

Q3

TREDJE KVARTALET

Delårsrapport januari-september 2022

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680



Real Fastigheter

INNEHÅLL

VD-kommentar	3
Året i korthet / Väsentliga händelser under året	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
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



Stabila hyresgäster trots vikande konjunktur

Sett över året har Real Fastigheter ökat hyresintäkterna med 70 procent samtidigt som driftsnettot är över 40 procent högre än föregående år. Detta samtidigt som ekonomin i allmänt förändrats en hel del jämfört med vad vi har varit vana vid. Inflationen har tagit fart. Vardagliga inköp påverkas med stigande priser för samtliga invånare i landet. Låga räntor har successivt börjat justerats uppåt. Det är därför stärkande att vi fortsatt kunnat utveckla bolaget i en positiv riktning.

Real Fastigheter påverkas av högre kostnader i driften. Vi har dock på flera orter längre avtal på energi, vilket i dagsläget känns tryggt och bra att luta oss mot. Vi planerar även för energiomställningar på flera orter. Tyngre investeringar skjuts fram en period.

I det dagliga förvaltningsarbetet lägger vi betydande arbete på att sänka våra energikostnader och att successivt ställa om fastigheterna mot förnyelsebara alternativ. Det är en prioriterad och självklar del av vårt arbete, som kommer ge ekonomiska- såväl som miljöfördelar över tid.

Att vi verkar i en tid med större osäkerhet än tidigare är helt uppenbart. Hur länge kriget i Ukraina fortsätter och hur det påverkar oss framåt i Sverige och övriga världen återstår att se.

För oss i Real Fastigheter fortsätter arbetet med att ständigt se över kostnader för upplåning och kostnader i stort. Vår belåningsgrad är sund på ca 50 procent, vi har en snittränta på 4,31 procent och bolaget är helt utan annan exponering mot kapitalmarknaden i form av exempelvis obligationslån.

Fastighetsportföljen är värderad till strax över 1,1 miljarder och i dagsläget ser vi ingen anledning till att ändra värderingarna. Vi fortsätter att förbättra hela affären genom att utveckla våra fastigheter och förvaltning. Vi gör detta i tät dialog med hyresgästerna. Siffrorna i dagens Q3 rapport visar att vi gör rätt - vi fortsätter att hålla vad vi lovar. Detta känns väldigt bra när det är oroliga tider.

Under perioden har vi tillträtt ytterligare fastigheter i både Karlskrona och Värnamo. Vi förstärker bestånd där vi redan finns. Vi har fortsatt en bra uthyrningsgrad och hyresgästerna verkar inte påverkas i någon större utsträckning av nedåtgående konjunktur. Det gör att efterfrågan på lokaler håller i sig och vi får förfrågningar på vakanta hyresytor.

Jag känner en stark tillförsikt inför vår fortsatta resa och är glad att Real Fastigheters utveckling går framåt tillsammans med våra hyresgäster och aktieägare.

Nacka 2022-11-17

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

1 september 2022

- Real Fastigheter AB (publ) har tillträtt fastigheten Värnamo Kopparslagaren 1 i Värnamo kommun. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9,0 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 0,8 Mkr.

30 september 2022

- Real Fastigheter AB (publ) har tillträtt fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:76 i Karlskrona kommun. Fastigheten har ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 15,5 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 1,3 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

14 november 2022

- Real Fastigheter beslutade om riktade emissioner i samband med slutförandet av förvärv i Värnamo och Karlskrona. Beslutet gäller 73 440 416 stycken stamaktier respektive 251 470 588 stycken stamaktier till en teckningskurs om 3,6 öre per aktie respektive 3,4 öre per aktie.

NETTOOMSÄTTNING

+70%

till 97,1 mkr (57,7)

DRIFTNETTOT

+42%

till 51,7 (36,3)

RÖRELSERESULTATET

+44%

till 38,3 mkr (26,5)

GENOMSNITTSRÄNTA

4,31%

(4,11)

BELÅNINGSGRAD

50,0%

(57,3)

FASTIGHETSVÄRDE

1 136,2 Mkr

(649,2)

PERIODEN I KORTHET				
Perioden i siffror	Jul-Sep 2022	Jul-Sep 2021	Jan-Sep 2022	Jan-Sep 2021
Nettoomsättning (Mkr)	33,9	19,5	97,1	57,7
Driftnettot (Mkr)	18,3	13,6	51,7	36,3
Rörelseresultat (Mkr)	14,5	11,0	38,3	26,5
Värdeförändringar fastigheter	0,0	16,3	51,9	16,3
Resultat efter skatt	7,2	19,9	61,3	27,8
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0	0,0	0,0
Eget kapital per 30 september (Mkr)	534,1	270,3	534,1	270,3
Eget kapital per aktie den 30 september (kr)	0,04	0,03	0,04	0,03
Totalt antal aktier	14 521 911 495	8 873 228 695	14 521 911 495	8 867 894 666
Varav aktier upptagna till handel	14 521 898 984	8 873 215 774	14 521 898 984	8 867 881 774
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 september (Mkr)	1 136,2	649,2	1 136,2	649,2

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 effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde

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 oss och kunderna men ännu har de inte slagit igenom helt. Vi ser fortfarande en efterfrågeökning på de orter vi verkar. Hur kommande räntehöjningar som Riksbanken aviserat kommer att slå återstår att se. Vi genomför besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader samt att vi fortsätter vara ytterst observanta och

lyhörda. 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 och ledtiderna är bitvis långa. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter är fortsatt under stark press uppåt. Real Fastigheter AB har inte hittills 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, lättindustri, 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

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 hyresgästanpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

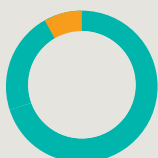
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har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

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

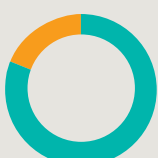


Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

GISLAVED

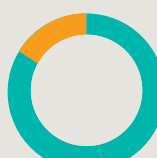


Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

HÄSSLEHOLM

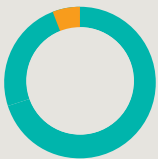


Nyckeltal

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 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

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

HUDIKSVALL

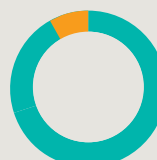


Nyckeltal

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

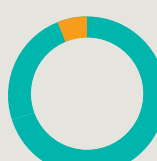


Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÅBO/BÅLSTA



Nyckeltal

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

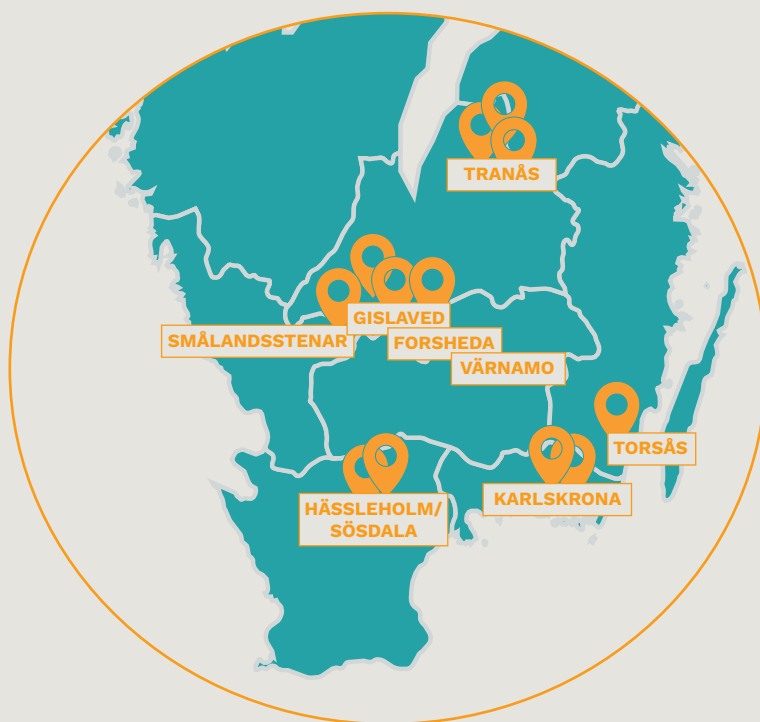
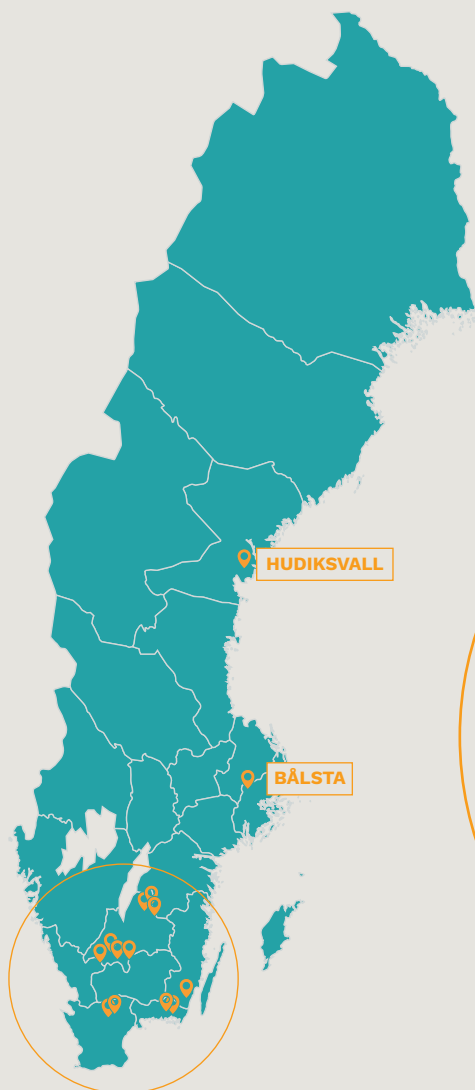


Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

● Uthyrningsbar yta 1 028 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden juli till september till 33,9 Mkr (19,4). Under årets första nio månader uppgick intäkterna till 97,1 Mkr (57,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 14,2 Mkr (5,9) och under årets första nio månader till 43,9 Mkr (21,5). Kostnadsökningen beror på att vi genomfört förvärv och att energikostnaderna varit jämförelsevis höga.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 18,3 Mkr (13,6). Det motsvarar en överskottsgrad om 54 procent (70). Årets första nio månader uppgick driftnettot till 51,7 Mkr (36,3), vilket motsvarar en överskottsgrad om 53 procent (63).

Den lägre överskottsgraden kan direkt kopplas till ökade energikostnader och förvärv med något lägre överskottsgrad.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick tredje kvartalet till 5,0 Mkr (4,0) och under årets första nio månader till 13,7 Mkr (11,7).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under tredje kvartalet har Real Fastigheter inte redovisat några värdeförändringar på fastigheterna. Under årets första nio månader har värdeförändringar om 51,9 Mkr redovisats.

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

Mkr	2022	2021
Ingående värde	908,1	595,0
Förvärv av fastigheter	180,2	245,4
Investeringar		10,6
Pågående projekt	19,5	
Orealiserade värdeförändringar	51,9	57,4
Avyttrat/justerat	-4,0	0
Utgående värde inkl pågående projekt	1155,5	908,1

Resultat

Under perioden juni till och med september uppgick rörelseresultat till 14,5 Mkr (11,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 9,5 Mkr (6,9 Mkr). Under årets första nio månader uppgick rörelseresultatet till 38,3 Mkr (26,5) och resultatet efter finansiella poster till 24,6 Mkr (14,8).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

TILLGÅNGAR

Fastighetsbeståndet 30 SEPTEMBER 2022

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

siktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens sam-
lade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 136,2 Mkr (649,2) vid utgången av september 2022.

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	41 411	13 308 675	8 209 217	83,9%	100,3
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:282 AB	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
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%	5,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 874	6 789 000	4 138 000	97,8%	96,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	883 100	415 000	40,9%	13,5
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	8 976	4 397 551	2 892 551	73,2%	61,5
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%	73,6
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	Mark handel, industri, verkstad	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	12,3
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	7 271 000	5 000 000	91,1%	53,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	17 832	8 869 861	6 447 869	94,9%	93,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 114 000	1 649 000	100,0%	15,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	9,0
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/Kontor	Karlskrona	1 028	1 652 000	1 300 000	100,0%	15,5
Totalt per 2022-09-30 (årsbasis)				228 359	129 650 657	83 514 128	91,1%	1 136,2

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgick till ca 23,9 Mkr (24,3). Per 30 september 2022 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 116 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 30 september 2022 till 534,1 Mkr (270,3). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på förvärv men även på omvärderade fastigheter och positiva resultat.

Antal registrerade aktier per 30 september 2022 uppgick till 14 521 911 495 stycken (8 873 228 285). Totalt finns 14 521 898 984 stamaktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 14 521 911 495 (8 873 228 285) under perioden.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 september 2022 uppgick till 568,6 Mkr (372,4).

Genomsnittsräntan per 30 september uppgick till 4,31 procent (4,11). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 50,0 procent (57,3).

Närstående transaktioner

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden

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

Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget historiskt varit gynnsamt och förutspås ligga kvar på hanterbara nivåer. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå. Utvecklingen följs nogsamt och proaktiva åtgärder genomförs utifall att en annan bedömning skulle bli aktuell.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

Knappt hälften av samtliga lån, 45 procent eller 256 Mkr, förfaller under 2022 och 2023 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, 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 15 Mkr per år. Det motsvarar cirka 12 procent av de totala intäkterna. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik 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 Fastigheters revisor.

Stockholm den 17 november 2022
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

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

Bolagets preferensaktie är inte längre listad och ingen organiserad handel förekommer.

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 2022 uppgick till 145,22 MSEK.

September 2022 var aktiefördelningen:

Stamaktier	14 521 898 984
Preferensaktier	12 551
Totalt antal utgivna aktier	14 521 911 495

Real Fastigheter bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 8 500 000 000 och högst 34 000 000 000 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 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 30 september.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	2 940 531 799	0	20,25%	20,25%
Svea Bank AB	2 843 768 430	0	19,58%	19,58%
Erik Hemberg Fastighets AB	1 900 594 733	0	13,09%	13,09%
Bengt Linden AB, privat och bolag	897 839 755	0	6,18%	6,18%
Neoma Förvaltnings AB	701 572 159	0	4,83%	4,83%
Klenoden i Anviken AB	634 047 682	0	4,37%	4,37%
Bertil Linell Förvaltnings AB	607 000 000	0	4,18%	4,18%
Strömtorpet invest AB	600 000 000	0	4,13%	4,13%
Övriga 2 671 aktieägare	3 396 544 426	12 511	23,39%	23,39%
Summa	14 521 898 984	12 511	100,00%	100,00%

Källa Euroclear Sweden AB

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Jul-Sept 2022	Jul-Sept 2021	Jan-Sept 2022	Jan-Sept 2021	Jan-Dec 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	32,6	19,4	95,7	57,6	80,1
Förvaltnings- och övriga intäkter	1,3	0,1	1,3	0,2	0,3
Summa intäkter	33,9	19,5	97,0	57,7	80,4
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-14,2	-5,9	-43,9	-21,5	-33,8
Personalkostnader	-0,3	-0,3	-1,0	-1,0	-1,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,2	-0,1	-0,4	-0,2	-0,3
Övriga kostnader	-4,5	-2,3	-13,3	-8,5	-12,1
Summa kostnader	-19,3	-8,5	-58,7	-31,2	-47,5
Rörelseresultat	14,5	11,0	38,3	26,5	32,9
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella poster	-5,0	-4,0	-13,7	-11,7	-16,3
Resultat efter finansiella poster	9,5	7,0	24,6	14,8	16,6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-0,3	16,3	51,9	16,3	57,4
Resultat före skatt	9,2	23,2	76,5	31,1	74,0
Skatter	-2,0	-3,4	-15,2	-3,4	-13,9
Periodens totalresultat	7,2	19,9	61,3	27,8	60,1
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	7,2	19,9	61,3	27,8	60,1
Resultat per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,2	0,2	0,2
Summa immateriella tillgångar	0,2	0,2	0,2
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 136,2	649,2	908,1
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter	19,5	0,0	
Inventarier, verktyg och installationer	2,8	0,7	2,2
Summa materiella tillgångar	1 158,4	650,0	910,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Annan långfristig fordran	2,4	0,0	7,9
Uppskjuten skattefordran	23,9	24,3	24,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	26,3	24,3	31,9
Summa anläggningstillgångar	1 184,9	674,5	942,4
Omsättningstillgångar			
Hyres och Kundfordringar	12,4	14,7	18,0
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	4,0	3,4	4,5
Kassa och bank	24,3	7,3	22,2
Summa omsättningstillgångar	40,7	25,4	44,7
Summa tillgångar	1 225,6	700,0	987,1

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	534,1	270,3	301,7
Summa eget kapital	534,1	270,3	301,7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	54,4	20,6	44,4
Summa avsättningar	54,4	20,6	44,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	322,9	236,7	317,0
Övriga räntebärande skulder	6,2	31,4	6,0
Summa långfristiga skulder	329,0	268,1	323,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	239,6	92,0	167,2
Leverantörsskulder	11,2	5,3	23,2
Övriga räntebärande skulder	0,0	12,3	83,6
Övriga kortfristiga skulder	25,6	10,8	4,2
Skatteskulder	6,9	0,0	11,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24,8	20,7	28,8
Summa kortfristiga skulder	308,1	141,0	318,0
Summa skulder	691,6	429,7	685,4
Summa eget kapital och skulder	1 225,6	700,0	987,1

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jul-Sept 2022	Jul-Sept 2021	Jan-Sept 2022	Jan-Sept 2021	Jan-Dec 2021
Resultat efter finansiella poster	11,8	11,0	26,9	14,8	15,0
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2
Betald skatt	0,0	1,2	1,2	1,8	2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11,8	12,1	27,9	16,4	17,2
Förändring av kortfristiga fordringar	18,9	-6,0	11,8	-4,4	-25,7
Förändring av kortfristiga skulder	31,9	3,4	19,4	3,5	-0,1
Förändring av rörelsekapitalet	50,8	-2,6	31,2	-0,9	-25,8
Kassaflöde från löpande verksamheten	62,6	9,5	59,1	15,5	-8,6
Investeringsverksamheten					
Förändring av anläggningstillgångar	-94,2	-24,5	-232,8	-27,1	-71,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94,2	-24,5	-232,8	-27,1	-71,5
Finansieringsverksamheten					
Emission	0,0	0,0	170,6	0,0	0,0
Förändring lån	39,8	17,2	5,2	13,5	96,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39,8	17,2	175,8	13,5	96,9
Periodens kassaflöde	8,2	2,2	2,1	1,9	16,8
Likvida medel vid periodens början	16,1	5,1	22,2	5,4	5,4
Likvida medel vid periodens slut	24,3	7,3	24,3	7,3	22,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2021-01-01	88,7	275,9	-62,9	301,7
Emission	53,5	107,1		160,6
Omstrukturering koncern			1,5	1,5
Periodens resultat	0,0	0,0	60,1	60,1
UB 2021-12-31	88,7	275,9	-62,9	301,6
IB 2022-01-01	88,7	275,9	-62,9	301,7
Emission	56,5	114,2		170,7
Omstrukturering koncern			0,5	0,5
Periodens resultat	0,0	0,0	61,3	61,3
UB 2022-09-30	145,2	390,1	-1,1	534,1

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sept 2022	Jul-Sept 2021	Jan-Sept 2022	Jan-Sept 2021	Jan-Dec 2021
Intäkter	3,1	0,0	6,1	0,0	10,3
Kostnader	-2,9	-3,0	-6,5	-5,7	-10,8
Rörelseresultat	0,2	-3,0	-0,4	-5,7	-0,5
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ackordsvinst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-1,3	-2,0	-3,1	-3,6	-7,4
Summa resultat från finansiella poster	-1,3	-2,0	-3,1	-3,6	-7,4
Resultat efter finansiella poster	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-7,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2
Resultat före skatt	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-3,7
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-3,7

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,2
Materiella tillgångar	0,2	0,0	0,0
Andelar i koncernföretag	345,3	246,6	291,0
Övriga finansiella tillgångar	24,1	25,1	24,2
Fordringar hos koncernföretag	147,2	72,6	80,5
Övriga kortfristiga tillgångar	0,8	0,4	0,5
Kassa och bank	0,5	0,1	0,7
Summa tillgångar	518,2	344,9	397,1
Eget Kapital	348,8	180,9	183,4
Skulder till koncernföretag	77,9	57,4	61,8
Räntebärande skulder	75,2	102,3	130,1
Övriga skulder	16,4	4,3	21,8
Summa eget kapital och skulder	518,2	344,9	397,1

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sept 2022	Jul-Sept 2021	Jan-Sept 2022	Jan-Sept 2021	Jan-Dec 2021
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-1,4	3,4	-4,9	-5,9	-7,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-1,4	3,4	-4,9	-5,9	-7,9
Förändring av rörelsekapitalet					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1,5	2,7	-67,4	1,0	8,0
Ökning/minskning av rörelseskulder	12,8	8,0	10,7	18,6	24,5
	11,3	10,7	-56,7	19,6	32,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	9,9	14,1	-61,6	13,7	24,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-14,8	-21,4	-54,3	-21,4	-77,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14,8	-21,4	-54,3	-21,4	-77,7
Finansieringsverksamheten					
Apportemission	0,0	0,0	170,6	0,0	0,0
Förändring av lån	5,1	7,1	-54,9	7,1	53,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5,1	7,1	115,7	7,1	53,1
Periodens kassaflöde	0,2	-0,2	-0,2	-0,6	0,0
Likvida medel vid periodens början	0,3	0,3	0,7	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut	0,5	0,1	0,5	0,1	0,7

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2021-01-01	88,7	2,4	71,1	-29,2	53,9	186,8
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
UB 2021-12-31	88,7	2,4	71,1	24,7	-3,7	183,1
IB 2022-01-01	88,7	2,4	71,1	24,7	-3,7	183,1
Emission	56,5	0,0	114,2	0,0	0,0	170,6
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,9	-4,9
UB 2022-09-30	145,2	2,4	185,2	21,0	-4,9	348,8

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

	Juli-Sept 2022	Juli-Sept 2021	Jan-Sept 2022	Jan-Sept 2021	Jan-Dec 2021
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,022	0,028	0,022	0,028	0,028
Antal aktier vid periodens utgång	14 521 911 495	8 873 228 285	14 521 911 495	8 873 228 285	8 873 228 285
Genomsnittligt antal aktier under perioden	14 521 911 495	8 873 228 285	13 569 529 947	8 869 672 539	8 870 567 922
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	319,5	248,5	319,5	248,5	248,5
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,04	0,03	0,04	0,03	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,03	0,04	0,03	0,03
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde helår, kr/kvm	612	599	612	599	579
Hyresintäkter helår, kr/kvm	623	636	623	636	641
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	90%	91%	90%	90%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 136,2	649,4	1 136,2	649,4	908,1
Uthyrningsbar yta, kvm	228 359	156 325	228 359	156 325	187 540
Direktavkastning på årsbasis %	6,5%	8,4%	6,1%	8,4%	5,1%
Antal förvaltningsfastigheter	27	14	27	14	22
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	33,9	19,5	97,0	57,8	80,4
Driftnetto, Mkr	18,3	13,6	51,7	36,0	46,3
Balansomslutning	1 225,6	700,0	1 225,6	700,0	987,1
Räntebärande skulder	568,6	372,4	568,6	372,4	513,4
Soliditet, %	43,6%	37,0%	43,6%	37,0%	30,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,8	2,3	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,4	1,1	1,4	1,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,4%	53,2%	46,4%	53,2%	52,0%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	50,0%	57,3%	50,0%	57,3%	56,5%

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

Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdde 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 tillträdde fastigheter

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter 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:

Bokslutskommuniké 2022	2023-02-24
Delårsrapport Q1	2023-05-10
Delårsrapport Q2	2023-08-17
Delårsrapport Q3	2023-11-16

Årsstämma

Datum för bolagets årsstämma 2023 är satt till 2023-05-10.

Bolaget

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

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

Styrelse

Under räkenskapsåret 2022 har styrelsen bestått i följande ledamöter:

Dimitrij Titov, ordförande
Bengt Engström, ledamot
Fredrik Högbom, ledamot t.o.m 2022-05-10
Claes Hansson ledamot fr.o.m 2022-05-10
Michael Derk, ledamot och verkställande direktör