

# Q4

FJÄRDE KVARTALET

---

## Bokslutskommuniké 2021

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

# INNEHÅLL

VD-kommentar	3
Året i korthet / Väsentliga händelser under året	4
Väsentliga händelser efter perioden	5
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	6
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	7
Fastighetsbestånd	8
Intäkter, kostnader och resultat	10
Aktien och ägarna	14
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



# VD-KOMMENTAR



## 2021 – ett år med stark tillväxt och stabilitet

**Vi lämnar 2021 bakom oss efter ett starkt verksamhetsår. Bolaget har nu fastigheter till ett värde om 908,1 Mkr (595,0 Mkr) fördelat på 22 (13) fastigheter, med en belåningsgrad på 56,5% (58,2%) och en genomsnittsränta om 3,4% (4,8%).**

Årets förvärvsfokus har lett till att Real Fastigheter lämnade 2021 med en mer diversifierad fastighetsportfölj än tidigare. Med större utvecklings- och förädlingspotential och i förlängningen bättre möjligheter att stärka vårt erbjudande till befintliga och nya hyresgäster. Vi har levererat på vår strategi vilket skapar stabilitet i bolaget.

Vid årets slut kan vi konstatera att Real Fastigheters rörelseresultat per senaste kvartalet uppgick till 6,4 Mkr (10,5) och för helåret till 32,9 Mkr (28,3).

Marknaden för den typ av fastigheter vi fokuserar på har visat styrka, trots pandemi och restriktioner. Det finns också ett ökat marknadsintresse

på flera orter än bara i och omkring de större haven i Sverige. Vi fortsätter att tillhandahålla och anpassa våra lokaler för att möta våra hyresgästers behov och vi ser att vårt relations- och förvaltningsbyggande arbete börjar ge resultat.

Under Q4 har vi tillträtt totalt 9 fastigheter i Hudiksvall och Tranås till ett värde om totalt 216,4 Mkr. Efter periodens utgång förvärvades och tillträdades fastigheter i Gislaved till ett värde om 47,7 Mkr. Real Fastigheter inleder 2022 med ett fastighetsvärde inklusive i Q1 2022 tillträdade fastigheter om ca 1 miljard kronor, vilket är en milstolpe i vårt arbete.

Ytterligare områden vi fokuserat på under året är arbetet med att utveckla våra fastigheter, omarbete finansieringen med lägre räntor som följd och att stärka vårt erbjudande till befintliga och nya hyresgäster. Våra fokusområden är allttjämt hållbarhet, miljö och energi. Real Fastigheter har även under året förvärvat fastigheter i Norrland, vilket är en ny marknad för oss.

Vi fortsätter vår resa och vi har en spännande tid framför oss. Jag hoppas att Du följer med på resan!

För mer information om bolaget se: [www.realfastigheter.se](http://www.realfastigheter.se)

Nacka 2022-02-25

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB

# ÅRET I KORTHET / VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

## Q1

- Real Holding inleder första helåret efter en rekonstruktionsperiod som avslutades i april 2020. Året inleds starkt med både ökad nettoomsättning och starkare driftnetto.

## Q2

- Real Holding byter namn till Real Fastigheter vilket bättre speglar verksamheten, lanserar en helt ny grafisk profil samt ny webbplats. Arbetet med kompetenshöjning inom organisationen inleds. I Anderstorp och Forsheda invigs nybyggda paddelbanor. I Karlskrona utökas den uthyrningsbara ytan

## Q3

- Real Fastigheter förvärvar en fastighet i Hässleholm till ett underliggande värde om 29 Mkr. Under perioden avtalar bolaget om köp av tre fastigheter i Hudiksvall till ett underliggande fastighetsvärde om 58 Mkr. En av fastigheterna är en ren utvecklingsfastighet belägen vid Hudiksvalls södra infart intill väg E4.

## Q4

- Real Fastigheter förvärvar 6 fastigheter i Tranås till ett underliggande fastighetsvärde om 158,4 Mkr. Fastigheterna ligger väl samlade och kompletterar befintlig fastighet på orten på ett bra sätt. Bolaget utvecklar ägandet norrut och tillträder fastigheterna i Hudiksvall.

### HYRESINTÄKTERNA

**+21%**

till **80,4 mkr** (66,5)

### DRIFTNETTOT

**+3%**

till **46,6** (45,4)

### RÖRELSERESULTATET

**+16%**

till **32,9 mkr** (28,4)

### GENOMSNITTSRÄNTA

**3,4%**

(4,8)

### BELÅNINGSGRAD

**56,5%**

(58,2)

### FASTIGHETSVÄRDE

**908,1 Mkr**

(595,0)

PERIODEN I KORTHET					
Perioden i siffror	2021	2020	Okt-Dec 2021	Okt-Dec 2020	
Hyresintäkter (Mkr)	80,4	66,5	22,7	17,0	
Driftnettot (Mkr)	46,6	45,4	10,4	13,4	
Rörelseresultat (Mkr)	32,9	28,4	6,4	10,5	
Värdeförändringar fastigheter	57,4	21,0	41,2	0,0	
Resultat efter skatt*	60,1	12,0	32,4	6,4	
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Eget kapital per 31 december (Mkr)	301,7	242,7	301,7	242,7	
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,03	0,03	0,03	0,03	
Totalt antal aktier	8 873 228 285	8 867 894 666	8 873 228 285	8 867 894 666	
Varav B-aktier upptagna till handel	8 873 215 774	8 867 881 774	8 873 215 774	8 867 881 774	
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	908,1	595,0	908,1	595,0	

\* 2020 exkl ackordsvinst

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

## 17 januari 2022

- ▶ Real Fastigheter AB (publ) håller extra bolagsstämma och beslutar om riktade emissioner om totalt 98,2 Mkr till kurs 3 öre.  
För ytterligare information se hemsidan: [realfastigheter.se](https://realfastigheter.se)

## 1 februari 2022

- ▶ Real Fastigheter AB (publ) avtalar om köp och tillträde av fastighet i Gislaved. Gäller fastigheten Gislaved Svenshult 1:84 i Gislaved. Fastigheterna har ett avtalat underliggande fastighetsvärde om totalt 47,7 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 5,0 Mkr exklusive vakanser. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår idag till ca 14 000 kvm, i huvudsak uthyrt. Består av tillverknings-, produktions- och lagerytor. Inklusive detta förvärv inleds därmed 2022 med ett fastighetsinnehav till ett värde om 955,8 Mkr.



# 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. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde

## MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar, är marknadsförutsättningarna fortsatt goda. Vi ser fortfarande en stark efterfrågan. Covid-19 har påverkat mindre än man förutspådde från början. Marknaden är positiv för den typ av fastigheter som vi fokuserar på och det är ett ökat intresse totalt sett i branschen, även på mindre och medelstora

orter. Tillverkningsindustrins vilja att förlägga delar av produktionen inom landet ser ut att hålla i sig och vi ser en ökande tendens. Osäkerheten kring energikostnader och transporter från utlandet är en bidragande orsak till det. Segmentet påverkas inte i någon större omfattning av onormala vakanter eller omsättning av hyresgäster..



# REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

## Affärsidé

---

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

---

Vi har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Vi ser också möjliga vinster i de synergier vi kan skapa genom förädling och fokuserad förvaltning. I våra fastigheter finns också utvecklingspotentialer som vi aktivt arbetar med att realisera över tid. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar 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 och dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling.

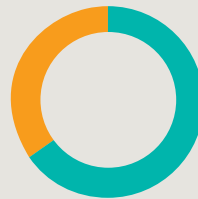
## Förvaltningsstrategi

---

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

## TORSÅS/KALMAR

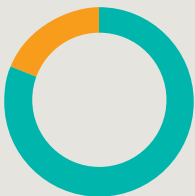


### Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

## ANDERSTORP



### Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

## KARLSKRONA

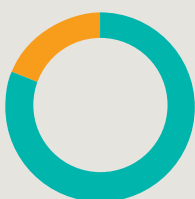


### Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

## GISLAVED

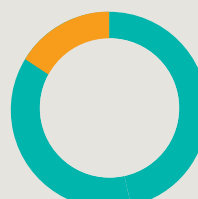


### Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

## HÄSSLEHOLM



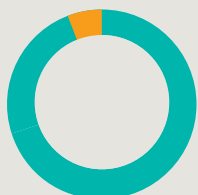
### Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %



## FORSHEDA/VÄRNAMO

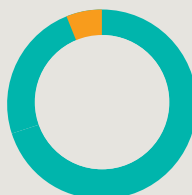


### Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

## HÅBO/BÅLSTA



### Nyckeltal

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94 %

## LANDSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 141 kvm

- Uthyrningsbar yta 203 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## TRANÅS



### Nyckeltal

Tomtarea 29 972 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 480 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## HUDIKSVALL



### Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## NYLIGEN FÖRVÄRVAT I TRANÅS



### Nyckeltal

Tomtarea 43 278 kvm

- Uthyrningsbar yta 21 112 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden oktober till december till 22,7 Mkr (17,0).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 12,2 Mkr (3,4). Kostnadsökningen bottnar i att vi dels genomfört förvärv och att el och uppvärmningskostnaderna varit onormalt höga samtidigt med sträng kyla. En koncernkonsolidering av kostnader under fjärde kvartalet 2020, medför att en jämförbar siffra för fastighetskostnader är (5,3).

## Driftnetto

Driftnetto uppgick till 10,4 Mkr (13,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 46 procent (68). Den lägre överskottsgraden kan direkt kopplas till ökade el- och uppvärmningskostnader. En koncernkonsolidering av kostnader under fjärde kvartalet 2020, medför att en jämförbar siffra för driftnetto är (11,5) Utvecklingen i övrigt ligger helt i linje med prognos.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick fjärde kvartalet till 4,6 Mkr (4,3).

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under perioden har Real Fastigheter rapporterat positiva värdeförändringar på fastigheterna om 41,2 Mkr (0). Utöver det har investeringar färdigställt om 1,6 Mkr (1,1).

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att uppskjuten skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Mkr	2021	2020
<b>Ingående värde</b>	<b>595,0</b>	<b>420,1</b>
Förvärv av fastigheter	245,4	147,0
Investeringar i bef fastigheter	10,6	6,8
Orealiserade värdeförändringar	57,4	21,0
<b>Utgående Värde</b>	<b>908,1</b>	<b>595,0</b>

## Förvaltningsfastigheter, värdeförändring Skatter

Real Fastigheter har inga pågående skattetvister.

## Resultat

Under perioden oktober till och med december uppgick rörelseresultat till 6,4 Mkr (10,4). Resultatet efter finansiella poster är 1,8 Mkr (5,9 Mkr).



# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## TILLGÅNGAR

### Fastighetsbeståndet 31 december 2021

Fastighetsbeståndet 31 december 2021  
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 riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 908,1 Mkr (595) vid utgången av december 2021.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	44 882	13 308 675	8 209 217	83,9%	100,3
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	701 886	589 636	55,3%	8,7
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	6 759 816	4 758 455	100,0%	67,8
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	361 248	257 748	100,0%	2,9
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 003	4 970 442	3 748 673	97,6%	53,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	5 082 810	3 460 810	66,5%	32,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 480	22 291 138	19 342 679	100,0%	232,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	33 099	27 359 346	11 859 346	95,0%	147,0
Mekanikern 4	Fastighets AB Mekanikern	Industri/lager/kontor	Hässleholm	15 077	6 844 912	3 944 912	84,8%	48,0
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager och mark för industrbygg	Tranås	427	329 120	284 980	94,0%	4,5
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 874	6 789 000	4 138 000	97,8%	86,4
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	883 100	415 000	40,9%	12,2
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	8 976	4 397 551	2 892 551	73,2%	55,4
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	industri/verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	50,0
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	Mark handel, industri, verkstad	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	8,0
<b>Totalt per 2021-12-31 (årsbasis)</b>				<b>187 540</b>	<b>108 647 044</b>	<b>68 570 007</b>	<b>90,4%</b>	<b>908,1</b>

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 24,0 Mkr (24,3). Per 31 december 2021 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 118 Mkr vilka värderats till 20,6 procent (gällande skattesats). Real Fastigheter anser att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december 2021 till 301,7 Mkr (242,7). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på omvärderade fastigheter och ett positivt resultat.

Antal registrerade aktier per 31 december 2021 uppgick till 8 873 228 285 stycken (8 867 894 666). Totalt finns 8 873 214 774 B-aktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 8 873 228 285 (8 867 894 666) under perioden.

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2021 uppgick till 513,4 Mkr (346,4).

Genomsnittsränta per 31 december uppgår till 3,4 procent (4,8). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 56,5 procent (58,2).

## ÖVRIGT

### Organisationen

#### Förvaltningen

Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. Real Fastigheter har därmed personlig närvaro på varje ort som koncernen är verksam på med en nästin-till daglig kontakt med hyresgästerna.

### Moderbolaget

Real Fastigheter huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Michael Derk, VD, och Håkan Brown, CFO.

### Närstående transaktioner

Real Fastigheter har definierat närstående till Real Fastigheter som styrelseledamöter, företagsledning och ägare med betydande innehav.

Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden. Det finns viss inlåning från närståendekretsen med ursprung i rekonstruktionen. Upplupet styrelsearvode i enligt med beslut på årsstämma har bokförts. I övrigt har inga kontanta närståendetransaktioner skett.

### 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.



# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

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. Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår.

Merparten av lånen ligger med ränteändring om ett- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på relativt låga nivåer. Företaget förbereder för att på kort varsel kunna säkra en nivå om förutsättningarna eller utsikterna skulle förändras.

Drygt en tredjedel samtliga lån, 37% eller 190,4 Mkr (217,4) förfaller under det närmaste året och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att garantera villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket god, räntenivåerna ses som stabila och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 18 Mkr per år. Det motsvarar cirka 21 procent av de totala intäkterna. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historia och bedöms livskraftiga.

## 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.

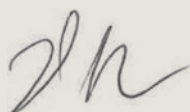
I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för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

## Revision

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

## Real Fastigheter AB (publ),

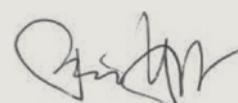
Stockholm den 25 februari 2022



Dimitrij Titov



Bengt Engström



Fredrik Högbom



Michael Derk,

# AKTIEN OCH ÄGARNA

## Aktien

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

Bolagets preferensaktie av serie PREF1 handlades på samma marknadsplats under kortnamnet REAL MTF PREF1 under perioden den 29 april 2016 till och med den 12 december 2018.

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 31 december 2021 uppgick till 88,7 MSEK.

### December 2021 var aktiefördelningen:

Stamaktier av serie B	8 873 215 774
Preferensaktier av serie PREF1	12 551
<b>Totalt antal utgivna aktier</b>	<b>8 873 228 285</b>

Real Fastigheter bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 30 000 000 och högst 120 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 3 000 000 000 och högst 12 000 000 000 st.

De utgivna preferensaktierna omfattas av särskilda villkor. Styrelsen verkar för att begränsa utgivande av preferensaktier.

## 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.

Preferensaktier av serie PREF1 har företrädesrätt till utdelning om 20 kronor per år. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i bolaget.

## Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	1 989 625 666	0	22,42	22,42
Svea Bank AB	1 763 768 430	0	19,88	19,88
Bengt Linden AB	896 439 368	0	10,10	10,10
Klenoden i Anviken AB	532 646 540	0	6,00	6,00
Neoma Förvaltnings AB	522 719 293	0	5,89	5,89
Bertil Linell Förvaltnings AB	421 000 000	0	4,74	4,74
Övriga 2 801 aktieägare	2 747 016 477	12 511	30,96	30,96
<b>Summa</b>	<b>8 873 215 774</b>	<b>12 511</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Källa Euroclear Sweden AB



# RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2020
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Hysesintäkter	22,5	80,1	17,1	65,7
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,2	0,3	-0,1	0,8
<b>Summa intäkter</b>	<b>22,7</b>	<b>80,4</b>	<b>17,0</b>	<b>66,5</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Fastighetskostnader	-12,2	-33,8	-3,4	-21,1
Personalkostnader	-0,3	-1,3	-0,5	-1,7
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,3	0,0	-0,2
Övriga kostnader	-3,6	-12,1	-2,5	-15,1
<b>Summa kostnader</b>	<b>-16,3</b>	<b>-47,5</b>	<b>-6,4</b>	<b>-38,1</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6,4</b>	<b>32,9</b>	<b>10,4</b>	<b>28,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Finansnetto	-4,6	-16,3	-4,5	-20,3
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-4,6</b>	<b>-16,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-20,3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1,8</b>	<b>16,6</b>	<b>5,9</b>	<b>8,1</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	41,2	57,4	0,0	21,0
Ackordsvinst	0,0	0,0	0,0	53,4
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42,9</b>	<b>74,0</b>	<b>6,1</b>	<b>82,5</b>
Uppskjuten samt temporär skatt	-8,4	-11,8	3,2	-14,2
Skatt föreg år	0,0	0,0	-1,3	-1,3
Årets skattekostnad	-2,1	-2,1	-1,6	-1,6
<b>Resultat</b>	<b>32,4</b>	<b>60,1</b>	<b>6,4</b>	<b>65,4</b>
<b>Varav hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	32,4	60,1	6,4	65,4
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0

# BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	908,1	595,0
Inventarier, verktyg och installationer	2,2	0,5
<b>Summa materiella tillgångar</b>	<b>910,3</b>	<b>595,5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Övr anl tillgångar	7,9	0,0
Uppskjuten skattefordran	24,0	24,3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>31,9</b>	<b>24,3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>942,4</b>	<b>619,8</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22,5	13,7
Kassa och bank	22,2	5,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>44,7</b>	<b>19,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>987,1</b>	<b>638,8</b>

# BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Eget kapital	301,7	242,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>301,7</b>	<b>242,7</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	44,4	16,4
<b>Summa avsättningar</b>	<b>44,4</b>	<b>16,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	285,0	103,5
Övriga räntebärande skulder	62,6	15,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>347,6</b>	<b>118,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	44,6	222,7
Leverantörsskulder	11,0	6,1
Räntebärande skulder	121,2	5,2
Övriga kortfristiga skulder	83,6	3,8
Skatteskulder	4,2	3,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28,8	20,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>293,4</b>	<b>261,2</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>685,4</b>	<b>396,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>987,1</b>	<b>638,8</b>



# KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2020
Resultat efter finansiella poster	0,2	15,0	6,1	8,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0	0,2	0	-4,2
Betald skatt	0,6	2,4	0,1	0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>0,8</b>	<b>17,2</b>	<b>6,2</b>	<b>4,2</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-21,3	-25,7	6,2	-2,1
Förändring av kortfristiga skulder	-3,6	0,1	-9,7	21,6
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-24,9</b>	<b>-25,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>19,5</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-24,1</b>	<b>-8,6</b>	<b>2,7</b>	<b>23,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring av materiella anläggningstillgångar	-44,4	-71,5	0,0	-147,4
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44,4</b>	<b>-71,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-147,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Amorterade lån	-3,4	-15,4	-5,3	-11,1
Upptagna lån	86,8	112,3	0,0	132,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>83,4</b>	<b>96,9</b>	<b>-5,3</b>	<b>121,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>14,9</b>	<b>16,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>7,3</b>	<b>5,4</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>22,2</b>	<b>22,2</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
<b>IB 2021-01-01</b>	<b>88,7</b>	<b>275,9</b>	<b>-121,9</b>	<b>242,7</b>
Omstrukturering koncern			-1,1	-1,1
Periodens resultat	0,0	0,0	60,1	60,1
<b>UB 2021-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>275,9</b>	<b>-62,9</b>	<b>301,7</b>
<b>IB 2021-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>204,9</b>	<b>-179,4</b>	<b>53,0</b>
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	25,1	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	10,9	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	17,5	0,0	35,0
Apportemission	25,0	25,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3	15,3	-30,5	0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6	2,4	0,0	20,0
Omstrukturering koncern	0,0	0,0	-2,5	-2,5
Periodens resultat	0,0	0,0	65,4	65,4
<b>UB 2020-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>275,9</b>	<b>-121,9</b>	<b>242,7</b>

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2020
Intäkter	2,9	10,3	0,0	1,0
Kostnader	-2,9	-10,8	-2,1	-10,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>-9,4</b>
Finansiella intäkter	0,0	0,0	18,0	18,0
Ackordsvinst	0,0	0,0	0,0	54,0
Finansiella kostnader	-1,9	-7,4	-1,8	-7,3
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-1,9</b>	<b>-7,4</b>	<b>16,2</b>	<b>64,7</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2,0</b>	<b>-7,9</b>	<b>14,1</b>	<b>55,3</b>
Bokslutsdispositioner	4,2	4,2	9,8	9,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2,2</b>	<b>-3,7</b>	<b>23,9</b>	<b>65,1</b>
Skatt	0,0	0,0	-11,0	-11,0
<b>Resultat</b>	<b>2,2</b>	<b>-3,7</b>	<b>12,9</b>	<b>54,1</b>



# BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella tillgångar	0,0	0,0
Andelar i koncernföretag	291,0	225,4
Övriga finansiella tillgångar	24,4	23,9
Fordringar hos koncernföretag	80,5	72,4
Övriga kortfristiga tillgångar	0,5	0,6
Kassa och bank	0,7	0,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>397,1</b>	<b>323,0</b>
Eget Kapital	183,4	187,1
Skulder till koncernföretag	61,8	38,0
Räntebärande skulder	130,1	95,0
Övriga skulder	21,8	3,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>397,1</b>	<b>323,2</b>

# KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-2,0	-7,9	14,1	55,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0	0,0	-4,2
	<b>-2,0</b>	<b>-7,9</b>	<b>14,1</b>	<b>51,1</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning/minskning av rörelsefordringar	7,0	8,0	-16,4	-53,5
Ökning/minskning av rörelseskulder	5,9	24,5	2,9	-19,7
	<b>12,9</b>	<b>32,5</b>	<b>-13,5</b>	<b>-73,2</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>10,9</b>	<b>24,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-22,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-56,3	-77,7	0,0	-87,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56,3</b>	<b>-77,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-87,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Pågående apportemission	0,0	0,0	0,0	0,0
Upptagande av lån	46,0	53,1	0,0	110,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>46,0</b>	<b>53,1</b>	<b>0,0</b>	<b>110,0</b>
Periodens kassaflöde	0,6	0,0	0,6	0,4
Likvida medel vid periodens början	0,1	0,7	0,1	0,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

\* I post för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning emission.

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>IB 2021-01-01</b>	<b>88,7</b>	<b>2,4</b>	<b>71,1</b>	<b>-29,2</b>	<b>53,9</b>	<b>186,8</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	53,9	-53,9	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,7
<b>UB 2021-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>2,4</b>	<b>71,1</b>	<b>24,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>183,1</b>
<b>IB 2020-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,4</b>	<b>-19,4</b>	<b>6,1</b>
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	0,0	25,1	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	0,0	10,9	0,0	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	0,0	17,5	0,0	0,0	35,0
Apportemission	25,0	0,0	25,0	0,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3	0,0	15,3	-30,5	0,0	0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6	0,0	2,4	0,0	0,0	20,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-19,4	19,4	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	53,9	53,9
<b>UB 2020-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>2,4</b>	<b>71,1</b>	<b>-29,2</b>	<b>53,9</b>	<b>186,8</b>



# 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 jämför

bara 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.

	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2021	Okt-Dec 2020	Jan-Dec 2020
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,028	0,028	0,026	0,026
Antal aktier vid periodens utgång	8 873 228 285	8 873 228 285	8 867 894 666	8 867 894 666
Genomsnittligt antal aktier under perioden	8 873 228 285	8 870 567 922	8 867 894 666	6 710 597 716
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	248,5	248,5	230,6	230,6
Resultat per aktie, kr	0,00	0,01	0,00	0,01
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,01	0,00	0,01
Eget kapital per aktie, kr	0,03	0,03	0,03	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,03	0,03	0,03	0,04
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	579	579	563	563
Hysesintäkter helår, kr/kvm	641	641	627	627
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	90%	91%	91%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	908,1	908,1	595,0	595,0
Uthyrningsbar yta, kvm	187 540	187 540	141 094	141 094
Direktavkastning på årsbasis, %	4,5%	5,1%	8,4%	8,4%
Antal förvaltningsfastigheter	22	22	13	13
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Intäkter, Mkr	22,7	80,4	17,0	66,5
Driftnetto, Mkr	10,2	46,3	13,6	45,4
Balansomslutning	987,1	987,1	638,8	638,8
Räntebärande skulder	513,4	513,4	346,4	346,4
Soliditet, %	30,6	30,6	38,0	38,0
Räntetäckningsgrad, ggr *	1,4	2,0	2,4	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,4	1,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	52,0	52,0	54,2	54,2
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	56,5	56,5	58,2	58,2

\* Ackordsvinsten 2020 har exkluderats vid beräkningen.

# 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 tillträdade 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 tillträdade 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

## Kalendarium

---

Real Fastigheter AB lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Ordinarie Årsstämma	2022-05-10
Delårsrapport Q1	2022-05-10
Delårsrapport Q2	2022-08-18
Delårsrapport Q3	2022-11-17

## Årsstämma

---

Datum för bolagets årsstämma 2022 är satt till 2022-05-10.

## Bolaget

---

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

## Verkställande direktör/CEO

---

Michael Derk  
Real Fastigheter AB  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka  
Tel: +46 733 87 18 02  
E-post: [michael.derk@realfastigheter.se](mailto:michael.derk@realfastigheter.se)

## Ekonomichef/CFO

---

Håkan Brown  
Real Fastigheter AB  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka  
Tel: +46 70 665 77 97  
E-post: [hakan.brown@realfastigheter.se](mailto:hakan.brown@realfastigheter.se)

## Styrelseordförande

---

Dimitrij Titov  
Advokatfirman Titov & Partners KB  
Humlegårdsgatan 20; 114 46 Stockholm  
Tel: +46 8 684 518 50  
E-post: [dimitrij.titov@titovlaw.se](mailto:dimitrij.titov@titovlaw.se)  
Hemsida: [www.titovlaw.se](http://www.titovlaw.se)

## Kontoförande institut

---

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

## Revisor

---

Magnus Olsson  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Box 20  
851 02 Sundsvall  
Tel: +46 (0) 10 212 88 78  
E-post: [magnus.olsson@pwc.com](mailto:magnus.olsson@pwc.com)  
Hemsida: [www.pwc.se](http://www.pwc.se)

## Styrelse

---

Under räkenskapsåret 2021 har styrelsen bestått i följande ledamöter:

Dimitrij Titov, Ordförande  
Bengt Engström, Ledamot  
Fredrik Högbom, Ledamot  
Michael Derk,  
Ledamot och Verkställande Direktör