatt	-33 145	0	-33 145	Resultat före skatt
		6 681	6 681	Uppskjuten och temporär skatt - netto
		-533	-533	Årets skatt
Skatt på årets resultat	6 148		6 148	Skatt på årets resultat
Årets resultat	-26 997	0	-26 997	Årets resultat

Balansräkning

2015 enligt
årsredovisning
2015

Omklassi-
ficering

2015 enligt
årsredovisning
2016

**Koncern
TILLGÅNGAR**

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

**Immateriella
anläggningstillgångar**

Övriga immateriella
anläggningstillgångar

535

- Goodwill

535

Immateriella
anläggningstillgångar

535

535

Materiella anläggningstillgångar

**Materiella
anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

165 400

165 400

Förvaltningsfastigheter

Inventarier, verktyg och installationer

718

718

Inventarier, verktyg och
installationer

166 118

166 118

Finansiella anläggningstillgångar

Ännu ej tillträdde dotterbolag

55 523

55 523

Förskott för förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skattefordran

6 557

6 557

Uppskjuten skattefordran

62 080

62 080

Summa anläggningstillgångar

228 733

228 733

Rörelseresultat

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 343

4 343

Kundfordringar

Skattefordringar

107

107

Skattefordringar

Övriga fordringar

3 769

3 769

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna
intäkter

34 457

-25 580

8 877

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter

42 676

-25 580

17 096

Likvida medel

87 260

87 260

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

129 936

-25 580

104 356

**Summa
omsättningstillgångar**

SUMMA TILLGÅNGAR

358 669

-25 580

333 089

SUMMA TILLGÅNGAR

Balansräkning

2015 enligt
årsredovisning
2015

Omklassi-
ficering

2015 enligt
årsredovisning
2016

**Koncern
EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital

Aktiekapital	9 872
Pågående kvittningsemission	4 420
Överskursfond	70 989
Balanserat resultat	1 890
Årets resultat	-25 541

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare **61 630**

Minoritetsintressen -1 431

Summa eget kapital 60 199

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	174
	174

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	42 970
	42 970

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 996
Förskott från kunder	13
Leverantörsskulder	5 128
Bryggglån	193 353
Skatteskulder	242
Övriga kortfristiga skulder	45 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 836

255 326

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

359 669

Eget kapital

Aktiekapital	9 872
Pågående kvittningsemission	4 420
Övrigt tillskjutet kapital	70 989
Balanserat resultat	1 890
Årets resultat	-25 541

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare **61 630**

Innehav utan bestämmande inflytande -1 431

Summa eget kapital 60 199

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	174
	174

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	3 996
Förskott från kunder	13
Leverantörsskulder	5 128
Bryggglån och andra räntebärande skulder	167 773
Skatteskulder	242
Övriga kortfristiga skulder	45 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 836

229 746

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

333 089

-25 580

-25 580

Resultaträkning

2015 enligt
årsredovisning
2015

Omklassi-
ficering

2015 enligt
årsredovisning
2016

Moderföretag

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter	36
Övriga intäkter	-
Summa intäkter	36

36	Hysesintäkter
-	Förvaltnings- och övriga intäkter
36	Summa intäkter

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader	-13 968	13 968
Personalkostnader	-1 221	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-46	
Övriga rörelsekostnader	-8 625	-5 343
Rörelseresultat	-23 824	8 625

Rörelsens kostnader

-1 221	Personalkostnader
-46	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
-13 968	Övriga kostnader
-15 235	Summa rörelsens kostnader
-15 199	Rörelseresultat

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	-2 620	
Ränteintäkter och liknande	7 976	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 504	-8 625

-2 620	
7 976	Ränteintäkter och liknande
-33 129	Räntekostnader och liknande
-27 773	Finansnetto

Resultat efter finansiella poster

-42 972 **-8 625**

-42 972	Resultat efter finansiella poster
-	Erhållna koncernbidrag

Resultat före skatt

-42 972 **0**

-42 972	Resultat före skatt
6 547	Uppskjuten och temporär skatt - netto
-	Årets skatt

Skatt på årets resultat	6 547
-------------------------	-------

6 547	Skatt på årets resultat
-------	-------------------------

Årets resultat **-36 425** **0**

-36 425 **Årets resultat**

Balansräkning

2015 enligt
årsredovisning
2015

Omklassi-
ficering

2015 enligt
årsredovisning
2016

Moderföretag

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

**Immateriella
anläggningstillgångar**

			-	Goodwill
Övriga immateriella anläggningstillgångar	414		414	Immateriella anläggningstillgångar
	414		414	
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	110 412		110 412	Andelar i koncernföretag
Fordringar hos koncernföretag	38 327		38 327	Fordringar hos koncernföretag
Ännu ej tillträdde dotterbolag	44 475		44 475	Förskott för förvaltningsfastigheter
Uppskjuten skattefordran	6 547		6 547	Uppskjuten skattefordran
	199 761		199 761	
Summa anläggningstillgångar	200 175		200 175	Summa anläggningstillgångar
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	-		-	Kundfordringar
Övriga fordringar	3 495		3 495	Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 254	-25 580	8 674	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
	37 749	-25 580	12 169	
Likvida medel	86 475		87 475	Kassa och bank
Summa omsättningstillgångar	124 224	-25 580	98 644	Summa omsättningstillgångar
SUMMA TILLGÅNGAR	324 399	-25 580	298 819	SUMMA TILLGÅNGAR

Balansräkning

2015 enligt
årsredovisning
2015

Omklassi-
ficering

2015 enligt
årsredovisning
2016

**Moderföretag
EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	9 872
Nyemission under registrering	4 420
	<u>14 292</u>

Fritt eget kapital

Överskursfond	70 989
Balanserat vinst eller förlust	641
Årets resultat	-36 425
	<u>35 205</u>
Summa eget kapital	49 497

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	9 872
Pågående kvittningsemission	4 420
	<u>14 292</u>

Överskursfond	70 989
Balanserat resultat	641
Årets resultat	-36 425
	<u>35 205</u>
Summa eget kapital	49 497

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	29 112
	<u>29 112</u>

Skulder till koncernföretag	29 112
	<u>29 112</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	4 567
Bryggglån	193 353
Skulder till koncernföretag	-
Övriga kortfristiga skulder	46 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 565
	<u>245 790</u>

-25 580

Leverantörsskulder	4 567
Bryggglån och andra räntebärande skulder	167 773
Skulder till koncernföretag	-
Övriga kortfristiga skulder	46 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 565
	<u>220 210</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

324 399

-25 580

298 819

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
Hyra bostäder	1 052	402
Hyra lokaler	23 019	1 875
Hyra garage och parkeringsplatser	242	-
Övriga vidarefakturerade kostnader samt hyrestillägg	2 178	90
Summa nettoomsättning	26 491	2 367

Hyreskontraktens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
Koncern				
2017*	99	25 373	12 484	21,55
2018	25	11 500	8 594	14,84
2019	13	3 096	2 054	3,55
2020	12	14 992	5 512	9,52
2021	6	2 449	1 656	2,86
2021-	10	33 889	21 628	37,34
	165	91 299	51 928	89,66
Bostäder	8	482	1 240	2,14
Vakanser	24	10 577	4 750	8,20
	197	102 358	57 918	100,00

Avtalade framtida intäkter	Årshyra (MSEK)
Avtalade hyresintäkter år 1	51,9
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	122,3
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	73,1
	247,3
Bostäder	1,2
	248,5

* Samtliga löpande avtal som ingåtts i dotterbolagen ingår i posten 2017 under "Hyreskontraktens förfallostruktur" ovan.

Not 4 Rörelsens övriga intäkter

	2	2
	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
Övriga intäkter består av vidarefakturerade utlägg och kostnader	156	72
Moderföretag		
Moderföretagets intäkter består av koncerninterna intäkter	1 461	36

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
<i>Mazars SET AB</i>		
Revisionsarvode	800	120
Andra uppdrag	-	298
<i>Dillon AB</i>		
Revisionsarvode	-	51
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode	98	-
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsarvode	103	-
<i>KPMG</i>		
Andra uppdrag	100	-
Summa	1 101	469
Moderföretag		
<i>Mazars SET AB</i>		
Revisionsarvode	679	100
Revisionsarvode	-	298
<i>Dillon AB</i>		
Revisionsarvode	-	17
Summa	679	415

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Bilar	118	211
Lokaler	650	393
Totala leasingkostnader	768	604
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till	60	272
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning: Inom ett år	119	54
	119	54
Moderföretag		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Lokaler	556	225
Totala leasingkostnader	556	225

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män	2015-01-01- 2015-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	1	1	2	2
Totalt moderföretaget	1	1	2	2
Dotterföretag				
Sverige	4	3	-	-
Totalt dotterföretag	4	3	-	-
Koncernen totalt	5	4	2	2

Vid räkenskapsårets utgång var antalet anställda 11 st varav 4 kvinnor.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	1 050	450
Övriga anställda	900	450
Summa	1 950	900
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	613	283
	-	-
Dotterföretag		
Styrelse och VD	275	-
Övriga anställda	1 611	-
Summa	1 886	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	701	-
	96	-
Koncern		
Styrelse och VD	1 325	450
Övriga anställda	2 511	450
Summa	3 836	900
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 314	283
	96	-

Ledande befattningshavares ersättningar 2016

Moderföretag	Grundlön	Rörlig Pensions- ersättning kostnad	Övriga styrelsearvoden förmåner	
<i>Styrelsens ordförande</i>				
Bengt Engström	200	-	-	-
<i>Styrelsens ledamöter</i>				
Lennart Molvin	100	-	-	-
Bengt Linden	100	-	-	-
Peter Karlsten	100	-	-	-
Cleas Örtegren VD (Sydfastgruppen)	275	-	-	-
Daniel Andersson VD (Real Holding)	1 050	-	-	-
Summa	1 825	-	-	-

Ledande befattningshavares ersättningar 2015

Moderföretag	Grundlön,	Rörlig Pensions- ersättning kostnad	Övriga förmåner	
Styrelsens ordförande				
Bengt Engström	-	-	-	-
Daniel Andersson VD	450	-	-	-
Peter Teurnberg (f.d. VD)	450	-	-	-
Summa	900	-	-	-

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
<i>Nedskrivningar</i>		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	103	-
Goodwill	1 145	-
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	110	64
Inventarier, verktyg och installationer	350	47
	<u>1 708</u>	<u>111</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Moderföretag		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	92	46
	<u>92</u>	<u>46</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
Realisationsförlust	-	2 900
Summa	-	2 900
Moderföretag		
	-	-
Summa	-	-

I Dotterbolaget Samhällsfastigheter AB uppstod 2015 en förlust om 2 900 kSEK på handpenning för tecknat köp av 5 fastigheter från en säljare.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
Valutakursvinster	-	7 842
Ränteintäkter, övriga	43	5
	<u>43</u>	<u>7 847</u>
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	500	129
Valutakursvinster	-	7 842
Ränteintäkter, övriga	27	5
	<u>527</u>	<u>7 976</u>

Under 2014 upptogs bryggån i norska kronor som återbetalats under första kvartalet 2016.

I samband med årsbokslutet 2015 bokfördes en orealiserad kursvinst om 7 842 kSEK, vilken dock realiserades under första kvartalet 2016, dock blev den realiserade vinsten något lägre och upptogs därför i första kvartalsrapporten för 2016 som en valutaförlust.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
Räntekostnader	24 654	24 307
Återföring aktiverade lånekostnader	15 358	312
Övriga finansiella kostnader	1 587	8 665
	<u>41 599</u>	<u>33 284</u>
Moderföretag		
Räntekostnader	20 216	24 192
Återföring aktiverade lånekostnader	13 357	312
Övriga finansiella kostnader	1 358	8 625
	<u>34 931</u>	<u>33 129</u>

Räntekostnader avseende brygglånen uppgick under räkenskapsåret till 11 731 kSEK varav 6 435 kSEK var förskottsränta betald under 2015. Samtliga räntekostnader hänförliga till lösta bryggån, totalt 29 032 kSEK har betalats genom kvittning till aktier i bolaget, såväl till stamaktier av serie B som till preferensaktier av serie PREF1. Detta innebär att räntekostnaderna inte belastat bolagets likviditet, samtidigt som bolaget åtnjuter en uppskjuten skattefordran om 6 387 kSEK som kommer att kvittas mot kommande vinster.

Ränta på obligationslånet har under räkenskapsåret belastat resultatet med 5 709 kSEK.

Övriga finansiella kostnader består huvudsakligen av övriga kostnader för bryggån som upptogs 2015. Detta lån har lösts under första kvartalet 2016 samt delvis omvandlats till obligationslån.

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 305 478 (214 739) kSEK. Jämligt IFRS 7 har från och med denna årsredovisning förutbetalda kostnader hänförliga till lån reducerat de räntebärande skulderna med 28 829 (25 580) kSEK. Totala räntebärande skulder justerat för dessa förutbetalda kostnader uppgår följaktligen till 334 307 (240 319) kSEK.

Kapitalbindningsstruktur 2016-12-31

Koncernen			
Förfallotidpunkt	Volym	Snittränta %	Andel %
2017	181 529	10,53	54,30
2018	132 905	9,87	39,76
2019	3 392	2,80	1,01
2020	500	3,00	0,15
2021-	15 981	3,00	4,78
Summa	334 307	9,82	100,00

Kapitalbindningsstruktur – Lån samt ränta

Koncernen			
Förfallotidpunkt	Volym	Ränta	Totalt
2017 Kvartal 1	3 683	3 189	6 872
2017 Kvartal 2	117 702	15 812	133 514
2017 Kvartal 3	1 311	2 005	3 316
2017 Kvartal 4	58 833	5 751	64 584
2018	132 905	8 524	141 429
2019	3 392	509	3 901
2020	500	480	980
2021-	15 981	2 563	18 544
Summa	334 307	38 833	373 140

Samtliga amorteringar och räntor avseende första kvartalet har erlagts.

Med avseende på andra kvartalet ska följande omnämnas:

Real Holding tillträdde den 21 oktober 2016 aktierna i Hägglundsfastigheterna AB som var lagfaren ägare av fastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnsköldsvik. En del av köpeskillingen finansierades genom en bryggfinansiering som tillhandahölls av APP Rockstar Equity AB i Växjö ("APP Equity"). Som säkerhet för lånet lämnades pant i Hägglundsfastigheterna samt i det förvärvande dotterbolaget som sedermera fusionerats med Hägglundsfastigheterna. Lånet om 85 MSEK förföll till betalning den 11 maj. APP Equity har valt att ianspråktaga panten i väntan på refinansiering, alternativt kommer parterna gemensamt bedriva en försäljningsprocess av fastigheten efter sommaren. Ett eventuellt överskott från försäljningen tillfaller Real Holding. Amortering och ränta i denna del har följaktligen inte erlagts.

Vidare har i juni 2017 ett bryggglån om 30,4 MSEK ersatts av ett nytt bryggglån uppgående till 45,0 MSEK med förfall i fjärde kvartalet 2017 som dock kan förlängas med ytterligare tre månader.

Not 12 Sammanställning finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
kSEK				
Hyses- och kundfordringar	13 032	4 343	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	3 857	3 876	-	-
Likvida medel	2 892	87 260	-	-
Räntebärande skulder	-	-	334 307	240 319
Aktiverade upplåningskostnader	-	-	-28 829	-25 580
Leverantörsskulder	-	-	8 539	5 128
Övriga skulder	-	-	21 525	45 758
Summa	19 781	95 479	335 542	265 625

Moderbolaget

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
kSEK				
Hyses- och kundfordringar	534	-	-	-
Fordringar/skulder koncernföretag	114 575	38 327	27 300	29 112
Övriga kortfristiga fordringar	2 710	3 495	-	-
Likvida medel	1 664	86 475	-	-
Räntebärande skulder	-	-	136 f	193 353
Aktiverade upplåningskostnader	-	-	-25	-25 580
Leverantörsskulder	-	-	2 f	4 567
Övriga skulder	-	-	15 671	46 305
Summa	119 483	128 297	156 699	247 757

Banklån

Bolag	Belopp kSEK	Ränta %
Real Nissaholmen HB	6 460	2,69
Real Nissaholmen Fastigheter AB	33 600	2,71
Real Fastigheter i Landskrona AB	2 964	2,00
Real Fastigheter i Karlskrona AB	17 492	2,60
Hägglundsfastigheterna AB	4 438	2,31
Hägglundsfastigheterna AB	<u>20 375</u>	1,278
	85 329	

Samtliga kostnader för upptagna finansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor), har tidigare perioder redovisats som en förutbetalad kostnad i balansräkningen. Från och med denna årsredovisning har dessa kostnader istället reducerat låneskulden för bolaget.

Not 13 Skatt på årets resultat

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Koncern		
Redovisad skatteintäkt/kostnad	644	-533
Summa aktuell skatt	644	-533
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	-383	-174
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	11 874	6 855
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-5 113	-
Summa uppskjuten skatt	6 378	6 681
Total redovisad skatteintäkt	7 022	6 148
Moderföretag		
Redovisad skatteintäkt/kostnad	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	10 433	6 547
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-	-
Summa uppskjuten skatt	10 433	6 547
Total redovisad skatteintäkt	10 433	6 547

Real Holding koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2016 uppgående till 84 566 kSEK. Av dessa avser 76 771 kSEK moderföretaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga.

Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har värderats till 18 618 kSEK, vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterföretagen och som bedöms kunna utnyttjas mot framtida överskott. Därutöver har koncernen en upplupen skattefordran om 638 kSEK i fastighetsfällan, vilken ej redovisas som en tillgång och inte redovisats över resultatet.

Avsättning för uppskjuten skatteskuld 9 356 kSEK (174) i koncernen avser uppskjuten temporär skatt avseende ackumulerade orealiserade värdehöjningar som ökat fastigheternas värde.

Not 14 Goodwill

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar	1 145	-
Vid årets slut	1 145	-
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Årets nedskrivningar	-1 145	-
Vid årets slut	-1 145	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Ofördelat värde vid förvärv av Real Sydfastgruppen AB.

Not 15 Balanserade utgifter för immateriella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	617	157
-Nyanskaffningar	-	460
	<u>617</u>	<u>617</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-82	-18
-Årets avskrivning enligt plan	-110	-64
	<u>-192</u>	<u>-82</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Årets nedskrivningar	-103	-
	<u>-103</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	322	535
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	460	
-Nyanskaffningar	-	460
	<u>460</u>	<u>460</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-46	
-Årets avskrivning enligt plan	-92	-46
	<u>-138</u>	<u>-46</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	322	414

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Redovisat värde vid årets början	165 400	5 000
-Investering i befintliga fastigheter	6 058	-
-Nyanskaffningar	194 479	161 368
-Omklassificeringar	55 523	-
-Orealiserade värdeförändringar	23 240	-968
Vid årets slut	<u>444 700</u>	<u>165 400</u>

Värderingsmetod

Real Holding redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingarna utförs av ackrediterade värderingsinstitut.

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 914	16
-Nyanskaffningar	859	278
-Rörelseförvärv	424	2 990
-Avyttringar och utrangeringar	-	-370
-Vid årets slut	4 197	2 914
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 196	-15
-Rörelseförvärv	-379	-2 221
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	370
-Årets avskrivning	-350	-330
-Vid årets slut	-2 925	-2 196
Redovisat värde vid årets slut	1 272	718

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	110 412	2 200
-Förvärv	8 656	108 212
Redovisat värde vid årets slut	119 068	110 412

Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>i %</i>	<i>2016-12-31 Redovisat värde</i>	<i>2015-12-31 Redovisat värde</i>
Real Fastigheter AB (publ), 556705-3151, Stockholm	2 000 000	100	2 200	2 200
<i>Real Fastigheter i Landskrona AB, 556873-9352, Stockholm</i>				
Real Samhällsfastigheter AB 556998-0823, Stockholm	1 000	100	2 126	126
<i>Real Fastigheter i Karlskrona AB, 559009-4834, Stockholm</i>				
Real Nya Bostäder i Karlskrona AB, 556998-0971, Stockholm	1 000	100	50	50
Real Fastigheter i Håbo AB, 556949-8198, Stockholm	500	100	14 260	14 260
Real Fastigheter i Alvik AB, 556932-6357, Stockholm	50 000	100	10 834	10 834
Real Nissaholmen Fastigheter AB, 556414-1058, Stockholm	100	100	82 891	82 891
Real Nissaholmen HB, 969623-8238, Stockholm	1	1	51	51
Real Nya Bostäder i Skövde AB, 559053-1074, Stockholm	1 000	100	575	-
Hägglundsfastigheterna Holding AB 559078-4749	1 000	100	4 550	-
<i>Hägglundsfastigheterna AB 556911-9489, Stockholm</i>				
Real Sydfastgruppen AB 556876-9532, Stockholm	883 500	88,35	1 531	-
			119 068	110 412

Rörelseförvärv under räkenskapsåret

Bolaget har under 2016 förvärvat och tillträtt 3 stycken fastigheter genom förvärv av bolag. Förvärven har resulterat i att följande bolag nu ägs av Real Holding som helägda dotterföretag, Real Fastigheter i Karlskrona AB, Real Nya Bostäder i Karlskrona AB, Hägglundsfastigheterna Holding AB med dotterbolaget Hägglundsfastigheterna AB. Dessutom har Real Nya Bostäder i Skövde AB med markanvisning förvärvats.

Förvärven av ovan bolag och fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Real Holdings resultat. Samtliga förvärv har, i likhet med tidigare år, skett i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 279 MSEK för de förvärvade fastigheterna. Tillträdeslikviden har erlagts för de tillträdde bolagen.

Händelser efter balansdagen

Real Holding tillträdde den 21 oktober 2016 aktierna i Hägglundsfastigheterna AB som var lagfaren ägare av fastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnköldsvik. En del av köpeskillingen finansierades genom en bryggfinansiering som tillhandahölls av APP Rockstar Equity AB i Växjö ("APP Equity"). Som säkerhet för lånet lämnades pant i Hägglundsfastigheterna samt i det förvärvande dotterbolaget som sedermera fusionerats med Hägglundsfastigheterna. Lånet förföll till betalning den 11 maj. Real Holding har också gått i borgen för lånet. APP Equity har valt att ianspråktaga panten i väntan på refinansiering, alternativt kommer parterna gemensamt bedriva en försäljningsprocess av fastigheten efter sommaren. Ett eventuellt överskott från försäljningen tillfaller Real Holding. APP Equity har sålunda tagit aktierna i Hägglundsfastigheterna i förvar och registrerat ny styrelse i Hägglundsfastigheterna.

Not 19 Förskott för förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
-Vid årets början	55 523	54
-Tillkommande tillgångar	3 000	44 475
-Avgående tillgångar	-	-54
-Omklassificeringar	-55 523	-
-Orealiserade värdeförändringar	-	11 048
Redovisat värde vid årets slut	3 000	55 523
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	44 475	-
-Tillkommande tillgångar	3 000	44 475
-Omklassificeringar	-44 475	-
Redovisat värde vid årets slut	3 000	44 475

Tillkommande tillgångar

Koncernen hade per bokslutsdagen 2016-12-31 ingått avtal om förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Kompaniet 3 som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås. Beloppet utgör handpenning.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
Förutbetalda driftskostnader	1 219	384
Förutbetald räntekostnad	1 797	8 493
Upplupna intäkter	441	-
	3 457	8 877
Moderföretag		
Förutbetalda driftskostnader	122	52
Upplupen ränta koncern	-	129
Förutbetald räntekostnad	-	8 457
upplupen intäkt koncern	305	36
	427	8 674

Samtliga kostnader för upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor), har tidigare redovisats som en förutbetalad kostnad i balansräkningen. Från och med denna årsredovisning har dessa kostnader istället reducerat låneskulden för bolaget (se not 21) i enlighet med IFRS.

Not 21 Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 27 857 448 SEK och antalet aktier uppgick till 13 928 724 aktier efter sammanläggningen registrerats. För att jämförelsetal och nyckeltal inte skall bli missvisande, har vi valt att relatera alla nyckeltal och jämförelsetal till antalet aktier efter sammanläggning, det vill säga 13 928 724 aktier. På detta vis är nyckeltalen aktuella i relation till nu gällande förutsättningar.

Enligt bolagsordningen uppgår aktiekapitalet till lägst 23 500 000 SEK och högst 94 000 000 SEK.

Antalet A-aktier i bolaget uppgick per balansdagen till 3 525 000 stycken. Antalet B-aktier uppgick per balansdagen till 10 019 039 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 384 685 stycken.

Utdelning på preferensaktierna PREF1 är bestämd till 20 kr per aktie och år, varpå utdelning skall ske med 5 kr per kvartal med avstämningsdagar den 10 januari, 1 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall styrelsen föreslår till bolagsstämman att utdelning inte skall ske, ackumuleras rätten till utdelning med 5 kronor per kvartal, jämte dröjsmålsränta.

Eget kapital ska enligt svensk lag uppdelas i fritt och bundet eget kapital i moderbolaget varav bundet eget kapital inte är tillgängligt för utdelning till aktieägarna. I moderbolaget består bundet eget kapital av aktiekapital, reservfond och uppskrivningsfond. Fritt eget kapital inkluderar överkursfond, balanserade vinstmedel samt årets resultat vilket finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Koncernens eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, andra reserver samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Övrigt tillskjutet kapital i koncernen avser kapital tillskjutet från ägarna. I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Not 22 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Koncernen	Moderföretag
2016-12-31	2016-12-31

Uppskjuten skattefordran

Skatt avseende:

Skattemässiga underskott i koncernföretag

Ingående balans	6 744	6 547
Förändring i resultaträkning	11 874	10 433
Total utgående uppskjuten skattefordran	18 618	16 980

Uppskjuten skatteskuld

Skatt avseende:

Skillnad mellan förvaltningsfastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde

Ingående balans	2 217	-
Förändring i resultaträkning	5 113	-
Utgående redovisat värde	7 330	-

	Koncernen 2016-12-31	Moderföretag 2016-12-31
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag</i>		
Ingående balans	-	-
Förvärv	1 643	-
Förändring i resultaträkning	383	-
Utgående redovisat värde	2 026	-
Total utgående uppskjuten skatteskuld	9 356	

Not 23 Skulder till kreditinstitut och liknande

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	45 984	7 984
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	59 098	34 986
	<u>105 082</u>	<u>42 970</u>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
Upplupna räntekostnader	7 038	403
Förutbetalda hyresintäkter	12 527	3 698
Övriga upplupna kostnader	7 739	2 735
	<u>27 304</u>	<u>6 836</u>
Moderföretag		
Upplupna räntekostnader	6 742	302
Övriga upplupna kostnader	2 809	1 263
	<u>9 551</u>	<u>1 565</u>

Not 25 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
<i>Följande delkomponenter ingår:</i>		
Bank	2 892	87 260
	<u>2 892</u>	<u>87 260</u>
Moderföretag		
<i>Följande delkomponenter ingår:</i>		
Bank	1 664	86 475
	<u>1 664</u>	<u>86 475</u>

I posten likvida medel ingår ett belopp om 0 (84 398) kSEK som ställts som säkerhet för upptagna bryggfinansieringar.

Not 25 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Koncern		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	133 150	81 430
Aktier i dotterbolag	171 753	110 412
	<hr/>	<hr/>
	304 903	191 842
 <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Säkerhet för bryggglån	-	84 398
	<hr/>	<hr/>
	-	84 398
	2016-12-31	2015-12-31
Moderföretag		
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar:</i>		
Ställda säkerheter för bryggglån	-	84 398
Aktier i dotterbolag	113 358	110 412
	<hr/>	<hr/>
	113 358	194 810

I posten likvida medel ingår ett belopp om 0 (84 398) kSEK som ställts som säkerhet för upptagna bryggfinansieringar.

Not 26 Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen (2% för år 2015) och 100 % av försäljningen (100% för år 2015) andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Definitioner av nyckeltal

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid årets början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden
Resultat per aktie, kr	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under räkenskapsåret
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under räkenskapsåret

Fastighetsrelaterade

Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler, inklusive de fastigheter som per bokslutsdagen förvärvats men ännu ej tillträtts.
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, inklusive ännu ej tillträdna fastigheter
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.
Marknadsvärde, kSEK	Marknadsvärdet för tillträdna, respektive ännu ej tillträdna fastigheter, baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten Marknadsvärde ännu ej tillträdna fastigheter, kSEK, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor, dels i befintligt tillträtt bestånd, samt för förvärvade men ännu ej tillträdna fastigheter.
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna som förvärvats men ännu ej tillträtts, ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.
Marknadsvärde per kvadratmeter, kr	Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, fördelat över dels befintligt tillträdna fastigheter samt för förvärvat men ännu ej tillträdna fastigheter.
Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt	Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning eget kapital, %	Resultatet dividerat med eget kapital. Avkastning eget kapital beräknas ej om resultatet är negativt, utan klassificeras då istället som neg.
Avkastning totalt kapital, %	Resultatet dividerat med balansomslutningen. Avkastning totalt kapital beräknas ej om resultatet är negativt, utan klassificeras då istället som neg.
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt med återläggning av finansnetto och värdeförändringar, dividerat med finansnettot.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Nettobelåningsgrad, %	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar, dividerat med balansomslutningen minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

Underskrifter

Stockholm den 10 juli 2017

Bengt Engström
Styrelseordförande

Daniel Andersson
Extern Verkställande direktör

Bengt Linden
Styrelseledamot

Lennart Molvin
Styrelseledamot

Peter Karlsten
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den juli 2017 och avviker från standardutformningen

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Real Holding AB (publ)
Org. nr 556865-1680

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Holding AB (publ) för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen, av vilken det framgår att bolaget har en ansträngd likviditet och är beroende av kapitaltillskott för sin fortlevnad. Bolaget beskriver i förvaltningsberättelsen om planer på att försälja fastigheter och om att erhålla kapitaltillskott genom nyemission. Inget av detta har ännu skett per datum för undertecknande av denna revisionsberättelse. Bolaget är beroende av dessa båda alternativ för att kunna lösa panterna i Hägglunds Holding AB. Alternativt en försäljning av Hägglunds Holding AB. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Annan information i årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-9 i årsredovisningen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. Revisionsberättelsen omfattar därmed sidorna 10-45.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som

de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Holding AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse

med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte funnits tillgänglig för aktieägare minst två veckor innan årsstämman i enlighet med 7 kap 25 § aktiebolagslagen.

Årsredovisningen eller koncernredovisningen har i strid med 8 kap. 2 § årsredovisningslagen lämnats till mig senare än sex veckor före ordinarie bolagsstämma.

Bolag inom koncernen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.

Stockholm,

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor