

REAL HOLDING

Årsredovisning 2018



Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL) ÅRSREDOVISNING 2018**INNEHÅLL**

INLEDNING	2
2018 i korthet	2
Real Holding.....	4
Vd har ordet	4
Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande	5
Marknad	5
Aktien och ägarna	7
Ägare.....	8
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	9
Verksamhetsbeskrivning	9
Händelser efter rapportperiodens slut	10
Årets transaktioner	13
Fastighetsbestånd.....	14
Fastighetsvärdering	18
Skatt och underskottsavdrag	18
Krediter och säkerheter.....	19
Risker och riskhantering	19
Framtidsutsikter	20
Förslag till vinstdisposition	20
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	21
Rapport över bolagsstyrning	21
Organisationen.....	23
Styrelse	24
Koncernledning	27
FINANSIELLA RAPPORTER	28
Resultaträkning – Koncernen.....	28
Koncernens balansräkning	29
Koncernens balansräkning	30
Förändring eget kapital, koncernen	31
Kassaflödesanalys för koncernen.....	32
Moderbolaget resultaträkning	33
Moderbolagets balansräkning.....	34
Moderbolagets balansräkning.....	35
Förändring eget kapital, moderbolaget.....	36
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	37
Noter	38
Nyckeltal koncernen.....	54
Definitioner	54
Årsredovisningens undertecknande	56
Revisionsberättelse.....	57
Årsstämma	1
Kalendarium	1
Adresser.....	1

INLEDNING

2018 i korthet

Viktiga nyckeltal fortsätter förbättras

Substantiella ökningar av såväl driftnetto och rörelseresultat trots minskad nettoomsättning är ett tydligt bevis för bolagets strategi att renodla beståndet gett resultat. Det stora negativa finansnettot är dock en fortsatt utmaning, trots kraftiga förbättringar.

Den ofördelaktiga finansieringsstruktur som bolaget dragits med sedan starten 2014 har även präglat 2018 med en låneportfölj som var både dyr och alltför hög i förhållande till värdet på fastigheterna. I mars 2019 trädde Bolaget i företagsrekonstruktion. Rekonstruktionen var vid denna årsredovisnings angivande inte klar.

Bolaget i siffror	2018-12-31	(2017-12-31)
Nettoomsättning (Mkr)	44,3	(46,4)
Hysesintäkterna för perioden (Mkr)	43,3	(35,7)
Driftnettot (Mkr)	27,3	(19,8)
Rörelseresultat (Mkr)	14,4	(-1,7)
Resultat efter skatt (Mkr)	-15,0	(-99,7)
Resultat per aktie, kr	-0,06	(-6,24)
Eget kapital per 31 december 2018 (Mkr)	70,4	(63,7)
Eget kapital per aktie den 31 december 2018, kr	0,29	(0,29)
Eget kapital med beaktande av latent preferensaktieutdelningsskuld inkl ränta	63,2	(59,0)
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 2018 Mkr	443,8	(275,5)

Väsentliga händelser under året

- Preferensaktiernas sista handelsdag på NGM Nordic MTF kom att bli den 12 december 2018.
- Överenskommelse tecknades om att avyttra Pottholmen, Karlskrona till Skanska för en köpeskilling om 23 Mkr, vilket är samma som bokfört värde som i Reals senaste rapport.
- Real tecknar ett avtal om att förvärva 13 industrifastigheter i västra Sverige om 78 000 kvadratmeter. Förvärvet sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om ca 392 Mkr. Avtalet var giltigt till 31 mars 2019, och var villkorat av bla finansiering och beslut på respektive bolags ägarstämma.
- Obligationslånet om 65 Mkr förföll till betalning 21 december 2018. Lånet inklusive upplupen ränta är per dagen för årsredovisningens avlämnande obetalt. Bolaget har beviljats anstånd med betalning fram till 31 maj 2019.
- Real Holding riktade ett erbjudande till preferensaktieägarna om att lösa in preferensaktier mot aktier av serie B där tre (3) procent av preferensaktierna omvandlades till B-aktier.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter	12	11	13	9
Totalt fastighetsvärde (Mkr)	443,8	275,5	444,7	165,4
Uthyrningsbar yta (kvm)	97 979	61 572	102 637	45 090
Hysesintäkter (Mkr)	43,3	35,7	26,5	2,4
Nettoomsättning (Mkr)	44,3	46,4	30,4	2,4
Antal aktier i genomsnitt	199 555 154	15 038 181	10 778 190	2 779 158
Antal aktier periodens slut	238 706 867	15 966 502	13 928 724	4 936 109

Viktiga händelser efter periodens slut

- Kent Söderberg utsågs 4 februari 2019 till VD i Real Holding. Han har tidigare erfarenhet som VD för bolag inom olika branscher och har drivit ett eget fastighetsbolag sedan 2012.
- 11 februari tecknades ett Intentionsavtal med JOOL Markets AS om rekapitalisering av bolaget, med syfte att sänka räntekostnader och belåningsgrad. Avtalet föll dock i samband med bolagsstämman den 15 mars ej beslutade att genomföra en nyemission.
- Skanskas planerade tillträde av Pottholmen genomfördes först den 28 februari 2019 efter överenskommelse mellan parterna. Förseningen berodde på att samtycke av långivarna måste inhämtas.
- Bolaget har kallat till två extra bolagsstämmor som hölls den 15 mars 2019 varvid Fredrik Högbom, Mats Jämterud och Michael Derk valdes in i styrelsen. Mats Jämterud kom sedan att avgå på egen begäran i april 2019.
- Den 27 mars 2019 ansöker, och beviljas, Real Holding i Sverige AB (publ), företagsrekonstruktion.

Bolagets B-aktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. Bolagets preferensaktie PREF 1 handlades tidigare på samma marknadsplats under perioden 29 april 2016 till och med den 12 december 2019 under kortnamnet REAL MTF PREF1. Under 2018 handlades även den teckningsoption som gavs ut i samband med nyemissionen under 2018 på NGM MTF under kortnamnet REAL MTF TO1B. Teckningsoptionen har förfallit och kom inte att resultera i att några nya aktier tecknades.

Real Holding

Real Holding i Sverige AB (publ), nedan kallat Real Holding, organisationsnummer 556865-1680, har haft ett omvälvande år med förbättrade nyckeltal, förbättrat resultat men även bakslag som kommunens ändrade planinriktning rörande Pottholmen i Karlskrona. Den nya strategin som lades i slutet av 2017, förvärv och förvaltning av industri- och samhällsfastigheter i tillväxtorter, har gett en tydligare bild av bolagets affärsidé. Det visas inte minst av förvärvet av fastigheten Kompaniet 4 i Tranås som tillträdde i februari 2018 och avyttringen av Pottholmen i slutet av året.

En utmaning är dock likviditeten och den nödvändiga refinansieringen. Trots stora ansträngningar och hjälp utifrån är det väldigt svårt att refinansiera lån som förfaller och lån som har för dyra villkor. Även om snittränta och LTV (räntebärande skuld i förhållande till fastighetsvärde) förbättrats så är det en bit kvar innan bolaget är nere på nödvändiga nivåer, cirka 70 procent.

Vd har ordet

Under året har fastigheten Kompaniet 4 i Tranås tillträtts och Pottholmen i Karlskrona har sålts. Avtal om förvärv av ett större fastighetsbestånd i sydvästra Sverige träffades i slutet av året men stoppades bland annat av att finansieringen inte gick att lösa.

Mitt närmsta fokus är att arbeta med fastigheterna för att förbättra driftsnettot, genom att minska de vakanser som finns men även tillgodose och vara lyhörd för hyresgästernas önskemål och åsikter för att skapa långsiktiga relationer. Naturligtvis kommer en stor del av arbetet gå till den finansiella situationen också och försöka få den processen att slutföras så fort det är möjligt.

Koncernens komplicerade och till stor del ofördelaktiga finansieringsstruktur är något vi måste komma till rätta med. Flera lån har förfallit och under närmsta året förfaller ytterligare lån. Obligationslånet på 65 Mkr förföll i december vilket skulle finansieras genom en nyemission och upptagande av ny obligation under januari 2019. Då finansieringen av förvärvet i sydvästra Sverige föll beslöt styrelsen att ställa in nyemissionen för att ta ett omtag på situationen.

Ett anstånd med reglering av obligationslånet beviljades av obligationsinnehavarna fram till 31 maj 2019. Så även med ett annat lån som förföll i januari 2019.

I mars 2019 hade bolaget bolagsstämman där målsättningen var att rösta för en företrädesemission. Aktieägare med tillräckligt antal röster röstade emot styrelsens förslag till företrädesemission. Då Real Holdings likviditet var hårt ansträngd beslöt moderbolaget den 27 mars 2019 att ansöka om företagsrekonstruktion vilken även beviljades. Arbetet med rekonstruktionen pågår vid tidpunkten för denna årsredovisnings publicering.

Vad har då hänt i övrigt under 2018?

- Rörelseresultatet har vänts till positivt.
- Förbättrade nyckeltal.
- Ökad uthyrningsbar yta. Lägre vakansgrader
- Under våren avslutades den företrädesemission som påbörjades i slutet av 2017.
- I februari tillträdde Kompaniet 4 i Tranås.
- Den tekniska förvaltningen av fastigheterna har varit väldigt framgångsrik. Mer yta har skapats genom kreativt tänkande och flera nya längre kontrakt har tecknats.
- Under sommaren ändrade Karlskrona kommun inriktning för fastigheten Pottholmen. Tidigare hade kommunen verkat för att området skulle vara för bostadsändamål. Nu hade kommunen kommit fram till att den infartsled som går efter vattnet ska dras rakt över vår fastighet och dessutom är avsikten att det ska vara kommersiella lokaler (med mindre BTA än vad som tidigare diskuterats när det handlade om bostäder) vilket påverkar värdet av Pottholmen avsevärt.
- Planarbetet i Håbo utvecklas enligt plan.
- Under hösten har ytterligare 3 242 preferensaktier inlösts mot stamaktier.

- Pottholmen avyttrades i slutet av 2018.
- Obligationslånet förföll i december 2018.

Vi renoverar nu balansräkningen och den finansiella situationen för att skapa ett starkt bolag med förutsättningar att göra nya förvärv och växa på ett finansiellt kontrollerat sätt framöver. Alla fastighetsbolag i koncernen tjänar pengar och har positiva driftnetton vilket borgar för att förutsättningarna finns för ett livskraftigt Real Holding.

Kent Söderberg

VD, Real Holding i Sverige AB (Publ)

Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande

Affärsidé

Real Holding skall äga kommersiella och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik i Mälardalen och södra Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.

Affärsmodell

Real Holding förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella hyresfastigheter. Hyresgästerna är de viktigaste kunderna och själva kärnan i verksamheten. Intäkter genereras främst genom fastigheternas driftnetto men också av kapitalisering av underliggande potential, t.ex. outnyttjade byggrätter och avstyckningar, samt genom fastigheternas värdeökning. Bolaget prioriterar långsiktigt ägande, men kan och ska avyttra fastigheter när marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Strategi

En ny strategi har införts med fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Vi ser också möjliga vinster i de synergier vi kan skapa genom förädling och fokuserad förvaltning. I våra fastigheter finns också utvecklingspotentialer som vi aktivt arbetar med att realisera över tid. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning. Real Holdings tillväxt ska främst ske genom förvärv av fastigheter från lönsamma bolag som vill frigöra kapital genom att inte äga den fastigheten man verkar i men som är villig att teckna långa hyresavtal. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster och dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling. Bolaget ska i första hand avyttra fullt utvecklade fastigheter när marknadsförutsättningarna är gynnsamma och därmed att frigöra kapital för investeringar i nya projekt.

Förvaltningsstrategi

Real Holding ska i egen regi bedriva fastighetsförvärv, utveckling och avyttring samt övrig ekonomisk förvaltning medan den tekniska förvaltningen utförs av lokala professionella underleverantörer. Bolaget prioriterar långa hyreskontrakt med kreditvärdiga hyresgäster före maximerad hyresnivå vid varje enskilt tillfälle. Detta uppnås genom att bolaget bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna, ha en proaktiv dialog och en kundanpassad förvaltning. Lokal närvaro är också viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

Marknad

Svensk ekonomi

Den svenska ekonomin har under 2018 har präglats av en osäkerhet som en följd av yttre faktorer, till exempel Brexit och osäkerheten kring handelskrig mellan USA och Kina. Trots detta har den svenska ekonomin utvecklats relativt väl under året med en tillväxt i BNP om preliminärt drygt två procent (Riksbanken, dec 2018).

En viss avmattning sågs under hösten 2018 och det är troligt att 2019 kan komma att bli ett mellanår eftersom hushållens optimism har dämpats något vilket bedöms reducera det positiva bidraget från

privat konsumtion och lägre bostadsinvesteringar reducerar också tillväxttakten, även om ökade investeringar i infrastruktur kan motverka en dämpning i bostadsbyggandet.

På längre sikt bedöms Sverige ha en fortsatt stark utveckling – främst tack vare stora offentliga investeringar i infrastruktur samt fortsatt urbanisering. Detta bör i sin tur kunna bidra till en bra hyres- och fastighetsmarknad. Prognoserna är att BNP-tillväxten åter kommer att ligga på två procent under 2020. Historiskt sett har den svenska ekonomin vuxit med cirka två procent per år de senaste femtio åren.

Under december 2018 valde den svenska Riksbanken att höja styrräntan från -0,50% till -0,25%. Detta var den första höjningen som skett sedan 2011, och det finns anledning att tolka Riksbankens signaler som att det kommer ytterligare en höjning kommer under det andra halvåret 2019. Det finns inga tecken på att räntenivåerna kommer att höjas i betydande grad under överblickbar tid. Detta då inflationen beräknas landa på riksbankens målnivå +2%. Arbetslösheten är ligger på sin lägsta nivå sen 2008. Den svenska kronkursens utveckling kan komma driva upp inflationen.

Fastighetsmarknaden

Konsultföretaget Pangea tror att 2019 blir ett starkt år på den nordiska fastighetsmarknaden. I sin senaste analys av den svenska marknaden skriver emellertid Pangea om hot i form av högre räntor, svagare hyresutveckling på vissa delmarknader och lägre bostadsbyggande.

Vissa tecken pekar på att transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden har minskat. De transaktioner som görs är oftast mellan privata aktörer. Flera svenska fastighetsbolag handlas emellertid med rabatt just nu, vilket tillsammans med en krona som sjunkit med som mest 40 procent kan locka utländska köpare till den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsnivån har emellertid varit mycket hög de senaste åren. Efterfrågan är fortfarande stark till följd av den låga nyproduktionsvolymen samt avsaknaden av bra placeringsalternativ för kapitalet.

Osäkerheten i ränteutveckling och det faktum att det är förhållandevis dyrt att bygga i Sverige gör att befintliga fastigheter är fortsatt attraktiva för såväl stora som små bolag, framförallt i tillväxtorter.

De låga räntorna verkar bestå under en längre tid framöver även om högre amorteringskrav och andra något försämrade finansieringsvillkor har bidragit till en avmattning på framförallt den svenska bostadsmarknaden.

Real Holding

Real Holdings fastighetsbestånd, med kommersiella fastigheter i tillväxtorter, har en fortsatt god marknadspotential. Vi kan konstatera att vi ligger helt rätt i tiden med vårt fokus på att utveckla och förädla befintliga fastigheter. Hyrorna omförhandlas på högre nivåer samtidigt som vakansgraderna minskar, inte bara i det egna beståndet, utan hos de flesta fastighetsbolagen som handlas på Stockholmsbörsen. Vi förväntar oss inga stora rörelser avseende avkastningskraven under 2019.

En växande befolkning har gett en större fokus på fastighetsmarknaden vilket skapat efterfrågan på såväl kontor och samhällsfastigheter i Sverige. Det finns en viss oro för att svenska räntor skall komma att stiga, även om det kan komma att dröja ett eller flera år.

Aktien och ägarna

Aktien

Bolagets stamaktie av serie B handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B (Från och med den 1 april 2019 REAL B). Bolagets preferensaktie av serie PREF1 handlades på samma marknadsplats under kortnamnet REAL MTF PREF1 under perioden den 29 april 2016 till och med den 12 december 2018.

Stamaktien av serie B observationsnoterades på NGM Nordic MTF efter att Bolagets styrelse har ansökt om företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt. Beslutet har föranletts av likviditetsbrist och en rekonstruktion bedöms vara nödvändig för att ge Bolaget erforderlig tid att förhandla med långivare i syfte att skapa en långsiktig hållbar kapitalstruktur samt genomföra eventuella operativa och organisatoriska förändringar.

Aktierna i Real Holding har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Enligt bolagsordningen kan Real Holding ge ut aktier i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Aktiekapitalet per den 31 december 2018 uppgick till 27 451 289:705 kronor.

2018 var aktiefördelningen:	
Stamaktier av serie A	3 525 000 st
Stamaktier av serie B	235 081 833
Preferensaktier av serie PREF1	100 034
Preferensaktier av serie PREF2	0 st
Totalt antal utgivna aktier	238 706 867

Real Holdings bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 13 570 000 och högst 54 280 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 st.

Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.

De utgivna preferensaktierna omfattas av särskilda villkor. Styrelsen verkar för att begränsa utgivande av preferensaktier. Aktierna i Real Holding är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det föreligger inte något offentligt uppköpserbjudande på Bolaget.

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

De utgivna aktierna i Real Holding är registrerade enbart i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB.

Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:	
Stamaktier av serie A:	SE0007922877
Stamaktier av serie B:	SE0007922885
Preferensaktier av serie PREF1:	SE0007922893

Utdelningspolicy

Enligt Real Holdings utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Holdings verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Bolagets preferensaktier har dock, enligt Bolagets bolagsordning, företrädesrätt till utdelning om bolagsstämman beslutar om utdelning. Preferensaktier av serie PREF1 har företrädesrätt till utdelning om 20 kronor per år. Preferensaktier av serie PREF2 (som dock inte finns utgivna) har företrädesrätt till utdelning om 10 kronor per år. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget.

Ägare

Nedan redovisas Bolagets ägare per den 31 december 2018.

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%
Michael Derk privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
TBS Group AB (Abelco Investment Group AB)	0	20 112 571	0	8,43%	8,15%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Nordnet Pensionsförsäkring AB		7 006 156	0	2,94%	2,84%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	6 632 238	0	2,78%	2,69%
HKG Holding A/S	0	6 209 698	0	2,60%	2,52%
Övriga 850 aktieägare	405 500	100 997 823	100 034	42,52%	41,47%
Summa	3 525 000	235 081 833	100 034	100,00%	100,00%

Källa Euroclear Sweden AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamhetsbeskrivning

Verksamhetsbeskrivning

Real Holding har haft ett omvälvande år med positiva inslag som tillträde av Tranåsfastigheten, förbättrade nyckeltal, ökat driftnetto, positivt rörelseresultat. Men det har varit en del negativt också, t ex Karlskrona kommuns ändrade planinriktning för Pottholmen och svårigheter med refinansieringen.

Ledningsgruppen har bestått av Anna Weiner Jiffer (VD), Lars-Olof Olsten (CFO), Joakim Einarsson (fastighets och transaktionsansvarig). Även Michael Derk ingick i ledningsgruppen fram till hösten 2018.

Under våren 2018 avslutades den företrädesemission som hade påbörjats i slutet av 2017. Emission tillförde bolaget ca 55 Mkr i form av kapital och kvittning av skulder.

Under hösten 2018 gavs ytterligare ett erbjudande till preferensaktieägare att lösa in preferensaktier till stamaktier (B). Utfallet var relativt svagt, endast ca 3% av utestående aktier kunde konverteras. Totalt har 74% av preferensaktierna lösts in under 2017 och 2018.

I december 2018 förföll obligationslånet om 65 Mkr vilket inte kunde regleras. Anstånd med betalning har erhållits till 31 maj 2019.

Transaktioner som inte medför betalningar

Transaktioner hänförliga till investerings- och finansieringsverksamheterna, som inte medför in- och utbetalningar ska inte inräknas i kassaflödet trots att de påverkar företagets kapital- och tillgångsstruktur. Sådana transaktioner ska redovisas på annan plats i de finansiella rapporterna, på ett sätt som ger relevant information om dessa investerings- och finansieringsaktiviteter.

Omsättning och resultat

Nettoomsättning för verksamhetsåret uppgick till 44,3 Mkr (46,4). Under 2017 ingick förvaltningsverksamheten i Sydfastgruppen i omsättningen. Verksamheten avyttrades i december 2017.

Resultatet efter skatt uppgick 2018 till -15,0 Mkr (-99,7). Underskottet beror till stor del på värdenedskrivningen för fastigheten Pottholmen och lånekostnader på lån som upptagits under tidigare år. Resultat per aktie uppgick till -0,06 kronor (-6,24).

Hysesintäkter och driftnetto

Årets hyresintäkter uppgick till 43,3 Mkr (35,7). Ökningen är 21% från året innan och är främst relaterad till förvärvet av fastigheten i Tranås.

Driftnettot för 2018 stannade på 27,3 Mkr (19,8), en förbättring med 38%.

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnaderna för 2018 blev 15,9 Mkr (15,9). Personalkostnaderna uppgick till 1,8 Mkr (9,8), minskningen förklaras av att Sydfastgruppen ingick fram till och med december 2017. 2018 års Övriga kostnader uppgick till 12,0 Mkr (22,2).

Finansiella poster

Finansnettot minskade till 39,4 Mkr (50,4) vilket främst beror på något förbättrade finansieringsvillkor, lägre lånekostnader och en minskad skuldsättning.

Värdeförändring

Nettot av värdeförändringarna för 2018 uppgick till 8,5 Mkr (4,6). Värdeförändringar sker i samband med att nya externa värderingar upprättas alternativt om det finns andra skäl till varför värdeförändring bör göras.

Anläggningstillgångar

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2018 till 443,8 Mkr (275,5). Under året har en fastighet i Tranås tillträtts. I slutet av 2018 avyttrades Pottholmen i Karlskrona, dock har inte fastigheten frånträtts per 31 december 2018.

Händelser efter rapportperiodens slut

Bolagsverket har den 28 december 2018 registrerat konverteringen av de preferensaktier som gjordes under hösten 2018. Totalt emitterades 2 593 600 nya B-aktier. Nytt antal aktier i bolaget är 3 525 000 av serie A, 235 081 833 av serie B och 100 034 av serie Pref 1, totalt 238 706 867 aktier. Detta registrerades per 3 januari 2019.

Av administrativa orsaker bokades aktierna emellertid inte ut hos Euroclear (fd VPC) innan januari 2019. Aktiekapitalet uppgår efter ökningen till 27 451 289,705 SEK. Ökningen av antalet aktier tillkommer till följd av att den riktade nyemission till preferensaktieägarna som genomfördes under november 2018 nu har registrerats vilket skedde den 28 december 2018.

Valberedningen består av följande ledamöter från ovan nämnda ägare; Mats Jämterud (Gremio Fastigheter AB), Sven Hattenauer (Abelco) och Bengt Linden. Valberedningen har formerat sig och utsett Mats Jämterud till valberedningens ordförande.

Den 4 februari 2019 utsågs Kent Söderberg till ny VD i Real Holding. Han har en tidigare erfarenhet som VD för bolag inom olika branscher och har drivit ett eget fastighetsbolag sedan 2012. Kent kommer att fortsätta det förbättringsarbete som redan inletts inom förvaltning och tillväxt. Initialt blir hans fokus på operationella frågor, för att sedan successivt ta sig an alla övriga delar. Den tidigare tf VDn, Anna Weiner Jiffer, kommer att fortsätta att ge Real Holding support, som extern konsult.

Den 11 februari 2019 tecknade styrelsen i Bolaget ett intentionsavtal med JOOL Markets AS avseende bistånd med en rekapitalisering av Bolaget. Under tiden fram till och med den 31 maj 2019 avser Bolaget att genomföra en rekapitalisering innefattande följande:

- Begäran om samtycke från obligationslånggivarna och bryggglånegivarna om ränte- och amorteringsfrihet fram till och med 31 maj 2019 samt godkännande från bryggglånggivarna av att frånträda Pottholmen.
- En företrädesemission om 50-60 mkr. I företrädesemissionen kommer samtliga befintliga aktieägare att erbjudas teckna nya aktier av serie B i Bolaget i förhållande till tidigare aktieinnehav i Bolaget. Målsättningen är att emissionen ska vara fullt garanterad genom teckningsåtaganden från befintliga aktieägare, kvittningsåtaganden från obligations- och bryggglånggivare samt åtaganden från andra investerare.
- Utredda möjligheterna att uppta ny finansiering genom att emittera en ny obligation.
- Erbjudna preferensaktieägarna att byta preferensaktier mot aktier av serie B i Bolaget.

Den 18 februari har styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ) kallat till extra bolagsstämma för beslut om särskild granskare och minoritetsrevisor. Detta har gjorts på begäran av aktieägare representerande ca 11,3 procent av aktierna. Bolagsstämman kom att hållas i anslutning till den extra bolagsstämman som styrelsen kallat till tidigare för beslut om bl.a. företrädesemission.

Den 20 februari 2019 ombads fordringshavarna till Real Holding i Sverige AB:s (publ) obligationslån att inkomma med godkännande eller avslag rörande beslutsförfarandet. Beslutsförfarandet avsåg räntebetalnings- och amorteringsfrihet fram till och med 31 maj 2019 och svar skulle inkomma senast 11 mars kl 12:00.

I enlighet med kallelsen och villkoren för obligationslånet ajourneras beslutsförfarandet till 21 mars 2019. Enligt villkoren ska 50% av fordringshavarna inkomma med svar för att beslutsförfarandet ska råda och då utfallet är färre förlängs svarstiden.

Som tidigare kommunicerats har avtal om försäljning av fastighetsutvecklingsprojektet på Pottholmen i Karlskrona tecknats med Skanska. Denna försäljning är nu slutförd och likvid om 23 000 000 (tjugotre

miljoner) kronor har erhållits den 28 februari när Real Nya Bostäder AB avyttrades till SMEBAB Rödgal AB (Skanska).

Real Holding i Sverige AB (publ) höll under fredagen den 15 mars 2019 två extra bolagsstämmor varvid följande huvudsakliga beslut fattades.

Extra bolagsstämma klockan 09.00

Ärenden avseende särskild granskare och minoritetsrevisor

Det konstaterades att aktieägarna Kredrik Holding AB:s och Klenoden i Anviken AB:s förslag om att en särskild granskare ska utses jämlikt 10 kap. 21 § aktiebolagslagen och att en minoritetsrevisor ska utses jämlikt 9 kap. 9 § aktiebolagslagen biträdades av aktieägare representerande mer än en tiondel av samtliga aktier i bolaget. Aktieägare kan därmed ansöka hos Bolagsverket om att en särskild granskare respektive minoritetsrevisor ska utses. De aktieägare som begärde granskning har därefter medgivit anstånd tills efter att rekonstruktionen är färdig.

Extra bolagsstämma klockan 10.00

Fortsatt bolagsstämma

Såsom framgår av kallelsen till stämman har styrelsen föreslagit att stämman bl.a. ska besluta om bolagsordningsändringar, m.m. i syfte att genomföra en företrädesemission som en del av styrelsens rekaptaliseringsplan för bolaget. Michael Derk, som företrädde aktieägare på stämman med tillräcklig majoritet för att rösta ner styrelsens förslag, framförde invändningar mot förslagen, att han avsåg att rösta nej till förslagen samt uppgav sig vilja presentera ett alternativt förslag. Efter diskussion beslutade stämman att ajournera dagens bolagsstämma såvitt avser punkt 7-12 på dagordningen och att fortsatt bolagsstämma ska hållas senast den 29 mars 2019. Styrelsen bemyndigades att inom den beslutade tidsramen fastställa tidpunkt för fortsatt bolagsstämma.

Beslut om styrelseändring och styrelsearvode

Innan bolagsstämman ajournerades beslutade stämman följande.

Stämman beslutade att styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma fortsatt ska bestå av fem ledamöter utan suppleanter.

Det antecknas att styrelsen, sedan Anna Weiner Jiffers avgång, enbart bestått av fyra ledamöter samt att Lars-Olof Olsten och Jan Egenäs meddelat att de önskar avgå från styrelsen.

Stämman beslutade att entlediga Lars-Olof Olsten och Jan Egenäs som styrelseledamöter samt att utse Mats Jämterud, Michael Derk och Fredrik Högbom till nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. De nya styrelseledamöterna ska, liksom övriga styrelseledamöter som inte är ordförande, erhålla styrelsearvode om 100 000 kronor per år, pro rata avseende den kvarvarande tiden fram till nästa årsstämma.

Styrelsen består därvid, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, av Bengt Engström (ordf.), Bengt Linden, Mats Jämterud, Michael Derk och Fredrik Högbom.

Den 22 mars 2109 kunde styrelsen meddela att denna erhållit ett ränte- och amorteringsanstånd från obligationsinnehavarna. Då mer än hälften av obligationsinnehavarna svarat på det skriftliga beslutsförfarandet och erforderlig andel av dessa godkänt anståndet är således anståndet beviljat.

Real Holding i Sverige AB:s (publ) obligationslån om totalt 65 MSEK förföll till betalning den 21 december 2018. Som ett led i Bolagets rekaptaliseringsplan har kallelse utfärdats till ett skriftligt beslutsförfarande vilket nu avslutats.

Den extra bolagsstämman, som inleddes 2019-03-15 ajournerades för att fortsätta senast 2019-03-29, har den 22 mars avslutats. Styrelsen föreslog vid stämman att ny bolagsordning skulle antas för att bland annat möjliggöra beslut om företrädesemission. En grupp aktieägare med tillräcklig majoritet avsåg att rösta ner förslaget vartefter stämman ajournerades. Då de efterföljande diskussionerna inte lett till att förslaget om ny bolagsordning kommer röstas igenom har styrelsen beslutat att dra tillbaka sitt förslag om ny bolagsordning. Därmed kunde bolagsstämman anses avslutad.

Real Holding AB (publ) ("Real Holding" eller "Bolaget") meddelar att Bolagets styrelse 27 mars 2019 har ansökt om företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt. Beslutet har föranletts av likviditetsbrist och en rekonstruktion bedöms vara nödvändig för att ge Bolaget erforderlig tid att förhandla med långgivare i syfte att skapa en långsiktig hållbar kapitalstruktur samt genomföra eventuella operativa och organisatoriska förändringar. Tidigare lämnade finansiella mål för 2019 kvarstår ej.

Den andra april 2019 lämnade Mats Jämterud styrelsen i Real Holding på egen begäran. Han invaldes i Real Holdings styrelse vid den extra bolagsstämman den 15 mars 2019.

Fortsatt drift

Det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift. Den inledda företagsrekonstruktionen är ej klar och det finns en osäkerhet kring den framtida finansieringen av bolaget. Styrelsen anser att Real Holdings fastighetsbestånd har en god marknadspotential. Detta tillsammans med detaljer som att vakansgraden minskar och företagets fortsatta förädling utav fastigheterna styrker vår tro på en fortsatt drift av bolaget.

Omsättning och resultat

Nettoomsättning för verksamhetsåret uppgick till 44,3 Mkr (46,4). Under 2017 ingick förvaltningsverksamheten i Sydfastgruppen i omsättningen. Verksamheten avyttrades i december 2017.

Resultatet efter skatt uppgick 2018 till -15,0 Mkr (-99,7). Underskottet beror till stor del på värdenedskrivningen för fastigheten Pottholmen och lånekostnader på lån som upptagits under tidigare år. Resultat per aktie uppgick till -0,06 kronor (-6,24).

Hysesintäkter

Årets hyresintäkter uppgick till 43,3 Mkr (35,7). Ökningen är 21% från året innan och är främst relaterad till förvärvet av fastigheten i Tranås.

Driftnettot för 2018 stannade på 27,3 Mkr (19,8), en förbättring med 38%.

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnaderna för 2018 blev 15,9 Mkr (15,9). Personalkostnaderna uppgick till 1,8 Mkr (9,8), minskningen förklaras av att Sydfastgruppen ingick fram till och med december 2017.

2018 års Övriga kostnader uppgick till 12,0 Mkr (22,2).

Finansiella poster

Finansnettot minskade till 39,4 Mkr (50,4) vilket främst beror på något förbättrade finansieringsvillkor, lägre lånekostnader och en minskad skuldsättning.

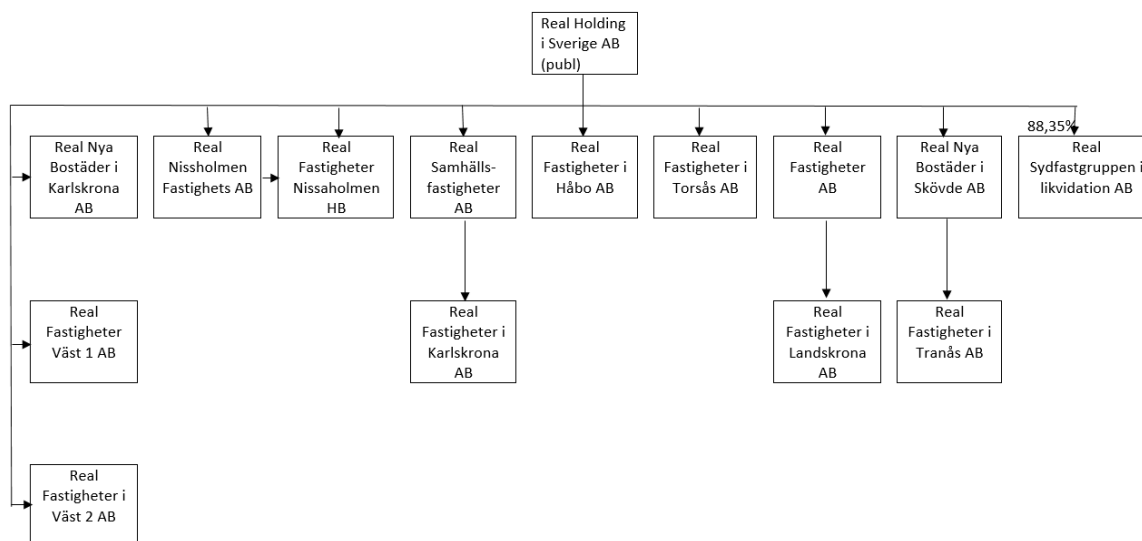
Värdeförändring

Nettot av värdeförändringarna för 2018 upp gick till -8,5 Mkr (4,6). Värdeförändringar sker i samband med att nya externa värderingar upprättas alternativt om det finns andra skäl till varför en värdeförändring bör göras, dock minst en gång per år.

Anläggningstillgångar

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2018 till 443,8 Mkr (275,5). Under året har en fastighet i Tranås tillträtts. I slutet av 2018 avyttrades Pottholmen i Karlskrona, dock har inte fastigheten frånträtts per 31 december 2018.

Bolagsstruktur



Årets transaktioner

Avyttring av fastigheter under 2018

Under året har en överenskommelse om avyttring av fastigheten **Pottholmen**, Karlskrona gjorts. Real Holding sålde fastighetsutvecklingsprojekt på Pottholmen, Karlskrona till Skanska.

Parterna har överenskommit om en köpeskilling om 23 MKR, vilket är samma som bokfört värde som i Reals senaste rapport. Skanska tillträdde fastigheten 28 februari 2019. Affärens görs som en fastighetsaffär där fastigheten Karlskrona 4:74 i form av Real Nya Bostäder AB överläts till SMEBAB Rödgu AB (Skanska).

Utvecklingsfastigheten på Pottholmen i Karlskrona har länge varit en stor del av Reals verksamhet i arbetsinsats och projektet har kantats av såväl stora osäkerheter som stora kostnader för bolaget.

Avyttring av andra verksamheter

Inga övriga verksamheter har avyttrats eller förvärvats under året.

Förvärv under 2018

Under slutet av 2017 förhandlade Real Holding om att förvärva en fastighet i Tranås, **Kompaniet 4**. Förvärvet genomfördes med tillträde den 21 februari 2018 då koncernens bolag Real nya Bostäder i Skövde AB förvärvade samtliga aktier i Real Fastigheter i Tranås AB innehållande fastigheten Kompaniet 4, Tranås. Kompaniet 4 ligger centralt i Tranås och beräknas ge ett driftnetto om drygt 17 Mkr.



Förvärvsanalys

Överenskommet fastighetsvärde	175,8
Avgår bokfört värde fastigheten	-105
Tillkommer eget kapital i bolaget	1,1
Köpeskilling	71,9

Fastighetsbestånd

Real Holding äger vid utgången av 2018 totalt 12 fastigheter på sex orter i södra Sverige

Gislaved och Anderstorp

Gislaveds kommun har mycket goda kommunikationer och är en del av Gnosjöregionen som präglas av hög företagsamhet. Gislaved har närmare 30 000 invånare och i tätorten bor mer än 10 000 personer. Näringslivet domineras av tillverkningsindustrin, framför allt plast-, verkstads-, gummi-, metall- och träindustri. Många av företagen är exporterande. Anderstorp ligger 4 km från Gislaved, har ca 5 000 invånare och är ett industrisamhälle känt för alla sina småföretag, drygt 700 stycken. De dominerande branscherna är metall- och plastindustri.

Henja 10:4

NYCKELTAL		Hyresgäster		Verksamhet	
Tomtarea, kvm	71 826	Gislaved Kommun		Kontor	
Total uthyrningsbar yta, kvm	30 763	Gislaved Gummi		Lager	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	Ardagh Glass Limmar		Lager	
		Södra Skogsägarna		Lager	
		Ca 45 mindre hyresgäster (< 15% av intäkterna)		Diverse	

- Detaljplanen per idag tillåter industri med tillhörande kontorsverksamheter.
- Fastigheten betjäns av en samfällighet med närliggande industrifastigheter för värme, kommunal VA-anslutning.
- Fastigheternas skick varierar och underhållsplan håller på att utarbetas.
- En del av den befintliga markytan kan komma att bli en del i en ny detaljplan för bostäder tillsammans med mark i fastigheten Verkstaden 2.
- Ardagh har sagt upp hyresavtalet per den sista december 2018, avseende sitt lager om 5 590 Kvm vilket motsvarade en hyresintäkt om 1,4 Mkr.
- Socialtjänsten, det vill säga Gislaveds Kommun, har utökat sitt hyreskontrakt per den 1 januari 2019.

Verkstaden 2

NYCKELTAL		Hyresgäster		Verksamhet	
Tomtarea, kvm	23 972	Törnvall motor		Verkstad	
Uthyrningsbar yta, kvm	4 988	Hax Technologies		Kontor	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	Henjasängen		Industri	
		17 mindre hyresgäster (< 40% av intäkterna)		Diverse	

- Tomten har en stor del obebyggd yta sammanhållen mot Nissan. Gislaveds kommun förordar en exploatering av fastigheterna så att bostäder kan byggas mot vattnet.
- Detaljplanen idag tillåter industri med tillhörande kontorsverksamheter.
- Fastigheten betjäns av en samfällighet med närliggande industrifastigheter för värme, kommunal VA-anslutning.
- Fastigheternas skick varierar men standarden är låg och en omdaning till bostäder är naturlig.

Anderstorp-Törås 2:252

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
9 681	1661	53	EVRY	Kontor

- Fastigheten har bra skyltläge mot riksväg 27 och gott om parkeringsytor
- Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
- Uppvärmning med egen värmepumpsanläggning och komfortkyla för kontoren med ventilationsaggregat
- EVRY är ett av Nordens största IT-tjänsteföretag som omsätter ca 3,3 miljarder och moderbolaget är noterat på Oslobörsen. Hyresavtalet är emellertid uppsagt under 2019.

Karlskrona

Karlskrona är residensstad med Länsstyrelse, tings- och förvaltningsrätt. Staden är också stiftsstad och är huvudort för Blekinge Tekniska högskola. Kommunen har 65 000 invånare varav ca 35 000 i tätorten. Kommunikationerna är goda via E22 till Malmö och Stockholm. Kustbanan ger goda förbindelser till Malmö och Köpenhamn. Närmaste flygplats är Ronneby, ca tre mil bort. Kommunen, landstinget och Försvarmakten (örlogsbasen) svarar för ca 35 % av alla arbetstillfällen. Den största privata arbetsgivaren är Saab Kockums, med ca 800 anställda samt Ericsson, ABB och Telenor.

Karlskrona 4:54

NYCKELTAL	
Tomtarea, kvm	8 530
Uthyrningsbar yta, kvm	3 829
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100

Hyresgäster	Verksamhet
Lok & Motion	Gym
Fujitsu	Kontor
Praktikertjänst	Tandläkare
Övriga	Restaurang och handel

- Fastigheten ligger i direkt anslutning till tågstationen
- Fastigheten utgör del i det som ska bli den nya stadsdelen Pottholmen.
- Fastigheten har en utstående arkitektur som f.d. lokstall från tidigt 1900-tal, men är inte byggnadsminnesmärkt i Bebyggelseregistret (BeBR, Riksantikvarieämbetet).

Karlskrona 4:74

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
21 200	713	92	Posten Logistik*	Kontor lager

*Har ej besittningsrätt

- Kontorslokaler av enklare standard, omklädningsrum och lunchrum i källarplanet samt lagerytor med en takhöjd om ca 4 m. och 12 portar ut mot asfalterad gårdsplan.
- Uppvärmning via fjärrvärme, ventilation i kontorsdelen är mekanisk, självdrag i lagerdelen.
-

Landskrona

Befolkningen är idag 45 000 personer och prognosen för 2025 är en ökning om ytterligare 8 500. Det privata näringslivet domineras av tillverkningsindustri, medan tillväxten framförallt sker inom logistik och lager, bl.a. med DSVs nya centrallager. Landskrona ansluter till motorvägarna E6 och E20 samt den nya Västkustbanan.

Trekanten 30

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
141	203	100	Migrationsverket	Hyresbostäder

- Fastigheten är belägen ca 1,5 km från Landskrona centrum.
- Trekanten 30 är ett flerbostadshus i två våningar samt källare från 1982.
- En total renovering av fastigheten genomfördes under 2014.
- Detta är den enda bostadsfastigheten i beståndet, med totalt tre bostadslägenheter (mellan 52 till 75 kvm).
- Fastigheten är ansluten till det lokala VA- och fjärrvärmenätet
- Migrationsverket har löpande korttidskontrakt, och uppsägning kan inte ske av enskilt kontrakt.

Torsås

I Torsås kommun, Småland, bor ca 7 000 personer. Kommun ligger mitt emellan Kalmar och Karlskrona, en halvtimme med bil eller buss längs E22:an i vardera riktningen. Tillverkningsindustrin sysselsätter flest människor och företagandet är vanligt med ca 1000 företag. Kommun är den största arbetsgivaren följd av industriföretagen Yaskawa Motoman, Spinova samt trä- och byggföretaget Södra Timber.

Torsås 1:144

Nyckeltal	
Tomtarea, kvm	39 159
Uthyrningsbar yta, kvm	13 878
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	70

Hyresgäster	Verksamhet
TBS Yard (23%)	Industri
Yaskawa Motoman (21%)	Kontor och produktion
Vrest	Restaurang
6 mindre hyresgäster	Lager

- De delar som används för industriverksamhet är fullt inhägnade.
- Fastigheten har en reningsanläggning för eventuellt förorenat avloppsvatten
- Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.
- Den största hyresgästen TBS Yard har sedan årsskiftet inte betalat sina hyror i tid. En avbetalningsplan är upprättad.

Håbo

Centralorten Bålsta i Håbo kommun ligger ca 4,5 mil nordväst om Stockholm vid motorväg E18. SL:s pendeltåg når Stockholms central på 38 minuter medan SJ:s regionaltåg tar 30 minuter. Kommunen växer kontinuerligt och har nu 21 000 invånare. Befolkningstillväxten går snabbt och kommunens vision är 25 000 invånare år 2030. Kommunen genomför flera projekt bland annat fler nya centrumnära flerbostadshus. Det finns drygt 1900 företag i kommunen, såväl tillverkningsindustri som hälsoföretag och hantverkare. Störste arbetsgivare är t.ex. Gyproc som tillverkar gipsskivor. Kommunen planerar för ett helhetsgrepp om hela området, där nedan beskrivna fastigheter ligger, för att skapa fler bostäder.

Dyarne 5:108

Tomtarea, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
1 848	0	n/a	0	Obebyggd tomt

Dyarne 5:100

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
2 005	1 076	82	17 mindre hyresgäster	Lager och Kontorshotell

- Byggnaden byggdes 1990 i två plan.

Dyarne 3:5

Nyckeltal		Hyresgäster	Verksamhet
Tomtarea, kvm	11 727	Håbo kommun	Samhäll
Uthyrningsbar yta, kvm	5 525	BCS autolack AB	Verkstad
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	6 hyresgäster	Diverse

- Enligt gällande detaljplan får området endast användas för småindustriändamål eller bostäder
- Byggnaderna är av äldre standard med otidsenlig uppvärmning (oljepanna) vilket talar för en omdaning mot bostäder.

Dyarne 5:96

Nyckeltal		Hyresgäster	Verksamhet
Tomt-area, kvm	1 904	Manges Resurs	Lager
Total uthyrningsbar yta, kvm	729	Rimtech AB	Lager
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	78	Bålsta Smådjursveterinärer AB	Klinik

- Fastigheten är byggd 1990 i ett plan

Tranås

Tranås ligger i närheten till E4 och utmed södra stambanan, varför tillverkning och industri är en stor del av det lokala näringslivet. Svenskt Näringsliv rankar Tranås som nummer 30 av Sveriges 290 kommuner. Tranås växer, utvecklas och blir mer attraktivt varför 2000 nya bostäder planeras fram till år 2035.

Kompaniet 4

Nyckeltal		Hyresgäster	Verksamhet
Tomt-area, kvm	29 972	EFG (68%)	Möbelfabrik, lager, kontor
Uthyrningsbar yta, kvm	34 480	VUX Tranås (19%)	Utbildning
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	Weekday (13%)	Lager
		Lärcentra på Trehörnavägen	Utbildning för 600 elever

- Fastigheten tillträdde 21 februari 2018.
- Det finns ca 150 p-platser på fastigheten.
- Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet och VA-nätet. Komfortkyla finns i kontoren.
- Vux Tranås har tillfälligt bygglov om tio år för verksamheten och för att permanenta användningen pågår en detaljplaneändring.
- Under de två senaste åren har stora renoveringar och lokalanpassningar genomförts, bland annat har en totalrenovering av kontor för EFG färdigställts under 2015.
- Weekday är ett helägt bolag i H&M-koncernen.

Fastighetsvärdering

Det sammanlagda marknadsvärdet hos Bolagets fastighetsportfölj uppgick efter genomförda förvärv och avyttringar till 443,8 MSEK på balansdagen den 31 december 2018 enligt externa värderingar. Varje fastighet värderas individuellt årligen av externa värderingsinstitut. I nedanstående tabell återges utlåtandena i sammandrag. Samtliga värderingsintyg förvaras på Bolagets kontor.

Inget anlitat värderingsinstitut eller enskild värderingsperson har några intressen i Real Holding.

Sammanställning fastigheter och värderingar

Fastighet	Juridisk ägare/ Dotterbolag	Fastighets- typ	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakter ad hyra, kr	Driftnetto 2018 års hyror, kr	Ek. uthyrnings gr.	Markna ds- värde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ kontor/ Lager	Gislaved	35 789	11 800 000	5 833 000	90%	76,5
Anderstorp- Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 661	950 000	575 000	57%	10
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/ kontor/ Lager	Håbo	7 330	5 270 000	2 340 000	92%	47,3
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	348 000	182 000	100%	3
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker	Karlskrona	3 869	4 000 000	2 594 000	90%	41
Karlskrona 4:74 Pottholmen	Real Nya Bostäder i Karlskrona AB	Lager/ Byggrätter	Karlskrona	769	500 000	189 000	56%	23
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/ lager	Torsås	13 878	4 100 000	1 033 000	57%	30
Kompaniet Tranås 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Utbildning/ lager / produktion	Tranås	34 480	20 400 000	17 382 000	100%	213
Total per 20181231 (årsbasis)			Summa	97 979	47 368 000	30 128 000	87%	443,8

Alla siffror beräknade på årsbasis

Skatt och underskottsavdrag

Koncernens skattenetto 2018 uppgår till +18,6 Mkr (-1,1). Den positiva skatteeffekten beror framförallt på värdet av de skattemässiga underskottsavdragen i koncernen. Underskottsavdragen uppgår till ca 170 Mkr vilka värderats till den skattesats som gäller från 2019, det vill säga 21,4%. Sedan tidigare har 17,1 Mkr upptagits som tillgång varför mellanskillnaden, 18,9 Mkr, tas upp per 2018-12-31. Bolaget finner det sannolikt att underskottsavdragen kan utnyttjas de kommande åren mot skattepliktigt överskott.

Även temporär skatt på upp- och nerskrivning av fastighetsvärden ger en positiv skatteeffekt om 1,7 Mk. Eliminering av periodiseringsfonder ger en skatteeffekt om -0,5 Mkr.

Årets skatt uppgår till -1,5 Mkr och är främst hänförlig till skatt på resultatet i Real Fastigheter i Tranås AB där koncernbidrag inte är möjligt 2018.

Bolaget finner det sannolikt att underskottsavdragen kan nyttjas de kommande åren mot skattepliktiga överskott mot bakgrund av koncernen har ett betydande rörelseresultat och att nya avdragsregler för räntekostnader trätt i kraft.

Krediter och säkerheter

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 382,2 Mkr (224,4). Obligationslånet om 65 Mkr har förfallit och flera andra lån förfaller under 2019 varvid omförhandling av befintliga villkor kommer ske. Även den under 2019 påbörjade rekonstruktionen kommer sannolikt påverka villkoren för flera av de räntebärande lånen.

Totalt finns uttagna och intecknade fastighetspantbrev om 223,4 Mkr (103,9 Mkr).

Aktier i dotterbolag har pantsatts till ett bokfört värde om 102,0 Mkr (105,9).

Risker och riskhantering

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Holding framförallt risker som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker. De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs framförallt av försämrat kostnadsläge, skador på fastigheterna samt det lilla bolagets stora personberoende.

Makroekonomisk risk

Real Holding påverkas i stor utsträckning av den allmänna konjunkturutvecklingen, sysselsättningen och förändringar i infrastruktur. Real Holding påverkas särskilt av situationen för svenskt näringsliv eftersom att det är bolagets främsta kundsegment. Genom att fokusera på tillväxtorter och långa kundrelationer minskas bolagets konjunkturkänslighet.

Finansiella risker

Real Holding betalningsåtaganden är kopplade till driften av fastigheterna samt amorteringar och räntekostnader. Effektiv ekonomisk förvaltning, noggranna förvärvsanalyser och systematiska prognoser genomförs för att minska likviditetsrisken.

Förvärv finansieras delvis av lån vilket gör Real Holding beroende av goda kreditfaciliteter. Om Bolaget inte skulle få finansiering för nyförvärv eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering skulle det ha en negativ inverkan på verksamheten. Bolaget använder ett flertal kreditinstitut och bygger långsiktiga förhållanden med dessa för att säkerställa kreditfaciliteter. Real Holding kan drabbas av ökade kostnader relaterat till räntan på lånen. Ränterisken hanteras främst genom långa bindningstider på lån som väl bärs av fastighetens driftnetto och korta bindningstider på dyrare bryggglån. Genom att eftersträva en mix av flera olika kreditvärdiga hyresgäster i varje enskild fastighet samt genom att inte rikta hyreserbjudande till konsumenter minskar Real Holding sina kreditrisker.

Risker i den operativa verksamheten

Som fastighetsägare finns risk för oförutsedda kostnader för t.ex. miljösanering, hantering av tekniska problem, eller uppkomsten av tvister med hyresgäster. Real Holding använder professionella besiktningsmän och andra externa rådgivare för att hantera fastighetsrelaterade risker. Driftnettot kan även komma att påverkas av förändrade driftskostnader för fastigheterna t.ex. för uppvärmning, renhållning och fastighetsskatt. Fastigheterna kan drabbas av brand och stöld varför de omfattas av ett försäkringskydd.

Real Holdings verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner som om de lämnar bolaget skulle det kunna ha en negativ inverkan på verksamheten. Personberoendet minskas väsentligt genom att den tekniska förvaltningen köps från professionella underleverantörer.

Pågående rekonstruktion

Moderbolaget Real Holding i Sverige AB (publ) som tidigare meddelats är under företagsrekonstruktion föranledd av likviditetsbrist på grund av allt för höga finansieringskostnader i tidigare projekt samt oförmåga att refinansiera ett utestående obligationslån om 65 Mkr som förföll den 21 december 2018. Bolaget hade planerat att refinansiera obligationslånet i samband med att finansieringen av industrifastigheterna i västra Sverige skulle göras.

Då bolagsstämman för att besluta om företrädesemission och besluta om förvärv av industrifastigheterna ställdes in är obligationslånet inklusive ränta fortfarande oreglerat. Bolaget har ansökt om – och beviljats rekonstruktion med målsättningen att genomföra ett offentligt ackord för att snarast ta sig ur rekonstruktionen. Det finns emellertid inga garantier för att rekonstruktionen kommer att lyckas.

Konkurrens

Real Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. En kontinuerlig omvärldsbevakning är därför en grundläggande del av ledningens operativa ansvar.

Möjligheter till fortsatt drift

Det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift. Den inledda företagsrekonstruktionen är ej klar och det finns en osäkerhet kring den framtida finansieringen av bolaget. Styrelsen anser att Real Holdings fastighetsbestånd har en god marknadspotential. Detta tillsammans med detaljer som att vakansgraden minskar och företagets fortsatta förädling utav fastigheterna styrker vår tro på en fortsatt drift av bolaget.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på kommersiella fastigheter har under en längre period varit god och styrelsen bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta under de närmaste åren. Tillväxten i svenskt näringsliv bedöms också som fortsatt som god och framförallt avseende exportdriven industri vilket ökar efterfrågan på fastigheter för tillverkning, lager och logistik – en del av Real Holdings branschriktning.

Bolaget är sedan 27 mars 2019 i företagsrekonstruktion. Syftet med företagsrekonstruktion är att få en möjlighet att åtgärda akuta likviditetsproblem. Rekonstruktionen pågår vid tidpunkten för denna årsredovisnings avgivande och utfallet av den är avgörande för Bolagets framtidsutsikter. En lyckad rekonstruktion ger bolaget en sundare balansräkning vilket möjliggör kapitalanskaffning till rimliga villkor.

Förslag till vinstdisposition

Till Årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	26,6 Mkr
Årets resultat	- 31,8 Mkr
Totalt	-5,2 Mkr

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna. Styrelsen föreslår att ovanstående fritt eget kapital balanseras i ny räkning. I ny räkning balanseras -5,2 Mkr

Enligt Real Holdings utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Holdings verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Innehavarna av preferensaktier har företräde till utdelning före stamaktier.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Rapport över bolagsstyrning

Real Holding i Sverige AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm som bedriver sin verksamhet främst i mellersta och södra Sverige. Två av Real Holdings aktieslag är upptagna till handel på Nordic MTF.

Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, bolagets styrelse och verkställande direktör. Verksamheten regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordning samt Nordic MTF's regelverk.

Real Holdings bolagsstyrning syftar dels till att säkerställa att bolaget efterlever tillämpliga lagar, regler och processer och dels till att skapa en hållbar avkastning till aktieägarna genom god riskkontroll och en sund företagskultur samt säkerställa ett effektivt beslutsfattande. Real Holdings bolagsstyrning präglas av tydligt definierade ansvars- och rollfördelningar inom bolaget samt den goda ordning och reda som finns i Reals interna system.

Rapport över bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i bolaget. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk Kod för Bolagsstyrning och har ej åtagit sig att frivilligt följa den.

Bolagsordningen

Bolagsordning i Real Holding som antogs vid årsstämman den 13 oktober 2017 återfinns i sin helhet på www.realholding.se. Bolagsordningen föreskriver att bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike och Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.

Enligt bolagsordningen kan Real Holding ge ut aktier i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Varje stamaktie av serie A har ett röstvärde om tio (10) röster och varje stamaktie av serie B ett röstvärde om tre (3) röster. Varje preferensaktie av serie PREF1 och PREF2 har ett röstvärde om en (1) röst. Preferensaktier av serie PREF2 har inte givits ut. Av tidigare utgivna 384 685 preferensaktier av serie PREF1 kvarstår, efter inlösenförfarande under 2018, 100 034 stycken.

Styrelse

Styrelsens uppgift är att med kontinuitet och långsiktighet säkerställa Real Holdings utveckling i syfte att skapa hållbar avkastning till aktieägarna.

Vid årsstämman 2018 beslutades att en valberedning skulle utses bestående av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget. Valberedningen inför årsstämman 2019 bestod av representanter för de största ägarna; Mats Jämterud (Gremio Fastigheter AB), Sven Hattenauer (Abelco) och Bengt Linden. Valberedningen har formulerat sig och utsett Mats Jämterud till valberedningens ordförande.

Styrelsen skall ha en välbalanserad sammansättning som fångar upp en bred kompetens inom fastighetsförvärv, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt finansiell styrning och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav en är oberoende ledamot i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt en ledamot är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Bolagets styrelse väljs vid årsstämman. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma. Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor utan hela styrelsen är engagerade i dessa frågor.

Vid årsstämman 2018 (och vid den extra bolagsstämman den 26 oktober 2018) bemyndigades styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2018 valdes auktoriserade revisorn Johan Kaijser, Allians Revision & Redovisning AB, till Bolagets revisor. Revisorn rapporterar vid minst två tillfällen årligen direkt till styrelsen.

Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information om bolaget inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Internkontroll

Den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen har anpassats till omfattningen av Real Holdings verksamhet. Basen utgörs av styrelsens arbetsordning, styrelsens instruktioner och riktlinjer till VD för den ekonomiska rapporteringen. Ledningen ansvarar för interna kontrollaktiviteter och styrelsen är aktivt engagerad i kontrollen av beslutsprocesser för väsentliga beslut såsom nya stora hyresgäster, större investeringar, granskningar av finansiella rapporter samt uppföljning av väsentliga risker i den löpande förvaltningen. En betydelsefull kontrollmekanism är den externa värderingen av Bolagets hela fastighetsinnehav som görs av oberoende värderingsinstitut minst en gång årligen. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Real Holdings verksamhet.

Styrelsen har under 2018 haft 27 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Holding har under året haft två bolagsstämmor, den 8 maj 2018 och den 26 oktober 2018. Stämman den 8 maj 2018 beslutade bl.a. om att bemyndiga styrelsen att, intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission. Den extra bolagsstämman den 26 oktober beslutade att minska aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier (serie PREF1). Därtill beslutade stämman om riktad emission av stamaktier av serie B till preferensaktieägarna.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman 2018 beslutades att styrelsens ordförande skulle erhålla 200 tkr, och ledamöterna 100 tkr vardera. Ersättningarna är oförändrade från föregående år med ett förtydligande att arvoden ej utgår till de ledamöter i styrelsen som uppbär annan ersättning från bolaget.

Närstående transaktioner i enlighet med IAS 24 är följande att betrakta som närstående till Bolaget, dvs. företagsledning och styrelse samt ägare med ett betydande inflytande. Inga ägare med betydande inflytande finns utöver nedan nämnda personer.

Företagsledning under 2018	Fakturerad ersättning	Lön	Varav utbetalt
Serendipity AB, Anna Weiner Jiffer, extern tf VD	1 514 625	0	1 095 000
Olsten Consulting AB, Lars-Olof Olsten, CFO	1 285 000	0	835 000
Joakim Einarsson, Ansvarig Transaktioner	0	540 590	540 590
Forsheda hus AB, Michael Derk, Ansvarig fastighetsförvaltningen. *)	1 462 749	0	1 462 749

*) Total debitering för fastighetsförvaltning under den tid Michael Derk var i företagsledningen under 2018.

Styrelse under 2018	Fakturerad ersättning	Utlåning	Ränteint äkt
Bengt Engström privat och Bengström AB, Styrelseordförande	164 275	1 600 000	64 681
Bengt Linden via Bengt Linden AB, Styrelseledamot	82 138	30 000 000	1 500 000
Anna Weiner Jiffer via Serendipity AB, Styrelseledamot	82 138	0	0
Lars-Olof Olsten via Gremio Fastigheter och Olsten Consulting AB, Styrelseledamot	82 138	0	0
Lennart Molvin via Drive Concept AB, Styrelseledamot	82 138	0	0
Jan Egenäs, Styrelseledamot	0	0	0

Kvittning av fordringar i emission under 2018

Samtliga kvittningar gjordes till kursen 0,50 kronor, i samband med den senaste företrädesemission som Bolaget gjorde.

Namn	Kronor
Bengt Engström privat och Bengström AB, Styrelseordförande	1 539 175
Bengt Linden via Bengt Linden AB, Styrelseledamot	13 219 687
Anna Weiner Jiffer via Serendipity AB, Styrelseledamot	842 138
Lars-Olof Olsten via Gremio Fastigheter och Olsten Consulting AB, Styrelseledamot	6 697 329
Lennart Molvin via Drive Concept AB, Styrelseledamot	417 662

Transaktioner mellan moderbolag, dotterbolag och dotterdotterbolag har skett under året.

Organisationen

Förvaltningen

Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. I den löpande förvaltningen samarbetar Real Holding med Forsheda hus AB. Real Holding har därmed personlig närvaro i varje ort som koncernen är verksam i med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Kent Söderberg, VD sedan 4 februari 2019 och Lars-Olof Olsten, CFO.

Styrelse

Under räkenskapsåret har styrelsen bestått i följande ledamöter:

Bengt Engström (ordförande), oberoende

Lennart Molvin (avgick vid Årsmötet 2018-05-08), oberoende

Lars-Olof Olsten

Anna Weiner Jiffer

Bengt Linden

Jan Egenäs (tillträdde vid Årsmötet 2018-05-08), oberoende

Efter årsskiftet fram till idag har följande förändringar skett i styrelsen:

Anna Weiner Jiffer avgick ur styrelsen i januari 2019 samt som verkställande direktör i februari 2019.

Lars-Olof Olsten avgick ur styrelsen vid extra bolagsstämman i mars 2019

Jan Egenäs avgick ur styrelsen vid extra bolagsstämman i mars 2019

Mats Jämterud tillträdde vid extra bolagsstämman i mars 2019 och avgick i april 2019

Fredrik Högbom tillträdde vid extra bolagsstämman i mars 2019

Michael Derk tillträdde vid extra bolagsstämman i mars 2019



Bengt Engström, f. 1953, Stockholm

Styrelseordförande, i relation till Bolaget oberoende ledamot. I styrelsen sedan 2015 Utbildad civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan KTH.

Bengt har lång erfarenhet av ledande befattningar i flera multinationella företag. Han har varit VD för Fujitsu Nordic, Duni AB och Whirlpool Europe. Engström tjänstgör för närvarande som styrelseledamot i flera offentligt noterade bolag.

Bengt Engström, privat och via bolaget BEngström AB, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 135 250 A-aktier och 3 275 944 B-aktier.



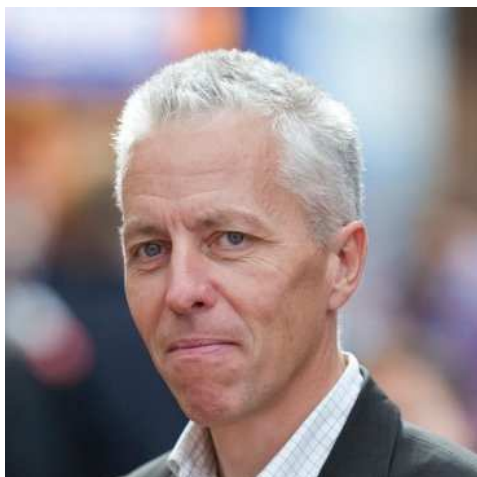
Bengt Linden, f. 1956, Stockholm

Ledamot sedan 2014. Bengt är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagets ledning, men inte i förhållande till dess ägare.

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984.

Sedan 1995 har Bengt dessutom drivit egen verksamhet med upp till 20 anställda och förvaltat egenägda fastighetsportföljer om ca 100.000 kvadratmeter varav merparten i dagsläget är försålda.

Bengt Linden äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 1 120 000 A-aktier och 26 719 755 B-aktier.



Jan Egenäs f. 1962, Stockholm

Ledamot sedan ordinarie bolagsstämma 2018. Jan avgick från styrelsen 2019-03-15. Jan är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagets ledning.

Jan Egenäs tog examen i företagsekonomi från Umeå Universitet 1987 och har därefter varit anställd på PWC, Pleiad Real Estate AB, Telia Overseas AB, Luftfartsverket/Swedavia Stockholm Arlanda Airport, Swedavia Real Estate.

Sedan 2013 har Jan bedrivit egen verksamhet som interimskonsult.



Lars-Olof Olsten, f. 1964, Stockholm

Ledamot sedan 2017, tillika CFO, i relation till Bolaget beroende ledamot.

Lars-Olof Olsten är ekonom, och har startat och drivit egna verksamheter i 28 år i olika branscher. Lars-Olof har bedrivit verksamhet inom redovisning, ekonomisk rådgivning, kapitalförvaltning, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, och organisationsutveckling. Lars-Olof Olsten äger via sitt helägda bolag Olsten Consulting AB och genom sitt 25-procents deläggande i Gremio Fastigheter AB, 1 410 000 A-aktier och 26 994 664 B-aktier utgivna av Bolaget.

Vid extra bolagsstämma i mars 2019 avgick Lars-Olof

Olsten ur styrelsen på egen begäran.



Anna Weiner Jiffer, f. 1971, Danderyd

T f verkställande direktör, tillika ledamot, under perioden september 2017 till och med januari 2019, i relation till Bolaget beroende ledamot.

Anna är civilingenjör VoV från Chalmers. Hon har affärsutvecklingserfarenhet från flera branscher. Tidigare uppdrag; Startat och drivit upp två teknik bolag; Q-Sense Ab (numera Biolin) och Ellen AB, båda noterade. Global Affärsområdes chef på IKEA i fem år. Numera senior ledningskonsult med fokus på tillväxt. Anna Weiner Jiffer satt som t f verkställande direktör från september och henne uppdrag förlängdes tre gånger. I januari 2019 meddelade hon att hon inte skulle arbeta vidare och avgick på egen begäran ur styrelsen.

Anna Weiner Jiffer äger privat och via bolag: 1 764 280 B aktier i Bolaget.

**Lennart Molvin**, f.1947 Karlshamn

Styrelseledamot sedan 2015, i relation till Bolaget oberoende ledamot.

Lennart Molvin har mångårig erfarenhet av ledande roller i flera börsnoterade bolag inom såväl tillverkningsindustrin, läkemedel och fastigheter. Lennart var CFO för IKEA Group och grundade IKEA FAMILY lojalitetsprogram. Lennart var också involverad i börsnoteringen av fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm. Lennart Molvin äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 80 000 A-aktier och 974 128 B-aktier. Lennart satt i styrelsen till och med den ordinarie bolagsstämman 2018.

**Mats Jämterud**. F 1967 Stockholm

Styrelseledamot sedan mars 2019. Avgick ur styrelsen på egen begäran i april 2019.

Entreprenör med över tjugo års erfarenhet av konceptutveckling, försäljning och strategisk marknadsföring både i Sverige och internationellt för varumärken som ABSOLUT, Disney, Electrolux och Ericsson.

Tidigare ägare och VD för tre större kommunikationsbyråer samt en av medgrundarna till fastighetsbolaget Arlandastad Holding.

Investerar numera i mindre bolag och är bl.a. styrelseledamot i EyeOnID (publ).

**Michael Derk** f.1963 Nacka.

Michael Derk är gymnasieekonom. Michael Derk har bedrivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest ca 500 000 m² i egen och extern förvaltning.

Michael Derk äger för närvarande ett fastighetsbestånd om cirka 40 000 m² genom egna bolag.



Fredrik Högbom, född 1960, Gällö.

Fredrik Högbom har en officersutbildning från svenska armén. Han har under många år arbetat som försäljnings- och marknadschef i KG Knutssonkoncernen.

I dag driver han eget bolag inom affärs- och fastighetsutveckling. Familjen äger och förvaltar dessutom egen skog på släktgården Brodegården utanför Östersund i Jämtland.

Koncernledning

Anna Weiner Jiffer VD, tillika styrelseledamot till och med januari 2019 och **Lars-Olof Olsten**, styrelseledamot till och med mars 2019. **Lars-Olof Olsten** kvarstår som CFO även efter januari 2019. För personbeskrivning, se stycket 'Styrelse'. Sedan februari 2019 är Kent Söderberg verkställande direktör i bolaget.



Kent Söderberg, VD. f. 1971. Stockholm. Kent startade sitt första bolag 21 år gammal och byggde upp det till ett av de marknadsledande inom el installationer i samband med fastighetsrenoveringar i Stockholm med över 50 anställda.

Kent har även förvärvat, byggt upp och avyttrat ett entreprenadbolag med ca 15 anställda, samt äger ett eget mindre fastighetsbolag.

Tidigare uppdrag inom företagsutveckling, Emil Lundgren El (affärsutvecklare och projektledare), Spånga Mälarökarna LBC (affärsutvecklare), Hembad AB (interims VD), Mockfjärdshus (Interims VD), TBS Yard (VD). **Kent Söderberg** äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 30 000 B-aktier.



Joakim Einarson f. 1968. Ekerö
Transaktions-och fastighetschef

I befattningen sedan 2017

Joakim har varit verksam i fastighetsbranschen sedan 1994 och de senaste 17 åren i ledande positioner som affärsutvecklingschef på Drott, Fabege och GE Real Estate, partner på Catella Corporate Finance, som delägare på Scandinavian Property Group och Exerton.

I sina tidigare uppdrag har Joakim på ett framgångsrikt sätt både köpt, utvecklat och sålt fastigheter över hela Norden. Joakim äger 350 000 B-aktier i Bolaget

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	40,3	34,5
Serviceintäkter	2	3,0	1,2
Förvaltnings- och övriga intäkter	3	1,1	10,7
Summa intäkter		44,3	46,4
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-15,9	-15,9
Personalkostnader	4	-1,8	-9,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,2	-0,2
Övriga kostnader	6, 7	-12,0	-22,2
Summa kostnader		-29,9	-48,1
Rörelseresultat		14,4	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0,5	0,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-39,9	-50,8
Summa resultat från finansiella poster		-39,4	-50,4
Resultat efter finansiella poster		-25,0	-52,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-8,5	4,6
Resultat försålda fastigheter		0,0	-51,1
		-8,5	-46,5
Resultat före skatt		-33,5	-98,6
Uppskjuten och temporär skatt	10	20,1	-1,0
Årets skatt	10	-1,5	-0,1
		18,6	-1,1
Resultat		-15,0	-99,7
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-15,0	-99,7
Minoritetsintressen		0,0	0,0

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital		0,0	48,3
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	11	0,1	0,2
Summa immateriella tillgångar		0,1	0,2
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	443,8	275,5
Inventarier, verktyg och installationer	13	0,3	0,3
Pågående nybyggnationer	14	0,0	1,3
Summa materiella tillgångar		444,0	277,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Förskott för förvaltningsfastigheter	15	0,0	17,0
Uppskjuten skattefordran	16	35,9	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		35,9	34,1
Summa anläggningstillgångar		480,0	311,4
Omsättningstillgångar			
Varulager	17	0,5	0,6
Kundfordringar	17	8,3	17,2
Övriga kortfristiga fordringar	17	1,3	2,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2,1	1,6
		12,2	22,0
Kassa och bank	17, 19	4,8	7,9
Summa omsättningstillgångar		17,0	29,9
Summa tillgångar		497,1	389,6

Koncernens balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	21		
Aktiekapital		27,5	31,9
Pågående emission		0,0	48,3
Övrigt tillskjutet kapital		205,0	130,6
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-162,1	-147,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		70,4	63,7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	10,4	11,9
Summa avsättningar		10,4	11,9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 22	109,7	21,2
Övriga räntebärande skulder	17	15,0	0,0
Summa långfristiga skulder		124,7	21,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	84,7	64,1
Leverantörsskulder	17	5,1	17,7
Räntebärande skulder	17	172,8	139,1
Skatteskulder		2,5	1,2
Övriga kortfristiga skulder	17	3,1	53,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	23,4	16,8
Summa kortfristiga skulder		291,6	292,8
Summa skulder		426,7	325,9
Summa eget kapital och skulder		497,1	389,6

Förändring eget kapital, koncernen

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2018-01-01	31,9	48,3	130,6	-147,1	0,0	63,7
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Inlösen PREF1	0,0	0,0	-55,1	0,0	0,0	-55,1
Nyemission	25,7	-48,3	84,6	0,0	0,0	62,0
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
Återf tidigare skuldförd utdel PREF1	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0	4,8
Återbet aktieägartillskott	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	-1,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
UB 2018-12-31	27,5	0,0	205,0	-162,1	0,0	70,4

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie-kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2017-01-01	27,9	0,0	137,1	-47,4	0,0	117,6
Nyemission	4,0	48,3	3,5	0,0	0,0	55,8
Skuldförd utdelning	0,0	0,0	-7,7	0,0	0,0	-7,7
Justering eget kapital	0,0	0,0	-2,3	0,0	0,0	-2,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-99,7	0,0	-99,7
UB 2017-12-31	31,9	48,3	130,6	-147,1	0,0	63,7

Kassaflödesanalys för koncernen

MSEK	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	-25,0	-52,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm*	16,1	-1,1
Betald skatt	1,6	1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7,3	-51,8
Förändring av kortfristiga fordringar	9,8	-48,4
Förändring av kortfristiga skulder	-1,2	-24,9
Förändring av rörelsekapitalet	8,6	-73,3
Kassaflöde från löpande verksamheten	1,3	-125,1
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0,0	-50,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-175,5	185,2
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	17,0	-14,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158,5	120,4
Finansieringsverksamheten		
Återbetalda aktieägartillskott	-1,4	0,0
Nyemission	6,9	56,0
Amorterade lån	-48,9	-139,7
Upptagna lån	197,5	93,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	154,1	9,7
Årets kassaflöde	-3,1	5,0
Likvida medel vid årets början	7,9	2,9
Likvida medel vid årets slut	4,8	7,9

I posten för innevarande år ingår återföring för inlösta preferensaktier 11,3 Mkr, samt återföring av tidigare bokförd skuld för preferensaktier, 4,8 Mkr.

Moderbolaget resultaträkning

Mkr	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	2,9	2,2
Summa intäkter		2,9	2,2
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	4	-1,1	-1,2
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,1	-0,1
Övriga kostnader	6	-8,6	-15,8
Summa rörelsens kostnader		-9,8	-17,1
Rörelseresultat		-6,9	-14,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-15,8	-56,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-26,4	-38,6
Summa resultat från finansiella poster		-42,2	-94,7
Resultat efter finansiella poster		-49,1	-109,6
Bokslutsdispositioner		0,3	3,8
Resultat före skatt		-48,8	-105,8
Uppskjuten och temporär skatt (netto)	10	17,0	0,0
Resultat		-31,8	-105,8

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital		0,0	48,3
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	11	0,1	0,2
		0,1	0,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	145,3	119,4
Fordringar hos koncernföretag	17	36,5	31,9
Förskott för förvaltningsfastigheter	15	0,0	17,0
Uppskjuten skattefordran	16	34,0	17,0
		215,8	185,3
Anläggningstillgångar		215,9	233,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	0,9	0,5
Övriga fordringar	17	0,8	2,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	0,2	0,4
		1,9	3,6
Kassa och bank	17, 19	0,1	4,9
Summa omsättningstillgångar		2,0	8,5
Summa tillgångar		217,9	242,3

Moderbolagets balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27,5	31,9
Pågående nyemission		0,0	48,3
Uppskrivningsfond		3,2	0,0
		30,7	80,2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		0,0	137,1
Balanserat resultat		26,6	-79,0
Årets resultat		-31,8	-105,8
		-5,2	-47,7
Summa eget kapital		25,5	32,5
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	2,2	15,1
Andra räntebärande skulder	17	135,7	139,0
Övriga kortfristiga skulder	17	44,8	47,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9,7	7,8
Summa kortfristiga skulder		192,4	209,8
Summa eget kapital och skulder		217,9	242,3

Förändring eget kapital, moderbolaget

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående emission	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2018-01-01	31,9	48,3	0,0	137,1	-79,0	-105,8	32,5
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-137,1	31,3	105,8	0,0
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	0,0	0,0	30,1	0,0	0,0
Inlösen PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,1	0,0	-55,1
Nyemission	25,7	-48,3	0,0	0,0	84,6	0,0	62,0
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	11,3	0,0	11,3
Återf tidigare skuldförd utdel PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	0,0	4,8
Uppskrivningsfond	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	2,4
Omstrukturering	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	0,0	-0,6
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-31,8	-31,8
UB 2018-12-31	27,5	0,0	2,4	0,0	27,4	-31,8	25,5

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2017-01-01	27,9	0,0	137,1	-43,5	-28,5	93,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-28,5	28,5	0,0
Nyemission	4,0	48,3	0,0	0,0	0,0	52,3
Skuldförd utdelning	0,0	0,0	0,0	-7,7	0,0	-7,7
Justering eget kapital	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-105,8	-105,8
UB 2017-12-31	31,9	48,3	137,1	-79,0	-105,8	32,5

Kassaflödesanalys för moderbolaget

MSEK	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella kostnader	-49,1	-105,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm*	59,2	-10,7
	10,1	-116,5
Förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	1,7	34,6
Ökning/minskning av rörelseskulder	-17,4	10,1
	-15,7	44,7
Kassaflöde från löpande verksamheten	-5,6	-71,8
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	-15,8
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-6,1	15,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	-14,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6,1	-14,4
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	6,9	56,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6,9	56,0
Årets kassaflöde	-4,8	3,2
Likvida medel vid årets början	4,9	1,7
Likvida medel vid årets slut	0,1	4,9

*I posten ingår återföring skuld på inlösta preferensaktier, 11,3 Mkr, återföring tidigare skuldförd utdelning preferensaktier, 4,8 Mkr, nedskrivning av dotterbolagsfordran, 15,8 Mkr, kvittade skulder, 41,8 Mkr samt övriga poster om -14,5 Mkr.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Blekholmstorget 30 (UMA), 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 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 maj 2019.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 19 juni 2019.

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 2018

IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter 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. Den nya standarden har ingen väsentlig påverkan på Bolagets redovisning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Bolagets intäkter består till största delen av hyresintäkter, som avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt, vilka omfattas av IAS 17 Leasing. All vidaredebitering i form av värme, el m.m. utgörs av serviceintäkter som omfattas av IFRS 15. Detta innebär att koncernens hyresintäkter skall delas upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter. Övergången till IFRS 15 redovisas enligt den retroaktiva metoden, dvs jämförelsetalen för 2017 presenteras i enlighet med IFRS 15.

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

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. Denna standard har ingen väsentlig påverkan på Bolagets redovisning.

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 miljon (Mkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern). Bolaget har dock inträtt i Företagsrekonstruktion där utfallet kan vara avgörande för bolagets fortsatta drift.

Intäkter

Hyresintäkter från kommersiella fastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras 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, förvaltning 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 innehas 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.

Pensioner 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:

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:

Materiella

anläggningstillgångar:

	<i>Koncern</i> <u>år</u>	<i>moderföretag</i> <u>år</u>
-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 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 löpande i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav alternativt faktiskt nedlagd tid.

Fastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder 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.

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 nuvärdeberäknats.

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

I början av året kvittades flera skulder till Styrelse och ledning i den företrädesemission som då genomfördes. Teckningskursen var 50 öre per stamaktie av serie B. Bengt Linden AB (ägt av Bengt Linden, styrelseledamot) kvittade in fordringar och räntor motsvarande ett belopp om 13,2 Mkr. Bengt Engström, styrelseordförande, kvittade, både privat och via bolag, fordringar och räntor om 1,5 Mkr. Lars-Olof Olsten, Styrelseledamot och ledning, kvittade, både privat och via bolag, fordringar och räntor om 6,7 Mkr. Drive Concept No 1 AB (ägt av Lennart Molvin, styrelseledamot) kvittade fordringar om 0,4 Mkr. Serendipidy AB (ägt av Anna Weiner Jiffer, Styrelseledamot och ledning) kvittade fordringar om 0,8 Mkr.

Under året har Bengt Engström, privat och via bolag, lånat ut 1,6 Mkr till 5% ränta till Bolaget. Skuld och upplupen ränta kvarstår.

Bengt Linden AB har sedan tidigare lån på Bolaget uppgående till 30 Mkr per 2018-12-31. Fordran löper med ränta om 5%. Ingen ränta har utbetalats under året varför upplupen ränta beräknats per 2018-12-31.

Not 2 Hyresintäkternas fördelning

Mkr	2018	2017
Hyra bostäder	0,3	0,4
Hyra lokaler	40,0	34,4
Hyra garage o p-platser	0,0	0,2
Övr vidarefaktureringar, tillägg	3,0	0,7
Summa	43,3	35,7

Hyreskontraktens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2018	31	16 567	5 230 208	8,03%
2019	72	12 946	4 121 021	6,33%
2020	47	23 786	9 504 878	14,59%
2021	22	10 243	6 119 602	9,40%
2022	13	3 257	2 229 599	3,42%
2023	3	5 991	3 022 250	4,64%
2024-	7	31 948	22 679 182	34,82%
	195	104 738	52 906 740	81,24%
Bostäder	3	203	348592	0,54%
Vakanser	10	10 193	11 869 750,0	18,23%
	208	115 134	65 125 082,0	100,00%

Årshyra

Avtalade framtida intäkter	Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	4 121 021
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	20 876 329
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	22 679 182
	47 676 532
Bostäder	348 592
	48 025 124

*Samtliga löpande avtal som ingåtts i dotterbolagen ingår i posten 2019 under "hyreskontraktens förfallostruktur" ovan.

NOT 3 Rörelsens övriga intäkter

	2017	2016
Koncern		
Fastighetsförvaltning och vidarefakturerade kostnader	0,1	10,7
Övriga intäkter	<u>1,0</u>	<u>0,0</u>
	1,1	10,7
Moderbolag		
Koncerninterna intäkter	1,9	2,2
Övriga intäkter	<u>1,0</u>	<u>0,0</u>
	2,9	2,2

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2018	Varav män	2017	Varav män
Moderbolag				
Sverige	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Totalt moderbolag	1	1	1	1
Dotterbolag				
Sverige	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>12</u>	<u>8</u>
Totalt Dotterbolag	1	1	12	8
Koncernen totalt	2	2	13	9

Löner och andra ersättningar samt sociala avgifter, inkl pensionskostnader

Moderbolag	2018	2017
Styrelse och VD	0,0	0,9
Övriga anställda	<u>0,8</u>	<u>0</u>
	0,8	0,9
Sociala avgifter	0,3	0,3

NOT 5 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Inventarier, verktyg och installationer	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>
	0,2	0,2

Moderbolag*Avskrivningar enligt plan*

Övr immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1
---	-----	-----

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018	2017
Koncern		
<i>Revisionsarvode</i>		
Allians Revision och Redovisning AB	0,3	0
Mazars AB	0,1	0,7
Övriga revisionsbyråer	0,1	0,1
Summa	0,5	0,8

Moderbolag*Revisionsarvode*

Allians Revision och Redovisning AB	0,1	0
Mazars AB	0,1	0,7
Övriga revisionsbyråer	0,1	0
Summa	0,3	0,7

Not 7 Operationell Leasing – leasetagare

	2018	2017
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Inventarier	0,0	0,0
Lokaler	0,0	0,6
Totala leasingkostnader	0,0	0,6

Det finns inga leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts

Moderbolag*Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal*

Inventarier	0,0	0,0
-------------	-----	-----

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Koncern		
Ränteintäkter	0,5	0,4
Moderbolag		
Ränteintäkter	0,0	0,0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Koncern		
Räntekostnader	21,6	23,5
Återf aktiverade lånekostnader	15,3	25,3
Övr finansiella kostnader	3,1	2,0
	<u>39,9</u>	<u>50,8</u>
Moderbolag		
Räntekostnader	10,2	14,8
Återf aktiverade lånekostnader	15,3	22,2
Övr finansiella kostnader	1,0	1,6
	<u>26,4</u>	<u>38,6</u>

Upplupna räntekostnader uppgår per 2018-12-31 till 9,3 Mkr i koncernen och till 8,3 Mkr i moderbolaget. Moderbolaget har erhållit anstånd med betalning av upplupna räntor per 2018-12-31 om 5 Mkr fram till 2019-05-31.

Övriga finansiella kostnader består huvudsakligen av upplåningskostnader i samband med upptagande av nya lån.

Aktiverade upplåningskostnader uppgår till 0,6 Mkr (8,9) per 2018-12-31.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 382,2 Mkr (233,2).

Kapitalbindningsstruktur 2018-12-31**Koncernen**

Förfallotidpunkt	Volym	Andel %
Förfallet	102,6	26,8%
2019	142,9	37,4%
2020	10,9	2,8%
2021	10,9	2,8%
2022	10,7	2,8%
2023-	104,2	27,3%
	<u>382,2</u>	<u>100,0%</u>

Kapitalbindningsstruktur 2018-12-31, Amorteringar och Ränta**Koncernen**

Förfallotidpunkt	Volym	Ränta	Totalt
Förfallet	102,6		102,6
2019 kvartal 1	63,5	2,1	65,6
2019 kvartal 2	37,5	2,7	40,2
2019 kvartal 3	40,0	1,4	41,4
2019 kvartal 4	2,0	1,8	3,8
2020	10,9	4,7	15,6
2021	10,9	4,1	14,9
2022	10,7	3,7	14,4
2023-	104,2	11,7	115,9
	382,2	32,2	414,4

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Koncern		
Redovisad skatteintäkt/kostnad	-1,5	-0,1
Summa aktuell skatt	-1,5	-0,1
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	-0,5	0,0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	18,9	0,0
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet	1,7	-1,0
Summa uppskjuten skatt	20,1	-1,0
Total redovisad skatteintäkt/kostnad	18,6	-1,1
Moderföretag		
Redovisad skatteintäkt/kostnad	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	0,0	0,0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	17,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet	0,0	0,0
Summa uppskjuten skatt	17,0	0,0
Total redovisad skatteintäkt/kostnad	17,0	0,0

Real Holding koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2018 uppgående till ca 170 Mkr. Av dessa avser 159 Mkr moderföretaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga. Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har värderats till 35,9 Mkr, vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterbolagen och som bedöms kunna nyttjas mot framtida överskott.

Därutöver har koncernen en upplupen skattefordran om 638 tkr i fastighetsfållan vilken ej redovisas som tillgång och har inte redovisats över resultatet.

Avsättning för uppskjuten skatteskuld 10,4 Mkr (11,9) i koncernen avser uppskjuten temporär skatt avseende ackumulerade orealiserade värdehöjningar som ökat fastigheternas värde.

Not 11 Balanserade utgifter för immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,4	0,6
Avyttringar o utrangeringar	0,0	-0,2
Vid årets slut	0,4	0,4
 <i>Akkumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,2	-0,2
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,1
Årets avskrivn	-0,1	-0,1
Vid årets slut	-0,3	-0,2
 <i>Akkumulerade nedskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	0,0	-0,1
Årets nedskrivn	0,0	0,0
Återförda nedskr på avyttr o utrang	0,0	0,1
Vid årets slut	0,0	0,0
 Redovisat värde vid årets slut	 0,1	 0,2
 Moderbolag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,4	0,4
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,4	0,4
 <i>Akkumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,2	-0,1
Årets avskrivn	-0,1	-0,1
Vid årets slut	-0,3	-0,2
 Redovisat värde vid årets slut	 0,1	 0,2

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	275,5	444,7
Investeringar i befintliga fastigheter	1,0	0,0
Nyanskaffningar	175,8	17,0
Avyttringar	0,0	-190,8
Omklassificeringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	-8,5	4,6
Vid årets slut	443,8	275,5

Not 13 Inventarier, Verktyg o Installationer

	2018	2017
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	3,2	4,2
Nyanskaffningar	0,0	0,0
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	-1,0
Vid årets slut	3,2	3,2
 <i>Ackumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-2,9	-2,9
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Återförda avskrivningar på avyttr och utrangeringar	0,0	0,1
Årets avskrivningar	0,0	-0,1
Vid årets slut	-2,9	-2,9
 Redovisat värde vid årets slut	 0,3	 0,3

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2018	2017
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1,3	0,0
Nyanskaffningar	0,0	1,3
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Avyttringar och utrangeringar	-1,3	0,0
Vid årets slut	0,0	1,3

Not 15 Förskott för förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Koncern		
Vid årets början	17,0	3,0
Tillkommande tillgångar	0,0	14,0
Omklassificeringar	-17,0	0,0
Vid årets slut	0,0	17,0
Moderbolag		
Vid årets början	17,0	3,0
Tillkommande tillgångar	0,0	14,0
Omklassificeringar	-17,0	0,0
Vid årets slut	0,0	17,0

Not 16 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Uppskjuten skattefordran		
Skatt avseende:		
<i>Skattemässiga underskott i koncernbolag</i>		
Ingående balans	17,1	17,0
Förändring i resultaträkningen	18,8	17,0
Total utgående uppskjuten skattefordran	35,9	34,0
Uppskjuten skatteskuld		
Skatt avseende:		
<i>Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde</i>		
Ingående balans	29,2	0,0
Förändring i resultaträkningen	-18,9	0,0
Utgående redovisat värde	10,3	0,0
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag</i>		
Ingående balans	1,3	0,0
Förändring i resultaträkningen	-1,2	
Utgående redovisat värde	0,1	0,0
Total utgående uppskjuten skatteskuld	10,4	0,0

Not 17 Sammanställning finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2018	2017	2018	2017
Mkr				
Varulager	0,5	0,6		
Hyses- och kundfordringar	8,3	17,2		
Övriga kortfristiga fordringar	1,3	2,6		
Likvida medel	4,8	7,9		
Räntebärande skulder			382,2	233,3
Aktiverade upplåningskostnader			0,0	-8,9
Leverantörsskulder			5,1	17,7
Övriga skulder			3,1	53,9
Summa	14,9	28,3	390,4	296,0

Moderbolaget	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2018	2017	2018	2017
Mkr				
Hyses- och kundfordringar	0,9	0,5		
Fordringar/skulder koncernbolag	36,5	31,9	44,7	33,8
Övriga kortfristiga fordringar	0,8	2,7		
Likvida medel	0,1	4,9		
Räntebärande skulder			135,7	147,9
Aktiverade upplåningskostnader			0,0	-8,9
Leverantörsskulder			2,2	15,1
Övriga skulder			0,1	47,9
Summa	38,3	40,0	182,7	235,8

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018	2017
Koncernen		
Förutbetalda driftskostnader	0,6	1,0
Förutbetalda räntekostnader	0,7	0,6
Upplupna intäkter	0,8	0,0
	2,1	1,6
Moderbolaget		
Förutbetalda driftskostnader	0,2	0,4
Upplupna intäkter koncern	0,0	0,0
	0,2	0,4

Not 19 Kassa och bank

	2018	2017
Koncern		
Bank	4,8	7,9
Moderbolag		
Bank	0,1	4,9

I posten bank ingår ett belopp om 0,1 Mkr som ställts som säkerhet för obligationslånet.

Not 20 Andelar i koncernföretag

	2018	2017
Moderbolag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	119,4	119,1
Rörelseförvärv	0,1	15,8
Upp/nedskrivning värde	25,8	0,0
Avyttringar	0,0	-15,5
Vid årets slut	145,3	119,4

Bokfört värde

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%	2018-12-31	2017-12-31
Real Fastigheter AB				
556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,4	2,2
<i>Real Fastigheter i Landskrona AB</i>				
<i>556873-9352, Stockholm</i>				
Real Samhällsfastigheter AB				
556998-0823, Stockholm	1 000	100	10,9	2,1
<i>Real Fastigheter i Karlskrona AB</i>				
<i>559009-4834, Stockholm</i>				
Real Nya Bostäder i Karlskrona AB				
556998-0971, Stockholm	1 000	100	0,1	0,1
Real Fastigheter i Håbo AB				
556949-8198, Stockholm	500	100	12,3	14,2
Real Nissaholmen Fastigheter AB				
556414-1058, Stockholm	100	100	55,4	82,9
Real Nissaholmen HB				
969623-8238, Stockholm	1	1	0,0	0,1
Real Nya Bostäder i Skövde AB				
559053-1074, Stockholm	1 000	100	41,3	0,6

Real Fastigheter i Tranås AB
556939-2144, Stockholm

Real Sydfastgruppen AB 556876-9532, Stockholm	883 500	88	1,5	1,5
Real Fastigheter i Torsås AB 556882-7942, Torsås	50 000	100	23,2	15,7
Real Fastigheter Väst 1 AB 559162-2534, Stockholm	50 000	100	0,1	0,0
Real Fastigheter Väst 2 AB 559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,1	0,0
SUMMA			145,3	119,4

Rörelseförvärv under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat och tillträtt en fastighet genom förvärv av bolag. Förvärvet har resulterat i att Real Fastigheter i Tranås AB nu ägs av Real Nya Bostäder i Skövde AB som i sin tur ägs av Real Holding i Sverige AB.

Förvärvet baserar sig på ett underliggande fastighetsvärde om 175,8 Mkr.

Dessutom har två aktiebolag, s.k. lagerbolag, förvärvats. Bolagen var tänkta som förvärvande bolag av ett större fastighetsbestånd i sydvästra Sverige.

Händelser efter balansdagen

Den 29 februari 2019 frånträdde fastigheten Pottholmen i Karlskrona. Frånträdet skedde till fastighetsvärde 23 Mkr.

Not 21 Eget Kapital

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 27 451 290 kronor och antalet aktier uppgick till totalt 238 706 867 stycken.

Real Holdings nuvarande bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 13 570 000 och högst 54 280 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 st.

Antalet A aktier i bolaget uppgick per balansdagen till 3 525 000 stycken. Antalet B aktier uppgick per balansdagen till 235 081 833 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 100 034 stycken.

Utdelning på preferensaktierna PREF1 utgår med 5 kronor per kvartal och per aktie, dvs 20 kronor per år och per preferensaktie.

För det fall beslut om utdelning ej sker ackumuleras rätten till utdelning med ej utdelat belopp. Ej utdelat belopp ränteberäknas.

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 bolagen kan bundet eget kapital bestå av aktiekapital, reservfond och uppskrivningsfond. Fritt eget kapital inkluderar överkursfond, aktieägartillskott och balanserade vinstmedel.

Koncernens egna kapital består av aktiekapital, pågående nyemission, övrigt tillskjutet kapital, annat eget kapital inklusive årets resultat samt innehav utan bestämmande inflytande.

Not 22	Skulder till kreditinstitut och liknande	2018	2017
Koncern			
	Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	39,0	5,6
	Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	70,7	15,6
		109,7	21,2

Not 23 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018	2017
Koncern		
Uppl räntekostnader	9,1	8,7
Förutbet hyresintäkter	11,7	5,8
Övr uppl kostnader	2,5	2,3
	<u>23,4</u>	<u>16,8</u>
Moderbolag		
Uppl räntekostnader	8,3	7,3
Övr uppl kostnader	1,3	0,5
	<u>9,7</u>	<u>7,8</u>

Not 24 **Ställda panter och eventuella förpliktelser** **2018-12-31** **2017-12-31**

Koncern			
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	212,0	104,0	
Aktier i dotterbolag	199,0	123,7	
	<u>411,0</u>	<u>227,7</u>	
Moderbolag			
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	0	0	
Aktier i dotterbolag	79,1	119,4	
	<u>79,1</u>	<u>119,4</u>	

Nyckeltal koncernen

	2018	2017
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,094	0,33
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	15 966 502
Genomsnittligt antal aktier under perioden	199 555 154	15 038 181
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	22,4	5,3
Resultat per aktie, kronor	-0,06	-6,24
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	-0,07	-6,63
Eget kapital per aktie, kronor	0,29	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,35	0,29
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hypesvärde helår, kronor/kvm	540	487
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	441	409
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	87%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	443,8	275,5
Uthyrningsbar yta, kvm	97 979	61 572
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	6,8%	4,6%
Antal förvaltningsfastigheter	12	11
Finansiella nyckeltal		
Intäkter, Mkr	44,3	46,4
Driftnetto, Mkr	27,3	19,8
Balansomslutning	497,1	389,6
Räntebärande skulder	382,2	224,3
Soliditet, %	14,2%	16,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	-28,1	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	5,4	3,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	76,9%	57,6%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	86,1%	81,4%

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	B-aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden
Antal aktier vid periodens utgång	Antal utestående aktier vid periodens utgång
Genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid periodens utgång, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	Aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden multiplicerat med antal aktier
Resultat per aktie, kronor	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång

Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden
Eget kapital per aktie, kronor	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hyresintäkter helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdna fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdna fastigheter

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr)
Skuldsättningsgrad	Skulder inklusive uppskjuten skatteskuld och avsättningar dividerat med justerat eget kapital (ggr)

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

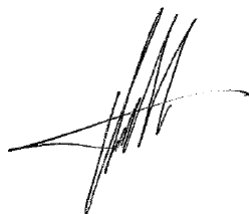
Stockholm den 20 maj 2019



Bengt Engström, ordförande



Bengt Linden, ledamot



Michael Derk, ledamot



Fredrik Högbom, ledamot



Kent Söderberg, verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2019



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för år 2018.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 9-54.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 mitt uttalanden.

Särskilda betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av och i mitt ställningstagande till årsredovisningen i sin helhet, men jag gör inga separata formella uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för Real Holding i Sverige ABs fastigheter uppgår till 443,8 mkr. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar och en förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. I vår revision har vi utvärderat och prövat ledningens process för fastighetsvärdering, I respektive dotterbolags granskning har vi erhållit värderingsintyg från externa professionella värderingsmän

(Forum). Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fasta uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen framför allt sidan 12 och 19 i årsredovisningen, av vilka framgår att bolaget befinner sig i en mycket ansträngd finansiell situation och har ett uttalat behov av ytterligare finansiering för att säkerställa sin förmåga till fortsatt drift och att bolaget per 27 mars 2019 ansökt om företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt.

Bolaget behöver tillföras rörelsekapital den närmaste tolv månadersperioden för att kunna fortsätta den planerade verksamheten. Erhållandet av ytterligare rörelsekapital är en förutsättning för att säkerställa koncernens likviditet och därmed trygga fortsatt drift för 2019. Rekonstruktionen är ännu inte slutförd och finansiering är per datum för årsredovisningens utgivande inte säkrad.

Koncernen redovisar uppskjuten skattefordran om 35,9 mkr, vilken hänförs till underskottsavdrag, se not 16. Värdering av underskottsavdragen baseras på ledningens antaganden om framtida utnyttjande i förhållande till förväntad utveckling av fastighetsbeståndet och bolagets ekonomiska utveckling i övrigt. I en situation där koncernens fortsatta drift inte längre kan förutsättas föreligger väsentlig risk för nedskrivningsbehov av posten.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller också annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-8.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 International Financial Reporting Standards (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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Holding i Sverige AB (publ) för räkenskapsåret 2018 samt haft i uppdrag att utföra en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning 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 revisorssed 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 mitt uttalande.

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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 21 maj 2019

Stockholm,


Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Årsstämma

Bolagets årsstämma hålls 19 juni 2019, kl 10:00 i bolagets lokaler Blekholmstorget 30 F, 111 64 Stockholm.

Kalendarium

Real Holding i Sverige AB (publ) lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Årsstämma	2019-06-19
Halvårsrapport 2019	2019-08-22
Rapport för tredje kvartalet 2019	2019-11-14
Bokslutskommuniké 2020	2020-02-21

Adresser

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008
102 41 Stockholm
Besöksadress: Blekholmstorget 30 (UMA), Stockholm
Tel: +46 70-522 86 46
E-post: info@realholding.se; Hemsida: www.realholding.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

Legal Rådgivare

Advokatfirman Wåhlin AB
Engelbrektsgatan 7
114 32 Stockholm
Tel: +46 10 12 90 000
E-post: info@wahlinlaw.se; Hemsida: www.wahlinlaw.se

Revisor

Allians Revision & Redovisning AB
Box 38202
100 64 Stockholm
Tel: +46 8 509 064 00
E-post: johan.kaijser@re-allians.se
Hemsida: www.re-allians.se