



DELÅRSRAPPORT
Januari - Mars 2017

INNEHÅLL

Kvartalet i korthet	3
Om Real Holding	5
Resultaträkning	6
Kassaflöde	7
Balansräkning	8
Förändring eget kapital	10
Nyckeltal	11
Definitioner av nyckeltal	12
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	13
Adresser	15

Q1 I KORTHET

13,8

Hyresintäkter Q1
(MSEK)

7,1

Driftnetto Q1
(MSEK)

102 637

Uthyrningsbar yta
(kvm)

Första kvartalet 2017 i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 13,8 MSEK, jämfört med 5,0 MSEK under första kvartalet 2016.
- Resultat innan skatt uppgick till 1,8 MSEK, att jämföra med -17,2 MSEK för första kvartalet 2016.
- Nettoresultatet uppgick till 1,4 MSEK, jämfört med -11,5 MSEK under första kvartalet 2016.
- Nettoresultatet per aktie uppgick till 0,10 SEK, jämfört med -1,07 SEK under första kvartalet 2016.
- Eget kapital uppgick till 115,8 MSEK, jämfört med 87,3 MSEK vid utgången av första kvartalet 2016.
- Eget kapital per aktie uppgick till 8,31 SEK, jämfört med 8,12 SEK vid utgången av första kvartalet 2016.
- Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 456,7 MSEK vid utgången av första kvartalet 2017. Vid utgången av första kvartalet 2016 uppgick värdet på fastighetsbeståndet till 165,4 MSEK.



Väsentliga händelser under första kvartalet

- Det har inte inträffat några väsentliga händelser under första kvartalet.

Väsentliga händelser efter utgången av första kvartalet

- Real Holding har sålt fastigheten Snigelhuset 4 i Stockholm, genom försäljning av samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Real Fastigheter Alvik AB.
- Real Holding har genomfört två stycken kvittningsemissioner till stamaktier av serie B. De två riktade kvittningsemissionerna fulltecknades, vilket innebär att det egna kapitalet ökar med 5 570 000 kronor, samt att skulderna minskade lika mycket då fordringar om samma belopp kvittats mot B-aktier. Teckningskursen var 4,50 kronor per aktie.
- Långgivare till Real Holding har ianspråktagit pant i väntan på återbetalning av lånet för fastigheten i Örnsköldsvik.
- Styrelsen och CFO i Real Holding har förvärvat aktier av största ägaren och styrelseledamoten Bengt Linden. Styrelseordföranden Bengt Engström har förvärvat 100 000 stycken A-aktier samt ledamöterna Lennart Molvin och Peter Karlsten har förvärvat vardera 80 000 stycken A-aktier av Bengt Linden. Bolagets CFO Kennet Lundberg har förvärvat 70 000 stycken.
- Styrelsen har sökt ett antal möjligheter för att refinansiera koncernen. Detta har dragit ut på tiden och varit svårare än förväntat. Arbetet fortlöper och styrelsen ser även över nya möjligheter, såsom ny stark huvudägare, eventuell företrädesemission eller riktade emissioner, samt ändring av Bolagets strategi.

456,7

Fastighetsportfölj (MSEK)

116

Eget Kapital (MSEK)

8,31

Eget Kapital per Aktie

3,20

Aktiekurs 31.03.2017

OM REAL HOLDING

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.

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.

Resultaträkning - Koncern

MSEK	Jan-Mars 2017	Jan-Mars 2016	Jan-Dec 2016
Intäkter			
Hysesintäkter	13,8	5,0	26,5
Fastighetskostnader	-6,7	-2,4	-12,0
Driftnetto	7,1	2,6	14,5
Sydfastgruppen - Förvaltningsenheten			
Förvaltningsintäkter och övriga intäkter	2,9	0	3,9
Omkostnader i förvaltningsverksamheten	-3,0	0	-3,8
Förvaltningsnetto	-0,1	0	0,1
Central administration	-2,4	-4,9	-8,9
Övriga externa kostnader samt poster av engångskaraktär (Koncernen exkl Sydfastgruppen)	-2,4	-1,2	-8,8
Förvaltningsresultat	2,2	-3,5	-3,1
Avskrivningar	0	-0,1	-0,2
Orealiserade värdeförändringar	10,2	0	18,8
Finansiella intäkter och kostnader	-7,3	-10,5	-24,8
Återföring av förutbetalda kostnader	-3,3	-3,1	-13,4
Resultat innan skatt	1,8	-17,2	-22,7
Uppskjuten latent samt temporär skatt	-0,4	6,0	5,3
Årets skattekostnad	0	-0,3	0,7
Resultat	1,4	-11,5	-16,7
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	1,4	-11,5	-16,7
Minoritetsintressen	0	0	0

Kassaflöde - Koncern

MSEK	Jan-Mars 2017	Jan-Mars 2016
Resultat före skatt	1,8	-17,2
Ej kassaflödespåverkande poster	-20,6	0,4
Betald skatt	-0,1	0,4
<hr/>		
Kassaflöde från löpande verksamhet		
Före förändring av rörelsekapital	-18,9	-16,4
<hr/>		
Förändring av kortfristiga fordringar	14,4	-1,7
Förändring av kortfristiga skulder	-3,0	-155,4
<hr/>		
Förändring av Rörelsekapital	11,4	-157,0
<hr/>		
Kassaflöde från Investeringsverksamheten:		
Investeringar i imateriella anläggningstillgångar		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8,7	
Investering i finansiella anläggningstillgångar		
<hr/>		
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	8,7	0,0
<hr/>		
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten		
Nyemission		38,6
Upptagna lån	-1,3	64,6
Valutakursförändringar		
<hr/>		
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-1,3	103,2
<hr/>		
Summa kassaflöde	-0,1	-70,1
<hr/>		
Ingående kassa	2,9	87,3
Utgående kassa	2,8	17,1

Balansräkning - Koncern

Tillgångar (MSEK)	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Goodwill	1,5	0,5	1,6
Summa Immateriella Tillgångar	1,5	0,5	1,6
Förvaltningsfastigheter och markområden	456,7	165,4	444,7
Inventarier, verktyg och installationer	1,3	0,7	1,3
Summa Materiella Anläggningstillgångar	458,0	166,1	446,0
Aktier i ännu ej tillträdde dotterföretag	0	55,5	0
Uppskjuten skattefordran	19,7	12,5	17,8
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa Finansiella Anläggningstillgångar	19,7	68,0	17,8
Övriga kortfristiga fordringar /			
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	31,7	44,3	46,1
Kassa och bank	2,8	17,1	2,9
Summa Omsättningstillgångar	34,5	61,4	49,0
Summa Tillgångar	513,7	296,1	514,4

Balansräkning - Koncern

Eget kapital och skulder (MSEK)	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Eget kapital	115,8	87,3	116,3
Eget Kapital Moderbolagets aktieägare	115,8	87,3	116,3
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0
Summa Eget Kapital	115,8	87,3	116,3
Långfristiga skulder			
Avsättning för temporär skatt för temporära skillnader i fastighetsvärdena	8,3	0	6,0
Uppskjuten skatteskuld	2,0	0,2	2,0
Bottenlån	104,1	42,6	105,4
Obligationslån	65,0	65,0	65,0
Summa Långfristiga Skulder	179,4	107,8	178,4
Kortfristiga skulder			
Bottenlån som amorteras inom 12 mån.	4,9	2,0	7,3
Ej genomförd utdelning	9,6	0	7,7
Räntebärande skulder	161,3	84,6	167,4
Övriga kortfristiga skulder /			
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	42,6	14,5	37,1
Summa Kortfristiga Skulder	218,4	101,1	219,5
Summa Skulder	397,8	208,9	397,9
Summa Eget Kapital och Skulder	513,7	296,1	514,4

Förändring Eget Kapital - Koncern

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2017-01-01	27,9		105,1	-16,7		116,3
Förändring		..	-16,7	16,7		0,0
Nyemission						0,0
Ej genomförd utdelning pref			-1,9			-1,9
Periodens resultat				1,4		1,4
UB 2017-03-31	27,9	0,0	86,5	1,4	0,0	115,8

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2016-01-01	9,9	4,4	72,9	-25,5	-1,4	60,2
Förändring			-25,5	25,5		0,0
Nyemission	15,1	2,4	21,0			38,5
Periodens resultat				-11,5		-11,5
UB 2016-03-31	25,0	6,8	68,4	-11,5	-1,4	87,3

Nyckeltal

Jan-Mars 2017 Jan-Mars 2016 Jan-Dec 2016

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut	13 928 724	10 756 218	13 928 724
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	13 928 724	7 846 164	10 778 190
Resultat per aktie, kr	0,10	-1,07	-0,83
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,10	-1,47	-1,06
Eget kapital per aktie, kr	8,31	8,12	8,35
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	8,31	11,13	10,79

Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdna fastigheter)

Hysesvärde helår, kr/kvm	594	444	589
Hysesintäkter helår, kr/kvm	538	424	529
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	96	90
Marknadsvärde fastigheter, KSEK	456 700	165 400	444 700
-Varav marknadsvärde för komm. byggrätter, KSEK	60 000	0	48 000
Uthyrningsbar yta, kvm	102 637	45 090	102 637
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA	47 000	0	47 000
Marknadsvärde per kvm, exkl. värdet av byggrätt, kr	3 865	3 668	3 865
Marknadsvärde per kvm byggrätt, kr	1 277	0	1 021
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,3	7,3	8,3
Antal förvaltningsfastigheter, st	12	9	12

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	22,5%	29,5%	22,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,31	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	2,90	2,22	2,97

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 tillträdde 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 tillträdde 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, tillträdde 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
Räntetäckningsgrad, ggr	avser rörelseresultat, exklusive värdeförändringar, före avskrivningar och räntekostnader, dividerat med Räntekostnader (ej Övriga finansiella kostnader som avser återföring av förutbetalda kostnader).
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Verksamhet

Real Holding äger, förvaltar och utvecklar kommersiella lokaler i Sverige främst utanför de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-03-31 totalt 12 fastigheter samt en förvärvad men ännu ej tillträdd fastighet. Det ligger också i Bolagets affärsidé att utveckla bostadsfastigheter och bedriver detaljplanearbete i Karlskrona kommun avseende en av Bolaget ägd tomtmark som skall utvecklas till cirka 50 000 kvm byggrätter för huvudsakligen bostäder.

Resultaträkningen

Hysesintäkter

Real Holdings hyresintäkter ökade till 13,8 MSEK under Q1 2017 från 5,0 MSEK under Q1 2016. Ökningen följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under senaste året.

Intäkterna från förvaltningsdotterbolaget Real Sydfastgruppen uppgick till 2,9 miljoner under Q1 2017. Real Holding ägde inte Real Sydfastgruppen under första kvartalet 2016, varför jämförelse ej är möjlig.

Rörelsens kostnader

Bolagets fastighetskostnader uppgick under första kvartalet till -6,7 MSEK, jämfört med -2,4 MSEK första kvartalet 2016. Omkostnaderna i förvaltningsbolaget Real Sydfastgruppen uppgick till -3,0 miljoner under första kvartalet 2017. Kostnaderna för central administration och övriga externa kostnader samt poster av engångskaraktär minskade till -2,4 MSEK respektive -2,4 MSEK under Q1 2017, från -4,9 respektive -1,2 MSEK för samma period 2016.

Finansiella poster

Räntekostnaderna uppgick under första kvartalet 2017 till -7,3 MSEK, jämfört med -10,5 MSEK för första kvartalet 2016. Posten "Återföring av aktiverade förutbetalda kostnader uppgick till -3,3 MSEK under första kvartalet jämfört med -3,1 kronor samma period 2016.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick till 10,2 MSEK under första kvartalet 2016, jämfört med 0 samma kvartal 2016.

Resultat

Nettoresultatet per aktie uppgick till 0,10 SEK under Q1 2017 och 0,10 per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -1,07 SEK per aktie, såväl som -1,47 per genomsnittligt antal aktier under första kvartalet 2016. Nettoresultatet uppgick till 1,4 MSEK i Q1 2017, jämfört med -11,5 MSEK för samma period 2016.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Fastighetsbeståndet, exklusive ej tillträdda fastigheter, uppgick vid slutet av Q1 2017 till 456,7 MSEK. Detta ska jämföras med 165,4 MSEK vid utgången av första kvartalet 2016.

Eget kapital

Per den 31 mars 2017 uppgick det egna kapitalet för moderbolagets aktieägare till 115,8 MSEK, en ökning från 87,3 MSEK per den 31 mars 2016. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året, så väl som förvärvet av fastigheten i Örnsköldsvik, där en del av köpeskillingen erlades med aktier. Då Bolaget inte äger 100 % av aktierna i Real Sydfastgruppen AB, har minoritetsintressen redovisats separat.

Skulder

Bolagets totala skulder vid slutet av Q1 2017 uppgick till 397,8 MSEK, varav 335,3 MSEK avser räntebärande skulder. Bolagets totala skulder vid slutet av första kvartalet 2016 uppgick till 208,9 MSEK, varav 194,2 MSEK avsåg räntebärande skulder.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget ingick den 30 december 2016 avtal om att förvärva Fastighets AB Kompaniet 3 som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås. Tillträde av fastigheten skulle ursprungligen ha ägt rum senast 2 maj 2017, men har skjutits till den 31 augusti.

Väsentliga händelser under första kvartalet

Det har inte inträffat några väsentliga händelser som under första kvartalet 2017:

Väsentliga händelser som har inträffat under räkenskapsåret 2016:

- Förvärv av förvaltningsbolaget Sydfastgruppen - ett strategiskt viktigt förvärv, då Sydfastgruppen förvaltar befintligt samt kommande förvärvade bestånd. Förvärvet säkerställer att organisationen klarar av tillväxt.
- Förvärv av Hägglundfastigheterna AB - ungefär 53 000 kvadratmeter industri-, lager och kontorsytor i Örnsköldsvik.
- Notering av bolagets stamaktie av serie B samt preferensaktien PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar tomtmark omfattande minst 47 000 kvm byggrätter för cirka 500 nya lägenheter.
- Genomförd obligationsemission om 65 miljoner kronor, med en ram om 300 miljoner.
- Genomförd företrädesemission om 40,3 miljoner, genom emission av stamaktier av serie B.
- Återbetalning av bryggglån om ca 200 miljoner kronor.
- Bolagets aktieägarbas har breddats till cirka 500 aktieägare.

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 med avsikten att minska beroendet av fossila bränslen för uppvärmning, samt fasa ut naturfrämmande material, och satsa på långtgående energieffektiviseringar.

Närståendetransaktioner under perioden

Inga närståendetransaktioner har genomförts under kvartalet.

Legal information

Real Holding befinner sig inte i någon rättslig tvist.

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 delårsrapport för andra kvartalet 2017, vilken beräknas bli offentliggjord den 25 augusti 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