

REAL HOLDING

Kvartalsrapport Jan-mars 2020



Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2020

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2020 till och med den 31 mars 2020. Med Koncernen, Bolaget och Real Holding avses de bolag som ingår i Real Holding i Sverige AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556865-1680.

Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic SME under kortnamnet REAL B.

INNEHÅLL

Lyckad rekonstruktion och stärkt balansräkning	2
VD-kommentar	3
Marknadskommentar	4
Intäkter, kostnader och resultat	5
Tillgångar	6
Eget kapital och Skulder	7
Övrigt	8
Finansiella rapporter	15
Nyckeltal och definitioner	24
Kontaktuppgifter	26

Lyckad rekonstruktion och stärkt balansräkning

Under 2019 och 2020 har styrelsen och ledningen för Real Holding arbetat med den företagsrekonstruktion som Bolaget befunnit sig i sedan 27 mars 2019. I början av 2020 beslöt långivarna i moderbolaget att godkänna ackordsförslaget som framlagts av Styrelsen och bolagsrekonstruktörerna från Advokatfirman Schjödts (tidigare Hamilton). Vidare har Bolaget förvärvat två fastigheter (genom fastighetsförvärv) i Forsheda varav 50 Mkr av köpeskilling betalas genom apportemission. Ca 86% av preferensaktieägarna har accepterat att lösa in sina preferensaktier mot B-aktier. I samband med inlösenförfarandet skrivs upplupen utdelning och ränta av. Under det andra kvartalet 2020 har Real Holding genomfört en övertecknad företrädesemission varvid skulder kvittats och likviditet stärkt kassan. Samtliga nya aktier till följd av emissionerna kommer utfärdas under andra kvartalet 2020.

Svea Ekonomi AB har lämnat ett reverslån om 90 Mkr samt ett konvertibellån om 20 Mkr till Bolaget. Lånen har användats till att lösa bort andra skulder. Utsikterna för ett välmående Real Holding ser väldigt goda ut. Det finns emellertid fortfarande mycket arbete kvar att göra, något som riskerar att dra ut på tiden som en följd av den pandemi som drabbade världen under slutet av det första kvartalet 2020.

Perioden i korthet

Perioden i siffror	Januari-mars 2020	Januari - mars 2019
Nettoomsättning (Mkr)	13,6	12,3
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	12,6	12,3
Driftnettot (Mkr)	8,1	6,2
Rörelseresultat (Mkr)	2,4	1,3
Resultat efter skatt (Mkr)	51,0	-6,1
Resultat per aktie (kr)	0,14	-0,03
Eget kapital per 31 mars (Mkr)	158,4	64,9
Eget kapital per aktie den 31 mars (kr) *)	0,66	0,27
Totalt antal aktier	238 706 867	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	238 706 867	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 mars (Mkr)	567,1	420,8

*) Emissionerna är pågående vid utgången av kvartal 1 och nya aktier kommer registreras under kvartal 2 2020 varför nyckeltalet för 2020 är missvisande.

Viktiga händelser under och efter periodens slut

- Den 2 januari 2020 offentliggjorde styrelsen ett ackordsförslag till Bolagets långivare i enlighet med den tidigare rekonstruktionsplanen.
- Den 23 januari 2020 kunde styrelsen meddela att 61,73% av de utestående obligationslånen avgav röster varav 91,75 % antog ackordsförslaget medan av 69,85% av bryggglånegivarna antog 100 procent ackordsförslaget.
- Cirka 86 procent av preferensaktieägarna accepterar förslaget om konvertering av preferensaktier till stamaktier.
- Styrelsen kallar till en extra bolagsstämma den 2 mars 2020 som skall besluta om en företrädesemission om 35 miljoner kr, kvittningsemmission till långivare om ca 22 Mkr, kvittningsemmission till preferensaktieägare om ca 35 Mkr och apportemission om 50 Mkr. Emissionerna ger stamaktier av serie B och till en teckningskurs om 2 öre. Därutöver emitteras

stamaktier av serie B om 20 Mkr mot kvittning av ett konvertibellån med en konverteringskurs om ca 1,12 öre.

- Stockholms Tingsrätt beslutade den 8 april 2020 att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen var uppfyllt. Tidigare meddelade rekonstruktionsåtgärder är genomförda.
- Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holdings företrädesemission som tecknades till ca 114 procent. Sammantaget tillför företrädesemissionen Bolaget ca MSEK 35 före emissionskostnader.

VD-kommentar

Real Holding i Sverige AB (publ), Q1 2020 har präglats med arbetet i slutfasen av rekonstruktionen.

Rekonstruktionen är nu avslutad med samtliga rekonstruktionsåtgärder uppfyllda.



Detta resulterar i följande:

Vår belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång har sänkts till 71,2% jämfört med 85,9% vid utgången av det första kvartalet förra året.

Eget kapital har ökat till 158,4 Mkr jämfört med 64,9 Mkr i slutet av Q1 2019.

Snitträntan har minskat till 5,2% från 6,1% samma period förra året.

Under perioden har bolagets driftnetto förbättrats till 8,1 Mkr, jämfört med 6,2 Mkr motsvarande period 2019.

Covid19

Styrelse och ledning följer utvecklingen noga och vidtar nödvändiga åtgärder vid behov och förändringar. Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen än så länge inte haft en negativ påverkan på företagets verksamhet men det kan inte uteslutas att hyresgäster, medarbetare och leverantörer kan komma att påverkas vilket medför negativa konsekvenser för Bolaget.

På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut samt människors och företags beteende går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på verksamheten.

Jag står fast vid min övertygelse att, Real Holding nu har goda förutsättningar att bli ett stabilt fastighetsbolag med fokus på kärnverksamheten.

Kent Söderberg, VD Real Holding AB

Marknadskommentar

Det första kvartalet 2020 är sannolikt ett av de mest annorlunda kvartal på århundranden. 2020 började med nya rekordnivåer på hyror, fastighetspriser och avkastningskrav. I början februari hörde västvärlden talas om en hälsovårdskris i Kina som bredde ut sig i Asien. Ingen större vikt lades emellertid vid detta initialt, men på bara ett par veckor kom denna svarta svan som Coronaviruset utgör att lamslå inte bara Kina och Asien utan hela den globala ekonomin.

Denna kris liknar ingen annan som marknaden sett, inte kriserna i slutet på 1980-talet, fastighetskrisen i början av 90-talet, rysslandskrisen, IT-bubblan, samt finanskrisen för drygt tio år sedan. Ingen kris är den andra lik, men ingen har varit så pass dramatisk som denna. Covid-19 har kommit att påverka alla, oavsett om de själva eller någon närstående har drabbats av detta virus.

Ingen vet ännu vad effekterna blir

Det är ännu för tidigt att spå vad konsekvenserna av denna pandemi kommer att bli. Det står emellertid klart att det har medfört stora kostnader i form av mänskligt lidande och att de ekonomiska effekterna kommer att bli stora. Flera länder har valt att stänga sina gränser, och i vissa fall även stänga den ekonomiska aktiviteten i sina länder. Detta innebär i princip att de fått se hur deras ekonomier stannat av helt och att många människor har förlorat sina arbeten, och därmed sin möjlighet till konsumtion.

Det finns snart sagt lika många teorier om hur snabbt återhämtningen kommer att ske som det finns marknadsbedömare. Det står emellertid klart att denna pandemi kommer att följas av en lång tid av osäkerhet och att det kommer påverka allas vår vardag och verksamheter.

Regeringar och riksbankar har snabbt agerat för att skapa stimulanser är avgörande för att mildra effekterna. Det kommer emellertid att slå olika för olika typer av verksamheter. Fastighetsbolag har av tradition goda och repetitiva kassaflöden och starka balansräkningar. En del fastighetsbolag kommer emellertid att drabbas hårdare än andra, till exempel dem som har en kraftig exponering mot HoReCa-sektorn, det vill säga restauranger och hotell. Det samma gäller de fastighetsbolag som har valt att fokusera på detaljhandelssektorn. Det kommer att påverka att hyresintäkterna och vakansgraderna i större grad än de fastighetsbolag som istället äger fastigheter anpassade för lätt industri och bostäder.

Hur kommer transaktionsmarknaden att påverkas?

Under januari 2020 var den svenska transaktionsmarknaden väldigt stark. Faktum är att detta fortsatte hela det första kvartalet 2020. Analysföretaget Cushman & Wakefield kunde rapportera att transaktionsvolymen under årets första kvartal med råge översteg den för samma period i fjol och att fastigheter för 40,5 Mdkr bytte ägare. 2019, som av många betecknas som ett rekordår, uppgick samma siffra till 31,8 Mdkr. Det var framförallt svenska investerare som agerade under kvartalet och köpte kontor och bostäder. De utländska investeringarna har haft sitt ursprung i framförallt Norge, Tyskland och USA.

Cushman & Wakefield publicerade under kvartalet resultatet av en enkät som genomfördes i januari i år. En stor del av alla investerare planerade då att nettoförvärva under 2020, något som fick marknaden att tro att det skulle komma att råda brist på möjliga förvärv. De senaste månaderna har emellertid medfört en allmän försiktighet och högre avkastningskrav bland de potentiella köparna.

Fokus har också flyttats, och i dag är det centralt belägna bostadsfastigheter och fastigheter där det finns långa kontrakt med kapitalstarka hyresgäster som efterfrågas mest.

Intäkter, kostnader och resultat

Intäkter

De totala hyresintäkterna uppgick under perioden till 12,6 Mkr (12,3) varav serviceintäkterna svarade för 1,2 Mkr (1,1).

Den ökade nettoomsättningen, 13,6 Mkr (12,3) i förhållande till samma period föregående år beror främst på en försäkringsersättning om 0,9 Mkr i dotterbolaget Sydfastgruppen AB.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 4,6 Mkr (6,0). Den minskade fastighetskostnaden är framförallt relaterad till lägre driftskostnader.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 8,1 Mkr (6,2). Det motsvarar en överskottsgrad om 64,3% (51,2 %). Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter och lägre driftskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick till 5,6 Mkr (6,5) och upplåningskostnaderna till 0,0 (0,3). Ränteintäkterna uppgick till 0,0 Mkr (0,4).

En betydande post är ackordsvinsten på avskrivna lån. Ackordsvinsten uppgår till 54,2 Mkr.

Finansnettot uppgick således till 48,6 Mkr (-6,4).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Inga värdeförändringar på fastigheterna har skett under kvartalet.

Real Holding genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att temporär skatt om 21,4 % skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Skatter

Temporär skatt om 17,4 Mkr har bokförts till följd av förvärvet av Forshedafastigheterna.

Bolaget har inga pågående skatttvister.

Resultat

Periodens rörelseresultat uppgår till 2,4 Mkr (1,3). Resultatet efter finansiella poster är kraftigt förbättrat mot föregående år, 51,0 Mkr (-5,1 Mkr) vilket till stor del beror på ackordsvinster på lån i den nu avslutade rekonstruktionen, 54,2 Mkr.

Resultatet har belastats med extraordinära kostnader i form av juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor, bolagsstämma och företagsrekonstruktion om ca 3,5 Mkr samt en kundförlust i Torsås om 0,7 Mkr.

Resultat efter skatt uppgår till 33,6 Mkr (-6,1).

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 31 mars 2020

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 567,1 Mkr (420,8) vid utgången av 31 mars 2020. En extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker minst en gång per år inför årsbokslut, vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs.

Fastighetsbeståndet i koncernen har förändrats under kvartalet genom förvärvet av fastighetsbolaget Forsfast AB. Forsfast AB äger fastigheten Värnamo Forsheda 5:109 samt indirekt, via dotterbolaget Forsheda 5:132 AB, fastigheten Värnamo Forsheda 5:132. Fastigheterna har ett gemensamt bedömt marknadsvärde om 147 000 000 kronor.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kronor	Beräknat driftnetto, kronor	Ek. uthyrningsgrad	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	38 497	12 333 000	7 214 805	77,1%	79,0
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 161	120 000	73 800	19,6%	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/kontor/lager	Håbo	7 350	5 199 996	2 293 198	99,8%	51,9
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	360 996	185 552	100,0%	2,7
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/	Karlskrona	3 869	4 554 996	3 393 472	97,6%	42,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/lager	Torsås	13 878	4 035 996	1 888 846	50,1%	30,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Skövde AB	Produktion/kontor/lager/utbildning	Tranås	34 480	20 712 000	17 563 776	100,0%	211,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forsheda 5:132 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	32 400	27 697 920	14 236 731	96,2%	147,0
Totalt per 20200331 (årsbasis)			SUMMA	131 838	75 014 904	46 850 180	88,9%	567,1

Preliminär förvärvsanalys Forsfast AB

Tillträdesdag 2020-03-26

Förvärvande bolag: Real Holding i Sverige AB

Förvärvsobjekt: Forsfast AB

Eget kapital	4,2
Fastighetsvärde	147,0
Bokfört fastighetsvärde	<u>-65,8</u>
Förvärvsvärde	85,4

I Bolaget ingår nettoskulder om 61,6 Mkr. Köpeskillingen betalas genom apportemission om 50 Mkr samt Säljarreverser om 35,4 Mkr. Säljarreverserna löper med en ränta om 7 (sju) procent. Definitiv tillträdesbalansräkning har ännu ej upprättats.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 35,4 Mkr (36,3). Per 31 december 2019 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 165 Mkr vilka värderats till 21,4 procent (gällande skattesats). Bolaget anser att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

Eget kapital och Skulder

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 mars 2020 till 158,4 Mkr (64,9).

Antal registrerade aktier per 31 mars 2020 uppgick till 238 706 867 stycken (238 706 867). Totalt finns 3 525 000 A-aktier, 235 081 833 B-aktier samt 100 034 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 238 706 867 (238 706 867) under perioden.

Under första kvartalet har en apportemission och en kvittningsemission genomförts. Efter perioden har Real Holding genomfört en övertecknad företrädesemission, omvandlat preferensaktier till stamaktier. Nya aktier till följd av dessa emissioner registreras under andra kvartalet 2020.

Innan utdelning kan ske till övriga aktieägare ska först preferensaktieägare erhålla upplupen utdelning inklusive ränta i enlighet med villkoren för preferensaktierna. Vid periodens utgång uppgår upplupen utdelning och ränta till 11,0 Mkr på preferensaktierna.

Efter periodens utgång har ca 86% av preferensaktierna lösts in mot B-aktier. I samband med inlösen har utdelning och ränta på dessa aktier eftergivits.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2020 uppgick till 403,6 Mkr (361,6). Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 5,2% (6,1). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 71,2% (85,9).

Övrigt

Organisationen

Förvaltningen

Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. I den löpande förvaltningen samarbetar Real Holding med Forsheda hus AB. Real Holding har därmed personlig närvaro på varje ort som koncernen är verksam på med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget

Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av en person; Kent Söderberg, VD.

Närstående transaktioner

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

Real Holding ingick den 21 februari 2020 avtal avseende förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget Forsfast AB från säljarna Kredrik Holding AB, Klenoden i Anviken AB, Håkan Isaksson Consulting AB, Bertil Linnell Förvaltning AB och Neoma Förvaltning AB. Kredrik Holding AB och Klenoden i Anviken AB kontrolleras av Bolagets styrelseledamöter Michael Derk och Fredrik Högbom. Forsfast AB äger fastigheten Värnamo Forsheda 5:109 samt indirekt, via dotterbolaget Forsheda 5:132 AB, fastigheten Värnamo Forsheda 5:132. Fastigheterna har ett gemensamt bedömt marknadsvärde om 147 000 000 kronor. Tillträdesdag var 26 mars 2020.

Köpeskillingen för aktierna i Forsfast AB uppgick till 85 396 522 kronor.

Forsfast AB har en bättre yield, ett bättre kassaflöde och ett bättre resultat än vad Real Holdings koncern har i genomsnitt. Förvärvet medför därmed att koncernens intjäningsförmåga och dess uthålliga lönsamhet förbättras.

Transaktionen godkändes av extra bolagsstämma i Bolaget den 2 mars 2020.

Den extra bolagsstämman i Real Holding den 2 mars 2020 beslutade bl.a. om en kvittningsemission av stamaktier av serie B riktad till sju långgivare, däribland Bolagets styrelseordförande Bengt Engström och styrelseledamot Bengt Linden (direkt och/eller indirekt via bolag).

Långgivarna har inom ramen för Bolagets rekonstruktion accepterat att ca 47% av deras fordran efterges och att resterande ca 53% av fordran om totalt 21 808 000 kronor kvittas mot totalt 1 090 400 000 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 2 öre per aktie. Av dessa aktier har 46 400 000 stycken tecknats av Bengt Engström (privat och via bolag) och 870 000 000 stycken tecknas av Bengt Linden via bolag.

Styrelseledamoten Michel Derk är delägare i Forsheda Hus AB som sköter och ansvarar för den tekniska förvaltningen. Forsheda Hus AB har fakturerat 243 000 SEK under första kvartalet 2020.

Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden.

I övrigt har inga kontanta närstående transaktioner skett, däremot har upplupet styrelsearvode i enlighet med beslut på Årsstämma bokförts.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Holding framförallt risker som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker. De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt.

Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår. Av de lån som är tagna är de flesta lån upptagna i fast ränta men det finns även banklån som löper med rörlig ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 145,2 Mkr (152,9) vilket motsvarar 36% av den totala belåningen. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

Känslighetsanalysen för ränterisk visar koncernens känslighet vid en ökning om en (1) procentenhet av marknadsräntan på de lån med rörlig ränta som finns vid respektive tidpunkt. Räntekänsligheten baseras på den effekt på resultat efter skatt som en förändring av marknadsräntan ger, både vad gäller ränteintäkter och kostnader.

	2020-03-31 Effekt på resultat	2020-03-31 Effekt på eget kapital	2019-03-31 Effekt på resultat	2019-03-31 Effekt på eget kapital	2019-12-31 Effekt på resultat	2019-12-31 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,4	0,4	0,4	0,4	1,5	1,5

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. En stor andel av lånen förfaller under det närmsta året och är en risk för Bolaget då det är svårt att med säkerhet garantera villkoren för framtida finansiering.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 18 Mkr per år. Det motsvarar cirka 24 % av de totala hyresintäkterna. Intäkterna är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

Bolaget påverkas inte i betydande omfattning av säsongvariationer eller cykliska variationer.

Största ägare i Real Holding

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Michael Derk privat och bolag	589 500	20 875 573	0	8,99%	9,25%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	15 658 866	0	6,56%	6,34%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Öhman Banque S.A Luxembourg	0	6 302 089	0	2,64%	2,55%
HKG Holding A/S	0	6 209 698	0	2,60%	2,52%
Lennart Molvin	0	5 090 000	0	2,13%	2,06%
Netforce Sweden AB	0	3 000 000	0	1,26%	1,22%
Övriga 850 aktieägare	1 815 500	130 238 936	100 034	55,36%	55,22%
Summa	3 525 000	235 081 832	100 034	100,00%	100,00%

Per den 31 mars 2020. Källa Euroclear. Observera att under och efter perioden har Real Holding genomfört en övertecknad nyemission och en apportemission, avslutat en rekonstruktion med kvittning av fordringar samt omvandlat preferensaktier till stamaktier. Nya aktier till följd av dessa emissioner registreras under andra kvartalet 2020.

Redovisningsprinciper

Real Holding följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisningslagen.

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

Händelser under rapportperioden

Stockholms tingsrätt beslutade den 2 januari 2020 beslutat att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB (publ) till och med den 27 mars 2020.

Den 2 januari 2020 offentliggjorde styrelsen ett ackordsförslag till Bolagets långgivare i enlighet med den tidigare rekonstruktionsplanen. Ackordsförslaget syftar att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur, och är ett utbyteserbjudande till Bolagets preferensaktieägare. Styrelsen kommunicerade även sin avsikt, givet antagande av både ackordsförslaget samt utbyteserbjudandet, att genomföra emissioner.

Ackordsförslag

Ackordsförslaget innebär att:

(a) Bolagets samtliga utgivna obligationer (ISIN: SE0007280383) erbjuds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen,

(b) långgivare under ett bryggglån, upptaget i mars 2018, erbjuds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen, och

(c) att Bolagets övriga långgivare Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund erbjuds återbetalning om 53,18 % av sina fordringar per rekonstruktionsdagen. Detta lånekollektiv har förklarat sig villigt att konvertera hela sin ackordslikvid, dvs. efter avskrivning, mot stamaktier av serie B.

Genomförande av kvittningsförslaget enligt (c) förutsätter godkännande av extra bolagsstämma.

Utbyteserbjudande preferensaktieägare

Styrelsen har dessutom offentliggjort ett erbjudande till innehavare av Bolagets preferensaktier (PREF1) att frivilligt byta dessa till aktier mot stamaktier, serie B, i Bolaget. Konverteringskursen ska uppgå till 2 öre per stamaktie och varje preferensaktie berättigar ett inlösenbelopp om 350 kr varvid 17 500 stamaktier erhålls för varje innehavd preferensaktie. Erbjudandet förutsätter att innehavare motsvarande 85% av det totala antalet preferensaktier antar förslaget.

Genomförande av preferensaktieutbytet förutsätter godkännande av extra bolagsstämma.

Framtida emissioner

Vidare har Bolagets styrelse publicerat en skrivelse enligt vilken styrelsen, givet att det ovan beskrivna ackordsförslag antas av samtliga fordringsägare, samt att angiven andel av preferensaktieägarna antar förslaget, har för avsikt att offentliggöra kallelse till extra bolagsstämma och föreslå ett följande emissioner i syfte att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur och möjliggöra framtida expansion av fastighetsportföljen och vinstgenerering:

(a) en företrädesemission av stamaktier serie B om 35 miljoner kr, till en teckningskurs om 2 öre;

(b) en kvittningsemission av stamaktier serie B till bolagets långgivare Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund, vars sammanlagda fordringar i denna del uppgår till ca 22 miljoner kronor, till en teckningskurs om 2 öre;

(c) en kvittningsemission av stamaktier serie B till Bolagets preferensaktieägare, i syfte att genomföra det ovan beskrivna utbyteserbjudandet till innehavare av Bolagets preferensaktier (PREF1); och

(d) en apportemission om 50 miljoner kr av industrifastighet mot stamaktier serie B till teckningskurs om 2 öre. Apporterande fastighet tillskjuts av närstående till bolaget varvid oberoende fastighetsvärdering ligger till grund för det bedömda fastighetsvärdet; och

(e) emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 miljoner kr med en konverteringskurs om 1,12 öre. Genom tillhandahållande av konvertibellånet, samt ett ytterligare lån om 90 miljoner kr, har Svea Ekonomi möjliggjort återbetalning av obligationslånet samt bryggglånet enligt erbjudandet ovan och därmed möjliggjort en långsiktig refinansering av koncernen.

Styrelsen kom även att offentliggöra en begäran om samtycke till villkorsändring avseende obligation (ISIN SE0007280383) samma dag.

Samtyckesbegäran

Intertrust (Sweden) AB, org. nr 556625-5476, ("Agenten") är utsedd till agent för fordringshavarna enligt villkoren för Obligationen.

Agenten påkallar, på begäran av Bolaget, ett skriftligt beslutsförfarande där Obligationsinnehavarna kan godkänna eller avslå det förslag till ändring av villkoren som Bolaget presenterat. Agenten ska ha mottagit röstsedeln senast kl. 12:00 22 januari 2020 via post, bud eller e-post. Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer lämnas utan avseende.

Förslaget och av Bolaget efterfrågade samtycken innebär i detalj följande:

- a) Obligationsinnehavarnas samtycke till avskrivning av den upplupna räntan på Obligationslånet fram till återbetalningsdagen, vilken enligt punkt (c) nedan föreslås till senast 31 mars 2020 (räntan per rekonstruktionsdagen den 27 mars 2019 uppgick till 3 246 403 SEK);
- b) Obligationsinnehavarnas samtycke till att avskriva 20 % av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK; och
- c) Senareläggning av återbetalningsdagen till senast den 31 mars 2020, med möjlighet att verkställa återbetalning tidigare, varvid Obligationsinnehavarna, i samband med att Bolaget fullgör samtliga sina åtaganden enligt Obligationsvillkoren inkluderat återbetalning av Obligationslånet, åtar sig att släppa säkerheterna ställda för Obligationslånet varefter parternas mellanhavanden ska anses vara slutligt reglerade.

Konsekvenser av att inte genomföra Förslaget

I det fall tillräcklig anslutning för detta ackordsförslag inte kommer till stånd återstår sannolikt att istället pröva ett offentligt ackord inom ramen för företagsrekonstruktionen varvid det råder osäkerhet kring koncernens möjlighet att refinansiera sina övriga lån samt möjligheten att återbetala Obligationen. Därmed bedöms risken för att Bolaget försätts i konkurs eller likvideras som icke obetydlig. En konkurs eller likvidation skulle innebära en värdeförstörning för samtliga parter, inkluderat Obligationsinnehavarna.

Real Holding i Sverige AB (publ) meddelade den 16 januari 2020 att Bolaget förlänger svarstiden av ackordsförslaget till preferensaktieägarna till måndagen den 20 januari 2020 då det framkommit att förseningar vid postgången uppstått.

Den 21 januari lät styrelsen meddela att över 85 procent av preferensaktieägare har anslutit sig till det utbyteserbjudande som bolaget offentliggjorde den 20 december 2019. Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna erbjuds konvertera sina preferensaktier mot stamaktier till en teckningskurs om 2 öre, mot ett konverteringsvärde om 350 kr per preferensaktie. Erbjudandet villkorades av att innehavare motsvarande 85 % av det totala antalet preferensaktier antog förslaget.

Genomförande av preferensaktieutbytet förutsätter godkännande av extra bolagsstämma.

Den 20 december 2019 offentliggjorde Real Holding i Sverige AB:s (publ) ett ackordsförslag till sina större fordringsägare, innefattat långivare under (i) en obligation om nominellt 65 000 000 kr (ISIN: SE0007280383) samt (ii) ett bryggån om nominellt 13 000 000 kr.

Ackordsförslaget innebar, vad gäller de sistnämnda lånen, ett erbjudande om avskrivning av upplupna räntor samt 20 % av kapitalfordringarna. Kvarvarande kapitalfordringar ska återbetalas senast den per utgången av kvartal 1 2020.

Dessa lånekollektiv har, för att fatta beslut om ackordsförslaget skulle antas eller inte, genomfört separata omröstningsförfaranden i enlighet med lånevillkoren. Röster kunde avläggas fram till 12.00 den 22 januari 2020. Utfallet i dessa omröstningsförfaranden offentliggörs härmed:

- Av obligationsgivarna avgav 61,73 % av det sammanlagda nominella lånebeloppet röster varav 91,75 % antog förslaget.

- Av bryggglånegivarna avgav 69,85% det sammanlagda nominella utestående lånebeloppet röster varav 100% antog förslaget.

Därmed konstateras att ackordförslaget godkänts av både obligationsgivarna och bryggglånegivarna, enligt särskilda omröstningsregler i lånevillkoren. Ytterligare sammanfattande information om utfallet av det ackordsförslag och utbyteserbjudande till preferensaktieägarna, vilket offentliggjordes den 20 december 2019, samt kommande åtgärder inom den pågående företagsrekonstruktionen av Real Holding i Sverige AB:s (publ) kommer följa inom snar framtida

Styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ) kallade den 30 januari 2020 till extra bolagsstämma. Bolagsstämman ska hållas den 2 mars 2020 och enligt styrelsens förslag ska beslut fattas om bl.a.:

- Utbyteserbjudande till preferensaktieägarna - Erbjudanden om att varje preferensaktie byts ut mot 17 500 nyemitterade stamaktier av serie B, motsvarande en teckningskurs om 2 öre per stamaktie och ett inlösenbelopp om 350 kronor per preferensaktie.
- Kvittningsemission till långgivare som inom ramen för pågående rekonstruktion accepterat att deras fordringar på ackordslikvid om cirka 22 MSEK kvittas mot stamaktier av serie B till en teckningskurs om 2 öre per stamaktie.
- Företrädesemission av stamaktier av serie B om cirka 35 MSEK med en teckningskurs om 2 öre per stamaktie.
- Godkännande av närståendetransaktion - förvärv av fastighetsägande bolag - samt beslut om apportemission om 50 MSEK varvid stamaktier av serie B emitteras till en teckningskurs om 2 öre per aktie och aktier i det fastighetsägande bolaget tillskjuts bolaget som betalning för stamaktierna.
- Beslut om emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 MSEK med en konverteringskurs om 1,12 öre per stamaktie.
- Samtliga förslag lämnades mot bakgrund av att det av styrelsen den 20 december 2019 offentliggjorda ackordsförslaget fått erforderlig acceptans av fordringsägarna samt då innehavare till 85 procent av bolagets preferensaktier antagit förslaget om utbyteserbjudandet.

Händelser efter rapportperioden

Den 8 april 2020 beslutade Stockholms Tingsrätt att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen är uppfyllt. Tidigare meddelade rekonstruktionsåtgärder är genomförda.

Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holding i Sverige ABs (publ) företrädesemission. Företrädesemissionen tecknades till ca 114 procent. Sammantaget tillförde företrädesemissionen Bolaget ca MSEK 35 före emissionskostnader. Av detta belopp tillfördes ca MSEK 28,8 Bolaget genom att aktietecknarnas fordringar på Bolaget om motsvarande belopp kvittas och ca MSEK 6,2 tillfördes Bolaget kontant.

Den 11 maj publicerade styrelsen i Real Holding en kallelse till ordinarie bolagsstämma som kommer att hållas den 11 juni 2020.

Den 14 maj 2020 kom styrelsen att publicera årsredovisningen för 2019.

Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas i torsdagen den 11 juni 2020 klockan 10.00 i UMA Workspace, Blekholmstorget 30 F i Stockholm.

Kalendarium

Ordinarie bolagsstämma	2020-06-11
Halvårsrapport	2020-08-20
Delårsrapport Q3 2020	2020-11-15
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-15

Signaturer

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 maj 2020.

Real Holding AB (publ),

Stockholm den 28 maj 2020

Bengt Engström, ordförande

Bengt Linden, ledamot

Michael Derk, ledamot

Fredrik Högbom, ledamot

Kent Söderberg, verkställande direktör

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

MSEK	Jan-Mar 2020	Jan-Mar 2019	Jan-Dec 2019
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	11,4	11,2	44,4
Serviceintäkter	1,2	1,1	3,4
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,9	0,0	0,0
Summa intäkter	13,6	12,3	47,8
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-4,6	-6,0	-16,8
Personalkostnader	-0,3	-0,2	-0,9
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,2
Övriga kostnader	-6,3	-4,8	-16,4
Summa kostnader	-11,2	-11,0	-34,3
Rörelseresultat	2,4	1,3	13,5
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansnetto	48,6	-6,4	-29,0
Summa resultat från finansiella poster	48,6	-6,4	-29,0
Resultat efter finansiella poster	51,0	-5,1	-15,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	6,0	5,3
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	-6,0	-6,0
Resultat före skatt	51,0	-5,1	-16,2
Uppskjuten samt temporär skatt	-17,4	-1,0	-1,2
Årets skattekostnad	0,0	0,0	0,0
Resultat	33,6	-6,1	-17,4
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	33,6	-6,1	-17,4
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,0
Summa immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,0
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	567,1	420,8	420,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,4	0,0	0,0
Summa materiella tillgångar	567,5	420,8	420,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	35,4	36,3	35,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	35,4	36,3	35,4
Summa anläggningstillgångar	602,9	457,2	455,5
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,9	14,5	9,0
Kassa och bank	70,8	5,4	8,1
Summa omsättningstillgångar	91,7	19,9	17,1
Summa tillgångar	694,5	477,1	472,6

Efter perioden har Real Holding genomfört en övertecknad nyemission, avslutat en rekonstruktion med kvittning av fordringar samt omvandlat preferensaktier till stamaktier.

Balansräkning koncern

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital	158,4	64,9	53,0
Summa eget kapital	158,4	64,9	53,0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28,8	11,4	11,3
Summa avsättningar	28,8	11,4	11,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	211,1	109,6	101,8
Övriga räntebärande skulder	26,5	15,0	15,0
Summa långfristiga skulder	237,6	124,6	116,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	130,7	84,4	87,8
Leverantörsskulder	13,1	8,7	8,2
Räntebärande skulder	35,4	152,6	153,4
Övriga kortfristiga skulder	69,8	3,6	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,8	26,9	37,2
Summa kortfristiga skulder	269,8	276,2	291,5
Summa skulder	536,1	412,2	419,6
Summa eget kapital och skulder	694,5	477,1	472,6

Efter perioden har Real Holding genomfört en övertecknad nyemission, avslutat en rekonstruktion med kvittning av fordringar samt omvandlat preferensaktier till stamaktier.

Kassaflöde koncern

Mkr	Jan-Mar 2020	Jan-Mar 2019	Jan-Dec 2019
Resultat efter finansiella poster	51,0	-5,1	-15,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-76,0	3,1	0,2
Betald skatt	0,0	0,3	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25,0	-1,7	-15,3
Förändring av kortfristiga fordringar	-11,8	-2,9	3,4
Förändring av kortfristiga skulder	54,3	6,6	0,0
Förändring av rörelsekapitalet	42,5	3,7	3,4
Kassaflöde från löpande verksamheten	17,5	2,0	-11,9
Investeringsverksamheten			
Förändring av materiella anläggningstillgångar	-147,4	22,3	23,0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147,4	22,3	23,0
Finansieringsverksamheten			
Pågående apportemission	50,0	0,0	0,0
Pågående kvittningsemission	21,8	0,0	0,0
Amorterade lån	-0,7	-23,7	-7,8
Upptagna lån	121,5	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192,6	-23,7	-7,8
Årets kassaflöde	62,7	0,6	3,3
Likvida medel vid årets början	8,1	4,8	4,8
Likvida medel vid årets slut	70,8	5,4	8,1

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst, 54,2 Mkr, och kvittning i emission, 21,8 Mkr

Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2020-01-01	27,5	0,0	205,0	-179,5	0,0	53,0
Nyemission	0,0	71,8	0,0	0,0	0,0	71,8
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	33,6	0,0	33,6
UB 2020-03-31	27,5	71,8	205,0	-145,9	0,0	158,4
IB 2019-01-01	27,5	0,0	204,9	-162,0	0,0	70,4
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-17,5	0,0	-17,5
UB 2019-12-31	27,5	0,0	204,9	-179,4	0,0	53,0

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

Mkr	Jan-Mar 2020	Jan-Mar 2019	Jan-Dec 2019
Intäkter	1,0	0,0	3,4
Kostnader	-4,3	-2,0	-12,0
Rörelseresultat	-3,3	-2,0	-8,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0
Ackordsvinst	54,2	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,1	-2,9	-12,8
Summa resultat från finansiella poster	52,1	-2,9	-12,8
Resultat efter finansiella poster	48,8	-4,9	-21,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	1,0
Resultat före skatt	48,8	-4,9	-20,4
Skatt	0,0	0,0	1,0
Resultat	48,8	-4,9	-19,4

Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,0
Andelar i koncernföretag	227,7	161,1	142,3
Övriga finansiella tillgångar	35,0	34,0	35,0
Fordringar hos koncernföretag	53,9	15,1	17,4
Övriga kortfristiga tillgångar	2,5	1,2	1,7
Kassa och bank	67,6	0,1	0,3
Summa tillgångar	386,7	211,6	196,7
Eget Kapital	126,6	36,3	6,1
Skulder till koncernföretag	44,4	45,3	45,1
Räntebärande skulder	110,0	115,6	115,6
Övriga skulder	105,7	14,4	29,9
Summa eget kapital och skulder	386,7	211,6	196,7

Kassaflöde Moderbolaget

Mkr	Jan-Mar 2020	Jan-Mar 2019	Jan-Dec 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	48,8	-4,9	-21,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (mm*)	-76,0	0,0	3,1
	-27,2	-4,9	-18,3
Förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-34,1	22,0	20,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	34,3	-17,1	-1,8
	0,2	4,9	18,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	-27,0	0,0	0,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-87,5	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87,5	0,0	0,0
Finansieringsverksamheten			
Pågående apportemission	50,0	0,0	0,0
Pågående kvittningsemission	21,8	0,0	0,0
Upptagande av lån	110,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	181,8	0,0	0,0
Årets kassaflöde	67,3	0,0	0,2
Likvida medel vid årets början	0,3	0,1	0,1
Likvida medel vid årets slut	67,6	0,1	0,3

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst, 54,2 Mkr, och kvittning i emission, 21,8 Mkr

Förändring Eget Kapital, moderbolag

Eget Kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2020-01-01	27,5	0,0	2,4	0,0	-4,4	-19,4	6,1
Ännu ej registrerat aktiekapital	0,0	71,7	0,0	0,0	0,0	0,0	71,7
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	48,8	48,8
UB 2020-03-31	27,5	71,7	2,4	0,0	-4,4	29,4	126,6
IB 2019-01-01	27,5	0,0	2,4	0,0	27,4	-31,8	25,5
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	-31,8	31,8	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,4	-19,4
UB 2019-12-31	27,5	0,0	2,4	0,0	-4,4	-19,4	6,1

Nyckeltal och definitioner

Nyckeltal

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

	Jan-Mar 2020	Jan-Mar 2019	Jan-Dec 2019
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,022	0,024	0,034
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	238 706 867	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	238 706 867	238 706 867
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	5,3	5,7	8,1
Resultat per aktie, kronor	0,14	-0,03	-0,07
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,14	-0,03	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor *)	0,66	0,27	0,22
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor *)	0,66	0,27	0,22
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hysesvärde helår, kronor/kvm	640	632	521
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	663	628	455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	89%	87%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	567,1	420,8	420,1
Uthyrningsbar yta, kvm	131 838	99 438	99 438
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,3%	6,5%	8,1%
Antal förvaltningsfastigheter	13	11	11
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	13,6	12,3	47,8
Driftnetto, Mkr	8,1	6,2	31,0
Balansomslutning	694,5	477,1	472,6
Räntebärande skulder	403,6	361,6	358,0
Soliditet, %	22,8%	13,6%	11,2%
Räntetäckningsgrad, ggr **)	0,6	0,2	0,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	5,6	6,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,1%	75,8%	75,7%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	71,2%	85,9%	85,2%

*) Pågående emission. Nya aktier kommer registreras i Q2.

**) Ackordsvinst har exkluderats vid beräkningen.

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	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 antal aktier 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, kronor	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden
Eget kapital per aktie, kronor	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hysesvärde helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdde fastigheter

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hysesintäkter minus fastighetskostnader
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr)
Skuldsättningsgrad	Skulder inklusive uppskjuten skatteskuld och avsättningar dividerat med justerat eget kapital (ggr)

Kontaktuppgifter

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008; 102 41 Stockholm
Tel: +46 70-522 86 46
E-post: info@realholding.se; Hemsida: www.realholding.se

Kontoförande institut

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

Legal Rådgivare

Advokatfirman Wåhlin AB
Engelbrektsgatan 7; 114 32 Stockholm
Tel: +46 10 12 90 000
E-post: info@wahlinlaw.se; Hemsida: www.wahlinlaw.se

Revisor

Johan Kaijser
Allians Revision & Redovisning AB
Box 38202
100 64 Stockholm
Tel: +46 8 509 064 00
E-post: johan.kaijser@re-allians.se Hemsida: www.re-allians.se