

REAL HOLDING



DELÅRSRAPPORT
Januari - September 2016



REAL HOLDING
DELÅRSRAPPORT
JANUARI - SEPTEMBER

2 0 1 6

REAL
HOLDING

INNEHÅLL

Kvartalet i korthet	4
VD har ordet	6
Om Real Holding	8
Strategi	9
Styrelse	10
Ledning	11
Resultaträkning	12
Kassaflöde	13
Balansräkning	14
Förändring eget kapital	16
Nyckeltal	17
Definitioner av nyckeltal	18
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	19
Adresser	21

Q3 I KORTHET



5,4

Hyresintäkter (MSEK)

3,0

Nettoresultat (MSEK)

90,2

Eget kapital (MSEK)

Kvartalet i korthet

- Hyresintäkterna under tredje kvartalet 2016 ökade till 5,4 MSEK, jämfört med 0,1 MSEK under tredje kvartalet 2015.
- Förvaltningsresultatet före skatt, avskrivningar, räntekostnader och exklusive orealiserade värdeförändringar uppgick till 1,5 MSEK, vilket innebär att räntetäckningsgraden nu är positiv med 0,40. Detta att jämföra med -0,6 MSEK för tredje kvartalet 2015.
- Nettoresultatet uppgick till 3,0 MSEK i Q3 2016, jämfört med -0,8 MSEK i Q3 2015. Resultatet kan till stor del tillskrivas orealiserade värdeförändringar om 8,0 MSEK samt resultatföring av förutbetalda kostnader om -4,9 MSEK.
- Nettoresultatet per aktie, såväl som per genomsnittligt antal aktier, uppgick till 0,26 SEK under tredje kvartalet 2016, jämfört med -0,23 SEK under tredje kvartalet 2015.
- Eget kapital uppgick till 90,2 MSEK vid utgången av Q3 2016, jämfört med 4,7 MSEK vid utgången av Q3 2015.
- Eget kapital per aktie vid utgången av Q3 2016, såväl som per genomsnittligt antal aktier under kvartalet, uppgick till 7,67 SEK jämfört med 1,33 SEK under tredje kvartalet 2015.
- Bolagets fastighetsbestånd, inklusive den vid utgången av Q3 ännu ej tillträdade fastigheten i Örnsköldsvik, har under de senaste sex månaderna nästan fördubblats till 441,6 MSEK. Vid utgången av Q3 2015 uppgick värdet på fastighetsbeståndet till 5,0 MSEK.



Väsentliga händelser under kvartalet

- Förvärv av förvaltningsbolaget Sydfastgruppen - ett strategiskt viktigt förvärv, då Real Holding förvärvar organisationen som skall förvalta befintligt samt kommande förvärvade bestånd. Förvärvet säkerställer att organisationen klarar av tillväxt i den takt ledningen önskar uppnå.
- Förvärv av Hägglundsfastigheterna AB - ca 53 000 kvadratmeter industri-, lager och kontorsytor i Örnköldsvik, vilket är det största förvärvet hittills i Real.

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- Bolaget tillträdde förvärvade Hägglundsfastigheterna AB den 21 oktober, innebärande att alla förvärvade fastigheter är tillträdna.
- Ett hyreskontrakt motsvarande en årlig intäkt om cirka 4,5 miljoner tecknades under oktober, i den förvärvade fastigheten i Örnköldsvik. Hyreskontraktet var upprättat på ungefär samma villkor som tidigare hyreskontrakt, men förlängdes till ett sjuårigt kontrakt, med hyresrabatter de första två åren.
- Kennet Lundberg har rekryterats som Real Holdings Chief Financial Officer.

500

Nya lägenheter
på Pottholmen

442

Fastighetsportfölj
(MSEK)

VD HAR ORDET



Kära aktieägare

Real Holding har nu varit noterad på Nordic Growth Market MTF i cirka ett halvår. Under denna period har bolaget ungefär fördubblat värdet på fastighetsbeståndet och såväl intäkter som driftnetto har mer än fördubblats. Det som är nytt för tredje kvartalet är att räntetäckningsgraden nu är positiv, vilket innebär att bolaget har ett förvaltningsöverskott före orealiserade värdeförändringar, avskrivningar, räntekostnader och eventuella bokslutsdispositioner. Resultaträkningen inkluderar inte den förvärvade fastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnsköldsvik eftersom denna tillträdde först den 21 oktober. Effekterna av detta förvärv syns först under fjärde kvartalet, med full effekt först under första kvartalet 2017.

Förvärv av ett professionellt förvaltningsbolag

Real Holding förvärvade under tredje kvartalet en majoritet (67 %) av aktierna i Sydfastgruppen genom deltagande i nyemission i bolaget. Bolaget har tidigare kommunicerat förvärv av två delägars innehav, motsvarande 22,75% av aktierna i Sydfastgruppen. Villkoren i förvärvsavtalen och tillträdet av dessa aktier har inte uppfyllts då annan ägare hävdade företrädesrätt till aktierna före tillträde kunde ske. En ägarandel om 67 % eller 89 % bedöms dock inte påverka Real Holdings värde av tillgången till egen förvaltningsorganisation.

- Genom förvärvet av Sydfastgruppen får vi tillgång till avancerad expertis och kompetenser som kommer att stärka vår organisation och leda till ökat värdeskapande för våra aktieägare. Det är min övertygelse att Sydfastgruppen kommer att öka värdet på såväl Bolagets befintliga som kommande fastighetsbestånd.

Sydfastgruppen beräknas omsätta cirka 10,5 miljoner kronor under 2016, inklusive koncerninterna intäkter om 0,8 miljoner. Sydfastgruppens resultat för innevarande år beräknas uppgå till cirka en halv miljon kronor. Bolaget har per dags dato åtta anställda personer, var och en med viktiga nyckelfunktioner. Organisationen är beredd på ytterligare tillväxt och nyanställningar om och i så fall när så behövs.

- Den strategiska matchningen mellan Real Holding och Sydfastgruppen är mycket god. Ett professionellt arbetssätt inom alla kärnfunktioner är nyckeln till Real Holdings framgång och fortsatta tillväxt. Sydfastgruppens expertis inom fastighetsförvaltning och projektledning kommer bidra till ökade fastighetsvärden i Real Holdings fastighetsportfölj.

- Som tillägg till den tillförda kompetensen genom förvärvet av Sydfastgruppen, kan konstateras att vi är mycket nöjda med att Michael Derk och Fredrik Högbom blivit stora ägare i Real Holding i samband med tillträdet av Hägglundsfastigheterna. Deras kompetens och kontaktnät kommer kunna tillföra många goda möjligheter för Bolaget och både Michael och Fredrik kommer glädjande nog att vara verksamma inom koncernen.

En bra bit på vägen

På mindre än ett år har Real Holdings fastighetsbestånd ökat från 5 miljoner till 441,6 miljoner. Hyresintäkterna på årsbasis har ökat till ungefär 58 miljoner kronor, med ett förväntat driftnetto uppgående till 34-35 miljoner kronor. Real Holding är ett ungt bolag med höga ambitioner och vi hoppas kunna visa marknaden att våra tillväxplaner är möjliga att uppnå. Bolaget har kommit över flera kritiska hållpunkter i uppbyggnadsfasen och vi är nu redo att fokusera på tillväxt, kombinerat med optimalisering av koncernens finansiering. Koncernens nya CFO, Kennet Lundberg, har mångårig erfarenhet av finansieringslösningar, såväl med banker, diverse emissionsinstitut samt genom private equity.

Daniel Andersson
Verkställande Direktör
Real Holding i Sverige AB (publ)

Norrlungånger 2:144, Örnsköldsvik



OM REAL HOLDING



”Sverige står inför en akut bostadsbrist. Real vill hjälpa till att minska bristen. Om ett samhälle inte kan erbjuda sina invånare tak över huvudet har det misslyckats med en av sina mest grundläggande uppgifter”

DANIEL ANDERSSON
VD

Bolaget bildades 2011 men började inte bedriva någon verksamhet förrän i juni 2014 då bolaget förvärvade sin första fastighet. Under december 2015 tillträdde bolaget åtta fastigheter och ytterligare två fastigheter förvärvades. Real Holding drivs av en mycket kvalificerad ledningsgrupp, en professionell och oberoende styrelse samt starka och långsiktiga ägare. Ledande befattningshavare har tillsammans ett sekels erfarenhet från fastighetsbranschen, omfattande såväl förvärv, finansiering, ägande och förvaltning av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Ledningsgruppen har byggt upp ett unikt nätverk, där viktiga beslutsfattare inom skandinaviska bygg- och fastighetssektorn, politiska kontakter samt banker och andra aktörer på finansmarknaden ingår. I styrelsen sitter högt ansedda näringslivspersoner med ledningserfarenhet från bolag som Volvo, IKEA, ABB, Fujitsu och EQT. Förutom att ledningen äger en andel av Bolaget hör Tuve Holding till en av Bolagets större aktieägare. Tuve Holding äger ett av Västsveriges största privatägda byggbolag, Tuve Bygg, samt Chamber Bygg som genomför flest ROT-renoveringar i hela Sverige. En annan stor och viktig delägare är Kvalitena AB (publ), som är ett av Sveriges mest framgångsrika fastighetsinvestmentbolag och arkitekten bakom fastighetsbolagen D. Carnegie & Co och Stendörren Fastigheter som äger fastighetsbestånd till ett värde av totalt ungefär 25 miljarder kronor.

STRATEGI



Real Holding söker i första hand efter objekt med outnyttjad utvecklingspotential som tidigare ägare förbiset, samt förädla sådana fastigheter för att uppnå högre avkastning. Real Holding kan också förvärva fastigheter utan förädlingsbehov om de ger en tillräckligt bra avkastning. Bolagets affärsidé kan enkelt förklaras genom nedan tre pelare:

1. Bygga hyreslägenheter som människor har råd att bo i
2. Renovera lägenheter som människor har råd att bo i efter renoveringen
3. Förvärva och förvalta kommersiella fastigheter med höga kassaflöden som skall generera resurserna som krävs för att bygga hyreslägenheter

FINANSIELL STRATEGI

Real Holdings mål är att bygga upp ett skandinaviskt fastighetsbolag som levererar stabil riskjusterad avkastning till Bolagets ägare. För att nå dit kommer Real att löpande söka minska finansieringskostnaderna, i syfte att öka avkastningen och möjliggöra tillväxt. För att sänka finansieringskostnaderna fokuserar Real kontinuerligt på att utöka företagets fastighetsbestånd, vilket leder till fler och förbättrade finansieringsmöjligheter. För att inte äventyra likviditeten ska ledningen verka för att förvärvade fastigheter bidrar positivt till kassaflödet, även då hänsyn tagits till förvärvs- och finansieringskostnader.

STYRELSE



Bengt Engström - Styrelseledamot (född 1953)

Bengt Engström examinerade i maskinteknik från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1977. För närvarande och sedan 2004 bedriver Bengt Engström senior management consulting och bland kunderna återfinns flera stora företag som EQT, IKEA, Duni, BearingPoint, Dometic, VLT, Aller-gruppen, Accent Equity med flera. Bengt Engström har bland sina tidigare erfarenheter varit VD för Fujitsu Norden, VD och koncernchef för Duni AB, vice verkställande direktör i Whirlpool samt VD för Whirlpool Europe. Bengt är styrelseledamot i följande börsnoterade företag: Bure Equity, Prevas Aktiebolag, Partnertech AB och Scandinova Systems AB.



Bengt Linden - Styrelseledamot (född 1956)

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984. Sedan 1995 har Bengt dessutom bedrivit verksamhet med 15 anställda, som förvaltat egna fastigheter, en portfölj som för närvarande uppgår till cirka 75.000 kvadratmeter. Utöver sitt uppdrag i Real Holding är Bengt styrelseordförande i följande bolag: Stockholm Yacht Center AB, Yacht Center Stockholm, samt Real Fastigheter AB (publ).



Peter Karlsten - Styrelseledamot (född 1957)

Peter Karlsten driver för närvarande eget företag inriktat mot bolagsstyrning och rådgivning. Han har tidigare varit vice VD för moderbolaget AB Volvo. Dessförinnan arbetade Peter Karlsten som VD för flera dotterbolag, bland annat för Volvo Powertrain, Volvo i USA och i Brasilien. Utöver lång och gedigen erfarenhet från Volvo-koncernen har Peter Karlsten haft flera ledande positioner inom bland annat ABB och Munters. Peter har en mastersexamin i teknisk fysik och elektroteknik från Linköpings universitet 1981, samt att han har studerat Master of Business Administration på Uppsala Universitet.



Lennart Molvin - Styrelseledamot (född 1947)

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. Utöver sitt uppdrag i Real Holding är Lennart styrelseordförande i följande bolag: Trifilon AB, samt Universal Learning Games ULG AB. Lennart är styrelseledamot inom följande bolag: Drive Concept No 1 AB, Kvalitena Danmark AB, samt KRAFTÖ AB.

LEDNING



Daniel Andersson - CEO (född 1978)

Daniel Andersson har arbetat som affärsutvecklare, vice VD och tillika styrelsesledamot i Amasten Holding AB (publ), noterat på Nasdaq First North. Dessförinnan drev han en finansiell rörelse, som i huvudsak arbetade med finansiell rådgivning och planering, vars verksamhet stod under Finansinspektionens tillsyn.



Kennet Lundberg - CFO (född 1957)

Kennet Lundberg har nyligen lämnat posten som CFO i Hasselblad, där han bland annat var delaktig i refinansieringen av Hasselblad samt delaktig i framtagandet och lanseringen av Hasselblads helt nya kameraserier. Kennets tidigare erfarenhet inkluderar positioner som ekonomichef för Stena Rederi samt SKF koncernen samt som CFO för Flexlink och Xellia Pharmaceuticals.



Claes Örtegen - Fastighetschef (född 1968)

Claes Örtegen har arbetat som förvaltningschef i Sydfastgruppen sedan 2012. Dessförinnan var han förvaltningschef och vice VD i Omniagruppen Asset Management från 2007 till 2012. Innan det var Claes Chef för Inköp och Service för Sophiahemmet AB och Operativ Chef för Allied Service Partners AB. Claes har även varit regionchef inom Burger King.

Resultaträkning - Koncern

MSEK	Jul-Sept 2016	Jul-Sept 2015	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Jan-Dec 2015
Intäkter					
Hysesintäkter	5,4	0,3	15,2	0,5	2,4
Övriga intäkter	1,1	0,1	1,3	0,1	0,1
Summa intäkter	6,5	0,4	16,5	0,6	2,5
Fastighetskostnader	-1,7	0,0	-6,0	0,0	-0,4
Bruttovinst	4,8	0,4	10,5	0,6	2,1
Varav Driftnetto	(3,9)	(0,1)	(9,4)	(0,5)	(2,0)
Övriga externa kostnader	-2,2	-1,0	-9,2	-9,8	-14,7
Personalkostnader	-1,2	-0,0	-3,1	-0,5	-1,2
Avskrivning	0,1	0,0	-0,2	0,0	-0,1
Orealiserade värdeförändringar	8,0	3,5	16,9	16,5	9,2
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	-1,2	0,0	-8,1
Rörelseresultat	9,5	2,9	13,7	6,8	-12,9
Finansiella Poster					
Återföring av aktiverade förutbetalda kostnader	-4,9	0,0	-9,3	0,0	0,0
Valutakursförändringar	0,0	0,0	0,0	-0,7	7,8
Räntekostnader	-3,8	-4,9	-18,1	-11,9	-28,1
Finansnetto	-8,7	-4,9	-27,4	-12,5	-20,3
Resultat innan skatt	0,8	-2,0	-13,7	-5,7	-33,1
Latent skatt	2,1	1,3	9,0	2,6	6,7
Skattekostnad	0,1	0,0	-0,0	0,0	-0,5
Resultat	3,0	-0,8	-4,7	-3,1	-27,0
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	3,0	-0,8	-4,7	-3,1	-25,5
Minoritetsintressen	0,0		0,0		-1,5

Kassaflöde - Koncern

MSEK	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Jan-Dec 2015
Resultat före skatt	-13,7	-5,7	-43,3
Ej kassaflödespåverkande poster	-35,0	-13,9	-2,5
Betald skatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från löpande verksamhet			
Före förändring av rörelsekapital	-48,7	-19,6	-45,8
Förändring kundfordringar	-0,7	2,8	2,5
Förändring av kortfristiga fordringar	5,7	-34,6	-36,7
Förändring av leverantörsskulder	0,0	8,0	4,5
Förändring av kortfristiga skulder	-13,2	470,1	196,7
Förändring av Rörelsekapital	-8,2	446,3	167,0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten			
Investeringar i imateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3,7	0,0	0,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-142,7	-257,5	-77,0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-146,4	-257,5	-77,5
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten			
Nyemission	37,0	5,0	5,0
Upptagna lån	80,8	0,0	30,8
Valutakursförändringar	0,0	0,0	7,8
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	117,8	5,0	43,6
Summa kassaflöde	-85,5	174,2	87,3
Ingående kassa	87,3	0,0	0,0
Utgående kassa	1,8	174,2	87,3

Balansräkning - Koncern

MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar	1,5	0,6	0,5
Summa Immateriella Tillgångar	1,5	0,6	0,5
Förvaltningsfastigheter och markområden	246,6	5,0	165,4
Inventarier, verktyg och installationer	0,4	0,0	0,7
Summa Materiella Anläggningstillgångar	247	5,0	166,1
Aktier i ännu ej tilträdde dotterföretag	152,8	271,8	55,5
Uppskjuten skattefordran	15,6	2,6	6,6
Summa Finansiella Anläggningstillgångar	168,4	274,4	62,1
Kundfordringar	5,0	0,1	4,3
Skattefordringar	0,0	0,0	0,1
Övriga kortfristiga fordringar	1,5	7,0	3,8
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	31,1	29,0	34,5
Kassa och bank	1,8	174,2	87,3
Summa Omsättningstillgångar	39,4	210,3	130,0
Summa Tillgångar	456,3	490,3	358,7

Balansräkning - Koncern

MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	23,5	7,1	9,9
Reservfond / ej registrerad aktiekapital	0,0	0,0	4,4
Bundet eget kapital OR	0,6	0,0	
Överkursfond	101,0	0,0	71,0
Balanserat resultat	-30,2	1,0	1,9
Periodens resultat	-4,7	-3,4	-25,6
Eget Kapital Moderbolagets aktieägare	90,2	4,7	61,6
Minoritetsintressen	-0,1		-1,4
Summa Eget Kapital	90,1	4,7	60,2
Uppskjuten skatteskuld	0,2	0,0	0,2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	58,8	3,0	43,0
Obligationslån	65,0	0,0	
Summa Långfristiga Skulder	124	3,0	43,2
Kortfristiga skulder			
Ej genomförd utdelning	3,2	0,0	
Skulder till kreditinstitut	2,2	0,0	4
Brygglånefinansiering		0,0	193,4
Leverantörsskulder	5,2	8,4	5,1
Skatteskulder	0,8	0,0	0,2
Övriga kortfristiga skulder	216,3	462,8	45,8
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	14,5	11,4	6,8
Summa Kortfristiga Skulder	242,2	482,6	255,3
Summa Skulder	366,2	485,6	298,5
Summa Eget Kapital och Skulder	456,3	490,3	358,7

Förändring Eget Kapital - Koncern

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2016-01-01	9,9	4,4	72,9	-25,6	-1,4	60,2
Förändring			-26,6	25,6	1,3	0,3
Nyemission	13,6	-4,4	28,3			37,5
Ej genomförd utdelning pref			-3,2			-3,2
Periodens resultat				-4,7		-4,7
UB 2016-09-30	23,5	0,0	71,4	-4,7	-0,1	90,1

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2015-01-01	2,1	0,0	-0,4	0,5	0,0	2,2
Förändring			0,5	-0,5		0,0
Nyemission	5,0					5,0
Fusionsvinst mm			0,9			0,9
Periodens resultat				-3,4	0,0	-3,4
UB 2015-09-30	7,1	0,0	1,0	-3,4	0,0	4,7

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2015-01-01	2,1	0,0	-0,4	0,5	0,0	2,2
Förändring			0,5	-0,5		0,0
Nyemission	7,8	4,4	71,0			83,2
Fusionsvinst mm			1,7			1,7
Periodens resultat				-25,5	-1,4	-27,0
UB 2015-12-31	9,9	4,4	72,9	-25,5	-1,4	60,2

Nyckeltal

Jul-Sept 2016 Jul-Sept 2015 Jan-Sept 2016 Jan-Sept 2015 Jan-Dec 2015

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut	11 756 224	3 525 000	11 756 224	3 525 000	4 936 109
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	11 756 224	3 525 000	9 926 496	2 493 864	2 980 555
Resultat per aktie, kr	0,26	-0,23	-0,65	-0,65	-5,46
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,26	-0,23	-0,77	-0,92	-9,04
Eget kapital per aktie, kr	7,67	1,33	7,67	1,33	12,12
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	7,67	1,33	9,09	1,88	20,07

Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdda fastigheter)

Hysesvärde helår, kr/kvm	486	1 576	486	1 576	486
Hysesintäkter helår, kr/kvm	466	1 576	466	1 576	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	100	96	100	95
Marknadsvärde fastigheter, KSEK	246 600	5 000	246 600	5 000	165 400
-Varav marknadsvärde för komm. byggrätter, KSEK	47 000	0	47 000	0	36 000
Uthyrningsbar yta, kvm	49 749	255	49 749	255	45 090
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA	47 000	0	47 000	0	47 000
Marknadsvärde per kvm, exkl. värdet av byggrätt, kr	4 012	19 608	4 012	19 608	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätt, kr	1 000	0	1 000	0	766
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	7,52	6,12	7,52	6,12	7,26
Antal förvaltningsfastigheter, st	11	1	11	1	9

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	* 19,77	1,19	* 19,77	1,19	16,78
Soliditet efter effekterna av tillträdet av Hägglundsfastigheterna AB, %	* 26,30	N/A	* 26,30	N/A	N/A
Räntetäckningsgrad, ggr	0,40	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	2,21	44,81	2,21	44,81	3,99

* I balansomslutningen inkluderas det förvärvade, men ännu ej tillträdda, fastighetsbolaget Hägglundsfastigheterna AB, vilket försämrar den redovisningsmässiga soliditeten, eftersom det egna kapital som skapas vid tillträdet inte medräknas vid beräkningen. Om hänsyn tas till det egna kapital som skapas genom att en del av betalningen erläggs genom aktier i Real Holding, skulle soliditeten istället hamna på 26,30 %, vilket blir fallet vid tillträdet av aktierna den 21 oktober 2016, allt annat lika.

Definitioner av Nyckeltal

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade (endast tillträdna fastigheter)

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

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Soliditet, efter effekterna av tillträdet av Ö-viksfastigheten, %	Eget kapital, inklusive det eget kapital som skapas genom delbetalning av förvärvsköpeskillingen med aktier i Real Holding, dividerat med balansomslutningen inklusive höjningen av Eget Kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	avser rörelseresultat, exklusive värdeförändringar, före avskrivningar och räntekostnader, dividerat med Finansiella Kostnader
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Verksamhet

Real Holding äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i Sverige främst utanför de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2016-09-30 totalt 11 fastigheter samt en förvärvad men ännu ej tillträdd fastighet.

Resultaträkningen

Hysesintäkter

Real Holdings hyresintäkter ökade till 5,4 MSEK under Q3 2016 från 0,1 MSEK under Q3 2015. Ökningen beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades i slutet av 2015 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under senaste året. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet. Övriga rörelseintäkter uppgick till 1,1 miljoner, varav 1 miljon avser intäkter från förvaltningsbolaget Syd-fastgruppen från tillträdet till och med 2016-09-30.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader justerad för orealiserade värdeförändringar under Q3 2016 uppgick till 2,2 MSEK, jämfört med 1,0 MSEK tredje kvartalet 2015. Personalkostnaderna uppgick till 1,2 miljoner tredje kvartalet 2016, att jämföra med 0 kronor samma period 2015. Fastighetskostnaderna ökade till 1,7 MSEK från 0 kronor samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året.

Finansiella poster

Räntekostnaderna uppgick under tredje kvartalet 2016 till -3,8 MSEK, jämfört med -4,9 MSEK för tredje kvartalet 2015 och -28,1 MSEK för hela året 2015. Minskade finansieringskostnader är en effekt av effektivisering av bolagets finansiering och tillgång till billigare finansieringsformer.

Posten "Återföring av aktiverade förutbetalda kostnader uppgick till -4,9 MSEK under tredje kvartalet jämfört med 0 kronor samma period 2015. Av detta belopp avser -1,6 MSEK återföring som på grund av

justeringar lagts under tredje kvartalet istället för under årets första två kvartal och har alltså belastat tredje kvartalet med 1,6 MSEK mer än vad som varit fallet om justering av beräkningsgrund ej hade skett.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick till 8,0 MSEK under tredje kvartalet 2016

Resultat

Nettoresultatet per aktie uppgick till 0,26 SEK under Q3 2016 och likaså per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -0,23 SEK per aktie, såväl som per genomsnittligt antal aktier under tredje kvartalet 2015. Nettoresultatet uppgick till 3,0 MSEK i Q3 2016, jämfört med -0,8 MSEK för samma period 2015.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Fastighetsbeståndet, inklusive ej tillträdda fastigheter, uppgick vid slutet av Q3 2016 till 441,6 MSEK, varav 246,6 MSEK avser tillträdda fastigheter. Detta ska jämföras med 5 MSEK vid utgången av tredje kvartalet 2015. Eftersom den förvärvade fastigheten i Örn-sköldsvik ej hade tillträtts per den 30 september, har aktievärdet av det förvärvade bolaget bokförts under "aktier i ännu ej tillträdda dotterföretag" och kommer att omföras till posten "Förvaltningsfastigheter och markområden" från och med tillträdesdagen, den 21 oktober 2016.

Eget kapital

Per den 30 september 2016 uppgick det egna kapitalet för moderbolagets aktieägare till 90,2 MSEK, en ökning från 4,7 MSEK per den 30 september 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året. Då Bolaget inte äger 100 % av aktierna i Real Sydfastgruppen AB, har minoritetsintressen redovisats separat.

Skulder

Bolagets totala skulder vid slutet av Q3 2016 uppgick till 366,2 MSEK, varav 200 MSEK avser räntebärande skulder (resterande avser framförallt förvärvsskulden för att tillträda Hägglundsfastigheterna AB, uppgående till 142,1 MSEK). Bolagets totala skulder vid slutet av tredje kvartalet 2015 uppgick till 482,6 MSEK, varav 222 MSEK avsåg räntebärande skulder.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget tillträdde förvärvade Hägglundsfastigheterna AB den 21 oktober, innebärande att alla förvärvade fastigheter är tillträdna vid tiden för utgivandet av denna kvartalsrapport.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser som har inträffat under tredje kvartalet 2016:

- Förvärv av förvaltningsbolaget Sydfastgruppen - ett strategiskt viktigt förvärv, då Real Holding förvärvat organisationen som skall förvalta befintligt samt kommande förvärvade bestånd. Förvärvet säkerställer att organisationen klarar av tillväxt i den takt bolaget önskar uppnå.
- Förvärv av Hägglundsfastigheterna AB - ungefär 53 000 kvadratmeter industri-, lager och kontorssytor i Örnsköldsvik, vilket är det största förvärvet hittills i Real.

Miljö och hållbarhet

Real Holding har höga ambitioner när det gäller kvaliteten på bostäder och kommersiella lokaler. I samverkan med koncernens intressenter bedrivs en fastighetsutveckling som uppfyller villkoren för ett långsiktigt hållbart samhälle. vi följer lagar och branschöverenskommelser, minskar beroendet av fossila bränslen för uppvärmning, fasar ut naturfrämmande material, och satsar på långtgående energieffektiviseringar.

Närståendetransaktioner under perioden

Bengt Linden (Styrelsesledamot) har lånat in totalt 39 MSEK per 30 september. Detta avser kortfristiga lån som skall lösas i samband med att koncernen re-finansieras.

Legal information

Real Holding förvärvade under tredje kvartalet en majoritet (67 %) av aktierna i Sydfastgruppen genom deltagande i nyemission i bolaget. Bolaget har tidigare kommunicerat förvärv av två delägares innehav, motsvarande 22,75% av aktierna i Sydfastgruppen. Villkoren i förvärvsavtalen och tillträdet av dessa aktier har inte uppfyllts då annan ägare hävdade företrädesrätt till aktierna före tillträde kunde ske. Parterna har ännu inte nått en överenskommelse i frågan. En ägarandel om 67 % eller 89 % bedöms dock inte påverka Real Holdings värde av tillgången till egen förvaltningsorganisation..

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana som de antagits av EU. I tillägg till IFRS tillämpas Rådet för finansiell rapportering Rekommendation RFR 1; Kompletterade redovisningsregler för koncerner samt RFR 2; Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i årets resultat. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen gör ett flertal uppskattningar, antaganden och bedömningar.

Revision

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

Nästa rapportering

Bolagets nästa rapport är bokslutskommunikén för helåret 2016, vilken beräknas bli offentliggjord den 15 februari 2017.

Adresser

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008
102 41 Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16
114 39 Stockholm
Tel: +46 775 33 33 33
Hemsida: www.realholding.se
E-post: info@realholding.se

Finansiell rådgivare/Mentor

Mangold Fondkommission AB
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Tel: +46 8 503 015 50
Fax: +46 8 503 015 51
Hemsida: www.mangold.se
E-post: info@mangold.se

Legal rådgivare

Advokatfirman DLA Piper Sweden KB
Kungsgatan 9
103 90 Stockholm
Tel: +46 8 701 78 00
Fax: +46 8 701 78 99
Hemsida: www.dlapiper.se
E-post: info@dlapiper.se

Revisor

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

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822 Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

REAL
FASTIGHETER