

REAL HOLDING

Delårsrapport Jan-mars 2018



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

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL) Q1

Ett viktigt kvartal för Real Holding.....	2
VD-kommentar.....	2
Marknadskommentar.....	3
Intäkter, kostnader och resultat.....	4
Tillgångar.....	5
Övrigt.....	6
Finansiella rapporter.....	8
Nyckeltal och definitioner.....	14
Kontaktuppgifter.....	16

Ett viktigt kvartal för Real Holding

Kvartalet i korthet

Kvartalet i siffror	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017
Nettoomsättning (Mkr)	8,3	16,7
Hysesintäkterna för perioden (Mkr)	8,2	13,8
Driftnettot (Mkr)	4,9	7,1
Rörelseresultat (Mkr)	2,7	2,2
Resultat efter skatt (Mkr)	23,0	1,4
Resultat per aktie, kr	0,10	0,10
Eget kapital per 31 mars 2018 (Mkr)	104,3	115,8
Eget kapital per aktie den 31 mars 2018, kr	0,47	8,31
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 mars Mkr:	487,5	456,7

Viktiga händelser under och efter kvartalet

- Tillträde av fastigheten Kompaniet 4 i Tranås kommun. Förvärvet gjordes i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 176 MSEK.
- I januari började Real samarbeta med Forsheda Hus som successivt nu tar över förvaltningen av samtliga Real Holdings fastigheter.
- Bolagsverket har den 17 april 2018 slutregistrerat den företrädesemission som Real Holding i Sverige AB (publ) genomförde omkring årsskiftet. Totalt emitterades 110 119 088 nya B-aktier och 55 059 544 teckningsoptioner. Efter registreringen finns totalt 3 525 000 A-aktier, 232 488 233 B-aktier samt 103 276 preferensaktier.

VD-kommentar

Årets första kvartal har varit minst sagt intensivt. Tillträdet av fastigheten Kompaniet 4 i Tranås passar väl in i vår nya renodlade strategi med ett tydligt fokus på kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv. Fastigheten omfattar knappt 35 000 kvadratmeter industri-, lager- och kontorsytor och har under de senaste åren genomgått stora renoveringsarbeten och håller därmed en mycket hög standard. Fastigheten är fullt uthyrd och den genomsnittliga intäktsviktade avtalslängden för hyreskontrakten uppgår till ca 13 år. Största hyresgäst i fastigheten är EFG, European Furniture Group och övriga ytor förhyrs av Tranås kommun som bedriver utbildningsverksamhet i fastigheten, samt Weekday Brands AB som ingår i Hennes & Mauritz koncernen.

Ekonomi i de regioner vi verkar går fortsatt starkt och den starka sysselsättningsgraden märks i hos våra befintliga hyresgäster såväl som på efterfrågan kring de vakanta lokaler vi har i några av våra fastigheter. I vår strävan att optimera förvaltningen samt öka fokus på våra nuvarande och blivande hyresgäster har vi bytt ut stora delar av förvaltningen och har i vår nya partner en betydlig starkare lokal förankring än tidigare och har på allvar även påbörjat det omfattande arbetet med att skapa synergier och optimera kostnader såväl som att proaktivt arbeta med de förädlingsmöjligheter som finns i så gott som samtliga fastigheter.

Andra halvåret 2017 präglades av ett omfattande omstruktureringsarbete där vi redan nu, under årets första kvartal kan börja skönja de positiva effekterna av detta arbete. Den företrädesemission vi genomförde runt årsskiftet gav oss även en rejäl och välbehövlig förstärkning av bolagets balansräkning och vi står nu betydligt starkare och kan börja blicka framåt. Trots det tuffa läget som

rådde på finansmarknaden under hösten 2017 lyckades Real Holding få sin företrädesemission tecknad till 86 procent och även lösa in 73 procent av preferensaktierna. Två betydande transaktioner som gör att vi står betydligt starkare inför 2018 än vi gjorde 2017. För mig personligen känns det också betryggande att våra stora ägare, Bengt Linden, Gremio Fastigheter AB, Erik Hemberg och vår styrelseordförande Bengt Engström tecknat sina andelar i emissionen. Det visar att vi är på rätt väg och att det finns ett förtroende såväl för oss i ledningen som strategin vi lagt. Vi som nu verkar i bolaget kommer fortsätta leverera på den fastslagna strategin. Vi kommer fortsätta att utveckla portföljen ytterligare och påbörja vår tillväxtresa mot ett väsentligt större fastighetsvärde.

Sverige går fortsatt bra och den allmänna konjunkturen visar på en stark efterfrågan på industriella lokaler, för såväl logistik och lager som tillverkning och administration. I stort sett samtliga sektorer i näringslivet har fortsatt rapportera om en mycket stark sysselsättnings-utveckling de senaste månaderna vilket kommer ha en positiv lokalefterfrågan. Den enda sektorn som upplever en negativ utveckling är delar av handeln, främst inom sällanköpsvaror. Vi vare sig äger eller kommer att förvärva handelsfastigheter utan kommer arbeta enligt lagd strategi där i upplever att det finns gynnsamma marknadsförutsättningarna och vi har en stark pipe-line av nyuthyrningar och omförhandlingar.

Vidare har vi bytt ut stora delar av förvaltningen och har utökat vårt arbete med våra fastigheter och hyresgäster för att hitta såväl förädlingsmöjligheter som synergier. Samtidigt har emissionen avslutats och därmed har bolagets balansräkning stärkts avsevärt.

Genom samarbetet med Forsheda hus har vi också börjat jobba enligt vår nya strategi att verka lokalt nära våra hyresgäster. Vi vill optimera varje del av förvaltning så att driftnettot maximeras på kort sikt samtidigt som värdet på fastigheten ökar på lång sikt.

Vårt sikte är nu inställt på att vända vårt resultat genom att öka driftnetto i det befintliga fastighetsbeståndet och refinansiera delar av låneportföljen. Med vårt tydliga fokus på fastigheter i tillväxtorter har vi ett spännande år framför oss.

Anna Weiner Jiffer, tf VD Real Holding AB

Marknadskommentar

Sverige växer

Den kommersiella fastighetsmarknaden hade fortsatt bra förutsättningar första kvartalet 2018 med högre fastighetsvärden, låga räntekostnader och sjunkande vakanser. Särskilt stark fortsätter utvecklingen att vara för kontor i Sveriges större och växande städer. Vakanserna är låga och nyproduktionen begränsad. Hyresnivåerna för kontor har enligt Newsec stigit i många tillväxtorter, medan de legat stabilt i Stockholm. Inbromsningen på bostadsmarknaden som inleddes under hösten 2017 har inte påverkat efterfrågan på kommersiella lokaler. På transaktionsmarknaden genomfördes enligt Newsec fastighetstransaktioner över 40 miljoner kronor för totalt 8 miljarder kronor i Sverige under första kvartalet 2018. Det är den lägsta transaktionsvolymen sedan 2015. Kontor står för den största andelen av transaktionsvolymen med 31 procent. Förväntningarna i marknaden är att efterfrågan under de kommande åren kommer att öka tack vare konjunkturen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler har varit, och förväntas fortsätta vara, god över hela landet. Efterfrågan på moderna lokaler ökar betalningsviljan.

Den del av landet där Real Holding är verksamt kännetecknas av ekonomisk tillväxt, positiv befolkningsutveckling samt god tillgång till effektiva kommunikationer. Den geografiska positioneringen tillsammans med den allmänna marknadssituationen för kommersiella fastigheter gör att Real Holding bedömer att marknadsförutsättningarna under 2018 och de kommande åren är mycket goda.

Tranås

Befolkningen i Tranås kommun växer, 6,7 % de senaste tio åren. Tranås har ett tillväxtmål om 20 000 invånare år 2025. Det strategiska läget med närheten till E4 och utmed södra stambanan, medför att tillverkningsindustri är en stor del av det lokala näringslivet. Tranås ligger också mellan Östgöta- och Jönköpingsregionen vilka rankas som tredje, respektive femte bästa logistikläge i Sverige. Under de senaste åren har Bosch Thermoteknik och möbelkoncernen Sweop uppfört nya centrallager i

kommunen. I svenskt näringsliv rankas Tranås 2016 på plats 30 av 290 kommuner. Kommunen planerar uppföra 2 000 nya bostäder fram till år 2035.

Gislaved

Befolkningen i kommunen närmar sig 30 000 invånare och sedan 2015 finns ett inflyttningstillskott varför förväntningen är ytterligare 1 000 innevånare till 2025. Kommunen har mycket goda kommunikationer då den genomkorsas av riksvägar och järnvägslinje. Gislaved är en del av Gnosjöregionen som präglas av hög företagsamhet. Näringslivet domineras av tillverkningsindustri, framför allt plast-, verkstads-, gummi-, metall- och träindustri. Stor andel av företagen är exporterande.

Karlskrona

Karlskrona kommun har en kraftig befolkningstillväxt, 2013-16 ökade befolkningen med fyra procent, och kommunen planerar att fortsättningsvis upprätthålla en kraftig tillväxt. En befolkningsprognos från 2016 bedömer att befolkningen ökar med drygt 8 % fram till 2025. In- och utflyttningsnetto har sedan sedan 1997 varit positivt. Näringslivet i kommunen består av cirka 6 000 företag med kommunen som största arbetsgivare med drygt 5 800 anställda följt av Ericsson AB med cirka 680 anställda. Enligt SCB sjunker arbetslösheten sedan 2013. Enligt Boverket råder redan idag bostadsbrist i kommunens samtliga delar och prognosen är att det kommer att behövas totalt 2 772 nya bostäder fram till 2025.

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkter

I enlighet med de nya redovisningsprinciperna, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som trädde i kraft 1 januari 2018 har hyresintäkterna delats upp mellan rena hyresintäkter och vidaredebiterade kostnader såsom t. ex el och värme. De totala hyresintäkterna uppgick under kvartalet till 8,2 Mkr (13,8) varav serviceintäkterna svarade för 0,4 Mkr (2,4). Fastigheten Kompaniet 4 i Tranås tillträdde den 21 februari varför dess hyresintäkter ingår fullt ut först i nästa kvartal. En stor del av hyresintäkterna föregående år var hänförliga till Hägglundsfastigheterna i Örnsköldsvik vilka återtog av panthavaren under andra kvartalet 2017.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 3,3 Mkr (6,7). De minskade fastighetskostnaderna jämfört med föregående år förklaras främst av att Hägglundsfastigheterna avyttrades under 2017.

Driftnetto

Driftöverskottet uppgick till 4,9 Mkr (7,1). Det motsvarar en överskottsgrad om 60% (51%). Den förbättrade överskottsgraden beror främst på effektivare förvaltning.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -6,8 Mkr (-10,6). Räntekostnaderna uppgick till 4,0 Mkr och upplåningskostnaderna till 3,0 Mkr. Mindre ränteintäkter uppgick till 0,2 Mkr. Det förbättrade finansnettot mot föregående år beror främst på avyttrade fastigheter men även av något förbättrad total lånesituation.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under kvartalet har orealiserade värdeförändringar på fastigheter skett med 34,7 Mkr (10,2). Det är främst fastigheten Kompaniet 4 i Tranås som står för värdeökningen. Real Holding genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att temporär skatt om 22% baserat på förändringen bokförs.

Resultat

Kvartalets resultat uppgår till 23,0 mkr (1,4). Koncernen har stora skattemässiga underskottsavdrag varför reservation för skatt på periodens resultat ej görs.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 31 mars 2018

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 487,5 Mkr (456,7) vid utgången av 31 mars 2018. Extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker minst en gång per år vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs.

Fastighet	Jurisk ägare/ dotterbolag.	Fastighets typ	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Driftnetto 2018 års hyror, kr	Ek.uthyr ningsgr.	Marknads- värde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ lager/ kontor	Gislaved	35 751	5 981 000	93%	80,0
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 661	420 000	53%	11,7
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Häbo AB	Industri/ kontor/ lager	Häbo	7 330	2 810 000	92%	46,8
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	320 000	100%	5,0
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker/	Karlskrona	3 829	2 223 000	100%	38,0
Karlskrona 4:74 Pottholmen	Real Nya Bostäder i Karlskrona AB	Lager/ byggrätter för främst bostäder	Karlskrona	713	393 000	92%	60,0
Torsås 1:144	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion /lager	Torsås	13 878	2 270 000	70%	34,0
Kompaniet Tranås 4 Tillträddes efter verksamhetsåret	Real Fastigheter i Skövde AB	utbildning/ lager/ produktion	Tranås	34 480	16 400 000	100%	212,0
Total per 20180331 (årsbasis)			Summa	97 941	30 817 000	90%	487,5

Alla siffror beräknade på årsbasis

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till 17,1 Mkr (19,7). Koncernen har betydande underskottsavdrag vilka har värderats till 17,1 Mkr.

Skulder och Eget kapital

Eget Kapital uppgick per 31 mars 2018 till 104,3 Mkr (115,8). Under kvartalet har det inlösenförfarande av preferensaktier som beslutades på extra bolagsstämma i oktober 2017 blivit registrerat. Inlösenförfarandet innebar att 73% av utestående preferensaktier löstes in mot erhållande av B-aktier.

Även en större del av företrädesemissionen som beslutades vid samma stämma har registrerats under kvartalet. Den sista delen av företrädesemissionen har slutregistrerats under andra kvartalet. Totalt blev 86% av företrädesemissionen tecknad.

Antal registrerade aktier per 31 mars 2018 uppgick till 222 516 509 stycken (13 928 724). I genomsnitt fanns 105 341 505 stycken aktier (13 928 724) vid periodens utgång.

Efter den slutliga registreringen i kvartal 2 finns totalt 3 525 000 A-aktier, 232 488 233 B-aktier, 103 276 preferensaktier samt 55 059 544 teckningsoptioner.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 mars uppgick till 385,4 Mkr (335,3). Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 6,6 % (8,7). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 79,0% (73,4).

Övrigt

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. Real Holding har därmed personlig närvaro i varje ort som koncernen är verksamma med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget

Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av tre personer; Lars-Olof Olsten, CFO, Joakim Einarson, Fastighets- och Transaktionsansvarig samt Anna Weiner Jiffer, VD. I ledningsgruppen ingår också Michael Derk som ansvarar för Forsheda hus och Fastighetsförvaltningen av Reals fastigheter.

Största ägare i Real Holding

Per 20 april 2017	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
TBS Group AB (Abelco Investment Group AB)	0	30 509 060	0	12,92%	12,49%
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,79%	12,47%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,46%	12,42%
Kredrik Holding AB	0	19 700 445	0	8,34%	8,06%
Property Dynamics	0	8 822 000	0	3,74%	3,61%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	8 181 584	3 280	3,47%	3,35%
Jonny Svensson	0	8 005 000	0	3,39%	3,28%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,05%	2,95%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	3,00%	2,90%
Richard Näsström	0	6 815 380	0	2,89%	2,79%
Övriga ca 600 aktieägare	995 000	83 820 323	99 996	35,96%	35,69%
Summa	3 525 000	232 488 233	103 276	100,00%	100,00%

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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.

Redovisningsprinciper

Real Holding följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisningslagen.

Real Holdings hyresintäkter består av främst av intäkter som omfattas av IAS 17 Leasing. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har trätt i kraft den 1 januari 2018 varför Real Holding anpassat sin redovisning därefter. Koncernens serviceintäkter, dvs vidarefakturerad el, värme etc, särredovisas från övriga hyresintäkter. Motsvarande uppdelning har gjorts på historiska jämförandet. IFRS 9 finansiella instrument har ersatt IAS 39 från den 1 januari 2018. Standarden innebär nya principer för klassificering och värdering av vissa finansiella tillgångar och skulder. Standarden innebär även en ny modell för kreditförlustreserveringar. IFRS 9 bedöms inte ha någon betydande effekt på

redovisningen. Bolaget hänvisar även till den information om standard förändringar som lämnats i årsredovisningen för 2017.

I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för det fall där ÅRL sätter begränsningar.

Nya skatteregler för företagssektorn

I slutet av mars presenterade regeringen en lagrådsremiss gällande ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. Förslaget innebär i korthet följande:

- Ränteavdraget maximeras till 30 procent av skattemässigt EBITDA.
- Sänkt bolagsskatt i två steg till 20,6 procent till år 2021.
- Primäravdrag införs som innebär att 12 procent av nyproducerade hyreshus anskaffningsvärden hänförlig till byggnad får dras av inom en sexårsperiod från färdigställandet.

För Real Holding innebär de nya reglerna ett ökat beskattningsunderlag samtidigt som den nominella skattesatsen sänks. Dock bedöms inte den betalda skatten öka de närmsta åren på grund av ränteavdragsbegränsningen då koncernen har betydande skattemässiga underskottsavdrag. Det nya regelverket är tänkt att träda ikraft den 1 januari 2019.

Händelser efter rapportperioden

Efter periodens utgång har den företrädesemission som beslutades vid extra bolagsstämma i oktober 2017 slutregistrerats. Bolagsverket har den 17 april 2018 slutregistrerat den företrädesemission som Real Holding i Sverige AB (publ) genomförde omkring årsskiftet. Totalt emitterades 110 119 088 nya B-aktier och 55 059 544 teckningsoptioner i företrädesemissionen. Efter registreringen finns totalt 3 525 000 A-aktier, 232 488 233 B-aktier samt 103 276 preferensaktier.

Kalendarium

Real Holding lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Inlösenperiod I för teckningsoption serie 1	2018-05-08 – 2018-05-29
Halvårsrapport 2017	2018-08-24
Inlösenperiod II för teckningsoption serie 1	2018-09-04 – 2018-09-25
Rapport för tredje kvartalet 2018	2018-11-14
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-20

Stockholm den 8 maj, 2018

Real Holding AB (publ)

Anna Weiner Jiffer, VD och Lars-Olof Olsten, CFO

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

MSEK

	Jan-Mar 2018	Jan-Mar 2017	Jan-Dec 2017
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	7,8	11,4	34,5
Serviceintäkter	0,4	2,4	1,2
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,1	2,9	10,7
Summa intäkter	8,3	16,7	46,4
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	-3,3	-4,0	-15,9
Personalkostnader	-0,2	-2,7	-9,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,2
Övriga- och kostnader av engångskaraktär	-2,0	-7,8	-22,2
Summa kostnader	-5,5	-14,5	-48,1
Rörelseresultat	2,7	2,2	-1,7
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansnetto	-6,8	-10,6	-50,4
Resultat efter finansiella poster	-4,0	-8,4	-52,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	34,7	10,2	4,6
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	-51,1
Resultat före skatt	30,7	1,8	-98,6
Uppskjuten samt temporär skatt	-7,7	-0,4	-1,0
Årets skattekostnad	0,0	0,0	-0,1
Resultat	23,0	1,4	-99,7
<i>Varav hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare	23,0	1,4	-99,7
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

Tillgångar

MSEK

2018-03-31 2017-03-31 2017-12-31

Tillgångar

Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital	6,8	0,0	48,3
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,2	1,5	0,2
Summa immateriella tillgångar	0,2	1,5	0,2
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	487,5	456,7	275,5
Inventarier, verktyg och installationer	0,4	1,3	0,3
Pågående nybyggnationer	0,0		1,3
Summa materiella tillgångar	487,9	458,0	277,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Förskott för förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	17,0
Uppskjuten skattefordran	17,1	19,7	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	17,1	19,7	34,1
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,0	31,7	22,0
Kassa och bank	17,5	2,8	7,9
Summa omsättningstillgångar	40,5	34,5	29,9
Summa tillgångar	552,5	513,7	389,6

Balansräkning koncern

Eget kapital och skulder

MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	104,3	115,8	63,7
Summa eget kapital	104,3	115,8	63,7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20,5	10,3	11,9
Summa avsättningar	20,5	10,3	11,9
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	166,2	104,1	21,2
Obligationslån	0,0	65,0	0,0
Summa långfristiga skulder	166,2	169,1	21,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	70,6	4,9	64,1
Leverantörsskulder	6,5	9,6	17,7
Räntebärande skulder	148,6	161,3	139,1
Övriga kortfristiga skulder	13,0	10,5	55,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,7	32,2	16,8
Summa kortfristiga skulder	261,5	218,5	292,8
Summa skulder	448,2	397,9	325,9
Summa eget kapital och skulder	552,5	513,7	389,6

Kassaflöde koncern

MSEK	Jan-Mar 2018	Jan-Mar 2017	Jan-Dec 2017
Resultat efter finansiella poster	-4,0	1,8	-52,1
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	54,6	-20,6	-1,1
Betald skatt	0,1	-0,1	1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50,7	-18,9	-51,8
Förändring av kortfristiga fordringar	-1,0	14,4	-48,4
Förändring av kortfristiga skulder	-31,3	-3,0	-24,9
Förändring av rörelsekapitalet	-32,3	11,4	-73,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten:	18,4	-7,5	-125,1
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-50,8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-175,8	8,7	185,2
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	17,0	0,0	-14,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158,8	8,7	120,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten:			
Nyemission	6,4	0,0	56,0
Amorterade lån	-1,4	0,0	-139,7
Upptagna lån	145,0	-1,3	93,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150,0	-1,3	9,7
Summa kassaflöde	9,6	-0,1	5,0
Ingående kassa	7,9	2,9	2,9
Utgående kassa	17,5	2,8	7,9

Förändring eget kapital koncern

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2018-01-01	31,9	48,3	130,6	-147,1	0,0	63,7
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	23,8	-41,5	79,7	0,0	0,0	62,0
Skuldförd utdelning PREF1	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	-0,5
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	23,0	0,0	23,0
UB 2018-03-31	25,6	6,8	196,1	-124,1	0,0	104,4
EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2017-01-01	27,9	0,0	105,1	-16,7	0,0	116,3
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	-16,7	16,7	0,0	0,0
Nyemission	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldförd utdelning PREF1	0,0	0,0	-1,9	0,0	0,0	-1,9
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	1,4
UB 2017-03-31	27,9	0,0	86,5	1,4	0,0	115,8

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jan-Mar 2018	Jan-Mar 2017	Jan-Dec 2017
Intäkter	0,6	0,3	2,2
Kostnader	-1,7	-3,6	-17,1
Rörelseresultat	-1,1	-3,3	-14,9
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	-56,1
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-5,2	-6,5	-38,6
Resultat före skatt	-6,2	-9,8	-109,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	3,8
Skatt	0,0	0,0	0,0
Periodens Resultat	-6,2	-9,8	-105,8

Balansräkning Moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jan-Mar 2018	Jan-Mar 2017	Jan-Dec 2017
Immateriella tillgångar	0,2	0,3	0,2
Andelar i koncernföretag	142,4	117,1	119,4
Övriga finansiella tillgångar	17,0	6,5	34,0
Fordringar hos koncernföretag	56,3	105,8	31,9
Övriga tillgångar	2,6	31,0	51,9
Kassa och bank	10,4	0,1	4,9
Summa Tillgångar	228,9	260,8	242,3
Eget Kapital	37,6	71,3	32,5
Skulder till koncernföretag	30,7	28,7	0,0
Räntebärande skulder	143,7	140,3	139,0
Övriga skulder	16,9	20,5	70,8
Summa Eget Kapital och Skulder	228,9	260,8	242,3

Nyckeltal och definitioner

Nyckeltal

	Jan-Mars 2018	Jan-Mars 2017	Jan-Dec 2017
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,17	3,2	0,33
Antal aktier vid periodens utgång	222 516 509	13 928 724	15 966 502
Genomsnittligt antal aktier under perioden	105 471 505	13 928 724	15 038 181
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	37,8	44,6	5,3
Resultat per aktie, kronor	0,1	0,1	-6,24
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,22	0,1	-6,63
Eget kapital per aktie, kronor	0,47	8,31	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,99	8,31	0,29
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hysesvärde helår, kronor/kvm	524	594	487
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	474	538	409
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	91%	87%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	487,5	456,7	275,5
Uthyrningsbar yta, kvm	97 941	102 637	61 572
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	6,00%	7,30%	4,60%
Antal förvaltningsfastigheter	12	12	11
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	8,3	16,7	46,4
Driftnetto, Mkr	4,9	7,1	19,8
Balansomslutning	552,5	513,7	389,6
Räntebärande skulder	385,4	335,3	224,3
Soliditet, %	18,90%	22,50%	16,40%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7	2,9	3,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	69,70%	65,30%	57,60%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	79,00%	73,40%	81,40%

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 tillträdda 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 tillträdda 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 med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
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)

Kontaktuppgifter

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008; 102 41 Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16, Stockholm
Tel: +46 775 33 33 33
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
Engelbrektsgratan 7; 114 32 Stockholm
Tel: +46 10 12 90 000
E-post: info@wahlinlaw.se; Hemsida: www.wahlinlaw.se

Revisor

Mazars SET Revisionsbyrå
Mäster Samuelsgatan 56; 111 83 Stockholm
Tel: 46 8 796 37 00
E-post: johan.kaijser@mazars.se; Hemsida: www.mazars.se

Finansiell rådgivare/mentor

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3; 111 46 Stockholm
Tel: +46 8 684 211 00
E-post: info@eminova.se; Hemsida: www.eminova.se