

Q3

Delårsrapport januari-september 2024

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

Perioden i korthet	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde Koncern	18
Förändring eget kapital, koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	22
Förändring eget kapital, moderbolag	23
Nyckeltal	24
Definitioner	25
Information	26

PERIODEN I KORTHET

NETTOOMSÄTTNING

+5%

till 124,2 mkr (118,6)

DRIFTNETTOT

+2%

till 73,6 (71,9)

RÖRELSERESULTATET

-4%

till 55,7 mkr (58,1)

GENOMSNITTSRÄNTA

6,7%

(6,9)

BELÅNINGSGRAD

52,5%*

(52,1)

FASTIGHETSVÄRDE

1 370,1 Mkr

(1 298,5)

* Belåningsgrad vid slutfinansierat byggprojekt 53,7%

PERIODEN I KORTHET				
Perioden i siffror	Jul-Sep 2024	Jul-Sep 2023	Jan-Sep 2024	Jan-Sep 2023
Nettoomsättning (Mkr)	38,9	41,0	124,2	118,6
Driftnettot (Mkr)	26,2	28,1	73,6	71,9
Rörelseresultat (Mkr)	19,8	25,1	55,7	58,1
Värdoförändringar fastigheter	18,7	10,0	18,7	31,1
Resultat efter skatt	18,7	19,9	29,6	43,3
Resultat per aktie (kr)*	0,63	0,67	1,00	1,46
Eget kapital per 30 september (Mkr)	577,5	577,0	577,5	577,0
Eget kapital per aktie den 30 september (kr)*	19,45	19,43	19,45	19,43
Totalt antal aktier*	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Stamaktier upptagna till handel*	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 september (Mkr)	1 370,1	1 298,5	1 370,1	1 298,5

* Sammanläggning 500:1 genomfördes den 28:e augusti 2023. Samtliga värden är omräknade enligt sammanläggningen.

VD-KOMMENTAR



Positiv utveckling och stabil efterfrågan på våra lokaler

Under årets första nio månader har värdeskapande insatser genomförts inom fastighetsportföljen, inklusive färdigställandet av en nybyggnad på 1 500 m² i Nättraby för hyresgästen NKT. Insatserna har fokuserat på energieffektivisering, olika hyresgästpassningar och miljödokumentation för hela fastighetsbeståndet, som vid periodens slut värderades till 1,37 miljarder kronor.

Trots dämpad konjunktur och ett fortfarande relativt högt ränteläge är efterfrågan på våra lokaler fortsatt stabil.

Omsättningen för niomånadersperioden steg fem procent till 124,2 miljoner kronor jämfört med 2023 och driftnettot ökade till 73,6 miljoner kronor. Rörelseresultatet för perioden blev 55,7 miljoner kronor. Resultatet har belastats med ökade fastighetskostnader på grund av fler förvaltade fastigheter och ökade el och underhållskostnader. Vi har även haft några kundförluster som under perioden belastat rörelseresultatet med totalt 1,7 miljoner kronor.

Sverige ser ut att ha passerat räntetoppen och kommande förväntade räntesänkningar väntas få gynnsam effekt på Real Fastigheter då en stor andel av låneportföljens räntenivå följer allmänna ränteläges mönster. Då bankerna idag har gynnsamma villkor på att binda lån på ett och två år jämfört med tre-månadersräntan har vi efter periodens slut valt att binda en mindre del av våra lån på ett år och därigenom omedelbart kunnat komma i åtnjutande av lägre räntenivå. Genomsnittslåneräntan vid periodens slut minskade till 6,7 procent. Belåningsgraden ökade något till att vara 52,5 procent, huvudsakligen på grund av byggnationen i Nättraby.

Trygg grund för fortsatt värdeskapande

Vi bibehåller vårt fokus på lager, logistik och industrifastigheter, i och omkring centralorter. Våra hyresgäster erbjuds ändamålsenliga och strategiskt belägna lokaler till konkurrenskraftiga hyror.

Sammanfattningsvis ser vi positivt på framtiden. Med starka resultat, ett stabilt kassaflöde och stabil efterfrågan på våra lokaler anser vi oss väl rustade för framtida möjligheter. Vi ser med tillförsikt fram emot återstoden av 2024 och har stort förtroende för vår strategi och vår förmåga att skapa värde för såväl aktieägare som hyresgäster.

Nacka den 15 november 2024

Michael Derk
Verkställande direktör

REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige.

MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots oroligheter i Europa samt ett högre ränteläge jämfört med tidigare år. Bolaget genomför fortlöpande besparingsåtgärder för att hålla kostnadsläget under kontroll. Tillverkningsindustrins konjunkturläge verkar fortfarande vara ganska stabilt och viljan att

producera och lagerhålla inom landet ser ut att hålla i sig. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter ligger fortsatt på en jämförelsevis hög nivå. Real Fastigheter AB har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

” Marknadsförutsättningarna är fortfarande goda ”



REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Affärsidé

Real Fastigheter skall äga kommersiella fastigheter i tillväxtorter samt i anslutning till dessa inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning skapas ett stort förädlingsvärde med en effektiv belåning.

Affärsmodell

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

Strategi

Real Fastigheter har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgästanpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling.

Förvaltningsstrategi

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

FASTIGHETSBESTÅND

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED

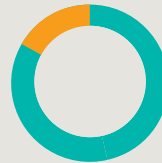


Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 28 %

TORSÅS/KALMAR

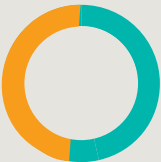


Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 098 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 78 %

ANDERSTORP

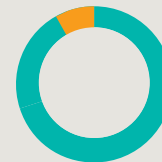


Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 58 %

KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

GISLAVED



Nyckeltal (Flera fastigheter))

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 40 358 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

HÄSLEHOLM

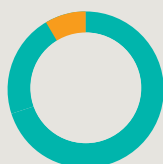


Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 90 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

HUDIKSVALL



Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 66 094 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÅBO/BÅLSTA

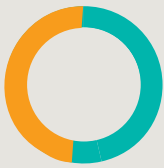


Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 93 %

VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 59 %

KARLSKRONA STATION



Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 74 %

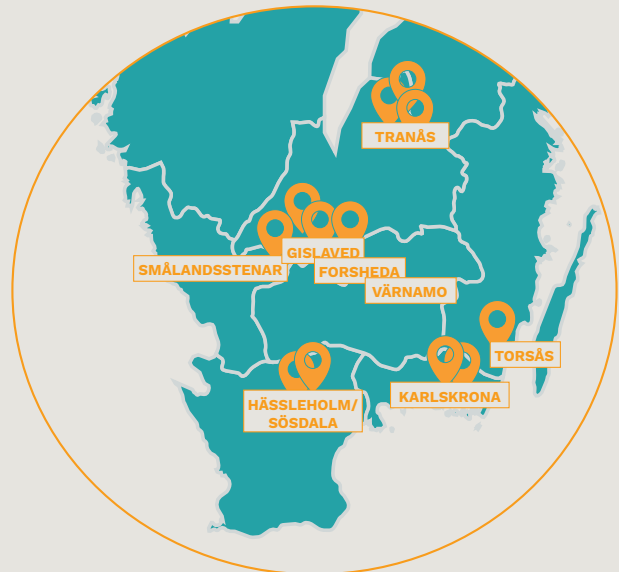
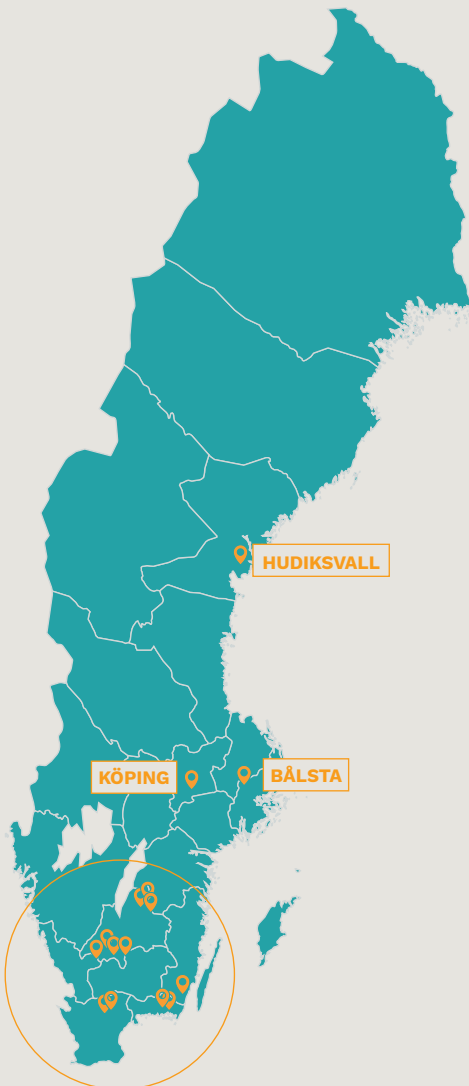
KÖPING



Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

Bolagets stamaktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic SME, under kortnamnet REAL.

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

Aktiekapitalet per den 30 september 2024 uppgick till 148,4 MSEK

Efter lösen av preferensaktier i juli 2023 samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 30 september 2024 är antalet aktier 29 693 620 st.

Real Fastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 kronor och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 st och högst 68 000 000 st.

Utdelningspolicy

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

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 30 september.

Namn	Aktier	Andel kapital/röster
Michael Derk, privat och bolag	5 974 153	20,1%
Svea Bank AB	5 687 337	19,2%
Erik Hemberg Fastighets AB	3 801 190	12,8%
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,5%
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,7%
Håkan Isaksson Consulting AB	1 352 003	4,6%
Klenoden i Anviken AB	1 268 096	4,3%
Bertil Linell Förvaltnings AB	1 200 000	4,0%
Strömtorpet invest AB	1 090 698	3,7%
Övriga ca 2 600 aktieägare	6 271 318	21,1%
Summa	29 693 620	100,0%

Källa Euroclear Sweden AB

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden juli till september till 38,9 Mkr (41,0). Under årets första nio månader ökade intäkterna till 124,2Mkr (118,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 12,7 Mkr (10,4). Kostnadsökningen beror framförallt på ökade elkostnader, underhåll och besiktningar av ventilation. Viss del av dessa vidaredebiteras. Under årets första nio månader uppgick fastighetskostnaderna till 49,7 Mkr (43,2). För den perioden beror ökningen främst på genomförda förvärv.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under kvartalet till 26,2 Mkr (28,1). Det motsvarar en överskottsgrad om 67 procent (73). Under årets första nio månader uppgick driftnettot till 73,6 Mkr (71,9). Det motsvarar en överskottsgrad om 59 procent (61). Den minskade överskottsgraden hänger främst samman med en större vakans i Svenshult där hyresgästen försattes i konkurs i december 2023. Större delen av lokalerna är uthyrda igen från januari 2025.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 13,7 Mkr (11,7) och under årets första nio månader till 35,9 Mkr (29,3). Räntekostnaderna inkluderar en negativ effekt på 1,0 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

Förvärv av fastigheter

Inga förvärv har skett under perioden.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under tredje kvartalet redovisas en positiv värdeförändring om 18,7 Mkr vilket främst beror på färdigställandet av byggnationen i Nättraby och andra slutförda investeringar.

Mkr	2024	2023
Ingående värde	1 286,7	1 143,5
Förvärv av fastigheter	0,0	115,5
Investeringar	63,9	23,0
Orealiserade värdeförändringar	18,3	4,6
Avyttrat/justerat	1,2	0,0
Utgående värde exkl pågående projekt	1 370,1	1 286,7

Resultat

Under perioden juli till och med september uppgick rörelseresultatet till 19,8 Mkr (25,1). Under årets första nio månader uppgick rörelseresultatet till 55,7 Mkr (58,1). Under tredje kvartalet har resultatet belastats med kundförluster om 0,8 Mkr och totalt under perioden uppgick dessa till 1,7 Mkr. Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 24,8 Mkr (23,4) och under årets första nio månader till 38,6 Mkr (59,9).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Fastighetsbeståndet 30 SEPTEMBER 2024

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig

förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 370,1 Mkr (1 298,5) vid utgången av september 2024.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra inkl. tillägg, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2:1	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	40 358	12 224 000	6 042 000	80,3	99,1
Andertorp-Törås 2:252	Real Andertorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	618 000	240 000	58,1	7,9
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	6 857 000	3 054 000	93,0	60,0
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	6 018 000	4 098 000	92,2	46,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 098	6 454 000	3 768 000	78,0	40,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	26 690 000	22 794 000	100,0	236,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	34 026 000	12 614 000	90,9	154,8
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 677	7 416 000	3 450 000	80,1	48,3
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	635	316 000	181 000	46,5	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	8 499 000	4 661 000	93,1	75,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 794 000	1 130 000	70,5	20,5
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	7 350 000	5 392 000	89,2	60,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	9 946 000	4 668 000	100,0	73,8
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0	11,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	2 300 000	1 428 000	27,7	45,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	19 397	19 389 000	18 844 000	98,0	193,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 498 000	2 344 000	100,0	19,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	858 000	226 000	58,8	15,3
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 222 000	270 000	74,0	16,0
TranåsTelefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/kontor	Tranås	10 230	6 644 000	4 500 000	94,5	41,6
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/kontor	Köping	34 685	14 910 000	8 864 000	100,0	102,7
Totalt per 2024-09-30 (årsbasis)				274 281	176 029 000	104 568 000	88,1	1 370,1

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 39,7 procent (41,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade under perioden till 22,6 Mkr (28,3).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 16,7 mkr (15,0).

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 september 2024 till 577,5 Mkr (577,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 september 2024 till 719,0 Mkr (674,8), varav byggnadskreditiv på 43,7 Mkr (0,0).

Genomsnittsräntan per 30 september uppgick till 6,7 procent (6,9). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 52,5 procent (52,1). Byggnadskreditiv motsvarar 3,1 procent av belåningsgraden.

Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Fastigheter framför allt risker som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker.

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Real har efter periodens slut bundit tre lån om totalt 73,5 mkr på ett år och 4,24 procents ränta. Merparten av övriga lån ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller.

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post gav en negativ effekt under perioden med 1,0 Mkr. Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

Cirka 45 procent av samtliga lån, 312 Mkr, förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs framför allt av ökat kostnadsläge, skador på fastigheterna samt risk för konkurs hos hyresgästerna.

Koncernen har två större hyresgäster, EFG Furniture Group AB och Volvo Powertrain AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 17 Mkr per år respektive 10 Mkr per år. Totalt motsvarar detta cirka 15 procent av de totala intäkterna.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Allmänna redovisningsprinciper

Real Fastigheter 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. 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.

Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Real Fastigheters revisor.

Stockholm den 15 november 2024
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Jul-Sep 2024	Jul-Sep 2023	Jan-Sep 2024	Jan-Sep 2023	Jan-Dec 2023
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	38,9	38,0	123,3	115,1	155,8
Övriga intäkter	0,0	2,9	0,9	3,4	3,9
Summa intäkter	38,9	41,0	124,2	118,6	159,7
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-12,7	-10,4	-49,7	-43,2	-61,7
Personalkostnader	-0,5	-0,5	-1,6	-1,4	-1,9
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3	-0,4
Övriga kostnader	-5,8	-5,0	-16,8	-15,7	-24,0
Summa kostnader	-19,2	-15,9	-68,5	-60,5	-88,0
Rörelseresultat	19,8	25,1	55,7	58,1	71,7
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella intäkter					0,3
Finansiella kostnader	-13,7	-11,7	-35,9	-29,3	-44,9
Resultat efter finansiella poster	6,0	13,4	19,8	28,7	27,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	18,7	10,0	18,7	31,1	4,6
Resultat före skatt	24,8	23,4	38,6	59,9	31,7
Skatter	6,1	-3,4	-9,0	-16,5	-17,5
Periodens resultat	18,7	19,9	29,6	43,3	14,2
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	18,7	19,9	29,6	43,3	14,2
Resultat per aktie i kr*	0,63	0,67	1,00	1,46	0,48

* Samtliga värden är omräknade efter sammanläggning av aktier 500:1.

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 370,1	1 298,5	1 286,7
Pågående projekt i förvaltningsfastigheter	6,2	19,1	11,8
Inventarier, verktyg och installationer	1,7	2,3	3,8
Summa materiella tillgångar	1 378,0	1 319,8	1 302,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	22,1	2,7	20,8
Andra långfristiga fordringar	0,1	22,0	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	22,3	24,7	20,9
Summa anläggningstillgångar	1 400,4	1 348,2	1 323,3
Omsättningstillgångar			
Skattefordran	0,0	3,6	0,0
Hyses- och kundfordringar	27,7	24,4	28,4
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	11,0	3,5	7,7
Kassa och bank	16,7	15,0	10,8
Summa omsättningstillgångar	55,5	46,5	47,1
Summa tillgångar	1 455,9	1 391,1	1 370,4

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	577,5	577,0	547,4
Summa eget kapital	577,5	577,0	547,4
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	69,7	63,5	63,6
Derivat	4,5	0,0	3,4
Övriga avsättningar	0,4	0,0	0,3
Summa avsättningar	74,7	63,5	67,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	356,9	465,1	283,7
Övriga räntebärande skulder	6,0	6,0	6,0
Summa långfristiga skulder	362,9	471,1	289,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	353,4	204,2	388,5
Leverantörsskulder	17,0	5,1	1,2
Övriga räntebärande skulder	2,6	0,1	18,7
Övriga kortfristiga skulder	19,9	25,7	19,6
Skatteskulder	1,3	8,2	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46,5	36,1	34,6
Summa kortfristiga skulder	440,8	279,4	466,0
Summa skulder	878,4	814,1	823,0
Summa eget kapital och skulder	1 455,9	1 391,1	1 370,4

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jul-Sep 2024	Jul-Sep 2023	Jan-Sep 2024	Jan-Sep 2023	Jan-Dec 2023
Resultat efter finansiella poster	24,8	13,4	38,6	28,7	27,1
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	-14,0	0,0	-14,8	1,4	4,1
Betald skatt	-2,2	0,4	-9,6	1,2	-7,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8,6	13,8	14,2	31,3	23,8
Förändring av kortfristiga fordringar	0,5	-8,0	-2,5	-6,1	-10,4
Förändring av kortfristiga skulder	13,2	13,9	10,9	3,2	15,3
Förändring av rörelsekapitalet	13,7	5,9	8,4	-3,0	4,9
Kassaflöde från löpande verksamheten	22,3	19,7	22,6	28,3	28,7
Investeringsverksamheten					
Förvärv av anläggningstillgångar	-21,5	-81,0	-56,3	-131,1	-94,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,5	-81,0	-56,3	-131,1	-94,4
Finansieringsverksamheten					
Inlösen aktier	0,0	-7,3	0,0	-7,3	-7,3
Nyupptagna lån	61,6	79,4	149,6	133,6	98,1
Amortering av lån	-59,2	-6,7	-110,0	-20,1	-25,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2,4	65,4	39,6	106,3	65,0
Periodens kassaflöde	3,2	4,2	5,9	3,5	-0,7
Likvida medel vid periodens början	13,3	10,8	10,8	11,5	11,5
Likvida medel vid periodens slut	16,7	15,0	16,7	15,0	10,8

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2023-01-01	148,4	398,0	-5,9	540,5
Inlösen aktier	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Periodens resultat	0,0	0,0	14,2	14,2
UB 2023-12-31	148,4	390,7	8,3	547,4
IB 2024-01-01	148,4	390,7	8,3	547,4
Fusionsvinst	0,0	0,0	0,5	0,5
Periodens resultat	0,0	0,0	29,6	29,6
UB 2024-09-30	148,4	390,7	38,3	577,5

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sep 2024	Jul-Sep 2023	Jan-Sep 2024	Jan-Sep 2023	Jan-Dec 2023
Intäkter	4,2	6,0	12,7	12,6	16,7
Kostnader	-4,1	-7,8	-12,3	-11,6	-15,7
Rörelseresultat	0,2	-1,8	0,4	1,0	1,0
Finansiella kostnader	-2,9	-4,8	-8,7	-7,3	-10,1
Resultat efter finansiella poster	-2,8	-6,6	-8,3	-6,3	-9,1
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9
Resultat före skatt	-2,8	-6,6	-8,3	-6,3	-1,2
Skatt	0,0	-1,9	0,0	-1,9	-3,2
Periodens resultat	-2,8	-8,5	-8,3	-8,2	-4,4

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Materiella tillgångar	0,4	0,2	0,1
Andelar i koncernföretag	376,8	374,6	374,6
Övriga finansiella tillgångar	20,9	22,2	20,9
Fordringar hos koncernföretag	148,4	160,2	159,1
Övriga kortfristiga tillgångar	1,4	0,8	1,1
Kassa och bank	0,2	0,1	2,2
Summa tillgångar	548,2	558,2	558,2
Eget Kapital	344,1	348,5	352,3
Skulder till koncernföretag	88,5	70,7	81,8
Räntebärande skulder	110,9	134,5	118,0
Skatteskulder	0,0	0,8	0,8
Övriga skulder	4,6	3,8	5,3
Summa eget kapital och skulder	548,1	558,2	558,2

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sep 2024	Jul-Sep 2023	Jan-Sep 2024	Jan-Sep 2023	Jan-Dec 2023
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-2,8	-6,6	-8,3	-6,3	-9,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,1	1,2	0,1	-0,2	0,1
Betald skatt	-0,2	0,0	-1,4	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2,9	-5,4	-9,6	-6,5	-9,0
Förändring av kortfristiga fordringar	1,1	-12,3	11,1	-18,0	-10,7
Förändring av kortfristiga skulder	2,9	8,8	6,1	-1,4	6,4
Förändring av rörelsekapitalet	4,0	-3,5	17,2	-19,4	-4,3
Kassaflöde från löpande verksamheten	1,1	-8,9	7,6	-25,9	-13,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-0,3	-27,4	-29,4
Investering andelar i dotterföretag	0,0	0,0	-2,2	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,1	0,0	-2,5	-27,4	-29,4
Finansieringsverksamheten					
Inlösen aktier	0,0	-7,3	0,0	-7,3	-7,3
Nyupptagna lån	0,0	6,0	0,0	64,3	44,1
Amortering av lån	-2,9	9,6	-7,1	-3,8	0,0
Erhållet koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,9	8,3	-7,1	53,3	44,8
Periodens kassaflöde	-1,9	-0,6	-2,0	0,0	2,1
Likvida medel vid periodens början	2,1	0,7	2,2	0,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	0,2	0,1	0,2	0,1	2,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2023-01-01	148,4	2,4	193,2	21,0	-0,9	364,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,9	0,0
Inlösen aktier	0,0	0,0	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	-4,4
UB 2023-12-31	148,4	2,4	193,2	12,8	-4,4	352,4
IB 2024-01-01	148,4	2,4	193,2	12,8	-4,4	352,4
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-4,4	4,4	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,3	-8,3
UB 2024-09-30	148,4	2,4	193,2	8,4	-8,2	344,1

NYCKELTAL

Real Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Real Fastigheter anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och Real Fastigheters ledning då de möjliggör utvärdering av Real Fastigheters presentation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

	Jul-Sep 2024	Jul-Sep 2023	Jan-Sep 2024	Jan-Sep 2023	Jan-Dec 2023
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr*	8,00	11,70	8,00	11,70	10,35
Antal aktier vid periodens utgång*	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	29 693 620	29 693 645	29 693 632	29 693 645	29 693 632
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	237,5	347,4	237,5	347,4	307,3
Resultat per aktie, kr*	0,63	0,67	1,00	1,46	0,48
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr*	0,63	0,67	1,00	1,46	0,48
Eget kapital per aktie, kr*	19,45	19,43	19,45	19,43	18,43
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr*	19,45	19,43	19,45	19,43	18,43
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kr/kvm	637	637	637	637	637
Hysesintäkter helår, kr/kvm	650	650	650	650	650
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91	88	91	88
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 370,1	1 298,5	1 370,1	1 298,5	1 286,7
Uthyrningsbar yta, kvm	274 799	273 114	274 799	273 114	274 799
Direktavkastning på årsbasis %	7,6	8,5	7,2	7,4	7,3
Antal förvaltningsfastigheter	31	31	31	31	31
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	38,9	41,0	124,2	118,6	159,7
Driftnetto, Mkr	26,2	27,6	73,6	71,9	94,2
Balansomslutning	1 455,9	1 391,1	1 455,9	1 391,1	1 370,4
Räntebärande skulder	719,0	675,5	719,0	675,5	679,4
Soliditet, %	39,7	41,5	39,7	41,5	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	2,1	1,6	2,0	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,4	48,6	49,4	48,6	49,6
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	52,5	52,0	52,5	52,0	52,8

* 2023-08-28 genomfördes sammanläggning av aktier 500:1. Samtliga värden är omräknade efter sammanläggningen.

DEFINITIONER

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiekurs vid periodens utgång, kr	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 antalaktier 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, kr	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden
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 perioden

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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 fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdna fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Förvaltningsresultat	Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdna fastigheter

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hysesintäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med nettoomsättning
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat i förhållande till finansiella kostnader
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

INFORMATION

Informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2025-02-21

Årsstämma

Årsstämma planeras att hållas i Stockholm den 14 maj 2025.

Adress

Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: info@realfastigheter.se
Hemsida: www.realfastigheter.se

Kontakt

Michael Derk,
Verkställande direktör/CEO
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: michael.derk@realfastigheter.se

Håkan Brown,
Ekonomichef/CFO
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 70 665 77 97
E-post: hakan.brown@realfastigheter.se

