

# Årsredovisning

# 2024



Real Fastigheter AB (publ)  
org.nr 556865-1680



# INNEHÅLL

<b>Året i sammandrag</b>	4
<b>VD kommentarer</b>	5
<b>Marknadskommentar</b>	6
<b>Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande</b>	7
<b>Fastighetsbestånd</b>	8
<b>Aktien och aktieägarna</b>	11
<b>Risker och riskhantering</b>	12
<b>Styrelse/Ledning</b>	14
<b>Bolagsstyrningsrapport</b>	18
<b>Förvaltningsberättelse</b>	21
<b>Finansiella rapporter</b>	
Resultaträkning koncern	26
Balansräkning koncern	27
Kassaflöde koncern	29
Förändring eget kapital, koncern	30
Resultaträkning moderbolag	31
Balansräkning moderbolag	32
Kassaflöde moderbolag	33
Förändring eget kapital, moderbolag	34
<b>Noter</b>	35
<b>Revisionsberättelse</b>	61
<b>Nyckeltal</b>	64
<b>Definitioner</b>	65
<b>Information</b>	66





# Året i sammandrag

## 2024

NETTOOMSÄTTNING

**+4%**

till **165,9 mkr** (159,7)

DRIFTNETTOT

**0%**

till **94,3** (94,2)

RÖRELSERESULTATET

**-1%**

till **70,7 mkr** (71,7)

GENOMSNIITSRÄNTA

**5,9%**

(7,2)

BELÅNINGSGRAD

**52,2%**

(52,8)

FASTIGHETSVÄRDE

**1 397,6 Mkr**

(1 286,7)

ÅRET I KORTHET		
Perioden i siffror	2024	2023
Nettoomsättning (Mkr)	165,9	159,7
Driftnettot (Mkr)	94,3	94,2
Rörelseresultat (Mkr)	70,7	71,7
Värdeförändringar fastigheter	42,7	4,6
Resultat efter skatt	53,7	14,2
Resultat per aktie (kr)*	1,81	0,48
Eget kapital per 31 december (Mkr)	601,6	547,4
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)*	20,26	18,44
Totalt antal aktier*	29 693 620	29 693 620
Stamaktier upptagna till handel*	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	1397,6	1286,7

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



## VÄL RUSTADE NÄR MARKNADEN STABILISERAS

**När vi ser tillbaka på 2024 kan vi konstatera att Real Fastigheter fortsätter leverera stabila resultat och värdeskapande utveckling. Trots inledande utmaningar med högre räntekostnader har vi lyckats stärka vår finansiella position genom aktiv förvaltning, riskjusterad belåning och strategiska investeringar i fastighetsbeståndet.**

Under året har vi fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd. Ett av årets viktigare projekt var färdigställandet av nybyggnationen i Nättraby för NKT Cables, vilket adderade värde till vår portfölj och ytterligare stärkte vår närvaro i Karlskrona. Vi kan konstatera att nybyggnationen höll både tids- och finansiella ramar, vilket bådär gott för kommande projekt.

Genom nära samarbeten med hyresgästerna har vi lyckats optimera uthyrningen och säkerställa långsiktiga relationer som gynnar såväl oss som våra hyresgäster.

Trots ett ekonomiskt läge präglat av osäkerhet och en fortsatt hög räntenivå har vi bibehållit en god lönsamhet. Nettoomsättningen ökade fyra procent till 165,9 Mkr medan driftnettot uppgick till 94,3 Mkr, i linje med föregående års nivå. En ökad finansiell stabilitet, i kombination med strategiska investeringar, har även resulterat i en positiv värdeförändring av fastighetsbeståndet och vi lämnade 2024 med ett totalt fastighetsvärde på 1 397,6 Mkr.

Årets resultat före skatt uppgick till 68,5 Mkr, en ökning från 31,7 Mkr året innan. Samtidigt har vi förbättrat vår soliditet till 40,2 procent och minskat vår genomsnittliga ränta till 5,9 procent, tack vare en anpassning av vår låneportfölj och den allmänna räntenedgången under året. Vår totala belåningsgrad minskade till 52,2 procent trots nyinvesteringar.



Vårt långsiktiga arbete med energieffektivisering och hyresgäst Anpassningar fortsätter att ge tydliga resultat. Vi ser positiva effekter i både minskade driftkostnader och förbättrade hyresvillkor, där våra hyresgäster gynnas av lägre energiförbrukning och moderniserade lokaler. Insatserna stärker vår konkurrenskraft samtidigt som vi bidrar till en mer hållbar fastighetsbransch.

Med en stabil grund och tydlig strategi ser vi fram emot 2025 med tillförsikt. Den lägre räntenivån ger oss bättre finansieringsförutsättningar och vi ser en fortsatt god och stabil efterfrågan inom vårt segment.

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri/tillverkningsfastigheter i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning genereras ett betydande förädlingsvärde. Med denna strategi fortsätter vi att utveckla vårt fastighetsbestånd och leverera långsiktig tillväxt. Tack till våra medarbetare, hyresgäster och aktieägare för ett framgångsrikt 2024. Vi ser fram emot att fortsätta resan tillsammans under 2025.

Nacka i april 2025

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB (publ)



# Marknads- kommentar

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförut-sättningarna fortfarande goda trots oroligheter i Europa. Bolaget genomför fortlöpande besparingsåtgärder för att hålla kostnadsläget under kontroll. Tillverkningsindustrins konjunkturläge verkar fortfarande vara ganska stabilt och viljan att producera och lagerhålla inom landet ser ut att

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

# 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.



### SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



**Nyckeltal**

Tomtarea 36 826 kvm  
 ● Uthyrningsbar yta 14 302 kvm  
 ● Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

### TORSÅS/KALMAR



**Nyckeltal**

Tomtarea 19 397 kvm  
 ● Uthyrningsbar yta 15 490 kvm  
 ● Ekonomisk uthyrningsgrad 76 %

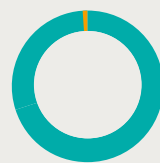
### ANDERSTORP



**Nyckeltal**

Tomtarea 9 681 kvm  
 ● Uthyrningsbar yta 1 449 kvm  
 ● Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

### KARLSKRONA



**Nyckeltal**

Tomtarea 8 530 kvm  
 ● Uthyrningsbar yta 4 018 kvm  
 ● Ekonomisk uthyrningsgrad 99 %

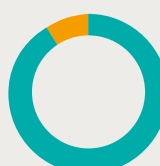
### GISLAVED



**Nyckeltal (Flera fastigheter)**

Tomtarea 95 798 kvm  
 ● Uthyrningsbar yta 42 193 kvm  
 ● Ekonomisk uthyrningsgrad 74 %

### HÄSLEHOLM

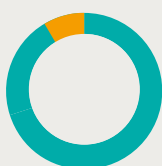


**Nyckeltal**

Tomtarea 50 520 kvm  
 ● Uthyrningsbar yta 15 677 kvm  
 ● Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %



## FORSHEDA/VÄRNAMO



### Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

## NÄTTRABY/KARLSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

## HUDIKSVALL



### Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## TRANÅS



### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 66 094 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 96 %

## SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

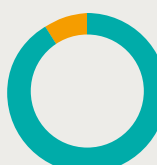


### Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## HÅBO/BÅLSTA

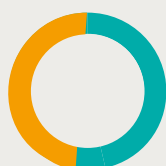


### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 86 %

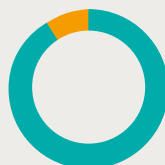
## VÄRNAMO



**Nyckeltal**

- Tomtarea 16 128 kvm
- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %

## KARLSKRONA STATION



**Nyckeltal**

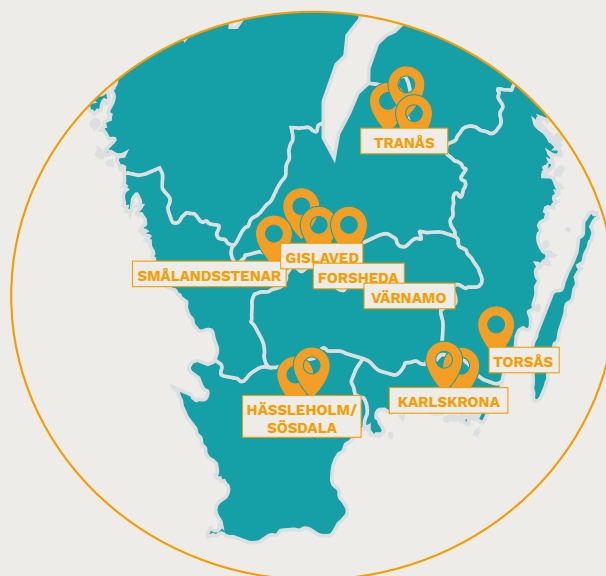
- Tomtarea 1 760 kvm
- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

## KÖPING



**Nyckeltal**

- Tomtarea 60 536 kvm
- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %





# Aktien och aktieägarna

## 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 31 december 2024 uppgick till 148,4 MSEK

Efter inlösen av preferensaktier i juli 2023 samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 31 december 2024 är antalet aktier 29 693 620 st.

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

## UTDELNINGSPOLICY

Enligt Real Fastigheters 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, expensionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

## ÄGARE

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december 2024.

Namn	Aktier	Andel kapital/röster
Michael Derk, privat och bolag	5 974 153	20,1%
Svea Bank AB	5 687 337	19,2%
EHF AB	3 801 190	12,8%
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,5%
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,7%
Håkan Isaksson Consulting AB	1 352 003	4,6%
Klenoden i Anvikens AB	1 268 096	4,3%
Bertil Linell Förvaltnings AB	1 200 000	4,0%
Strömtorpet invest AB	1 080 188	3,6%
Övriga ca 2 600 aktieägare	6 281 828	21,2%
<b>Summa</b>	<b>29 693 620</b>	<b>100,0%</b>

Källa Euroclear Sweden AB



# Risker och riskhantering

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Real har under fjärde kvartalet 2024 bundit tre lån om totalt 73,5 Mkr på ett år och 4,24 procents ränta. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller.

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid årets slut en skuld på 3,1 Mkr att jämföras med 3,4 Mkr vid årets ingång. Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

## MAKROEKONOMISK RISK

Real Fastigheter påverkas i stor utsträckning av den allmänna konjunkturutvecklingen, sysselsättningen och förändringar i infrastruktur. Real Fastigheter påverkas särskilt av situationen för svenskt näringsliv eftersom det är bolagets främsta kundsegment. Genom att fokusera på tillväxtorter och långa kundrelationer minskas bolagets konjunkturkänslighet.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Real Fastigheter betalningsåtaganden är kopplade till driften av fastigheterna samt amorteringar och räntekostnader. Effektiv ekonomisk förvaltning, noggranna förvärvsanalyser och systematiska prognoser genomförs för att minska likviditetsrisken.



Förvärv finansieras delvis med lån, vilket gör Real Fastigheter beroende av goda kreditfaciliteter. Om bolaget inte skulle få finansiering för nyförvärv eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering skulle det ha en negativ inverkan på verksamheten. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt.

Real Fastigheters enskilt största utgiftspost ligger i räntekostnaderna. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. I dagsläget används inga andra instrument för att säkra en viss räntenivå än en mindre ränteswap som motsvarar 20 procent av lånen samt tre lån med bunden ränta i ett år. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart. Två tredjedelar av samtliga lån, 477 mkr, förfaller under 2025 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 gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har två större hyresgäster, EFG Furniture Group AB och Volvo Powertrain AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 17 Mkr per år respektive 10 Mkr per år. Totalt motsvarar detta cirka 16 procent av de totala intäkterna.

Real Fastigheters verksamhet är till viss del beroende av nyckelpersoner som om de lämnar bolaget skulle det kunna ha en möjlig negativ inverkan på verksamheten. Personberoendet minskas genom att den tekniska förvaltningen köps från professionella underleverantörer.

## STYRELSE

Real Fastigheters styrelse består av fyra personer och har sitt säte i Stockholm. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.



**Dimitrij Titov, f. 1962.**  
**Styrelseordförande**

Dimitrij Titov är advokat och har över 30 års erfarenhet av affärsjuridik. Dimitrij är sedan 2018 managing partner på Advokatfirman Titov och Partners där han huvudsakligen arbetar med företagsförvärv, bolagsrätt och kommersiella avtal. Dimitrij är för närvarande styrelseordförande i Italienska Handelskammaren i Sverige, Italienska Handelskammarens Service AB, Din Studio Sverige AB, Webbess Sverige AB och Phantome de Genolier AB samt styrelseledamot i Järnlandet Fastigheter AB. Därtill är Dimitrij styrelseledamot samt ordförande i valberedningen i Fingerprint Cards AB (publ).

Dimitrij Titov, genom bolaget Advokatfirman Titov Aktiebolag, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 6 800 aktier.



**Bengt Engström, f. 1953.**  
**Styrelseledamot**

I styrelsen sedan 2015. Utbildad civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan KTH.

Bengt har lång erfarenhet av ledande befattningar i flera multinationella företag. Han har varit VD för Fujitsu Nordic, Duni AB och Whirlpool Europe. Engström tjänstgör för närvarande som styrelseledamot i flera noterade bolag.

Bengt Engström, privat och via bolaget Bengtström AB, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 318 287 aktier.





**Michael Derk, f. 1963.**  
**Styrelseledamot**

Michael Derk är gymnasieekonom. Michael Derk har bedrivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest ca 500 000 m<sup>2</sup> i egen och extern förvaltning.

Michael Derk äger för närvarande ett fastighetsbestånd om cirka 30 000 m<sup>2</sup> genom egna bolag.

Michael Derk äger privat och genom bolag per 20241231 följande värdepapper utgivna av Bolaget:  
5 974 153 aktier.



**Claes Hansson, f. 1957.**  
**Styrelseledamot**

Claes Hansson är civilekonom och har stor erfarenhet av ledande befattningar och är idag styrelseordförande i TMF-Trä- och Möbelföretagen, EHF AB och Asplunds Bygg AB. Claes sitter även som styrelseledamot i Svenskt Näringsliv, Arbio AB och Jalokin AB.

# LEDNING



**Michael Derk**, f. 1963.  
**VD**

Michael Derk är utbildad gymnasieekonom. Michael har drivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest ca 500.000 m2 i egen och extern förvaltning. Han har också arbetat inom Fabege-koncernen som verksamhetschef med ansvar för koncernens verksamhetsstöd, miljö, energi och inköp. Michael har även arbetat med bygg och förvaltningsverksamhet i Baltikum med kontor i Riga under fyra år.

Michael Derk äger för närvarande ett fastighetsbestånd om cirka 30.000 m2 genom egna bolag.

Michael Derk äger privat och genom bolag per 20241231 följande värdepapper utgivna av Bolaget:  
5 974 153 aktier.



**Håkan Brown**, f. 1966.  
**CFO**

Håkan Brown har en civilekonomutbildning från Stockholms universitet. Han har arbetat internationellt i över 25 år och innehaft ledande positioner som ekonomichef, CFO och Financial Director. Han har arbetat bl a för bolagen Synthes, GKN Driveline, Purcell Systems och Crane Currency.

Sedan 2020 arbetar Håkan som CFO för Real Fastigheter AB (publ).

Håkan Brown äger privat följande värdepapper utgivna av Bolaget:  
25 738 aktier.



**Fredrik Högbom** f. 1960.  
**IR- och Marknadsansvarig**

Fredrik Högbom har en officersutbildning från svenska armén. Han har arbetat som försäljningschef inom koncernen Persson Invest AB i Norge och har under många år arbetat som försäljnings- och marknadschef i KG Knutssonkoncernen. Dessutom har han varit verksam inom upplevelseturismen i Jämtland, främst vintertid.

I dag driver han eget bolag inom affärs- och fastighetsutveckling samt ansvarar för IR/Marknad inom Real Fastigheter.

Fredrik Högbom äger privat och genom bolag per 20241231 följande värdepapper utgivna av Bolaget:  
1 268 096 aktier.



**Håkan Isaksson** f. 1965.  
**Fastighetschef**

Håkan Isaksson är utbildad ingenjör på Erik Dahlbergsgymnasiet, Jönköping.

Han har lång bakgrund och erfarenhet inom industrin på ett antal produktionsledande befattningar i koncernerna Continental AG och Trelleborg AB.

Under perioden 2008–2015 arbetade Håkan Isaksson i eget bolag med strategiska projekt inom tillverkande industri.

Håkan Isaksson äger privat och genom bolag per 20241231 följande värdepapper utgivna av Bolaget:  
1 352 003 aktier.



# Bolagsstyrningsrapport

## BOLAGSSTYRNING

Real Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm som bedriver sin verksamhet främst i mellersta och södra Sverige. Real Fastigheters aktier är upptagna till handel på Nordic SME. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, bolagets styrelse och verkställande direktören. Verksamheten regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordning samt Nordic SMEs regelverk.

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i bolaget. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk Kod för Bolagsstyrning och har ej åtagit sig att frivilligt följa den.

## BOLAGSORDNINGEN

Bolagsordningen i Real Fastigheter som antogs vid årsstämman den 10 maj 2023 återfinns i sin helhet på [www.realfastigheter.se](http://www.realfastigheter.se). Bolagsordningen föreskriver att bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike och Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.

## VALBEREDNINGEN

Valberedningen inför årsstämman 2024 har utsetts enligt valberedningsinstruktionen och med hänsyn tagen till de senaste ägarförändringarna och består av Michael Derk, Dimitrij Titov, Erik Hemberg (EHF AB) och Per Strimbold (Svea Bank).

## STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER

Styrelsens uppgift är att med kontinuitet och långsiktighet säkerställa Real Fastigheters utveckling i syfte att skapa hållbar avkastning till aktieägarna.

Styrelsen skall ha en välbalanserad sammansättning som fångar upp en bred kompetens inom fastighetsbranschen och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav två är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt två ledamöter som är beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Bolagets styrelse väljs vid årsstämman. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma. Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor utan hela styrelsen är engagerade i dessa frågor.

Vid årsstämman 2024 bemyndigades styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2024 valdes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med Magnus Olsson som huvudansvarig revisor. Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information om bolaget inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

## INTERNKONTROLL

Den interna kontrollen har anpassats till omfattningen av Real Fastigheters verksamhet samt gällande lagstiftning. Basen utgörs av styrelsens arbetsordning, styrelsens instruktioner och riktlinjer till VD för den ekonomiska rapporteringen. Ledningen ansvarar för interna kontrollaktiviteter och styrelsen är aktivt engagerad i kontrollen av beslutsprocesser för väsentliga beslut såsom nya stora hyresgäster, större investeringar, granskningar av finansiella rapporter samt uppföljning av väsentliga risker i den löpande förvaltningen. En betydelsefull kontrollmekanism är den externa värderingen av Bolagets hela fastighetsinnehav som görs av oberoende värderingsinstitut minst en gång årligen. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Real Fastigheters verksamhet.

Styrelsen har under 2024 haft 12 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Fastigheter har under året haft ordinarie bolagsstämma den 14 maj 2024.

## ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman 2024 beslutades att styrelsens ordförande skulle erhålla 242 tkr, och ledamöterna 121 tkr vardera. Ersättningarna var oförändrade jämfört med föregående år och med ett förtydligande att arvoden ej utgår till de ledamöter i styrelsen som uppstår annan ersättning från bolaget.

I enlighet med IAS 24 är följande att betrakta som närstående till Bolaget, dvs. företagsledning och styrelse samt ägare med ett betydande inflytande. Inga ägare med betydande inflytande finns utöver nedan nämnda personer.

ERSÄTTNINGAR 2024	Styrelsearvode 2024	Fakturerad ersättning
Bengt Engström, Styrelseledamot	121 000	0
Michael Derk , Styrelseledamot och VD via Micde Förvaltning AB	0	3 092 760
Dimitrij Titov privat och via Titov & Partners*, Styrelseordförande	242 000	1 052 205
Claes Hansson, Styrelseledamot	121 000	0
Håkan Brown, CFO, via Managge Aktiebolag	0	2 300 400

\*) Debitering av juridiska tjänster utförda på uppdrag

Transaktioner mellan moderbolag, dotterbolag och dotterdotterbolag har skett under året.





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

## VERKSAMHETSBEKRIVNING

Real Fastigheter bildades 2011 och är idag ett fastighetsbolag med säte och huvudkontor i Stockholm. Geografiskt fokus ligger på industriområden i och i anslutning till svenska centralorter och hyresgästerna återfinns främst inom mindre tillverkningsindustri.

Fastighetsbeståndet per 2024 års utgång omfattar totalt 276 508 kvm som fördelas på 31 fastigheter i centralorter i främst södra Sverige.

Året har präglats av utmanande omvärldsfaktorer. Kriget i Ukraina påverkar alla på olika sätt och har medfört att de flesta tvingats omvärdera flera tidigare givna sanningar. I den här miljön har bolaget bibehållit en god uthyrningsgrad och levererat stabila resultat.

Den kostnadseffektivitet som har varit en ledstjärna sedan 2020 har gjort att bolaget drivs på ett helt annat sätt än tidigare med bättre resultat som följd. Fastighetsköp under åren har bidragit till att Real Fastigheter vuxit, fått mera substans och bättre kassaflöde.

Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. Real Fastigheter har därmed personlig närvaro på varje ort som koncernen är verksamma i med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

**Intäkter**

De totala intäkterna under året uppgick till 165,9 Mkr (159,7).

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 70,3 Mkr (61,7).

**Driftnetto**

Driftnettot ökade under året till 94,3 Mkr (94,2), vilket motsvarar en överskottsgrad om 57 procent (59).

**Finansiella intäkter och kostnader**

Räntekostnaderna uppgick under året till 45,5 Mkr (44,9). Räntekostnaderna inkluderar en positiv effekt på 0,3 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

**Förvärv av fastigheter**

Inga förvärv har skett under perioden.

**Orealiserade värdeförändringar fastigheter**

Under årets första nio månader rapporterades värdeförändringar om 18,7 Mkr, vilket främst berodde på uppdaterade värderingar efter hyresgästanpassningar.

Under fjärde kvartalet redovisas en positiv värdeförändring om 24,0 Mkr, vilket ger för helåret 42,7 Mkr. Det beror främst på färdigställandet av byggnationen i Nättraby och att den årliga omvärderingen av hela beståndet speglar den allmänna synen på avkastningskrav.

Mkr	2024	2023
<b>Ingående värde</b>	<b>1 286,7</b>	<b>1 143,5</b>
Förvärv av fastigheter	0,0	115,5
Investeringar	67,0	23,0
Orealiserade värdeförändringar	42,7	4,6
Avyttrat/justerat	1,2	0,0
<b>Utgående värde exkl pågående projekt</b>	<b>1397,6</b>	<b>1 286,7</b>

**Resultat**

Under året uppgick rörelseresultatet till 70,7 Mkr (71,7). Årets resultat har belastats med kundförluster om 1,6 Mkr. Resultatet före skatt för helåret ökade till 68,5 Mkr (31,7).

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra inkl. tillägg, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	42 193	12 312 000	6 992 000	74,0	99,6
Andertorp- Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/ utställning	Gislaved	1 449	631 000	113 000	47,4	7,0
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/ kontor	Håbo	7 642	6 357 000	4 147 000	86,3	60,0
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/ lager	Karlskrona	4 018	5 342 000	3 649 000	98,8	50,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/ kontor	Torsås	15 490	6 475 000	4 110 000	75,7	41,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	34 563	26 906 000	23 466 000	100,0	236,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	32 513 000	12 382 000	91,0	176,9
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/ kontor	Hässleholm	15 677	7 847 000	4 105 000	87,0	48,3
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	635	132 000	16 000	24,3	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/ butiker/garage	Tranås	8 488	8 373 000	4 983 000	95,0	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/ kontor	Tranås	2 835	1 771 000	1 177 000	80,8	21,4
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	8 128 000	5 936 000	95,0	67,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köp- manberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	9 664 000	3 983 000	100,0	63,8
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0	8,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	14 302	3 286 000	1 443 000	37,8	46,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/ kontor	Karlskrona	19 397	19 951 000	16 420 000	98,0	193,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/ kontor	Hässleholm	5 300	2 537 000	2 377 000	100,0	19,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/ kontor	Värnamo	2 560	923 000	369 000	63,3	12,9
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/ kontor	Karlskrona	1 028	1 437 000	623 000	87,0	16,0
TranåsTelefo- nen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	10 230	6 519 000	4 629 000	95,0	44,5
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/ kontor	Köping	34 685	13 976 000	9 899 000	100,0	100,0
<b>Totalt per 2024-12-31 (årsbasis)</b>				<b>276 508</b>	<b>175 080 000</b>	<b>110 819 000</b>	<b>89,2</b>	<b>1397,6</b>



### Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid årets slut till 40,2 procent (39,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade under året till 20,0 Mkr (23,8).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid årets slut uppgick koncernens likvida medel till 18,2 Mkr (10,8).

### Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december 2024 till 601,6 Mkr (547,4).

Antal registrerade aktier per 31 december 2024 uppgick till 29 693 620 st stamaktier (29 693 620).

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2025 till 729,7 Mkr (679,8), varav byggnadskreditiv på 49,6 Mkr (3,0).

Genomsnittsräntan per 31 december uppgick till 5,9 procent (7,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 52,2 procent (52,8). Byggnadskreditiv motsvarar 3,5 procent av belåningsgraden och slutfinansierades i januari 2025.

### Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

ERSÄTTNINGAR 2024	Styrelsearvode 2024	Fakturerad ersättning
Bengt Engström, Styrelseledamot	121 000	0
Michael Derk, Styrelseledamot och VD via Micde Förvaltning AB	0	3 092 760
Dimitrij Titov privat och via Titov & Partners*, Styrelseordförande	242 000	1 052 205
Claes Hansson, Styrelseledamot	121 000	0
Håkan Brown, CFO, via Managge Aktiebolag	0	2 300 400

\*) Debitering av juridiska tjänster utförda på uppdrag

### Ägarförändring

I april 2025 förvärvade EHF AB fem miljoner aktier av fyra av de andra största aktieägarna. Två miljoner aktier av Kredrik Holding AB och en miljon aktier av respektive Neoma Förvaltning AB, Håkan Isaksson AB och Klenoden i Anviken AB.

### Aktieägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december 2024.

Namn	Aktier	Andel kapital/ röster
Michael Derk, privat och bolag	5 974 153	20,1%
Svea Bank AB	5 687 337	19,2%
EHF AB	3 801 190	12,8%
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,5%
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,7%
Håkan Isaksson Consultting AB	1 352 003	4,6%
Klenoden i Anviken AB	1 268 096	4,3%
Bertil Linell Förvaltnings AB	1 200 000	4,0%
Strömtorpet invest AB	1 080 188	3,6%
Övriga ca 2 600 aktieägare	6 281 828	21,2%
<b>Summa</b>	<b>29 693 620</b>	<b>100,0%</b>

Källa Euroclear Sweden AB

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Real har under fjärde kvartalet bundit tre lån om totalt 73,5 mkr på ett år och om 4,24 till 4,42 procents ränta. Merparten av övriga lån ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid årets slut en skuld på 3,1 Mkr att jämföras med 3,4 Mkr vid årets ingång. Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart. Ytterligare information om risker och osäkerheter finns beskrivet i not 1

Två tredjedelar av samtliga lån, 492 Mkr, förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

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

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna.

Till Årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	201,6 Mkr
Årets resultat	-1,2 Mkr
<b>Totalt</b>	<b>200,4 Mkr</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående fritt eget kapital om 200,4 Mkr överföres i ny räkning.

Enligt Real Fastigheter AB (publ)'s utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. 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.

## Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	164,6	155,8
Övriga rörelseintäkter	2, 3	1,3	3,9
<b>Summa intäkter</b>		<b>165,9</b>	<b>159,7</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-70,3	-61,7
Personalkostnader	4	-2,3	-1,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,4	-0,4
Övriga externa kostnader	4, 6	-22,1	-24,0
<b>Summa kostnader</b>		<b>-95,1</b>	<b>-88,0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70,7</b>	<b>71,7</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella intäkter	7	0,6	0,3
Finansiella kostnader	8	-45,5	-44,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25,8</b>	<b>27,1</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		42,7	4,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>68,5</b>	<b>31,7</b>
Skatter	14, 9	-14,8	-17,5
<b>Årets resultat*</b>		<b>53,7</b>	<b>14,2</b>
<b>Varav hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		53,7	14,2
Resultat per aktie*		1,81	0,48

\*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



## Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Övriga immateriella tillgångar	11	0,1	0,1
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Materiella tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12, 24	1 397,6	1 286,7
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter	10	15,1	11,8
Inventarier, verktyg och installationer	13	1,6	3,8
<b>Summa materiella tillgångar</b>		<b>1 414,3</b>	<b>1 302,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	14	19,2	20,8
Andra långfristiga fordringar		0,1	0,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19,3</b>	<b>20,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 433,8</b>	<b>1 323,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran		0,4	0,0
Hyses och kundfordringar	15	33,9	28,4
Förutbetalda kostnader, upplutna intäkter och övriga fordringar	15, 16	11,8	7,7
Kassa och bank	15, 17	18,2	10,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>64,3</b>	<b>47,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 498,1</b>	<b>1 370,4</b>

## Balansräkning forts. – Koncernen

Mkr	Not	2024	2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
Aktiekapital		148,4	148,4
Övrigt tillskjutet kapital		390,7	390,7
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		62,5	8,3
<b>Summa eget kapital</b>		<b>601,6</b>	<b>547,4</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	75,5	63,6
Övriga avsättningar		0,4	0,3
<b>Summa avsättningar</b>		<b>75,9</b>	<b>63,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22, 24	220,4	283,7
Derivat	15	3,1	3,4
Övriga räntebärande skulder	22	6,0	6,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>229,5</b>	<b>293,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 22, 24	492,0	388,5
Övriga räntebärande skulder	15, 22	11,3	1,2
Leverantörsskulder	15	29,4	18,7
Övriga kortfristiga skulder	15	22,3	19,6
Skatteskulder	15	0,0	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	36,0	34,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>591,1</b>	<b>466,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 498,1</b>	<b>1 370,4</b>

## Kassaflöde – Koncernen

Mkr	Not	2024	2023
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70,8</b>	<b>71,7</b>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	18	2,6	4,1
Erhållen ränta		0,6	0,3
Erlagd ränta		-45,6	-44,9
Betald skatt		-8,4	-7,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>20,0</b>	<b>23,8</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		-9,5	-10,4
Förändring av kortfristiga skulder		15,3	15,3
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>5,8</b>	<b>4,9</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>25,8</b>	<b>28,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar		-68,8	-94,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-68,8</b>	<b>-94,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inlösen/emission		0,0	-7,3
Nyupptagna lån	19	166,5	98,1
Amortering av lån	19	-116,1	-25,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>50,4</b>	<b>65,0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7,4</b>	<b>-0,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>10,8</b>	<b>11,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>18,2</b>	<b>10,8</b>

Historiskt har kassaflödet utgått från resultat före skatt

## Förändring eget kapital – Koncernen

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat*	Totalt
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>398,0</b>	<b>-5,9</b>	<b>540,5</b>
Inlösen aktier	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Periodens resultat	0,0	0,0	14,2	14,2
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>8,3</b>	<b>547,4</b>
<b>IB 2024-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>8,3</b>	<b>547,4</b>
Förändring koncernstruktur	0,0	0,0	0,5	0,5
Periodens resultat	0,0	0,0	53,7	53,7
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>62,5</b>	<b>601,6</b>

\*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat



## Resultaträkning – Moderbolag

Mkr	Not	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	17,0	16,7
Övriga intäkter	3	0,1	0,0
<b>Summa intäkter</b>		<b>17,1</b>	<b>16,7</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1,1	0,0
Personalkostnader	4	-0,6	-0,5
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,1	-0,1
Övriga externa kostnader	4, 6	-14,8	-15,1
<b>Summa kostnader</b>		<b>-16,5</b>	<b>-15,7</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0,6</b>	<b>1,0</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella intäkter	7	0,0	0,0
Finansiella kostnader	8	-11,1	-10,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11,1</b>	<b>-10,1</b>
Bokslutsdispositioner		11,1	7,9
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0,6</b>	<b>-1,2</b>
Skatter	9	-1,8	-3,2
<b>Årets resultat*</b>		<b>-1,2</b>	<b>-4,4</b>

\*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Föregående år presenterades moderbolagets resultaträkning i sammandrag.

## Balansräkning – Moderbolag

Mkr	Not	2024	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella tillgångar	11	0,1	0,1
Materiella tillgångar	13	0,2	0,1
Andelar i koncernföretag	20	376,8	374,6
Uppskjuten skattefordran	14	19,1	20,9
Fordringar hos koncernföretag	15	146,9	159,1
Övriga kortfristiga tillgångar	15	2,0	1,1
Kassa och bank	15, 17	0,9	2,2
<b>Summa tillgångar</b>		<b>545,8</b>	<b>558,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
Aktiekapital		148,4	148,4
Uppskrivningsfond		2,4	2,4
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>150,8</b>	<b>150,8</b>
Överkursford		193,2	193,2
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		7,2	8,4
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>200,4</b>	<b>201,6</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>351,1</b>	<b>352,3</b>
Skulder till koncernföretag	15	81,2	81,8
Skatteskuld		0,0	0,8
Räntebärande skulder	24	108,8	118,0
Övriga skulder	15, 23	4,7	5,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>545,8</b>	<b>558,2</b>

## Kassaflöde – Moderbolag

Mkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelsens resultat		0,6	1,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	18	0,3	0,1
Erlagd ränta		-11,1	-10,1
Betald skatt		-1,6	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11,8</b>	<b>-9,0</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		12,2	-10,7
Förändring av kortfristiga skulder		-1,1	6,4
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>11,1</b>	<b>-4,3</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>-0,7</b>	<b>-13,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-0,3	-29,4
Lämnade aktieägartillskott		-2,2	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2,5</b>	<b>-29,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inlösen aktier		0,0	-7,3
Nyupptagna lån	19	0,0	44,1
Amortering av lån	19	-9,2	0,0
Erhållet koncernbidrag		11,1	7,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1,9</b>	<b>44,8</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1,3</b>	<b>2,1</b>
Likvida medel vid periodens början		2,2	0,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>0,9</b>	<b>2,2</b>

Historiskt har kassaflödet utgått från resultat före skatt

## Förändring eget kapital – Moderbolag

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat*	Totalt
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>21,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>364,0</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,9	<b>0,0</b>
Inlösen aktier	0,0	0,0	0,0	-7,3	0,0	<b>-7,3</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	<b>-4,4</b>
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>352,3</b>
<b>IB 2024-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>352,3</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-4,4	4,4	<b>0,0</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	<b>-1,2</b>
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>8,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>351,1</b>

\*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat



### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER, BEDÖMNINGAR OCH RISKER

Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Forumvägen 14, våning 11 i Nacka, och bolagets postadress är Forumvägen 14, 131 53 Nacka. Moderbolagets aktier är noterade på NGM Nordic SME, Nordic Growth Market Stockholm. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen i april 2025.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 14 maj 2025.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall då avvikelser förekommer föranledda av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på gällande skatteregler.

#### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024:

- Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga och Långfristiga skulder med kovenanter – Ändringar av IAS 1

Ändringarna som anges ovan hade ingen väsentlig inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haft någon väsentlig effekt på innevarande period.

Ändringarna som anges ovan hade ingen väsentlig inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haft någon väsentlig effekt på innevarande period.

#### Förutsättningar vid upprättande av moderbolaget och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK) som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon (mkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Koncernen har goda relationer och samarbeten med flera kreditinstitut och för en kontinuerlig dialog angående nuvarande krediter och hur framtida förvärv ska finansieras. Det är bolagets uppfattning att samtliga nuvarande både långa och korta krediter kommer kunna läggas om kommande förfallodagar. Det pågår även en löpande effektivisering av rutiner och besparingar, vilket även det fått märkbar positiv effekt på resultat och likviditet. Sammantaget ser utsikterna för bolagets fortsatta drift goda ut.

#### Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

#### Intäkter

Hysesintäkter från kommersiella fastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter och hyrestillägg redovisas i den period som det avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad eller debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning.

#### Segmentsrapportering

Ledningen gör bedömningen att koncernens enheter utgörs av ett homogent segment med likartade verksamheter, fastigheter, flöden och hyresgäster. Därav anses koncernen bestå av ett segment.

## RÖRELSEKOSTNADER

### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, förvaltning och underhåll av fastighetsinnehavet.

### Övriga kostnader

Utgörs av kostnader för förvaltningsverksamheten samt i moderbolaget även koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

## VÄRDERINGSPRINCIPER M.M

### Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehåller utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar och redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar vilka bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordringar sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till upplupet anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid.

Real Fastigheter AB uppfyller samtliga lånekovenanter hänförliga till banklånen under 2024 och 2023 års rap-

portperioder, se not 22 för detaljer.

Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits.

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:	Koncern, år	Moderbolag, år
- Inventarier, verktyg och installationer	5	5

### Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

**Leasing**

IFRS 16 Leases ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. Denna standard har ingen väsentlig påverkan på Bolagets redovisning. Bolaget har idag endast enstaka korttidsleasingavtal samt ett fåtal avtal avseende mindre belopp där kostnaden redovisas som en linjär kostnad över leasingperioden.

**Fakturerad förvaltning till dotterbolag**

Moderbolaget tillhandahåller tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning till dotterbolagen.

**Fastigheter**

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheterna till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån extern värdering.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är be-

slutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

**KONCERNREDOVISNING****Dotterföretag**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning och med tillämpning av förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3, Rörelseförvärv. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande. I normalfallet gäller detta för företag där Real Fastigheters röstetal direkt eller indirekt uppgår till mer än 50 procent.

Bolag som förvärvats under året konsolideras fr.o.m. förvärvsdagen. Dotterbolag som avyttrats under året konsolideras t.o.m. tidpunkten då de avyttras. Intresseföretag utgör under normala omständigheter företag, vari Real Fastigheters har ett betydande inflytande, det vill säga när röstetalet uppgår till mellan 20 och 50 procent.

**Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

**Kritiska bedömningar**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde

inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 11).

Bolaget redovisar uppskjuten skattefordran på under-skottsavdrag. Efter rekonstruktionen bedöms det föreligga en positiv intjäningsförmåga inom överskådlig tid som motiverar den uppskjutna skattefordran.

### 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 konjunkurläget 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. Allmänna räntenivån har stor inverkan på avkastningskraven och en förändring av yield med 0,25% påverkar värderingen med 45 Mkr. Real har under fjärde kvartalet bundit tre lån om totalt 73,5 Mkr på ett år med räntesatser mellan 4,24 till 4,42 procents ränta. Merparten av övriga lån ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid årets slut en skuld på 3,1 Mkr att jämföras med 3,4 Mkr vid årets ingång. Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

Två tredjedelar av samtliga lån, 492 Mkr, förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långgivande 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 två större hyresgäster, EFG Furniture Group AB och

Volvo Powertrain AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 17 Mkr per år respektive 10 Mkr per år. Totalt motsvarar detta cirka 16 procent av de totala intäkterna. Det är historiskt stabila hyresgäster och risken ligger i att de omorganiserar och väljer att omdisponera sin verksamhet och inte förlänga sina hyreskontrakt. Koncernens totala hyresfordran uppgår till 33,9 Mkr. Av beloppet per 31 december kvarstår per april förfallet 4,9 Mkr och inkluderar redan reserverad kundförlust om 1,4 Mkr. Det är framför allt i Hudiksvall köpmanberget där det finns hyresfordringar om 1,8 Mkr och motsvarande leverantörsskulder från samma hyresgäst där diskussion pågår om kvittning, samt en överenskommelse med en annan hyresgäst om förlängd kredittid.

Kundkreditrisken begränsas genom att Real eftersträvar långa kundrelationer och risken för avflytt reduceras genom nära samarbete med hyresgästerna för att förstå deras behov.

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen, inom en definerad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att koncernen tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.

Första halvåret 2025 beräknar Real att kundinbetalningarna uppgår till 90,1 Mkr, amorteringar och räntor betalas med 15,9 Mkr respektive 19,5 Mkr. Under första halvåret beräknas även Leverantörsskulder, slutskatt och coronauppskov betalas med sammanlagt 54,0 Mkr. Andra halvåret 2025 beräknas ge kundinbetalningar om 85 Mkr, amorteringar och räntor betalas med 34,0 Mkr och leverantörer med 48,0 Mkr.

År 2 -5 beräknas kundinbetalningar per respektive år uppgå till 178 Mkr, 182Mkr, 186Mkr, 190Mkr.

År 2-5 beräknas räntor och amorteringar per respektive år uppgå till 61 Mkr, 58 Mkr, 57 Mkr, 57 Mkr.

År 2-5 beräknas leverantörsbetalningar per respektive år uppgå till 109 Mkr, 111 Mkr, 113 Mkr, 115 Mkr



## NOT 2

### HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Mkr	2024	2023
Hyra bostäder	3,6	3,6
Hyra lokaler	161,0	152,2
Hyra garage o p-platser	0,0	0,0
Övrigt	1,3	3,9
<b>Summa</b>	<b>165,9</b>	<b>159,7</b>

### HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2025	156	20 533	10 016 152	5%
2026	48	66 158	33 502 636	17%
2027	55	34 410	27 830 199	14%
2028	25	39 462	27 836 915	14%
2029-	34	77 154	72 272 841	37%
<b>Summa</b>	<b>318</b>	<b>237 716</b>	<b>171 458 743</b>	<b>87%</b>
Vakant	0	35 460	21 169 620	11%
Bostad	37	3 332	3 621 257	2%
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>38 792</b>	<b>24 790 877</b>	<b>13%</b>
<b>Totalt summa</b>	<b>355</b>	<b>276 508</b>	<b>196 249 620</b>	<b>100%</b>

### ÅRSHYRA

#### Avtalade framtida intäkter

	Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	10,0
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	111,4
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	50,0
	<b>171,5</b>
Bostäder	3,6
<b>Summa</b>	<b>175,1</b>

**NOT 3****RÖRELSENS ÖVRIGA INTÄKTER**

<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncern</b>		
Övriga intäkter	1,3	3,9
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Moderbolag</b>		
Koncerninterna intäkter	16,8	16,7
Övriga intäkter	0,3	0,0
<b>Summa</b>	<b>17,1</b>	<b>16,7</b>

## NOT 4

### ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
<b>Medelantal anställda</b>		
<b>Moderbolag Sverige</b>		
Sverige	0	0
<b>Totalt moderbolag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dotterbolag</b>		
Sverige	3	3
<b>Totalt Dotterbolag</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Fakturerad ersättning från VD och CFO uppgår till 3 092 760 kr resp 2 300 400 kr.

### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA AVGIFTER, INKL PENSIONS-KOSTNADER

	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	0,5	0,5
Övriga anställda	1,3	0,9
<b>Summa</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>
Sociala avgifter	0,5	0,4
varav pensionskostnader 40 897 kr	0,0	0,0
<b>Moderbolag</b>		
Styrelse och VD	0,5	0,5
Övriga anställda	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Sociala avgifter	0,1	0,1
varav pensionskostnader 0 kr		

### STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVANDE

	2024			2023		
	Totalt	Varav kvinnor	Varav män	Totalt	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter, inkl VD	4	0	4	4	0	4
Andra ledande befattningshavare	3	0	3	3	0	3

## NOT 5

### AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Avskrivningar enligt plan		
Immateriella tillgångar	0,0	0,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,4	0,3
<b>Summa</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
<b>Moderbolag</b>		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

## NOT 6

### ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0,9	0,8
Övriga tjänster	0,4	0,7
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>
<b>Moderbolag</b>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	0,9	0,8
Övriga tjänster	0,4	0,7
<b>Summa</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>



**NOT 7****RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter	0,6	0,3
<b>Moderbolag</b>		
Ränteintäkter	0,0	0,0
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0

## NOT 8

### RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Derivat	0,0	3,4
Räntekostnader	45,5	41,5
<b>Summa</b>	<b>45,5</b>	<b>44,9</b>
<b>Moderbolag</b>		
Räntekostnader	11,1	10,1
<b>Summa</b>	<b>11,1</b>	<b>10,1</b>

### KAPITALBINDINGSSTRUKTUR 2024-12-31

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	Andel %
2025	476,6	66
2026	26,7	4
2027	0,0	0,0
2028-	215,1	30
<b>Summa</b>	<b>718,4</b>	<b>100,0</b>

### KAPITALBINDINGSSTRUKTUR 2024-12-31, AMORTERINGAR OCH RÄNTA

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	Medelränta %	Årlig amortering
2025	476,6	6,4	15,7
2026	26,7	6,0	0,8
2027	0,0	0,0	0,0
2028-	215,1	4,9	14,7
<b>Summa</b>	<b>718,4</b>	<b>5,9</b>	<b>31,1</b>

Ränteförändring om 0,25 procentenheter får en effekt på resultatet med 1,8 Mkr.

## NOT 9

## SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2024	2023
<b>FÖRÄNDRING UPPSKJUTEN SKATT OCH AKTUELL SKATT</b>		
<b>Koncern</b>		
<b>Förändring uppskjuten skatt och aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	-4,6	-4,1
Uppskjuten skatt	-10,2	-13,4
<b>Summa</b>	<b>-14,8</b>	<b>-17,5</b>
Resultat före skatt	68,5	31,7
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	-14,1	-6,5
Ej skattepl intäkter	0,2	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-6,4	-5,0
Skatteeffekt på kostnader som ej ingår i det redovisade resultatet	5,4	5,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,4	0,2
Utnyttjade underskottsavdrag	1,5	-11,3
<b>Summa</b>	<b>-14,8</b>	<b>-17,5</b>
<b>Moderbolag</b>		
Aktuell skatt	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-1,8	-3,2
<b>Summa</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,2</b>
Resultat före skatt	0,6	-1,2
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	-0,1	0,2
Ej skattepl intäkter	0,0	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-1,6	-1,5
Utnyttjade underskottsavdrag	0,0	-1,9
<b>Summa</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,2</b>

**NOT 10****PÅGÅENDE PROJEKT I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncern</b>		
<b>Förändring uppskjuten skatt och aktuell skatt</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11,8	11,0
Under året nedlagda kostnader	68,3	25,9
Resultatfört under året	-1,0	-0,2
Under året genomförda omklassifiseringar	-63,9	-24,9
<b>Summa</b>	<b>15,1</b>	<b>11,8</b>

## NOT 11

## BALANSERADE UTGIFTER FÖR ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,6	0,6
Anskaffningar	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
Akkumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-0,5	-0,4
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	0,0	-0,1
<b>Vid årets slut</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Moderbolag</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,6	0,6
Anskaffningar	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>
Akkumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-0,5	-0,4
Årets avskrivng	0,0	-0,1
<b>Vid årets slut</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>



## NOT 12

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 286,7	1 143,6
Investeringar i befintliga fastigheter	1,3	0,3
Nyanskaffningar	0,0	113,3
Omklassificering	65,7	24,9
Justerat	1,2	0,0
Orealiserade värdeförändringar	42,7	4,6
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 397,6</b>	<b>1 286,7</b>

### KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

2024-12-31 Mkr	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt	Effekt på värdering
Marknadsvärde fastighet	5%	+/- 70	+/- 70
Direktavkastningskrav	0,25%		+/- 45
Hysesintäkter	80 kr/kvm	+/- 22	+/- 279
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	+/- 5,5	+/- 70
Vakansgrad	1%	+/- 1,7	+/- 22

Samtliga fastigheter i Real Fastigheters bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsföretag. Fastigheterna värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Under 2024 värderades fastigheterna av Forum Fastighetsekonomi AB, JLL Valuation AB, Bryggan Fastighetsekonomi AB och Winna Fastighet AB. Värderingarna sker minst en gång under året.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt byggrättsmetoden.

### Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

- + Hyresinbetalningar
- Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
- Underhållskostnader
- = Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Kassaflöde

### Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter. En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Information från Real Fastigheter om skick, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

I värderingarna har

- ortsprisanpassad direktavkastning tillämpats om 4,0 till 9,9 procent med ett genomsnitt på 7,5 procent och en årlig inflationstakt på 1 till 2 procent med ett genomsnitt på 2 procent.
- hyresintäkter åsatts en hyresnivå på mellan 195 och 1389 kr per m<sup>2</sup> med ett viktat genomsnitt på 728 kr per m<sup>2</sup>.
- fastighetskostnaderna uppskattats till att ligga mellan 98 kr per m<sup>2</sup> upp till 620 kr per m<sup>2</sup> med ett viktat genomsnitt på 181 kr per m<sup>2</sup>.
- vakansgraden ett intervall på 5 % till 62,5 % med en genomsnittlig vakansgrad på 10,8 %.

### Kategorisering av fastigheter

Real fastigheter AB hanterar hela beståndet som en kategori. Det är likartade mindre industrienheter på likvärdiga orter med likvärdig struktur på hyresgästerna. Geografiskt ligger fastighetsportföljen koncentrerad i södra Sverige förutom fastigheterna i Hudiksvall och Bålsta. Då de utgör en mycket liten del av beståndet så särredovisas de ej som egen geografisk kategori. Det finns en mindre mängd bostäder i en av fastigheterna i Tranås, dessa bedöms inte heller utgöra grund för fler kategorier.

## NOT 13

### INVENTARIER, VERKTYG O INSTALLATIONER

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	8,0	6,0
Nyanskaffningar	0,1	2,0
Omklassificering	-1,8	0,0
Avyttringar o utrangeringar	-0,4	0,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>5,9</b>	<b>8,0</b>
Ackumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-4,2	-3,8
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,1	0,0
Årets avskrivn	-0,4	-0,4
<b>Vid årets slut</b>	<b>-4,4</b>	<b>-4,2</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1,5</b>	<b>2,2</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,2	0,2
Nyanskaffningar	0,1	0,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
Ackumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-0,1	-0,1
Årets avskrivn	0,0	0,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>

## NOT 14

### UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Skattemässiga underskott i koncernbolag värderas på en uppskattning av framtida skattepliktiga resultat. Styrelsen bedömer att företaget kommer kunna utnyttja nuvarande underskott emot framtida vinster inom överskådlig framtid.

Mkr	2024	2023
<b>Skattemässiga underskott i koncernbolag</b>		
Ingående balans	20,7	23,9
Förändring i resultaträkningen	-1,5	-3,2
<b>Total utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>19,2</b>	<b>20,7</b>

### UPPSKJUTEN SKATTESKULD

#### Koncern

#### Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde

Ingående balans	61,3	53,0
Förändring i resultaträkningen	12,1	8,3
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73,4</b>	<b>61,3</b>

#### Obeskattade reserver i koncernföretag

Ingående balans	2,3	0,4
Förändring i resultaträkningen	-0,2	1,9
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>

<b>Total utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>75,5</b>	<b>63,6</b>
----------------------------------------------	-------------	-------------

## NOT 15

## SAMMANSTÄLLNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	2024	2023
<b>Koncernen</b>		
Hyses- och kundfordringar	33,9	28,4
Övriga kortfristiga fordringar	11,8	7,9
Likvida medel	18,2	10,8
<b>Summa</b>	<b>64,0</b>	<b>47,1</b>
<b>Koncern</b>		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	712,4	672,2
Övriga räntebärande skulder	17,3	7,2
Leverantörsskulder	29,4	18,7
Skatteskulder	0,0	3,4
Derivat	3,1	3,4
Upplupna kostnader	58,3	54,2
<b>Summa</b>	<b>820,6</b>	<b>759,1</b>
<b>Moderbolag</b>		
Fordringar koncernbolag	146,9	159,1
Övriga kortfristiga fordringar	1,2	1,1
Likvida medel	0,9	2,2
<b>Summa</b>	<b>149,0</b>	<b>162,4</b>
<b>Moderbolag</b>		
Skulder koncernbolag	81,2	81,8
Räntebärande skulder	108,8	118,0
Leverantörsskulder	2,7	2,3
Övriga skulder	2,1	3,8
<b>Summa</b>	<b>194,8</b>	<b>205,9</b>

Samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivaten som redovisas enligt verkligt värde via resultaträkningen. I koncernen ligger tre ränteswapar som avser lån om sammanlagt 147 Mkr som löper till 2026-11-06.

Ränteswaparnas villkor är likadana och försvarar en nivå på statslåneräntan om 3,506. När statslåneräntan är lägre belastas likviditeten negativt. Värderingen av ränteswaparna är baserade på antaganden utifrån inputdata Nivå 2.



**NOT 16****FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda driftskostnader	2,0	2,2
Förutbetalda räntekostnader	0,0	0,2
Upplupna intäkter	2,8	3,1
<b>Summa</b>	<b>4,8</b>	<b>5,5</b>
<b>Moderbolag</b>		
Förutbetalda kostnader	0,7	0,5
<b>Summa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>

**NOT 17****KASSA OCH BANK**

<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncern</b>		
Bank	18,2	10,8
<b>Moderbolag</b>		
Bank	0,9	2,2

**NOT 18****JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncern</b>		
Avskrivningar	0,4	0,4
Realisationsresultat	0,1	0,0
Avsättningar	-0,6	3,7
Kostnadsfört i perioden	2,7	0,0
<b>Summa</b>	<b>2,6</b>	4,1
<b>Moderbolag</b>		
Avskrivningar	0,1	0,1
Kostnadsfört i perioden	0,2	0,0
<b>Summa</b>	<b>0,3</b>	0,1

## NOT 19

## FÖRÄNDRING MELLAN LÅNG OCH KORT SKULD I KASSAFLÖDET

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
IB	283,7	367,6
Upptagna lån	0,0	40,1
Amortering	-9,3	-0,7
Omklassificering till kortfristig skuld	-54,0	-123,3
<b>Summa</b>	<b>220,5</b>	<b>283,7</b>
<b>Övriga räntebärande skulder</b>		
IB	6,0	0,0
Upptagna lån	0,0	6,0
Amortering	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
IB	388,5	184,9
Upptagna lån	156,4	58,0
Amortering	-106,9	-24,8
Övertagna lån vid förvärv	0,0	45,1
Omklassificering	0,0	8,0
Omklassificering från långfristig skuld	54,0	117,3
<b>Summa</b>	<b>492,0</b>	<b>388,5</b>
<b>Övriga räntebärande skulder</b>		
IB	1,2	9,5
Omklassificering	0,0	-8,0
Upptagna lån - ökning av checkräkningskrediten	10,1	0,0
Amortering - minskning av checkräkningskrediten	0,0	-0,3
<b>Summa</b>	<b>11,3</b>	<b>1,2</b>
<b>Förändring i kassaflöde</b>		
Upptagna lån	166,5	72,4
Amortering	-116,1	0
<b>Summa</b>	<b>50,4</b>	<b>72,4</b>
<b>Moderbolag</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående balans	118,0	73,9
Upptagna lån	0,0	44,1
Amortering	-9,2	0,0
<b>Summa</b>	<b>108,8</b>	<b>118,0</b>

**NOT 20****ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

<b>Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Moderbolag</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	374,5	345,3
Rörelseförvärv	0,0	29,2
Tillskott	2,2	0,0
<b>Vid årets slut</b>	<b>376,7</b>	<b>374,5</b>

## ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%	2024	2023
Real Holding i Sverige AB, 556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,7	0,7
Real Samhällsfastigheter AB, 556998-0823, Stockholm	1 000	100	11,9	11,9
Real Fastigheter i Karlskrona AB, 559009-4834, Karlskrona				
Real Anderstorp Törås 2:52 AB, 556998-0971, Stockholm	1000	100	5,8	5,5
Real Fastigheter i Håbo AB, 556949-8198, Stockholm	500	100	10,3	10,3
Real Nissaholmen Fastigheter AB, 556414-1058, Gislaved	100	100	52,8	52,8
Real Nya Bostäder i Skövde AB, 559053-1074, Stockholm	1000	100	43,0	43,0
Real Fastigheter i Tranås AB, 556939-2144, Tranås				
Real Fastigheter i Torsås AB, 556882-7942, Torsås	50 000	100	21,0	21,0
Real Fastigheter Väst 1 AB, 559162-2534, Stockholm, fusionerad				
Real Förråd i Sverige AB, 559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,2	0,0
Forsfast AB, 559000-2159, Stockholm	20 000	100	82,9	82,9
Real Forsheda 5:132 AB, 559119-1423, Jönköping/Värnamo				
Real Fastigheter i Hässleholm AB, 556713-3292, Hässleholm	1 000	100	21,9	21,9
Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB, 559312-1055, Hudiksvall	250	100	43,1	41,8
Real Hudiksvall Mo 3:31 AB, 559312-1063, Hudiksvall	250	100	1,0	1,0
Real Tranåsbolagen AB, 559343-1066, Uddevalla	250	100	1,1	1,1
Fastighets AB Zinkgatan 2-4, 556044-2971, Uddevalla				
Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13, 556104-7886, Uddevalla				
Fastighets AB Telegrafan, 559186-3435, Uddevalla				
Tranås Köpcentrum AB, 556881-5277, Uddevalla				
Real Svenshult 1:84 AB, 556992-0316, Gislaved	500	100	30,1	30,1
Real Fastigheter Nättraby AB, 556715-4140, Växjö	20 000	100	2,8	2,8
Real Fastigheter Sösdala AB, 556488-8757, Hässleholm	1 000	100	3,8	3,8
Real Kopparslagaren 1 AB, 556668-9807, Värnamo	1 000	100	5,5	5,5
Real Tranåsfiler AB, 556500-9353, Stockholm	1 000	100	29,2	29,2
Real Fastigheter i Köping AB, 559322-7332, Stockholm	1 000	100	0,0	0,0
Real Karlskrona 4:76 AB, 559214-3522, Karlskrona	1 000	100	9,6	9,2
Real Nyab Två AB, 559431-8445, Stockholm	1 000	100	0,0	0,0
<b>Summa</b>			<b>376,7</b>	<b>374,5</b>



## NOT 21

### EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 148 468 100 kronor och antalet aktier till 29 693 620 stycken.

Real Fastigheters bolagsordning per 31 december 2024 anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 och högst 68 000 000 st.

Eget kapital ska enligt svensk lag uppdelas i fritt och bundet eget kapital i moderbolaget varav bundet eget kapital inte är tillgängligt för utdelning till aktieägarna. I bolagen kan bundet eget kapital bestå av aktiekapital, reservfond och uppskrivningsfond. Fritt eget kapital inkluderar överkursfond, aktieägartillskott och balanserade vinstmedel.

För förändringar i övrigt hänvisas till sid 13.

## NOT 22

### SKULDER TILL KREDIT/INSTITUT FÖRFALLOTIDPUNKT 1-5 ÅR FRÅN BALANSDAGEN

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt 0-5 år från balansdagen	520,2	472,9
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	198,2	206,5
<b>Summa</b>	<b>718,4</b>	<b>679,4</b>

Enligt villkoren för koncernens krediter med ett redovisat värde om totalt 290 Mkr är koncernen förpliktigad att uppfylla följande finansiella lånekonvenanter på 12-månaders basis.

- Koncernens totala fastighetskrediter på engagemangen får inte överstiga 57,5% av engagemangens samlade fastighetsvärderingar och
- räntetäckningsgraden för koncernen måste överstiga 1,5.

Resterande 439 Mkr av koncernens krediter per den sista december 2024 hade inga liknande konvenanter men kreditdokumenten innehåller kriterier såsom att koncernens kreditvärdighet måste upprätthållas genom att räntor och amorteringar betalas i tid och att inget av koncernens bolag hamnar på obestånd eller går i konkurs.

Koncernen har uppfyllt lånekonvenanter och kriterier under hela perioden. Det finns inga indikationer på att Real Fastigheter AB skulle ha svårigheter att uppfylla konvenanter och kriterier när de nästa gång kommer att testas.

## NOT 23

### UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBET INTÄKTER

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Uppl räntekostnader	2,9	4,8
Förutbet hyresintäkter	25,8	24,0
Övr uppl kostnader	7,1	5,8
Uppl löner	0,2	0,0
<b>Summa</b>	<b>36,0</b>	<b>34,6</b>
<b>Moderbolag</b>		
Uppl räntekostnader	0,0	1,4
Övr uppl kostnader	1,0	0,8
Uppl löner	0,1	0,0
<b>Summa</b>	<b>1,1</b>	<b>2,2</b>

## NOT 24

### STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2024	2023
<b>Koncern</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	250,5	227,9
Fastighetsinteckningar	841,6	841,0
<b>Summa</b>	<b>1092,1</b>	<b>1068,9</b>
Ställda säkerheter motsvarar 83% av fastighetsvärdet		
<b>Moderbolag</b>		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Borgensåtagande gentemot dotterbolag	514,6	334,7
Aktier i dotterbolag	346,7	475,3
<b>Summa</b>	<b>861,3</b>	<b>810,0</b>

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagens ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 april 2025.



Dimitrij Titov, ordförande



Claes Hansson, ledamot



Michael Derk, ledamot och VD



Bengt Engström, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2025  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Fastigheter AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 21-60 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på ett förhållande i balansräkningen vari framgår att koncernens kortfristiga skulder vida överstiger omsättningstillgångarna. Detta är primärt hänförligt till kort förfallostruktur på betydande delar av koncernens fastighetsfinansiering vilket innebär att det inte med säkerhet går att uttala sig om framtida finansiering. Ytterligare beskrivning kring bolagets och koncernens finansiella risker härvid återfinns i förvaltningsberättelsen på sidorna 24-25 under rubriken Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-20 samt 64-66.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.



Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen,
- årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

Utän att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att debiterad skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Sundsvall den 22 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor



## Nyckeltal

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

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

	2024	2023
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr*	7,08	10,35
Antal aktier vid periodens utgång*	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	29 693 620	29 693 632
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	210,2	307,3
Resultat per aktie, kr*	1,81	0,48
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr*	1,81	0,48
Eget kapital per aktie, kr*	20,26	18,44
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr*	20,26	18,44
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Hysesvärde helår, kr/kvm	728	642
Hysesintäkter helår, kr/kvm	700	651
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 397,6	1 286,7
Uthyrningsbar yta, kvm	276 508	274 799
Direktavkastning på årsbasis %	6,7	7,3
Antal förvaltningsfastigheter	31	31
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Intäkter, Mkr	165,9	159,7
Driftnetto, Mkr	94,3	94,2
Balansomslutning	1 498,1	1 370,4
Räntebärande skulder	729,7	679,4
Soliditet, %	40,2	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	48,7	49,6
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	52,2	52,8

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

## Definitioner

### Aktierelaterade nyckeltal

Aktiekurs vid periodens utgång, kr	B-aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden
Antal aktier vid periodens utgång	Antal utestående aktier vid periodens utgång
Genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid periodens utgång, justerat med antalaktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	Aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden multiplicerat med antal aktier
Resultat per aktie, kr	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

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 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	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 (publ) lämnar återkommande ekonomisk information under 2025 enligt följande plan:

Delårsrapport Q1	2025-05-14
Delårsrapport Q2	2025-08-20
Delårsrapport Q3	2025-11-19

### Årsstämma

---

Årsstämma hålls i Stockholm den 14 maj 2025.

### Adress

---

Real Fastigheter AB (publ)  
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)

### Kontakt

---

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

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