

Q3

TREDJE KVARTALET

Delårsrapport januari-september 2023

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

Året i korthet / Väsentliga händelser under året	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

NETTOOMSÄTTNING**+22%**till **118,6 mkr** (97,0)**DRIFTNETTOT****+39%**till **72,0** (51,8)**RÖRELSERESULTATET****+52%**till **58,1 mkr** (38,3)**GENOMSNIITSRÄNTA****6,9%**

(4,3)

BELÅNINGSGRAD**52,1%**

(50,0)

FASTIGHETSVÄRDE**1 298,5 Mkr**

(1 136,2)

PERIODEN I KORTHET				
Perioden i siffror	Juli-Sept 2023	Juli-Sept 2022	Jan-Sept 2023	Jan-Sept 2022
Nettoomsättning (Mkr)	38,0	32,6	118,6	95,7
Driftnettot (Mkr)	27,6	18,4	72,0	51,8
Rörelseresultat (Mkr)	25,1	14,5	58,1	38,3
Värdeförändringar fastigheter	10,0	-0,3	31,1	51,9
Resultat efter skatt	19,9	7,2	43,3	61,3
Resultat per aktie (kr)*	0,67	0,25	1,46	2,11
Eget kapital per 30 sept (Mkr)	577,0	534,1	577,0	534,1
Eget kapital per aktie den 30 sept (kr)*	19,43	18,39	19,43	18,54
Totalt antal aktier*	29 693 620	29 043 823	29 693 620	29 043 823
Stamaktier upptagna till handel*	29 693 620	29 043 798	29 693 620	29 043 798
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 sept (Mkr)	1 298,5	1 136,2	1 298,5	1 136,2

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER PERIODEN

3 JULI 2023

- Tillträdde fastigheten Köping Sjötullen 1:57.

14 JULI 2023

- Utestående 12 511 st preferensaktier löstes in genom ett kontantförfarande.

28 AUGUSTI 2023

- Sammanläggning av aktier i en omvänd split 500:1 med avstämningsdag 28 augusti.

EFTER PERIODEN

11 OKTOBER 2023

- Real Fastigheter AB (publ) publicerade nyheten om nyproduktion på fastigheterna Nättraby 23:73 och 23:76 i Nättraby, Karlskrona för hyresgästen NKT HV Cables AB till en nyproduktionskostnad om ca 43 Mkr.

VD-KOMMENTAR



Ett tredje kvartal med högre intäkter och högre driftnetto

Real Fastigheters intäkter ökade under årets tredje kvartal med 17 procent till 38 Mkr samtidigt som driftnettot stärktes med 50 procent till 27,6 Mkr. Det högre driftnettot förklaras i huvudsak av energieffektiviseringar, lägre energikostnader samt gjorda förvärv. Ackumulerat för årets nio första månader steg intäkterna 22 procent till 118,6 Mkr samtidigt som driftnettot stärktes till 72 Mkr (51,8). Bolagets hyresavtal är till huvuddelen indexerade.

Den 3 juli tillträdde fastigheten Köping Sjö-tullen med AB Volvo som största hyresgäst. Genom förvärvet och med en uthyrningsbar yta på 35 000 kvm, stärker vi vår profil mot industrifastigheter betydligt. Det innebär också en möjlighet för oss att bli en långsiktig partner i fordonsindustrins omställning till elektrifiering.

Vårt hållbarhetsarbete fortskrider i oförminskad takt. Samtliga större fastigheter i vårt bestånd har nu utarbetade åtgärdsplaner. Det är glädjande att se det positiva genomslaget på energiförbrukningen och i förlängningen den minskning av fastighetskostnaderna åtgärderna förväntas ge.

Inom ramen för vårt arbete med att se över vår finansiering löstes samtliga preferensaktier in genom ett kontantförfarande under juli månad. Vi arbetar enbart med bankfinansiering och har ingen exponering mot kapitalmarknaden i form av exempelvis obligationslån. I slutet av augusti genomfördes den sammanläggning av aktier 500:1 som beslutades på årsstämman i maj.

Välstående hyresgäster trots utmanande konjunktursignaler

Trots utmanande konjunktursignaler noterar vi en låg omsättning av hyresgäster och att ett betydande antal av dessa väljer att utöka sina lagerytor när vi har möjlighet att erbjuda nya ytor. Vi arbetar aktivt med hyresgäst Anpassningar för att tillsammans med hyresgästerna hjälpa dem att fortlöpande ha rätt lösningar för sina respektive verksamheter. Rent generellt bedömer vi att vårt segment inom lager, logistik och tillverkning, i och i anslutning till centralorter, har goda framtidsutsikter gällande både tillväxt och lönsamhet.

Vi fortsätter vårt arbete med att utveckla Real Fastigheter. Våra tillväxtplaner ligger fast och vi ser goda möjligheter att kunna fortsätta växa i vad vi bedömer vara en kortsiktigt turbulent men i förlängningen en allt sundare marknad.

Nacka 16 november 2023

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 att yttre förutsättningar ändrats markant under året. Oroligheter i Europa samt ökande marknadsräntor påverkar både bolaget och kunderna. Bolaget har genomfört besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader. Tillverkningsindustrins konjunktur verkar i stora delar hålla i sig och viljan att producera inom landet kvarstår. Brist på material

producerat utomlands begränsar till viss del effektiviteten och ledtiderna är bitvis långa. 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 hyresgäst Anpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

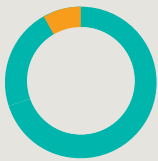
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster, 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 91,1 %

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

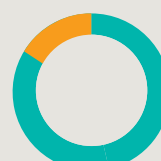


Nyckeltal (Flera fastigheter))

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

HÄSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

FORSHEDA/VÄRNAMO

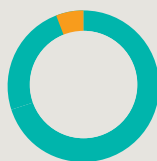


Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 17 832 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94,9 %

HUDIKSVALL

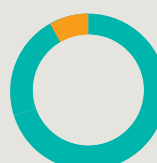


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 55 592 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

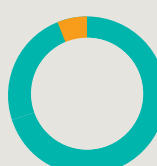


Nyckeltal

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 94 %

VÄRNAMO

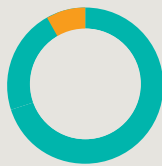


Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KARLSKRONA STATION



Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92,6 %

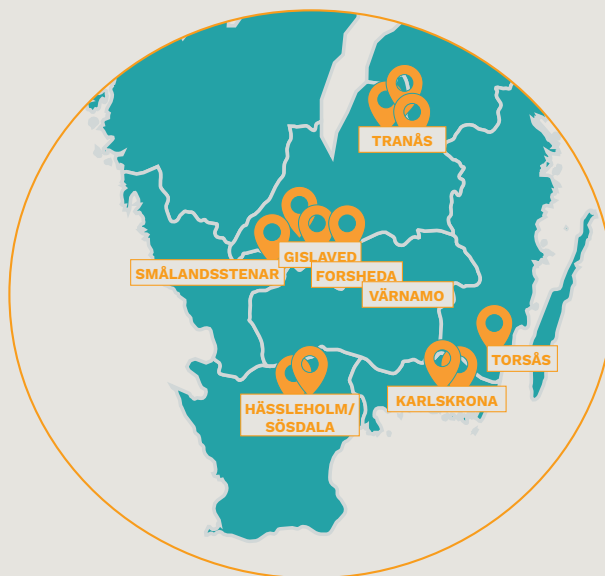
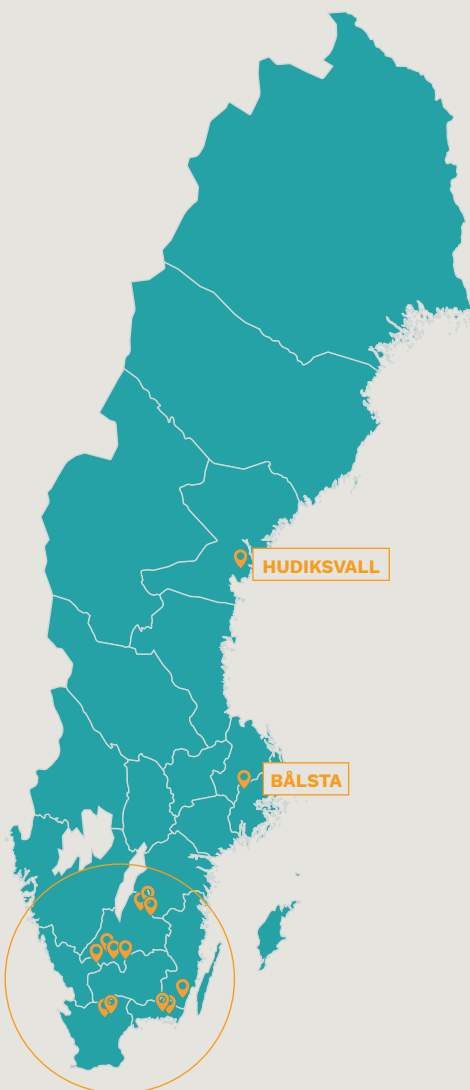
KÖPING



Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 36 685 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 2023 uppgick till 148,47 MSEK

Efter lösen av preferensaktier i juli samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 30 september 2023 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.

På årsstämman 2023 beslutades om inlösen av samtliga preferensaktier, vilket genomfördes med avstämningsdag 2023-07-07.

På årsstämman beslutades även om en sammanläggning av aktier 500:1, vilket verkställdes den 28 augusti, 2023.

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	B-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	5 954 153	20,05%	20,05%
Svea Bank AB	5 687 537	19,15%	19,15%
Erik Hemberg Fastighets AB	3 801 190	12,80%	12,80%
Bengt Linden, privat och bolag	1 795 680	6,05%	6,05%
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,73%	4,73%
Håkan Isaksson Consulting AB	1 381 212	4,65%	4,65%
Klenoden i Anviken AB	1 268 096	4,27%	4,27%
Bertil Linell Förvaltnings AB	1 200 000	4,04%	4,04%
Strömtorpet invest AB	1 200 000	4,04%	4,04%
Övriga ca 2 680 aktieägare	6 002 607	20,22%	20,22%
Summa	29 693 620	100,00%	100,00%

Källa Euroclear Sweden AB

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden juli till september till 38,0 Mkr (33,9). Under årets första nio månader uppgick intäkterna till 118,6 Mkr (97,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 10,4 Mkr (14,2). Minskningen beror huvudsakligen på lägre energikostnader. Under årets första nio månader uppgick fastighetskostnaderna till 43,2 Mkr (43,9).

Driftnetto

Driftnettot uppgick under kvartalet till 27,6 Mkr (18,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 73 procent (56). Under årets första nio månader uppgick driftnettot till 72,0 Mkr (51,8). Det motsvarar en överskottsgrad om 61 procent (54). Den ökade överskottsgraden hänger främst samman med lägre energikostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 11,7 Mkr (5,0) och under årets första nio månader till 29,3 Mkr (13,7).

Förvärv av fastigheter

2023-04-01 tillträdde fastigheterna Tranås Telefonen 16 och 17 samt Aneby Gladan 11. Total uthyrningsbar yta är 10 230 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 34 Mkr.

2023-07-03 tillträdde fastigheten Köping Sjö-tullen 1:57 med en total uthyrningsbar yta om 35 000 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 79 Mkr. Fastigheten är uthyrd till 100 procent med AB Volvo som största hyresgäst.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under första kvartalet rapporterades värdeförändringar om 21,1 Mkr, vilket främst berodde på uppdaterade värderingar efter hyresgäst Anpassningar.

Under andra kvartalet redovisades inte några värdeförändringar på fastigheterna.

Under tredje kvartalet redovisas en värdeökning på 10,0 Mkr på fastigheterna i bolaget Real Tranåsfilter AB. Koncernens driftnetto har ökat relativt sett mer än omsättningen. Fastighetsvärderingarna genomförs generellt utifrån en medvetet konservativ hållning och med rimliga antaganden.

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar.

Mkr	2023	2022
Ingående värde	1 143,6	908,1
Förvärv av fastigheter	115,5	180,2
Investeringar	8,3	16,7
Orealiserade värdeförändringar	31,1	41,5
Avyttrat/justerat	0,0	-2,9
Utgående värde exkl pågående projekt	1298,5	1 143,6

Resultat

Under perioden juli till och med september uppgick rörelseresultatet till 25,1 Mkr (14,5). Under årets första nio månader uppgick rörelseresultatet till 58,1 Mkr (38,3). Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 23,4 Mkr (9,2) och under årets första nio månader till 59,9 Mkr (76,5).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Fastighetsbeståndet 30 SEPTEMBER 2023

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 1 298,5 Mkr (1 136,2) vid utgången av september 2023.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2:1	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	42 193	14 809 442	8 609 217	89,0%	102,4
Andertorp-Törås 2:252	Real Andertorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	730 602	589 636	54,9%	8,8
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Häbo AB	Industri/lager/kontor	Häbo	7 642	4 920 000	2 675 000	66,8%	68,1
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	4 921 580	3 748 673	91,0%	51,1
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 977 722	3 860 810	81,6%	44,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	24 399 168	19 342 679	100,0%	238,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	31 762 373	12 959 346	95,8%	154,5
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 741	7 377 607	3 944 912	81,8%	48,1
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	427	316 000	181 000	58,1%	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	7 233 000	3 772 000	95,0%	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 243 000	793 000	56,7%	18,2
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 099 000	3 413 000	76,6%	63,1
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	77,7
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	8 528 347	5 500 000	98,1%	53,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	17 832	12 400 000	8 000 000	95,4%	107,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 339 599	1 649 000	100,0%	18,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	9,7
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 530 000	1 020 000	92,6%	16,0
TranåsTelefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/kontor	Tranås	10 230	5 183 000	3 607 000	88,0%	44,0
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/kontor	Köping	34 685	10 800 000	8 000 000	100,0%	79,0
Totalt per 2023-09-30 (årsbasis)				274 799	161 596 440	97 138 273	91,5%	1 298,5

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 41,5 procent (43,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ökade under kvartalet till 13,8 Mkr (11,8) och under årets första nio månader till 31,3 Mkr (27,9).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 15,0 mkr (24,3).

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 september 2023 till 573,5 Mkr (534,1).

Antal registrerade aktier per 30 september 2023 uppgick till 29 693 620 st stamaktier (14 521 911 495). Under kvartalet har bolaget löst in samtliga 12 511 st preferensaktier samt även genomfört en sammanläggning av stamaktier 500:1.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 september 2023 till 674,8 Mkr (568,6).

Genomsnittsräntan per 30 september uppgick till 6,9 procent (4,3). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 52,0 procent (50,0).

Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

Styrelseledamoten Michael Derk är delägare i Forshedahus AB, vilken är en av koncernens större hyresgäster. Bolaget betalar marknadsmässig hyra om totalt ca 10 mkr per år.

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. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå då det allmänna ränteläget historiskt varit gynnsamt. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

En dryg fjärdedel av samtliga lån, 188 Mkr, förfaller under 2023 och 33 procent, 224 Mkr förfaller under 2024 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 en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 15 Mkr per år. Det motsvarar kring 10 procent av de totala intäkterna.

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 16 november 2023
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Juli-Sept 2023	Juli-Sept 2022	Jan-Sept 2023	Jan-Sept 2022	Jan-Dec 2022
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	38,0	32,6	115,1	95,7	130,8
Förvaltnings- och övriga intäkter	2,9	1,3	3,4	1,3	0,9
Summa intäkter	41,0	33,9	118,6	97,0	131,7
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-10,4	-14,2	-43,2	-43,9	-61,4
Personalkostnader	-0,5	-0,3	-1,4	-1,0	-1,4
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5
Övriga kostnader	-5,0	-4,5	-15,7	-13,3	-18,1
Summa kostnader	-15,9	-19,2	-60,5	-58,7	-81,4
Rörelseresultat	25,1	14,5	58,1	38,3	50,3
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella poster	-11,7	-5,0	-29,3	-13,7	-20,3
Resultat efter finansiella poster	13,4	9,5	28,7	24,6	30,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10,0	-0,3	31,1	51,9	41,5
Resultat före skatt	23,4	9,2	59,9	76,5	71,5
Skatter	-3,4	-2,0	-16,5	-15,2	-14,2
Resultat	19,9	7,2	43,3	61,3	57,3
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	19,9	7,2	43,3	61,3	57,3
Resultat per aktie i kr*	0,67	0,25	1,46	2,11	1,93

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

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 298,5	1 136,2	1 143,6
Pågående projekt i förvaltningsfastigheter	19,1	19,5	11,0
Inventarier, verktyg och installationer	2,3	2,8	2,2
Summa materiella tillgångar	1 319,8	1 158,4	1 156,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Skattefordran	0,0	0,0	1,3
Annan långfristig fordran	2,7	2,4	1,6
Uppskjuten skattefordran	22,0	23,9	23,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	24,7	26,3	26,8
Summa anläggningstillgångar	1 348,2	1 184,9	1 183,8
Omsättningstillgångar			
Skattefordran	3,6	0,0	0,0
Hyses- och kundfordringar	24,4	12,4	17,9
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	3,5	4,0	5,2
Kassa och bank	15,0	24,3	11,5
Summa omsättningstillgångar	46,5	40,7	34,7
Summa tillgångar	1 391,1	1 225,6	1 218,6

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	577,0	534,1	540,5
Summa eget kapital	577,0	534,1	540,5
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	63,5	54,4	53,4
Summa avsättningar	63,5	54,4	53,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	465,1	322,9	367,6
Övriga räntebärande skulder	6,0	6,2	0,0
Summa långfristiga skulder	471,1	329,0	367,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	204,2	239,6	184,9
Leverantörsskulder	5,1	11,2	12,9
Räntebärande skulder	0,1	0,0	9,5
Övriga kortfristiga skulder	25,7	25,6	15,0
Skatteskulder	8,2	6,9	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1	24,8	28,1
Summa kortfristiga skulder	279,4	308,1	257,1
Summa skulder	814,1	691,5	678,1
Summa eget kapital och skulder	1 391,1	1 225,6	1 218,6

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Juli-Sept 2023	Juli-Sept 2022	Jan-Sept 2023	Jan-Sept 2022	Jan-Dec 2022
Resultat efter finansiella poster	13,4	9,5	28,7	24,6	30,0
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	0,0	2,3	1,4	2,1	-41,0
Betald skatt	0,4	0,0	1,2	1,2	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13,8	11,8	31,3	27,9	-9,4
Förändring av kortfristiga fordringar	-8,0	18,9	-6,1	11,8	4,5
Förändring av kortfristiga skulder	13,9	31,9	3,2	19,4	-2,6
Förändring av rörelsekapitalet	5,9	50,8	-3,0	31,2	1,9
Kassaflöde från löpande verksamheten	19,7	62,6	28,3	59,1	-7,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av anläggningstillgångar	-81,0	-94,2	-131,1	-232,8	-176,0
Försäljning av anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81,0	-94,2	-131,1	-232,8	-173,1
Finansieringsverksamheten					
Emission / inlösen aktier	-7,3	0,0	-7,3	170,6	181,8
Amorterade lån	79,4	39,8	133,6	5,2	10,6
Uptagna lån	-6,7	0,0	-20,1	0,0	-22,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65,4	39,8	106,3	175,8	169,9
Årets kassaflöde	4,2	8,2	3,5	2,1	-10,7
Likvida medel vid periodens början	10,8	16,1	11,5	22,2	22,2
Likvida medel vid periodens slut	15,0	24,3	15,0	24,3	11,5

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	88,7	275,9	-62,9	301,7
Emission	59,7	122,1	0,0	181,8
Periodens resultat	0,0	0,0	57,3	57,3
UB 2022-12-31	148,4	398,0	-5,6	540,5
IB 2023-01-01	148,4	398,0	-5,6	540,5
Inlösen aktier	0,0	-7,3		-7,3
Periodens resultat	0,0	0,0	43,3	43,3
UB 2023-09-30	148,4	390,7	37,7	577,0

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Juli-Sept 2023	Juli-Sept 2022	Jan-Sept 2023	Jan-Sept 2022	Jan-Dec 2022
Intäkter	6,0	3,1	12,6	6,1	12,1
Kostnader	-7,8	-2,9	-11,6	-6,5	-13,4
Rörelseresultat	-1,8	0,2	1,0	-0,4	-1,3
Finansiella kostnader	-4,8	-1,3	-7,3	-3,1	-5,4
Resultat efter finansiella poster	-6,6	-1,1	-6,3	-3,5	-6,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7
Resultat före skatt	-6,6	-1,1	-6,3	-3,5	0,0
Skatt	-1,9	0,0	-1,9	0,0	-0,8
Resultat	-8,5	-1,1	-8,2	-3,5	-0,8

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Materiella tillgångar	0,2	0,2	0,2
Andelar i koncernföretag	374,6	345,3	345,3
Övriga finansiella tillgångar	22,2	24,1	24,1
Fordringar hos koncernföretag	160,2	147,2	142,0
Övriga kortfristiga tillgångar	0,8	0,8	0,8
Kassa och bank	0,1	0,5	0,1
Summa tillgångar	558,2	518,2	512,6
Eget Kapital	348,5	348,8	364,0
Skulder till koncernföretag	70,7	77,9	70,9
Räntebärande skulder	134,5	75,2	0,8
Skatteskulder	0,8	0,0	73,9
Övriga skulder	3,8	16,4	3,0
Summa eget kapital och skulder	558,2	518,2	512,6

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Juli-Sept 2023	Juli-Sept 2022	Jan-Sept 2023	Jan-Sept 2022	Jan-Dec 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-6,6	-1,1	-6,3	-3,5	-6,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	1,2	-0,3	-0,2	-1,4	0,0
	-5,4	-1,4	-6,5	-4,9	-6,7
Förändring av rörelsekapitalet					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-12,3	-1,5	-18,0	-67,4	-62,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	8,8	12,8	-1,4	10,7	-2,1
	-3,5	11,3	-19,4	-56,7	-64,4
Kassaflöde från löpande verksamheten					
	-8,9	9,9	-25,9	-61,6	-71,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,0	-14,8	-27,4	-54,3	-54,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
	0,0	-14,8	-27,4	-54,3	-54,3
Finansieringsverksamheten					
Emission / Inlösen aktier	-7,3	0,0	-7,3	170,6	181,8
Nyupptagna lån	6,0	5,1	64,3	0,0	0,0
Amortering av lån	9,6	0,0	-3,8	-54,9	-57,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
	8,3	5,1	53,3	115,7	124,8
Periodens kassaflöde	-0,6	0,3	0,0	-0,2	-0,6
Likvida medel vid periodens början	0,7	0,2	0,1	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut					
	0,1	0,5	0,1	0,5	0,1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	88,7	2,4	71,1	21,0	24,7	183,1
Emission	59,7	0,0	122,1	0,0	0,0	181,8
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,2	-8,2
UB 2022-12-31	148,4	2,4	193,2	21,0	-0,9	364,0
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			-7,3		-7,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-8,2	-8,2
UB 2023-09-30	148,4	2,4	193,2	12,7	-8,2	348,5

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.

bara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämför

	Jul-Sept 2023	Jul-Sept 2022	Jan-sept 2023	Jan-Sept 2022	Jan-dec 2022
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr*	11,70	11,00	11,70	11,00	11,50
Antal aktier vid periodens utgång*	29 693 620	29 043 823	29 693 620	29 043 823	29 693 645
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	29 693 645	29 043 823	29 693 645	27 139 060	27 705 380
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	347,4	319,5	347,4	319,5	341,5
Resultat per aktie, kr*	0,67	0,25	1,46	2,11	1,93
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr*	0,67	0,25	1,46	2,26	2,07
Eget kapital per aktie, kr*	19,43	18,39	19,43	18,54	18,20
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr*	19,43	18,39	19,43	22,54	19,51
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kr/kvm	637	612	637	612	671
Hysesintäkter helår, kr/kvm	650	623	650	623	687
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	91
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 298,5	1 136,2	1 298,5	1 136,2	1 143,6
Uthyrningsbar yta, kvm	273 114	228 359	273 114	228 359	228 359
Direktavkastning på årsbasis %**	8,5	6,5	7,4	6,1	6,1
Antal förvaltningsfastigheter	31	27	31	27	27
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	41,0	33,9	118,6	97,0	131,7
Driftnetto, Mkr	27,6	18,3	72,0	51,7	69,4
Balansomslutning	1 391,1	1 225,6	1 391,1	1 225,6	1 218,5
Räntebärande skulder	675,5	568,6	675,5	568,6	561,9
Soliditet, %	41,5	43,6	41,5	43,6	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,9	2,0	2,8	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2	1,1	1,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	48,6	46,4	48,6	46,4	46,1
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	52,0	50,0	52,0	50,0	49,1

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

** Förvärv under året påverkar nyckeltalet negativt

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

Kalendarium

Real Fastigheter AB lämnar återkommande ekonomisk information under 2024 enligt följande plan:

Bokslutskommuniké	2024-02-26
Delårsrapport Q1	2024-05-14
Delårsrapport Q2	2024-08-21
Delårsrapport Q3	2024-11-15

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm 14 maj 2024.

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