



Bokslutskommuniké

1 januari - 31 december 2015

Real Holding i Sverige AB (publ)

Finansiell utveckling i korthet

- * Nettoomsättningen ökade från 100 KSEK till 1 818 KSEK och avser främst hyresintäkter för december månad från de fastigheter som tillträdde i december.
- * Årets resultat uppgick till -25 040 KSEK jämfört med -507 KSEK för 2014. Resultatet kan främst hänföras till kostnader av engångskaraktär för aktieemissioner och kostnader i samband med fastighetsförvärv, totalt uppgående till -22 115 KSEK.
- * Kassaflödet under året uppgick till 85 343 KSEK, vilket främst kan härledas till upptagandet av en bryggfinansiering som använts för att tillträda fastigheter.
- * Bolagets eget kapital, inklusive årets resultat och orealiserade övervärden, uppgick per bokslutsdagen till 71 936 KSEK, motsvarande 14,57 SEK per aktie.
- * Bolagets balansomslutning har ökat till 356 610 KSEK, från 9 437 KSEK för 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Bolaget har förvärvat fastigheter till ett värde om cirka 235 MSEK, varav fastigheter till ett värde om cirka 165 MSEK är tillträdda per bokslutsdagen.
- * Bolaget har under året ingått finansieringsavtal som inneburit att Bolaget ådragit sig höga räntekostnader, uppgående till totalt cirka 22,6 MSEK. Samtliga ränteskulder har dock kvittats i kvittningsemissioner, vilket stärkt Bolagets eget kapital.
- * Bolaget har genomfört en riktad nyemission, en apportemission och två kvittningsemissioner, vilket ökat Bolagets eget kapital med cirka 83,2 MSEK.
- * Bolaget har utgivit ett prospekt om att ställa ut obligationslån med en ram om 300 MSEK, att användas till nya fastighetsförvärv.

Innehållsförteckning

Definitioner och Kalendarium	2
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	3
Finansiell översikt Koncernen, Resultaträkning	5
Finansiell översikt Koncernen, Balansräkning	5
Kassaflödesanalys och förändring av eget kapital	7
Nyckeltal	8
Finansiell översikt Moderbolaget, Resultaträkning	9
Finansiell översikt Moderbolaget, Balansräkning	10
VD har ordet	11
Verksamhetsbeskrivning	12
Fastighetsbestånd	13
Fastighetsförteckning	14
Resultatprognos	15
Kompletterande information	18
Adresser	19

Definitioner

Real Holding eller Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680, inklusive dotterbolag om inte annat framgår av sammanhanget.

Antal aktier

Den 23 december beslutade Bolaget att genomföra en sammanläggning av aktier 1:10, där tio gamla aktier gav en ny aktie. Sammanläggningen registrerades hos Bolagsverket dock först i januari. För att undvika missförstånd avser samtliga uppgifter i bokslutskommunikén förhållanden efter sammanläggningen.

Kalendarium

Kvartalsrapport Januari-Mars 2016	12 maj 2016
Årsstämma 2015	3 juni 2016
Kvartalsrapport Januari-Juni 2016	24 augusti 2016
Kvartalsrapport Januari-September 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	15 februari 2017

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Resultaträkningen

Nettoomsättning

Real Holdings omsättning var 100 KSEK under räkenskapsåret 2014 och under 2015 uppgick Bolagets nettoomsättning till 1 818 KSEK. Ökningen beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades under 2015 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet.

Rörelsens kostnader

Mellan år 2014 och 2015 ökade kostnaderna med 23 299 KSEK till -26 453 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär som innefattar kostnader i samband med kapitalanskaffningarna, skapandet av den plattform bolaget nu besitter samt förvärven. Av de totala kostnaderna är -22 115 KSEK av engångskaraktär.

Finansnetto

Bolagets finansnetto minskade till -15 436 KSEK under 2015. Räntekostnaderna ökade under år 2015, på grund av ett bryggglån som upptogs för att genomföra förvärv. En del av detta bryggglån är upptaget i norska kronor, varpå bolaget per bokslutsdagen hade en positiv valutakursvinst om 7 845 KSEK.

Resultat

Under räkenskapsåret 2014 uppgick Bolagets resultat till -507 KSEK. Bolaget minskade resultatet med 24 533 KSEK för räkenskapsåret 2015 till -25 040 KSEK, vilket kan hänföras till Bolaget ökade kostnader, främst av engångskaraktär kring förvärv och kapitalanskaffningar.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 5 193 KSEK per den 31 december 2014 till 229 298 KSEK per den 31 december 2015. Ökningen hänförs till förvärven som genomförts under året, vilket även inkluderar de fastigheter som ännu ej tillträtts i Karlskrona. Se avsnittet 'Fastighetsbestånd' för ytterligare information av förvärvade fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 71 936 KSEK, en ökning med 70 009 KSEK jämfört med den 31 december 2014. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av en apportemission och kvittningar som Bolaget genomfört under räkenskapsåret. I posten eget kapital ingår även orealiserade övervärden.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2014 uppgick de kortfristiga skulderna till 4 174 KSEK. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 234 944 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i Övriga skulder, som innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld och bryggglån, vilka ämnas omsättas till långfristig banksskuld samt en viss del till obligationslån

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2014 uppgick till -498 KSEK. Under räkenskapsåret 2015 minskade kassaflödet från den löpande verksamheten till -7 430 KSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var -4 143 KSEK under 2014 men minskade till -81 000 KSEK under räkenskapsåret 2015, detta då Bolaget tillträtt flera fastigheter samt erlade handpenning för förvärvade fastigheter som per bokslutsdagen ännu ej tillträtts.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten ökade med 2 018 KSEK från 2 982 KSEK för 2014 till 5 000 KSEK för 2015, vilket bestod av en riktad kontant nyemission om 5 000 KSEK.

Investeringar

Real Holding har investerat totalt cirka 160 MSEK i åtta fastigheter under 2015, vilka beskrivs närmare under avsnittet "Fastighetsförteckning". De investerade 160 MSEK har erlagts med en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar under året.

Under 2014 investerade Bolaget 5 MSEK i sin första fastighet.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget har förvärvat två fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 58,5 MSEK, vilka avses tillträdas under första kvartalet 2016. Av den totala köpeskillingen har 5,8 MSEK erlagts i form av handpenning. Bolaget avser att erlagga resterande köpeskillning med en kombination eget kapital, bankfinansiering samt obligationslån. I övrigt har Bolaget inte ingått ytterligare förvärvsavtal, men diskuterar dock ett flertal förvärv, varav Bolaget är i långtgående förhandlingar i flertalet fall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom vad som redan omnämnts gällande tillträde av fastigheter under december månad, har följande väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret .

Bolaget genomförde i juni 2015 en preferensaktieemission om högst 265 MSEK. Efter emissionens genomförande drog styrelsen tillbaka emissionen med anledning av rådande marknadsförhållanden.

Med anledning av att den upptagna bryggfinansieringen om cirka 200 MSEK inte kunde brukas som tänkt, erbjöd Bolaget bryggfinansiärerna att kvitta sina fordringar mot aktier i bolaget, såväl preferensaktier av serie PREF1 som stamaktier av serie B. Vidare erbjöds andra fordringsägare att kvitta sina fordringar mot B-aktier. Totalt sett innebär det att den uteslutande största delen av samtliga kostnader i bolaget under räkenskapsåret har kvittats mot aktier. Årets resultat uppgick till ca -25 MSEK och fordringar som kvittats uppgick till ca 35,7 MSEK, samt att ytterligare 3,8 MSEK har beslutats kvittas.

Bolaget offentliggjorde i december 2015 en obligationsemission om högst 300 MSEK, avsedd att användas till ytterligare fastighetsförvärv.

Finansiell översikt Koncernen

Redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén för 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. Redovisningsmetoden (IFRS) innebär att samtliga tillgångar och skulder skall redovisas i balansräkningen till det faktiska värdet. För det fall en tillgång eller skuld skiljer i värde jämfört med föregående rapporttillfälle, redovisas skillnaden över resultaträkningen.

Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, där ett företags förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster elimineras i sin helhet. Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Resultaträkning Koncernen i sammandrag

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 818	100
Övriga intäkter	212	3 135
Rörelsens kostnader		
Drift och underhållskostnader	-133	-13
Övriga externa kostnader	-3 117	-3 020
Personalkostnader	-1 221	-121
Värdoförändringar fastigheter	9 500	0
Avskrivningar och nedskrivningar	0	-52
Kostnader av engångskaraktär, hänförligt till kapitalanskaffning och förvärv	-22 115	0
Rörelseresultat	-15 057	29
Resultat från finansiella poster		
Fusionsvinst	881	0
Netto av valutakursförändringar	7 845	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 281	-537
Resultat efter finansiella poster	-29 612	-508
Resultat före skatt	-29 612	-508
Uppskjuten skattefordran	7 300	0
Uppskjuten skatt (avseende realiserade övervärden)	-2 728	1
Årets resultat	-25 040	-507

Balansräkning Koncernen i sammandrag

KSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	564	139
Materiella anläggningstillgångar	165 400	5 000
Finansiella tillgångar	56 034	54
Uppskjuten skattefordran	7 300	0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	3 901	2 855
Aktuella skattefordringar	448	42
Övriga fordringar	2 985	1 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 612	71
Kassa och bank	85 366	23
Summa omsättningstillgångar	127 312	4 244
SUMMA TILLGÅNGAR	356 610	9 437
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 756	2 050
Överkursfond (fritt eget kapital)	74 502	0
Ännu ej registrerad kvittningsemission	3 825	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-25 280	-123
Orealiserade övervärden	8 133	0
Summa eget kapital	71 936	1 927
Avsättningar		
Avsättning för uppskjuten skatt	2 728	354
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	47 002	2 982
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 027	350
Skulder till koncernföretag	0	0
Övriga skulder	230 445	3 127
Skatteskulder	89	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 383	697
Summa kortfristiga skulder	234 944	4 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	356 610	9 437

Kassaflödesanalys

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-29 612	-508
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	22 182	52
Betald skatt	0	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 430	-498
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 046	-2 855
Förändring av kortfristiga fordringar	-37 544	498
Förändringar leverantörsskulder	2 677	330
Förändring av kortfristiga skulder	204 686	3 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 343	1 183
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-407	-157
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-74 793	-3 932
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5 800	-54
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 000	-4 143
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	5 000	0
Upptagna lån	0	2 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	2 982
Årets kassaflöde	85 343	22
Likvida medel vid periodens slut	85 366	23

Förändring av Koncernens eget kapital

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ingående Eget Kapital	1 927	1 687
Årets resultat inkl orealiserade övervärden	-17 030	-507
Uppskrivningsfond	0	747
Summa Totalresultat	-17 030	240
Utdelning	0	0
Nyemission, apportemission samt kvittningsemissioner	87 039	0
Utgående eget kapital	71 936	1 927

Nyckeltal

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Finansiella nyckeltal		
Soliditet, %	20,17%	20,42%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	3,34	1,55
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.
Räntebärande skuld, KSEK	238 502	2 982
Data per aktie		
Antal aktier, periodens slut	4 936 109*	1 025 000*
Genomsnittligt antal aktier	2 980 555*	525 000*
Resultat per aktie, SEK	-5,07	-0,50
Eget kapital per aktie, SEK	14,57	1,88
Utdelning, SEK	0,00	0,00
Organisatoriska nyckeltal		
Antal anställda, periodens slut	2	0

Nyckeltalen för räkenskapsåret 2014 är oreviderade, men baseras på reviderade siffror. Nyckeltalen för räkenskapsåret 2015 är oreviderade.

*Antalet aktier är justerat för en sammanläggning med förhållandet 1:10. På bokslutsdagen hade en anmälan om kvittningsemission om totalt 442 000 B-aktier inkommit till Bolagsverket, men ännu ej registrerats. Antalet aktier exkluderar den pågående kvittningsemissionen.

Definitioner av nyckeltal

Finansiella nyckeltal	
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande resultatposter. Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Skuldsättningsgrad, ggr	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen i tusen kronor.
Räntebärande skuld, KSEK	
Data per aktie	
Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång (omräknat till efter sammanläggning).
Genomsnittligt antal aktier	Antalet aktier vid räkenskapsårets början plus antalet aktier vid räkenskapsårets slut, dividerat med 2
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Utdelning, SEK	Utdelning under perioden i kronor.
Organisatoriska nyckeltal	
Antal anställda, periodens slut	Antalet anställda vid periodens utgång.

Finansiell översikt Moderbolaget

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		
Övriga intäkter	3	2 500
Rörelsens kostnader		
Drift och underhållskostnader		
Övriga externa kostnader	-2 148	-2 335
Personalkostnader	-1 221	
Värdetförändringar fastigheter	9 500	450
Avskrivningar och nedskrivningar	0	0
Kostnader av engångskaraktär, hänförligt till kapitalanskaffning och förvärv	-22 115	0
Rörelseresultat	-15 981	615
Resultat från finansiella poster		
Fusionsvinst	881	0
Netto av valutakursförändringar	7 845	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 174	-492
Resultat efter finansiella poster	-30 429	123
Resultat före skatt	-30 429	
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	7 300	
<i>Uppskjuten skatt (avseende orealiserade övervärden)</i>	-2 728	
Årets resultat	-25 857	123

Balansräkning Moderbolaget i sammandrag

KSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	564	0
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	165 808	2 200
Uppskjuten skattefordran	7 300	0
Summa anläggningstillgångar	173 672	2 200
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	0	2 500
Aktuella skattefordringar	272	0
Fordringar på koncernföretag	39 080	0
Övriga fordringar	2 494	1 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 612	0
Kassa och bank	84 638	1
Summa omsättningstillgångar	161 096	3 601
SUMMA TILLGÅNGAR	334 768	5 801
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 756	2 050
Överkursfond (fritt eget kapital)	74 502	0
Ännu ej registrerad kvittningsemission	3 825	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-26 098	-240
Orealiserade övernärden	5 850	0
Summa eget kapital	68 835	1 810
Avsättningar		
Avsättning för uppskjuten skatt	2 728	0
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 710	91
Skulder till koncernföretag	28 660	314
Övriga kortfristiga skulder	232 130	3 062
Skatteskulder	- 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	524
Summa kortfristiga skulder	263 205	3 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	334 768	5 801

VD har ordet

Real Holding är ett ungt fastighetsbolag med erfarna ägare och kompetent ledning. Real Holding kommer att noteras på lämplig marknadsplats och Bolagets mål är att inom kort befinna sig på börsens större lista. Real Holdings affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med god avkastning samt att bygga hyresbostäder.

Real Holdings bakgrund

Real Holding planerade under sommaren att finansiera förvärv genom utgivande av preferensaktier. Emissionen fullteknades inte och ledningen beslutade då att anpassa sig till rådande marknadsförutsättningar och drog tillbaka erbjudandet till marknaden för att istället strukturera om pågående förvärv, organisation och därigenom öka förutsättningarna för effektivare finansiering.

Real Holdings styrelse

Ett led i omstruktureringen var att byta ut och komplettera styrelsen. Fler än ägarna skall vara med och leda och styra Bolagets inriktning. Ägarna representeras av Bengt Lindén som har trettio års erfarenhet av fastighetsutveckling, transaktioner och förvaltning. Övriga styrelsemedlemmar har lång erfarenhet inte bara av fastighetsbranschen utan också från fordonsindustrin, finansbranschen och handel. Bolagets styrelse betraktar jag som en av de mest kunniga och kompetenta styrelserna i branschen och jag är stolt och tacksam att ha medlemmarnas stöd när vi nu leder Real Holding in i framtiden.

Real Holdings affärsidé

Real Holding skall göra följande:

1. Äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter,
2. Äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter med god avkastning och
3. Bygga och projektera hyresbostäder i tillväxtorter. Förvärven skall främst ske utanför de tre största städernas stadskärnor.

Real Holdings unika kontaktnät genom ägare och styrelse gynnar förutsättningarna för så kallade off market affärer där man i lugn och ro kan förhandla fram förvärv. Förvärv prioriteras där säljarna går in som ägare i Real Holding genom att erhålla del av köpeskillingen i form av aktier. Detta ökar ägarnas engagemang och stärker Real Holdings kapitalbas.

Att bygga hyresbostäder till ett konkurrensmässigt pris är den andra av Real Holdings prioriteringar. Vårt samarbete med ett av västra Sveriges största byggbolag ger oss unika möjligheter att bygga till låga priser och med en hyressättning som passar människors plånbok.

Real Holding avser att notera aktierna på lämplig marknadsplats inom kort. Bolaget ämnar växa snabbt och ambitionen är att inom två år finnas på någon av de större börslistorna.

Real Holding och marknaden

Sveriges stabila ekonomi samt efterfrågeöverskott på främst hyresbostäder i kombination med låga räntor gör att fastighetsmarknaden kommer att vara fortsatt stark. Real Holdings ambitioner av förvärv till god direktavkastning kommer sannolikt ge bra avkastning på det egna kapitalet och därigenom starkt kassaflöde i verksamheten. Real Holding arbetar med finansiering genom bottenlån i bank, eget tillskjutet kapital samt emittering av aktier och/eller utgivande av obligationer. Som ungt bolag är finansieringskostnaderna i början något högre. Vi är dock av uppfattningen att villkor och förutsättningar snabbt kommer att förändras i positiv riktning, vilket kommer att minska kostnaderna och därmed öka vinsterna i Bolaget.

Som VD för Real Holding är jag oerhört förväntansfull och redo att vara en viktig del i denna nya och spännande fas av Real Holdings fortsatta resa.

Daniel Andersson
VD, Real Holding i Sverige AB (publ)

Verksamhetsbeskrivning

Affärsidé

Real Holding skall förvärva, förädla och i egen regi bygga och förvalta främst hyresfastigheter. Investeringar i bostadsprojekt kompletteras med förvärv av kommersiella fastigheter med högre avkastning. Verksamheten bedrivs främst i tillväxtorter utanför storstadskärnorna.

Bolagets fokus ligger på fastigheter som på ett eller annat sätt har anknytning till samhällsnyttan. Genom att utveckla och förädla dessa fastigheter i samråd med hyresgäster, lägenhetsinnehavare, kommuner, hyresgäster, ideella föreningar, sociala entreprenörer och andra intressenter ska Real Holding bidra till ökad trivsel och trygghet i lokalsamhället. Bolagets mål är att alla fastigheter som förvärvas ska moderniseras och få högre standard. Det bidrar på kort sikt till ökad boendestandard för hyresgästerna, till högre hyresintäkter och ökat värde i beståndet. På längre sikt bidrar det till att utveckla lokalsamhället med ökad trygghet och bättre service.

I affärsidén ingår också att förvärva hela eller delar av fastighetsbolag, vars nuvarande ägare vill avyttra sina bolag men fortsätta sina engagemang genom delägarskap eller andra vinstintressen i Bolaget. Real Holding söker i första hand efter objekt med förädlings- och utvecklingspotential som tidigare ägare förbiset. Målet är att förädla sådana fastigheter för att sedan långsiktigt förvalta dem med högre avkastning. Real Holding kan också förvärva fastigheter enbart i syfte att förvalta dem, om de ger bra avkastning utan att förädlas.

Mål

Real Holdings mål är att maximera vinsten genom att förädla och utveckla fastigheter och genom att snabbt öka fastighetsbeståndet. Kassaflödet ska främst användas till att förädla fastigheter och markområden, för att därigenom ytterligare öka kassaflödet. Om styrelsen så beslutar kan kassaflödet också användas till utdelningar.

Bolagets ambition är att äga och förvalta en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde uppgående till minst en miljard kronor inom en tvåårsperiod.

Finansiella mål

Real Holding ska alltid söka optimal finansiering, för att i så hög utsträckning som möjligt skapa tillväxt genom nya förvärv. För att inte äventyra likviditeten i Bolaget ska styrelsen verka för att förvärvade fastigheter bidrar positivt till kassaflödet, även finansieringskostnaden medräknad. De främsta intäktskällorna för Real Holding består av: årliga hyresintäkter, förädling och utveckling av fastigheter såsom bruksvärderingar och renoveringar i bostadsfastigheter, hyresgästanpassningar, värdeförändringar för såväl markområden som erhållit byggrätter samt för förvaltningsfastigheter. Överskottet från den löpande förvaltningen ska främst användas till värdehöjande åtgärder av fastighetsbeståndet, eller för att delfinansiera nya förvärv.

Bolagets utveckling

Bolaget bildades i september 2011 men började inte bedriva någon verksamhet förrän juni 2014 då Bolaget förvärvade sin första fastighet. Under december 2015 tillträdde Bolaget åtta fastigheter och ytterligare två fastigheter förvärvades. Fastighetsbeståndet ökade därmed markant under december 2015.

Målsättning och strategi

För att uppnå de mål Real Holding satt upp på kort och lång sikt skall ledningen verka för att varje fastighetsförvärv ökar kassaflödet och stärker likviditeten. Förvärvade fastigheter ska generera intäkter som finansierar fastighets- och förvaltningskostnader, räntekostnader, utdelning på preferensaktier med mera.

Miljö och ansvar

Real Holdings verksamhet ska bedrivas så resurssnålt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på omgivningen. Det leder inte bara till minsta möjliga miljöpåverkan, utan också till ett förbättrat resultat. Miljöhänsyn ska också vara en naturlig del i Real Holdings dialog med sina hyresgäster, företag och partners. Bolaget ska sträva mot ständiga förbättringar, genom att kontinuerligt utvärdera och förbättra miljöarbetet.

Fastighetsbestånd

Översikt

Real Holdings tillträdda fastighetsbestånd per bokslutsdagen består av nio fastigheter. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är per datumet för offentliggörandet av denna kommuniké.

De tillträdda fastigheterna är belägna i Landskrona, Stockholm, Håbo och Gislaved. De förvärvade men ej tillträdda fastigheterna är belägna i Karlskrona. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter.

Byggnationen på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 avses rivas och cirka 47 000 kvadratmeter BTA bostäder är planerade att utvecklas på fastigheten, med beräknad byggstart under 2017.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Vid en uthyrningsgrad om 100 procent bedöms fastigheternas totala hyresvärde uppgå till omkring 24 MSEK på årsbasis. Per bokslutsdagen har Bolaget en uthyrningsgrad om cirka 95 procent för hela det tillträdda beståndet.

Vid färdigställandet av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 kommer ytterligare hyresintäkter om cirka 50 MSEK per år att inflyta när projektet helt färdigställts, preliminärt från och med 2019/2020.

Kontraktstruktur och kontraktvärde

Real Holdings fastighetsbestånd om elva (tillträdda samt förvärvade men ännu ej tillträdda) fastigheter har ett totalt fastighetsvärde om cirka 235 MSEK.

Sett till areal består fastighetsbeståndet till 1 procent av bostäder, 68 procent av lager- & industrilokaler samt 31 procent av övriga lokaler.



- Befintligt bestånd
- Förvärvat men ej tillträtt bestånd

Fastighetsförteckning

Real Holdings tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Dyarne 3:5, 5:96, 5:100 & 5:108	Håbo	7 688	46 000 000	0
Trekanten 30	Landskrona	255	5 900 000	2 982 000
Snigelhuset 4	Stockholm	252	17 500 000	0
Anderstorps-Törås 2:252, Henja 10:4 & Verkstaden 2	Gislaved	36 895	96 000 000	42 020 000
Totalt		45 090	165 400 000	45 002 000

Real Holdings förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Karlskrona 4:54 & 4:74	Karlskrona	4 659	69 500 000	17 755 000
Totalt		4 659	69 500 000	17 755 000

Real Holdings tillträdda samt förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Totalt	49 749	234 900 000	62 757 000

Resultatprognos

Bolagets styrelse har sammanställt en prognos för resultatet för 2016 och 2017. Prognosen avser faktiskt förvärvat fastighetsbestånd. Bolagets planer är att utöka antalet fastigheter genom förvärv och nybyggnation och förhandlingar förs i skrivande stund om förvärv för över 1,5 miljarder SEK. Resultatet kommer således efter ytterligare förvärv vara mer omfattande. Resultatprognosen baseras delvis på faktorer som Bolaget kan påverka och dels på faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll. Dessutom finns det faktorer som ligger delvis under Bolagets kontroll.

Det som Real Holding kan påverka utgörs främst av

- Driftkostnader är ofta taxebundna kostnader så som el, vatten, avlopp, värme och renhållning. Bolaget har möjlighet att påverka dessa kostnader, dock ska beaktas att det ofta är en aktör som tillhandahåller tjänsterna och varorna vilket således gör att förhandlingsutrymmet är litet.
- Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard.
- Administrationskostnader.
- Bolaget kan påverka nettohyresintäkterna positivt i viss mån genom aktiv förvaltning.
- Kostnader för central administration.
- Utvecklingskostnader vid förädling och exploatering.

De faktorer som ligger delvis utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Finansiella kostnader, denna kostnadspost kan Bolaget påverka genom olika strategier för bindningstid på räntor.
- Infriandet av utställda hyresgarantier avseende vakanser och hyresgästers betalningsförmåga. Detta påverkar posten driftnetto och således ligger en del av driftnettot utanför Bolagets kontroll.

De faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Oförutsedda händelser så som förändringar i regelverk avseende redovisning.
- Värdeförändringar på fastighetsmarknaden
- Det allmänna ränteläget som påverkar de finansiella kostnaderna. Makroekonomiska förhållanden.

Bakgrund för resultatprognosen

Bolaget har tillträtt ett antal fastigheter, presenterade under kapitlet "Fastighetsförteckning".

Ändamål för resultatprognosen

Resultatprognosen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

Redovisningsprinciper

Resultatprognosen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 har övergått till att rapportera enligt IFRS. Posten "Orealiserade värdeförändringar" i resultatprognosen är en del av redovisningsstandarden IFRS och har således inte funnits i Bolagets finansiella historik.

Skillnader i redovisningsprinciper har ej föranlett några förändringar avseende den finansiella information i resultatprognosen.

Utformning av resultatprognosen

Prognosen är baserad på de förväntade hyresintäkterna för Bolagets tillträdde fastigheter, de förvärvade men ej tillträdde fastigheterna samt de förväntade försäljningsvinster för fastigheter som planeras avyttras under de kommande åren. Prognosen är uppdaterad jämfört med den som offentliggjordes i Bolagets prospekt för Obligationsemissionen. Uppdateringen är hänförlig till förvärvet av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74, som ej var medräknad i obligationsprospektet.

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	10 900
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Orealiserade värdeförändringar	G	31 100	31 300
Resultat före skatt	H	35 100	35 500

Noter till resultatprognosen

Not A

Hysesintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015 samt Karlskronafastigheterna, varpå beräkning av hyresintäkter avser hela året både för 2016 och 2017.

Not B

Intäkter utöver hyresintäkter beräknas inte inflyta av väsentlig karaktär.

Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 165 kronor per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuell tomträttsavgäld. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 kvm och består främst av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan.

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

Avser bank- och obligationsräntor för hela kalenderåren 2016 och 2017. De finansiella kostnaderna sjunker aningen mellan åren tack vare amorteringar på lån.

Not G

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona.

Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. Efter 2016 års förväntade värdeförändring beräknas värdet vara cirka 1 300 SEK per kvadratmeter och slutligen 2017 beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017. Kostnader i detta avseende har inte medräknats ovan, likväl som värdeförändringar till följd av sådana investeringar inte heller medräknats.

Not H

Resultatet enligt prognosen inkluderar inte de skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar som Bolaget kommer att göra, varken av materiella eller immateriella tillgångar, förutbetalda kostnader eller liknande. Då Bolagets redovisningsprinciper följer IFRS tas avskrivningar av materiella tillgångar bort på koncernnivå och istället tas fastigheternas faktiska värde upp i balansräkningen, där eventuella värdeförändringar redovisas över resultatet. Avseende Bolagets förutbetalda kostnader för bryggfinansiering samt obligationsemissionen, kommer dessa att resultatföras över obligationens löptid, vilket kommer att påverka Bolagets resultat negativt med uppskattningsvis 12 miljoner per år de närmaste tre åren, vilket inte inkluderats i resultatprognosen då dessa kostnader inte är likviditetspåverkande.

Viktig information

Detta är en bedömning över hur Bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kommer att ske. Prognosen är därför endast att betrakta som ett scenario som Real Holding bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas, men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerat.

Kompletterande information

Utdelning och utdelningspolicy

Preferensaktierna av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktier av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Per bokslutsdagen uppgick antalet utgivna preferensaktier av aktieslag PREF1 till 212 185 stycken. Det fanns inga utgivna preferensaktier av aktieslag PREF2.

Förslag till utdelning för räkenskapsåret

Styrelsen föreslår att utdelningen för räkenskapsåret 2015 skall uppgå till noll (0) kronor. Vidare föreslår styrelsen att på årsstämma besluta om utdelning till samtliga innehavare av Bolagets preferensaktier, PREF1, enligt bolagsordningen.

Offentliggörande av årsredovisningen 2015

Bolaget avser offentliggöra årsredovisningen samma datum som kvartalsrapporten för 1 januari - 31 mars 2016, närmare bestämt den 12 maj 2016. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig dels på Bolagets hemsida, men också i fysisk form på Bolagets huvudkontor i Stockholm.

Revisors granskande

Denna bokslutskommuniké har inte granskats av Bolagets revisor.

Aktiebaserade incitamentsprogram

Det finns inga aktiebaserade incitamentsprogram i Real Holding.

Teckningsoptioner

Det finns inga utfärdade personaloptioner eller teckningsoptioner i Real Holding.

Konvertibla skuldebrev

Det finns inga utfärdade konvertibla skuldebrev i Real Holding.

Närståendetransaktioner

Nedan följer en redogörelse för transaktioner med närstående. Det är styrelsens uppfattning att samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun, varvid även ett enkelt skuldebrev ställdes ut till Daniel Andersson.

Inlåning från aktieägare

Real Holding har i december 2015 lånat 5,8 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är ännu inte fastställd. Bolaget har i januari 2016 lånat cirka 37 MSEK från ett antal större aktieägare. Återbetalningsdag samt räntevillkor är ännu ej fastställda.

Kvittning av fordringar till styrelseledamöter

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar till styrelseledamöterna Bengt Linden och Lennart Molvin om totalt 350 000 SEK mot stamaktier av serie B på samma villkor som övriga fordringsägare, med en teckningskurs om 10 SEK per aktie.

Kvittning av garantiersättning

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar avseende garantiersättning till Bengt Linden AB som ägs av styrelseledamoten och aktieägaren Bengt Linden samt till Konstad i Malmö AB som ägs av verkställande direktör och aktieägare Daniel Andersson. Fordringarna om garantiersättning har kvittats mot stamaktier av serie B på samma villkor som övriga fordringsägare, med en teckningskurs om 10 SEK per aktie.

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att denna rapport ger en rättvisande översikt av moderföretagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt att en investering i Bolagets aktier alltid är förenat med risk. För bred beskrivning över vilka risker Bolaget står inför, hänvisar styrelsen i Bolaget till avsnittet "Riskfaktorer" i det prospekt Bolaget låtit upprätta avseende kapitalanskaffning genom obligationslån. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida.

Bengt Engström
Styrelseordförande

Bengt Linden
Styrelseledamot

Lennart Molvin
Styrelseledamot

Peter Karlsten
Styrelseledamot

Daniel Andersson
Verkställande Direktör

Adresser

Real Holding i Sverige AB (publ)

Postadress Stockholm

Box 5008

102 41 Stockholm

Besöksadress Stockholm:

Nybrogatan 16

114 39 Stockholm

Besöksadress Malmö: Höjdrodergatan

13

212 39 Malmö

Tel: +46 775 333 333

Hemsida: www.realholding.se

E-post: info@realholding.se

