Q4

Bokslutskommuniké 2025

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

Real Fastigheter

INNEHÅLL

Perioden i korthet	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastigheter	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
Fastighetsbestånd	12
Finansiell utveckling	13
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde Koncern	18
Förändring eget kapital, koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	22
Förändring eget kapital, moderbolag	23
Nyckeltal	24
Definitioner	25
Information	26

PERIODEN I KORTHET

Oktober - december 2025

- Intäkterna uppgick till 41,7 Mkr (41,7).
- Driftnettot uppgick till 18,7 Mkr (21,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5,2 Mkr (6,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 9,4 Mkr (24,2), vilket motsvarar 0,32 kronor per aktie.

Januari - december 2025

- Intäkterna uppgick till 170,3 Mkr (165,9).
- Driftnettot uppgick till 85,2 Mkr (95,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,2 Mkr (25,8). Förvaltningsresultatet har belastats med hyresförluster och onormala reparationer om sammanlagt 14,8 Mkr. Exklusive dessa kostnader uppgick resultatet till 31,1 Mkr (25,8).
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 1 361,0 Mkr (1 397,6).
- Genomsnittsräntan minskade till 4,2 procent (5,9).
- Belåningsgraden uppgick till 52,3 procent (52,2).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 10,6 Mkr (53,7), vilket motsvarar 0,36 kronor (1,81) per aktie.
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2025.

Perioden i siffror	Okt-Dec 2025	Okt-Dec 2024	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024
Intäkter (Mkr)	41,7	41,7	170,3	165,9
Driftnettot (Mkr)	18,7	21,1	85,2	95,6
Förvaltningsresultat (Mkr)	5,2	6,0	16,2	25,8
Värdeförändringar fastigheter	2,8	24,0	-2,7	42,7
Periodens resultat	9,4	24,2	10,6	53,7
Resultat per aktie (kr)	0,32	0,81	0,36	1,81
Eget kapital (Mkr)	612,2	601,6	612,2	601,6
Eget kapital per aktie (kr)	20,62	20,26	20,62	20,26
Totalt antal aktier	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Antal stamaktier upptagna till handel	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd (Mkr)	1361,0	1397,6	1361,0	1397,6

Väsentliga händelser under året

- Den 20 maj 2025 offentliggjorde EHF Invest AB ett offentligt uppköpserbjudande enligt reglerna om budplikt till aktieägarna i Real Fastigheter AB att överlåta sina aktier i Real Fastigheter till EHF Invest för ett pris om 10 kr kontant per aktie. Vid årets slut ägde EHF Invest AB 52,4 procent av aktierna.

- Den 8 september offentliggjordes att styrelsen i Real Fastigheter AB utsett Andreas Gustafsson till ny verkställande direktör. Han tillträdde sin tjänst den 15 september 2025.

Efter årets utgång

- Den 5 februari offentliggjordes att Real Fastigheter AB har tecknat avtal om försäljning av fastigheterna Nättraby 23:73 och Nättraby 23:76 i Karlskrona kommun. Affären grundas på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 216 Mkr med avdrag för latent skatt m.m om 13 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde.

Real Fastigheter

VD-KOMMENTAR

Stärkt finansiell ställning och ökat fokus på aktiv förvaltning

Under 2025 har vi initierat ett målmedvetet arbete för att stärka bolagets finansiella ställning, förbättra kassaflödet och skapa bättre förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Parallellt har vi påbörjat uppbyggnaden av en mer effektiv, stabil och fokuserad organisation inom både förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet. Ambitionen är att arbeta närmare våra hyresgäster och samarbetspartners på de lokala marknader där vi är verksamma. Detta utgör en viktig grund för bolagets fortsatta värdeskapande.

Resultat och finansiell utveckling

Årets resultat har påverkats av fortsatt höga finansieringskostnader samt höga kostnader över normal nivå på 14,8 Mkr hänförliga till hyresförluster och reparationer. Förvaltningsresultatet exklusive dessa kostnader ökade med 9 procent till 31,1 Mkr (25,8).

Den genomsnittliga räntan minskade under året till 4,2 procent (5,9), vilket får positiva effekter kommande år. Bolagets likviditet stärktes under året och uppgick till 29,4 Mkr (18,2).

Genomförda affärer och stärkt balansräkning

I februari tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Nättraby 23:73 och 23:76 i Karlskrona kommun. Affären baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 216 Mkr före avdrag för latent skatt och övriga justeringar om cirka 13 Mkr. Köpeskillingen är i nivå med bokfört värde och tillträde beräknas ske under mars. Genom transaktionen frigörs likviditet som möjliggör amortering av lån med hög ränta, vilket sänker bolagets genomsnittsränta och bidrar till en väsentligt stärkt balansräkning. Efter genomförd affär och amortering av lånen sänks bolagets belåningsgrad från 52,4 procent till cirka 44 procent.

Uthyrning och utveckling i beståndet

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 86,1 procent och innebär en tydlig utvecklingsmöjlighet framåt genom aktiv förvaltning. Vi har till exempel nyligen tecknat ett nytt tioårigt hyresavtal med Trelleborg Mixing i Forsheda, en del av Trelleborg Group. Uthyrningen omfattar 12 776 kvm lokalyta i Forsheda, Värnamo kommun. De har verkat i lokalerna under lång tid och hyresavtalet är ett tydligt uttryck för långsiktighet i både samarbetet och etableringen i fastigheten.

Framtidsutsikter

Efter flera år av kraftiga räntehöjningar präglades 2025 av en successiv stabilisering på räntemarknaden. Inflationen har fallit och styrräntorna har gradvis sänkts. För fastighetsbranschen innebär detta förbättrade förutsättningar för finansiering och ett mer gynnsamt investeringsklimat för våra hyresgäster. Samtidigt präglas omvärlden av makroekonomisk osäkerhet och en utveckling som är svår att förutsäga.

Med vår befintliga fastighetsportfölj som utgångspunkt och en stärkt balansräkning går Real Fastigheter in i 2026 med en positiv syn framåt. Fokus ligger på att fortsätta skapa aktieägarvärde genom aktiv förvaltning och utveckling av beståndet. Vi är samtidigt öppna för både selektiva förvärv och avyttringar när affärerna är strategiskt motiverade och erbjuder attraktiv riskjusterad avkastning. Sammantaget ser jag goda förutsättningar för fortsatt långsiktigt värdeskapande.

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör

MARKNADSKOMMENTAR

Real Fastigheter verkar främst inom industri, lager, logistik och handel – segment som fortsatt visar upp stabil efterfrågan. Den svenska ekonomin visar tecken på återhämtning med en inflation kring Riksbankens mål och ett ränteläge som bedöms ligga kvar på nuvarande nivå under det kommande året. Detta bidrar till ökad förutsägbarhet gällande finansiering som är en viktig parameter för verksamheten. Den globala osäkerheten kvarstår, bland annat till följd av kriget i Ukraina och handelspolitiska spänningar. Trots detta bedöms efterfrågan kopplat till bolagets fastighetsportfölj stabil och bör gynnas av strukturella trender som regionaliserade leveranskedjor.

”Stabil efterfrågan och förbättrade finansieringsförutsättningar”

REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Real Fastigheter förvaltar och utvecklar i huvudsak fastigheter inom industri, lager, logistik och handel i och i anslutning till tillväxtorter i Sverige.

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.

Strategi

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

Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom utveckling.

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.

FASTIGHETER

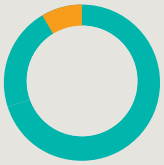
ANDERSTORP

Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

GISLAVED

Nyckeltal (Flera fastigheter))

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 42 193 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

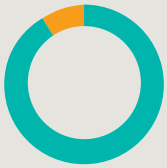
HUDIKSVALL

Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

HÄSSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 88 %

KARLSKRONA

Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

KARLSKRONA/NÄTTRABY

Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

KARLSKRONA STATION

Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KÖPING

Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED

Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TORSÅS/KALMAR

Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 28 %

TRANÅS

Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 64 449 kvm

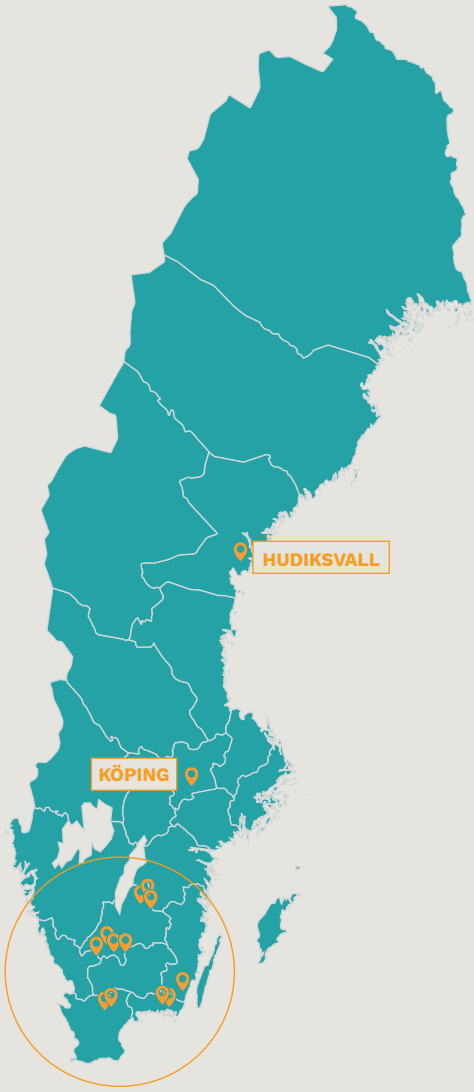
- Uthyrningsbar yta 65 454 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 93 %

VÄRNAMO

Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %



AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

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

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

Aktiekapitalet per den 31 december 2025 uppgick till 148,4 MSEK

Per 31 december 2025 uppgick antalet aktier till 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, förvaltningsresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Ägarförändring

EHF Invest AB har under året blivit ny huvudägare i Real Fastigheter och ägde vid årets slut 15 566 047 aktier Ägarandelen motsvarar 52,4 procent av aktierna, vilket innebär att Real Fastigheter numera är ett dotterbolag till EHF Invest AB.

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december 2025.

Namn	Antal aktier	Andel kapital/röster %
EHF Invest AB	15 566 047	52,4
Svea Bank AB	5 687 337	19,2
Axel Lindgren AB	2 507 532	8,4
Isa G AB	750 000	2,5
Tuvedalen Limited	526 014	1,8
Bengt Engström, privat och bolag	319 454	1,1
Patrik Åkesson	300 000	1,0
Nordstrom Performance Holding AB	294 118	1,0
BENGT LINDEN AB	192 879	0,6
Bertil Linell Förvaltnings AB	150 000	0,5
Övriga ca 1 500 aktieägare	3 400 239	11,5
Summa	**29 693 620**	**100,0**

Källa Euroclear Sweden AB

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter
Intäkterna uppgick under kvartalet till 41,7 Mkr (41,7). Under helåret ökade intäkterna till 170,3 Mkr (165,9).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 23,0 Mkr (20,6). Under helåret uppgick fastighetskostnaderna till 85,1 Mkr (70,3). Huvuddelen av kostnadsökningen består av kostnader över normal nivå avseende reparationer om 7,6 Mkr i fastigheten i Hudiksvall. Resterande ökning avser personalförstärkning, planerat underhåll och ökade elkostnader.

Driftnetto
Driftnettot uppgick under kvartalet till 18,7 Mkr (21,1). Under helåret uppgick driftnettot till 85,2 Mkr (95,6). Det motsvarar en överskottsgrad om 50,0 procent (57,6). Den lägre överskottsgraden är främst hänförlig till kostnadsökningarna på 7,6 Mkr i Hudiksvall.

Central administration
Central administration består av personalkostnader, övriga kostnader samt av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar. Kostnaderna för central administration har minskat till 5,0 Mkr (6,0) under kvartalet. För helåret uppgick de totala kostnaderna för central administration till 30,4 Mkr (24,8). Kostnadsökningen består i huvudsak av konstaterade hyresförluster.

Finansiella intäkter och kostnader
Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 8,6 Mkr (9,2) och under helåret till 38,6 Mkr (45,5). Räntekostnaderna inkluderar en positiv effekt om 0,6 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 5,2 Mkr (6,0). Under helåret uppgick förvaltningsresultatet till 16,2 mkr (25,8). Årets resultat har belastats av kostnader över normal nivå på 14,8 Mkr hänförliga till hyresförluster och onormala reparationer. Förvaltningsresultat exklusive dessa kostnader uppgick till 31,1 Mkr (25,8), en ökning med 9 procent.

Realiserade värdeförändringar fastigheter
I juni avyttrades fastigheterna i Håbo/Bålsta till ett överenskommet fastighetsvärde om 60 Mkr. I november avyttrades en mindre fastighet i Tranås med ett överenskommet fastighetsvärde om 4,5 Mkr. Efter transaktionskostnader redovisas ett konsoliderat resultat från avyttringarna på minus 2,9 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter
Under året har det skett en värdejustering av fastigheterna om 0,2 Mkr.

Mkr	2025	2024
Ingående värde	**1 397,6**	**1 286,7**
Förvärv av fastigheter	0,0	0,0
Investeringar	28,4	67,0
Orealiserade värdeförändringar	0,2	42,7
Avyttringar	-64,0	0,0
Justeringar	-1,2	1,2
Utgående värde exkl pågående projekt	**1 361,0**	**1 397,6**

Resultat
Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 8,0 Mkr (30) och under helåret till 13,5 Mkr (68,5). Resultatet efter skatt uppgick under kvartalet till 9,4 Mkr (24,2) och under helåret till 10,6 Mkr (53,7).

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet 31 december 2025
Real Fastigheter förvaltar och utvecklar fastigheter inom industri, lager, logistik och handel i och i anslutning till tillväxtorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 361,0 Mkr (1 397,6) vid utgången av december 2025.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra inkl. tilägg, 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	13 332 000	6 992 000	80,1	101,5
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/ utställning	Gislaved	1 449	639 000	100 000	48,0	7,0
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/ lager	Karlskrona	4 018	4 938 000	3 648 000	91,3	47,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/ kontor	Torsås	15 490	2 358 000	804 000	27,6	32,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	34 563	23 906 000	19 706 000	100,0	247,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	31 506 000	11 749 000	91,0	173,1
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/ kontor	Hässleholm	15 677	7 905 000	4 085 000	87,8	49,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/ butiker/garage	Tranås	8 488	7 947 000	4 600 000	95,0	82,5
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafen	Bostad/lager/ kontor	Tranås	2 835	1 831 000	1 322 000	83,6	22,0
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 905 000	4 468 000	95,0	66,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	6 255 000	2 602 000	91,0	67,8
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	3 146 000	1 167 000	37,8	46,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB*	Industri/lager/ kontor	Karlskrona	19 397	19 770 000	15 889 000	98,0	211,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/ kontor	Hässleholm	5 300	3 282 000	2 139 000	100,0	27,5
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Kopparslagaren 1 AB	Industri/lager/ kontor	Värnamo	2 560	654 000	122 000	63,3	12,0
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/ kontor	Karlskrona	1 028	1 959 000	1 279 000	100,0	17,0
Tranås Telefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	10 225	2 741 000	1 942 000	55,9	43,4
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/ kontor	Köping	34 685	14 836 000	9 901 000	100,0	100,0
Totalt per 2025-12-31 (årsbasis)				**268 226**	**153 910 000**	**92 515 000**	**86,1**	**1 361,0**

* Den 5 februari offentliggjordes att Real Fastigheter AB tecknat avtal om försäljning av fastigheterna Nättraby 23:73 och Nättraby 23:76 i Karlskrona kommun.

FINANSIELL UTVECKLING

Finansiell ställning och kassaflöde
Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid årets slut till 42,0 procent (40,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till 8,8 Mkr (25,8).

Koncernens likviditet är god och har förstärkts under andra halvåret. Likviditeten varierar under året, främst beroende på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid årets slut uppgick koncernens likvida medel till 29,4 Mkr (18,2).

Finansiering
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 711,9 Mkr (729,7).

Real Fastigheter har säkrat cirka 20 procent av den totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid årets slut en skuld på 1,9 Mkr.

Genomsnittsräntan per 31 december uppgick till 4,2 procent (5,9 per dec 2024). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 52,3 procent (52,2).

Närstående transaktioner
Verkställande direktören Andreas Gustafsson är anställd av EHF AB. Ersättning för verkställande direktörens arbete utgår i form av konsultarvode till EHF AB. Ersättningen är marknadsmässig. Övrig ledning är inte anställd utan erhåller arvode enligt uppdrag.

Under andra halvåret har Real Fastigheter AB erhållit kortsiktiga reverslån från EHF Invest AB på 101 Mkr till 5,0 procents ränta för refinansiering av krediter som löpt med högre ränta.

Avsikten är att återbetala ovan nämnda reverslån efter försäljningen av fastigheterna Nättraby 23:73 och 23:76. Tillträde och återbetalning av lån sker preliminärt under mars 2026.

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Merparten av lånen ligger med ränteändring i intervaller om tre månader.

Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

FINANSIELL UTVECKLING, FORTS

Lån om 372 Mkr, (52 procent av lånen) 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 bra och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Den finansiella risken bedöms 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.

Koncernens fem största hyresgäster står för 40 procent av intäkterna. Det är en risk med sådan koncentration av intäkter till få hyresgäster då bortfall av enstaka hyresgäst får stort ekonomiskt genomslag.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 5 februari offentliggjordes att Real Fastigheter AB har tecknat avtal om försäljning av fastigheterna Nättraby 23:73 och Nättraby 23:76 i Karlskrona kommun. Affären grundas på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 216 miljoner kronor före avdrag för latent skatt m.m. om 13 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde.

Inga andra andra väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Allmänna redovisningsprinciper

Real Fastigheter följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. IFRS 18 kommer att påverka uppställningsformer och tilläggsupplysningar från och med räkenskapsåret 2027. En analys av hur detta kommer att påverka bolaget påbörjas under 2026. I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för det fall där ÅRL sätter begränsningar.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2025.

Revision

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

Stockholm den 25 februari 2026
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

RESULTATRÄKNING KONCERN*

Mkr	Okt-Dec 2025	Okt-Dec 2024	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024
Rörelsens intäkter				
Intäkter	40,6	41,3	169,1	164,6
Förvaltnings- och övriga intäkter	1,1	0,4	1,2	1,3
Summa intäkter	**41,7**	**41,7**	**170,3**	**165,9**
Fastighetskostnader	-23,0	-20,6	-85,1	-70,3
Driftnetto	**18,7**	**21,1**	**85,2**	**95,6**
Personalkostnader	-0,9	-0,6	-3,0	-2,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,6	-0,4
Övriga kostnader	-4,0	-5,3	-26,8	-22,1
Finansiella intäkter	0,0	0,2	0,1	0,6
Finansiella kostnader	-8,6	-9,2	-38,6	-45,5
Förvaltningsresultat	**5,2**	**6,0**	**16,2**	**25,8**
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,5	0,0	-2,9	0,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2,3	24,0	0,2	42,7
Resultat före skatt	**8,0**	**30,0**	**13,5**	**68,5**
Skatter	1,4	-5,8	-2,8	-14,8
Periodens resultat	**9,4**	**24,2**	**10,6**	**53,7**
Varav hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	9,4	24,2	10,6	53,7
Resultat per aktie i kr	0,32	0,81	0,36	1,81

Periodens resultat överensstämmer med totalresultat.

* Uppställningen gentemot föregående års rapport har ändrats genom att förvaltningsresultat redovisas istället för rörelseresultat.

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar		
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1
Summa immateriella tillgångar	**0,0**	**0,1**
Materiella tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 361,0	1 397,6
Pågående projekt i förvaltningsfastigheter	2,8	15,1
Inventarier, verktyg och installationer	1,3	1,6
Summa materiella tillgångar	**1 365,1**	**1 414,3**
Finansiella och övriga anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	17,5	19,2
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,1
Summa finansiella och övriga anläggningstillgångar	**17,6**	**19,3**
Summa materiella tillgångar och anläggningstillgångar	**1 382,7**	**1 433,8**
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	5,7	0,4
Hyres- och kundfordringar	29,0	33,9
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter och övriga fordringar	10,0	11,8
Likvida medel	29,4	18,2
Summa omsättningstillgångar	**74,1**	**64,3**
Summa tillgångar	**1 456,8**	**1 498,1**

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	148,5	148,5
Övrigt tillskjutet kapital	390,7	390,7
Balanserade vinstmedel (inklusive periodens resultat)	73,1	62,4
Summa eget kapital	**612,2**	**601,6**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	325,3	220,5
Uppskjuten skatteskuld	71,5	75,5
Derivat	1,9	3,1
Övriga räntebärande skulder	6,0	6,0
Summa långfristiga skulder	**404,7**	**305,1**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	279,6	492,0
Reverslån moderbolag	101,0	0,0
Leverantörsskulder	15,6	29,4
Övriga räntebärande skulder	0,0	11,3
Övriga kortfristiga skulder	11,8	22,3
Skatteskulder	0,0	0,0
Övriga avsättningar	0,0	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32,0	36,0
Summa kortfristiga skulder	**439,9**	**591,5**
Summa skulder	**844,6**	**896,5**
Summa eget kapital och skulder	**1 456,8**	**1 498,1**

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Okt-Dec 2025	Okt-Dec 2024	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024
Förvaltningsresultat	**5,3**	**5,9**	**16,2**	**25,8**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	12,1	7,9	50,2	48,6
Erhållen ränta	0,1	-0,2	0,2	0,6
Erlagd ränta	-8,6	-9,0	-38,8	-45,6
Betald skatt	4,1	1,2	-5,2	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**12,9**	**5,8**	**22,7**	**20,0**
Förändring av kortfristiga fordringar	-12,1	-7,0	5,1	-9,5
Förändring av kortfristiga skulder	-2,6	4,4	-19,0	15,3
Förändring av rörelsekapitalet	**-14,7**	**-2,6**	**-13,9**	**5,8**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1,8**	**3,2**	**8,8**	**25,8**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av anläggningstillgångar	-5,1	-12,5	-28,4	-68,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	4,6	0,0	22,8	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-0,5**	**-12,5**	**-5,6**	**-68,8**
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån	558,1	16,9	600,8	166,5
Amortering av lån	-541,2	-6,1	-592,9	-116,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**16,9**	**10,8**	**7,9**	**50,4**
Periodens kassaflöde	**14,6**	**1,4**	**11,1**	**7,4**
Likvida medel vid periodens början	**14,7**	**16,7**	**18,2**	**10,8**
Likvida medel vid periodens slut	**29,3**	**18,2**	**29,3**	**18,2**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående eget kapital	**601,6**	**547,4**
Förändring koncernstruktur	0,0	0,5
Periodens totalresultat	10,3	53,7
Utgående eget kapital	**611,9**	**601,6**

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2025	Okt-Dec 2024	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024
Intäkter	4,6	4,4	18,1	17,0
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1
Summa intäkter	**4,7**	**4,4**	**18,2**	**17,1**
Fastighetskostnader	-0,2	-0,4	-1,0	-1,1
Personalkostnader	-0,5	-0,2	-1,3	-0,6
Av - och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Övriga kostnader	-3,8	-3,6	-15,2	-14,8
Summa kostnader	**-4,5**	**-4,3**	**-17,6**	**-16,5**
Rörelseresultat	**0,2**	**0,2**	**0,6**	**0,6**
Finansiella intäkter och kostnader				
Finansiella Intäkter	8,1	0,0	8,1	0,0
Finansiella kostnader	-7,9	-2,4	-15,3	-11,1
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	0,0	0,0	7,9	0,0
Summa Finansiella poster	**0,2**	**-2,4**	**0,7**	**-11,1**
Resultat efter finansiella poster	**0,4**	**-2,2**	**1,3**	**-10,5**
Bokslutsdispositioner	10,3	11,1	10,3	11,1
Resultat före skatt	**10,7**	**8,8**	**11,6**	**0,6**
Inkomstskatt	-2,0	-1,8	-2,0	-1,8
Periodens resultat	**8,7**	**7,1**	**9,6**	**-1,2**

Periodens resultat överensstämmer med totalresultat.

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar		
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1
Summa immateriella tillgångar	**0,0**	**0,1**
Materiella tillgångar		
Inventarier	0,0	0,2
Summa materiella tillgångar	**0,0**	**0,2**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	370,8	376,8
Uppskjuten skattefordran	17,0	19,0
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	244,0	146,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	**631,9**	**542,8**
Summa anläggningstillgångar	**632,0**	**543,1**
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	1,9	2,0
Likvida medel	3,3	0,9
Summa omsättningstillgångar	**5,2**	**2,9**
Summa tillgångar	**637,2**	**545,8**
Eget Kapital		
Aktiekapital	148,5	148,5
Övrigt tillskjutet kapital	195,6	195,6
Balanserade vinstmedel (inklusive periodens resultat)	16,8	7,0
Summa eget kapital	**360,8**	**351,1**
Långfristiga skulder		
Skulder till dotterbolag	171,2	81,2
Övriga räntebärande skulder	0,0	108,8
Summa långfristiga skulder	**171,2**	**190,0**
Kortfristiga skulder		
Reverslån moderbolag	101,0	0,0
Övriga skulder	4,2	4,7
Summa kortfristiga skulder	**105,2**	**4,7**
Summa eget kapital och skulder	**637,2**	**545,8**

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2025	Okt-Dec 2024	Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	0,1	0,2	0,5	0,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,1	0,2	0,2	0,3
Erhållen ränta	0,0	0,1	0,0	0,0
Erlagd ränta	-1,9	-2,5	-9,3	-11,1
Betald skatt	0,7	-0,2	0,0	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1,0**	**-2,2**	**-8,6**	**-11,8**
Förändring av rörelsefordringar	-95,6	1,1	-95,5	12,2
Förändring av rörelseskulder	90,8	-7,2	93,2	-1,1
Förändring av rörelsekapitalet	**-4,8**	**-6,1**	**-2,3**	**11,1**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-5,8**	**-8,3**	**-10,8**	**-0,7**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	-0,3
Försäljning andelar i dotterbolag	0,0	0,0	21,0	0,0
Investering andelar i dotterföretag	0,0	2,2	0,0	0,0
Lämnade aktieägartillskott	0,0	-2,2	0,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0,0**	**0,0**	**21,0**	**-2,5**
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån	97,0	0,0	112,0	0,0
Amortering av lån	-96,5	-2,1	-119,8	-9,2
Erhållet koncernbidrag	0,0	11,1	0,0	11,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0,5**	**9,0**	**-7,8**	**1,9**
Periodens kassaflöde	**-5,3**	**0,7**	**2,3**	**-1,3**
Likvida medel vid periodens början	**2,0**	**0,0**	**0,9**	**2,2**
Likvida medel vid periodens slut	**-3,3**	**0,9**	**3,3**	**0,9**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående eget kapital	**351,1**	**352,4**
Periodens totalresultat	9,6	-1,2
Utgående eget kapital	**360,8**	**351,1**

NYCKELTAL

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

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

	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	10,20	7,08	10,20	7,08
Antal aktier vid periodens utgång	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	302,9	210,2	302,9	210,2
Resultat per aktie, kr	0,32	0,81	0,36	1,81
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,32	0,81	0,36	1,81
Eget kapital per aktie, kr	20,62	20,26	20,62	20,26
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	20,62	20,26	20,62	20,26
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hyresvärde helår, kr/kvm	693	700	693	700
Hyresintäkter helår, kr/kvm	745	728	745	728
Driftnetto, Mkr	18,7	20,7	85,2	94,3
Överskottsgrad, %	42	50	50	57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	89	86	89
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1361,0	1 397,6	1361,0	1 397,6
Uthyrningsbar yta, kvm	268 866	276 508	268 866	276 508
Direktavkastning på årsbasis %	5,2	5,9	6,2	6,7
Förvaltningsresultat	5,2	6,0	16,2	25,8
Antal förvaltningsfastigheter	27	31	27	31
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, Mkr	41,7	41,7	170,3	165,9
Balansomslutning, Mkr	1 456,8	1 498,1	1 456,8	1 498,1
Räntebärande skulder, Mkr	711,9	729,7	711,9	729,7
Soliditet, %	42,0	40,2	42,0	40,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,4	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	52,3	52,2	52,3	52,2

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 genomsnittligt 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
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med nettoomsättning
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdda 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 tillträdda fastigheter
Rörelseresultat	Intäkter minus kostnader, före finansiella poster

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

INFORMATION

Informationstillfällen 2026

Delårsrapport Q1	2026-05-20
Delårsrapport Q2	2026-08-20
Delårsrapport Q3	2026-11-19

Årsredovisning

Årsredovisning 2025 beräknas vara klar vecka 17 och publiceras på bolagets hemsida senast 2026-04-29.

Årsstämma

Årsstämma planeras att hållas i Stockholm den 20 maj 2026.

Adress

Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
E-post: info@realfastigheter.se
Hemsida: www.realfastigheter.se

Kontakt

Andreas Gustafsson,
Verkställande direktör/CEO
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 72 241 21 15
E-post: andreas.gustafsson@ehfab.se

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