

REAL HOLDING

Niomånadersrapport januari-september 2020



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

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

NIOMÅNADERSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2020

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2020 till och med den 30 september 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.

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

INNEHÅLL

En stark balansräkning gör Real Holding väl rustat för framtiden	2
VD-kommentar	3
Marknadskommentar	5
Intäkter, kostnader och resultat.....	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Övrigt	8
Finansiella rapporter	12
Nyckeltal och definitioner	21
Kontaktuppgifter	23

En stark balansräkning gör Real Holding väl rustat för framtiden

Innevarande år har varit en utmaning för Real Holding, precis som för alla andra företag världen över. Den lyckade rekonstruktionen som gjorde Real Holding till ett betydligt starkare företag än vad det var för ett år sedan följdes av Coronapandemin. Real Holding har inte haft någon direkt påverkan av detta.

I och med att Real Holding förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri fastigheter i och i anslutning till centralorter i Sverige har koncernen klarat sig betydligt bättre än många andra fastighetsbolag. Precis som påtalades i halvårsrapporten har vissa orter påverkats hårdare än andra, men det är framförallt orter utanför storstäderna som klarat sig bäst. Real Holding ser en ökad efterfrågan delvis beroende på ökande e-handel där logistik och lagerlokaler efterfrågas samt tillverkningsindustri som signalerar viss hemtagning av produktion från lågkostnadsländer. Under perioden har Real Holding kunnat rapportera värdeförändringar om 27,8 Mkr, relaterat till fastigheterna i Gislaved, Tranås och i Håbo.

Den avslutade rekonstruktionen som följdes av en övertecknad nyemission gör att Real Holding står starkt rustat inför framtiden. En stark balansräkning, ett positivt resultat och kassaflöde, tillsammans med ett välskött fastighetsbestånd gör att Real Holding kan arbeta framåtriktat och undersöka möjligheter att förvärva nya fastigheter, något som tidigare inte varit möjligt.

Perioden i korthet

Perioden i siffror	juli-september 2020	juli-september 2019
Nettoomsättning (Mkr)	17,7	12,2
Varav serviceintäkter för perioden (Mkr)	0,8	1,1
Driftnettot (Mkr)	12,1	9,1
Rörelseresultat (Mkr)	9,1	6,5
Resultat efter skatt (Mkr)	3,3	-1,5
Resultat per aktie (kr)	0,003	-0,01
Eget kapital per 30 september (Mkr)	216,8	60,6
Eget kapital per aktie den 30 september (kr)	0,027	0,025
Totalt antal aktier	8 867 894 166	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	8 867 881 774	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 september (Mkr)	595,0	420,8

Viktiga händelser under och efter periodens slut

- Real Holding har, som ett led i att trygga bolagets långsiktiga lånefinansiering, tecknat ett nytt storbanksavtal på del av lånestocken motsvarande 75,8 Mkr. Räntekostnaden på årsbasis blir därmed 3,8 Mkr lägre.
- Ägare av samtliga 3 525 000 stamaktier av serie A har omvandlat samtliga aktier till stamaktier av serie B.
- Real Holding inleder startegiskt partnerskap med Wellbo Fastighetsutveckling AB för utveckling av Reals fastigheter i Gislaved.

Januari till september i korthet

Perioden i siffror	januari-september 2020	januari - juni 2019
Nettoomsättning (Mkr)	49,5	36,4
Varav serviceintäkter för perioden (Mkr)	2,7	3,2
Driftnettot (Mkr)	30,9	23,9
Rörelseresultat (Mkr)	17,8	12,8
Resultat efter skatt (Mkr)	38,0	-9,7
Resultat per aktie (kr)	0,01	-0,03
Eget kapital per 30 september (Mkr)	216,8	60,6
Eget kapital per aktie den 30 september (kr)	0,027	0,25
Totalt antal aktier	8 867 894 666	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	8 867 881 774	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 september (Mkr)	595,0	420,8

VD-kommentar

Vi närmar oss slutet på 2020, ett år som är och kommer att ha varit ett annorlunda och händelserikt år på många sätt.

Ekonomi i Sverige ser betydligt bättre ut än befarat, vi ser fortsatt låga marknadsräntor och en industri som återhämtar sig betydligt snabbare än vi trodde i våras, vilket gynnar investeringar inom såväl fastighetsbranschen som inom industrin.

Real Holding äger idag fastigheter till ett värde om ca 600 Mkr fördelat på ca 140.000 m² främst i södra Sverige. En mix av hyresgäster, ca 180 stycken, i huvudsak inom tillverkning, logistik och lager ger en god spridning över flera branscher med låg risk.

Vi kan även konstatera att det finns en ökad efterfrågan på den typ av lokaler Real Holding äger.

Vi finns fysiskt närvarande i våra fastigheter och har därmed nära kontakt med, och ett starkt engagemang hos våra hyresgäster.

Vi har nu lagt kvartal tre bakom oss och konstaterar att våra hyresgäster som tidigare erhållit hyreslättnader i stort har återgått till normala hyrestermener.

Real Holding kan nu på årsbasis redovisa såväl ökade hyresintäkter som ett förbättrat driftnetto och en stärkt balansräkning. Ränteförhandlingar och nya låneavtal om ca 75 Mkr har avsevärt minskat bolagets räntekostnader. Det sistnämnda ger oss sänkta räntekostnader med ca. 3,8 Mkr per år.

Den uthyrbara ytan har ökat genom identifiering och utveckling av tidigare oanvända ytor i befintligt bestånd.

Vårt arbete med att utveckla potentialen i vårt fastighetsbestånd, optimera finansieringen samt att söka nya förvärvsmöjligheter fortsätter. Det sker med tydligt fokus på "Industri, lager och

logistikfastigheter i och i anslutning till centralorter i Sverige”. Ett aktivt arbete med att identifiera förvärvsmöjligheter pågår.

Real Holding i Sverige AB och Wellbo Fastighetsutveckling AB har inlett ett strategiskt partnerskap för utveckling av Real Holding ägda fastigheter i Gislaved. De aktuella fastigheterna ligger centralt i staden i anslutning till Nissan och utgör ett bra exempel på god förädlingspotential av Real Holdings fastigheter. I nära samarbete med Gislaveds kommun planerar Wellbo Fastighetsutveckling att utveckla bostäder och samhällsfastigheter tillsammans med Real Holding som fastighetsägare. Det bidrar samtidigt till tillväxten och ger en positiv utveckling för Gislaveds kommun.

Michael Derk

Verkställande direktör



Michael Derk, VD Real Holding AB

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 någon större effekt eller negativ påverkan på företagets verksamhet men det kan inte uteslutas att hyresgäster, medarbetare och leverantörer kan komma att påverkas vilket medför negativa konsekvenser för Real Holding.

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

Marknadskommentar

Fastighetsmarknaden är en heterogen marknad som består av både bostäder (småhus, bostadsrätter och hyresrätter) och kommersiella fastigheter (industri, kontor, handel, logistik med mera). Vissa orter har påverkats hårdare än andra, men det är framförallt orter utanför storstäderna som klarat sig bäst under första tre kvartalen i år. I det segment Real Holding verkar ser vi en ökad efterfrågan bland annat beroende av en ökande e-handel där logistik och lagerlokaler efterfrågas samt tillverkningsindustri som signalerar viss hemtagning av produktion från lågkostnadsländer.

Intäkter, kostnader och resultat

Intäkter

De totala hyresintäkterna uppgick under perioden januari till september till 49,5 Mkr (36,4) varav serviceintäkterna svarade för 2,7 Mkr (3,2).

Den ökade nettoomsättningen, 46,8 Mkr (33,2) i förhållande till samma period föregående år beror främst på förvärvet av ForsFast AB som skedde i slutet av mars 2020 samt en försäkringsersättning om 0,9 Mkr i dotterbolaget Sydfastgruppen AB.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 17,7 Mkr (12,5). Den ökade fastighetskostnaden är huvudsakligen relaterad till förvärvet av Forsfast AB som samtidigt har medfört en ökad uthyrningsbar yta.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 30,9 Mkr (23,9). Det motsvarar en överskottsgrad om 66,0 % (72,0 %).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick första tre kvartalen i år till 16,2 Mkr (22,0) och upplåningskostnaderna till 0,0 (0,3). Ränteintäkterna uppgick till 0,0 Mkr (0,4)

Finansnettot uppgick januari-september i år till -15,8 Mkr (-21,5) exklusive ackordsvinster på avskrivna lån som uppgår till 53,4 Mkr. Den minskade räntekostnaden är framförallt relaterad till att den tidigare obligationen omandlats till aktier, men också den löpande refinansieringen av låneportföljen.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under perioden har Real Holding kunnat rapportera värdeförändringar på fastigheterna, relaterade till fastigheterna i framförallt Gislaved, Tranås och i Håbo.

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

Skatter

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

Real Holding har inga pågående skattetvister.

Resultat

Under perioden januari till och med september uppgick rörelseresultat till 17,8 Mkr (12,8). Resultatet efter finansiella poster är kraftigt förbättrat mot föregående år, 2,0 Mkr (-8,7 Mkr). Resultatet före skatt har förbättrats till 76,4 Mkr (-8,7 Mkr) vilket till stor del beror på ackordsvinster på lån i den avslutade rekonstruktionen, 53,4 Mkr och en uppskrivning av fastighetsvärdet om 21 Mkr. Resultatet har även påverkats positivt av förvärvet av Forsfast AB som har en högre direktavkastning än koncernens övriga fastighetsbestånd.

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 59 Mkr (-9,7) där en uppskjuten skatt om 17,4 Mkr har bokförts till följd av förvärvet av Forshedafastigheterna.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 30 september 2020

Real Holding förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 595,0 Mkr (420,8) vid utgången av 30 september 2020.

Fastighetsbeståndet i koncernen har förändrats under det nio månaderna 2020 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 Mkr

Fastighet	Jurisk ägare	Fastighets- typ	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kronor	Beräknat driftnetto, kronor	Ek. uthyrnings- grad	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ Lager/ kontor	Gislaved	44 882	12 994 532	8 576 740	86,7%	96,7
Anderstorp- Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor/ butiker/ Utställning	Gislaved	1 449	120 000	70 000	13,6%	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/ lager/ kontor	Håbo	7 642	5 148 344	3 127 382	90,8%	56,1
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	361 248	257 748	100,0%	2,7
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker/ lager	Karlskrona	3 849	4 753 000	3 665 000	98,1%	42,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/ lager/ kontor	Torsås	15 490	4 618 736	2 619 000	59,2%	30,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/ lager/ kontor	Tranås	34 480	21 642 688	18 841 688	100,0%	217,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forsheda 5:132 AB	Industri/ lager/ kontor	Värnamo	33 099	26 616 300	12 887 031	94,9%	147,0
Totalt per 20200930 (årsbasis)			SUMMA	141 094	76 254 848	50 044 589	90,5%	595,0

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). Real Holding anser att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 september 2020 till 216,8 Mkr (60,6). Den stora ökningen jämfört med föregående år beror dels på förvärvet av Forsfast AB, en lyckad rekonstruktion i vilken en stor del av långivarna kvittade sina fordringar mot aktier samt en övertecknad nyemission.

Antal registrerade aktier per 30 september 2020 uppgick till 8 867 894 666 stycken (238 706 867). Totalt finns 8 867 881 774 B-aktier samt 12 892 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 8 867 894 666 (238 706 867) under perioden.

Baserat på omvandlingsförbehållet i Real Holding i Sverige ABs bolagsordning har ägare av samtliga 3 525 000 stamaktier av serie A begärt att aktierna omvandlas till stamaktier av serie B.

Omvandlingen har registrerats hos Bolagsverket och i aktieboken hos Euroclear Sweden AB den 28 september 2020.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 september 2020 uppgick till 352,2 Mkr (355,9). Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 5,4 procent (6,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 59,2% (85,2).

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

Real Holdings huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Michael Derk, VD, och Håkan Brown, CFO.

Närstående transaktioner

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

Styrelseledamoten Michel Derk är delägare i Forsheda Hus AB som sköter och ansvarar för den tekniska förvaltningen. Forsheda Hus AB har fakturerat 441 Tkr de första nio månaderna 2020.

Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden.

I övrigt har inga kontanta närståendetransaktioner skett. Upplupet styrelsearvode i enligt med beslut på årsstämma har 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 182,3 Mkr (147,1) vilket motsvarar 51,8 procent av den totala belåningen. Real Holding 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.

	20200630 Effekt på resultat	20200630 Effekt på eget kapital	20200331 Effekt på resultat	20200331 Effekt på eget kapital	20190331 Effekt på resultat	20190331 Effekt på eget kapital	20191231 Effekt på resultat	20191231 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,9	0,9	0,4	0,4	0,4	0,4	1,5	1,5

En stor andel av lånen förfaller under det närmaste året och är en risk för Real Holding då det är svårt att med säkerhet garantera villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är mycket god, räntenivåerna stabila och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, 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.

Real Holding påverkas inte i betydande omfattning av säsongsvariationer eller cykliska variationer.

Största ägare i Real Holding

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Michael Derk, privat och bolag	1 989 625 666	0	22,44%	22,44%
Svea Ekonomi AB	1 763 768 430	0	19,89%	19,89%
Bengt Linden, privat och bolag	897 839 755	0	10,12%	10,12%
Klenoden i Anviken AB	532 646 540	0	6,01%	6,01%
Bertil Linell Förvaltnings AB	526 000 007	0	5,93%	5,93%
Neoma Förvaltnings AB	525 933 207	0	5,93%	5,93%
Övriga 1 200 aktieägare	2 632 068 169	12 892	29,68%	29,68%
Summa	8 867 881 774	12 892	100,00%	100,00%

Per den 30 september 2020. Källa Euroclear

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

Baserat på omvandlingsförbehållet i Real Holding i Sverige ABs bolagsordning har ägare av samtliga 3 525 000 stamaktier av serie A begärt att aktierna omvandlas till stamaktier av serie B.

Omvandlingen har registrerats hos Bolagsverket och i aktieboken hos Euroclear Sweden AB den 28 september 2020.

Efter omvandlingen ser utgivna aktieslag samt antalet aktier och röster i Bolaget ut enligt följande:

Aktieslag	Antal aktier	Antal röster*
STAM B	8 867 881 774	26 603 645 322
PREF 1	12 892	12 892
Totalt	8 867 894 666	26 603 658 214

* Varje stamaktie B berättigar till tre röster och varje preferensaktie av serie Pref 1 berättigar till en röst.

I och med omvandlingen minskar det totala antalet rösterna i Bolaget med 24 675 000 stycken, från 26 628 333 214 röster till 26 603 658 214 röster.

Real Holding har i september, som ett led i att trygga bolagets långsiktiga lånefinansiering, tecknat ett nytt storbanksavtal på del motsvarande 75 Mkr. Det införs löpande och innebär avsevärt förbättrade räntevillkor och motsvarar en sänkt räntekostnad om cirka 3,8 Mkr på årsbasis och kommer få full effekt år 2021.

Revision

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

Kalendarium

Delårsrapport Q3 2020	2020-11-16
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-25
Delårsrapport Q1 2021	2021-05-10
Årsstämma	2021-05-10

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 nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 november 2020.

Real Holding AB (publ),

Stockholm den 16 november 2020

Dimitrij Titov, ordförande

Bengt Engström, ledamot

Michael Derk, ledamot och verkställande direktör

Fredrik Högbom, ledamot

Om Real Holding

Real Holding förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri fastigheter i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning, tydlig närvaro och med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

Mkr	Jul-Sept 2020	Jul-Sept 2019	Jan-Sept 2020	Jan-Sept 2019	Jan-Dec 2019
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	16,9	11,0	45,9	33,2	44,4
Serviceintäkter	0,8	1,1	2,7	3,2	3,4
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0
Summa intäkter	17,7	12,1	49,5	36,4	47,8
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-5,6	-3,0	-17,7	-12,5	-16,8
Personalkostnader	-0,5	-0,3	-1,2	-0,7	-0,9
Av- och nedskrivningar av materiella och					
immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
Övriga kostnader	-2,4	-2,2	-12,6	-10,3	-16,4
Summa kostnader	-8,6	-5,6	-31,7	-23,6	-34,3
Rörelseresultat	9,1	6,5	17,8	12,8	13,5
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansnetto	-5,0	-8,0	-15,8	-21,5	-29,0
Summa resultat från finansiella poster	-5,0	-8,0	-15,8	-21,5	-29,0
Resultat efter finansiella poster	4,1	-1,5	2,0	-8,7	-15,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	21,0	0,0	21,0	6,0	5,3
Ackordsvinst	-0,8	0,0	53,4	0,0	0,0
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0
Resultat före skatt	24,3	-1,5	76,4	-8,7	-16,2
Uppskjuten samt temporär skatt	0,0	0,0	-17,4	-1,0	-1,2
Årets skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	24,3	-1,5	59,0	-9,7	-17,4
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	24,3	-1,5	59,0	-9,7	-17,4
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	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	595,0	420,8	420,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,5	0,0	0,0
Summa materiella tillgångar	595,5	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	630,9	457,2	455,5
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,9	11,6	9,0
Kassa och bank	8,0	8,8	8,1
Summa omsättningstillgångar	27,9	20,4	17,1
Summa tillgångar	658,8	477,5	472,6

Under 2020 har Real Holding genomfört en övertecknad nyemission, avslutat en rekonstruktion med kvittning av fordringar samt omvandlat preferensaktier till stamaktier.

Balansräkning koncern

Mkr	<u>2020-09-30</u>	<u>2019-09-30</u>	<u>2019-12-31</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital	237,8	60,6	53,0
Summa eget kapital	237,8	60,6	53,0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	34,8	10,4	11,3
Summa avsättningar	34,8	10,4	11,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	226,6	103,9	101,8
Övriga räntebärande skulder	31,4	15,0	15,0
Summa långfristiga skulder	258,0	118,9	116,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	86,7	86,9	87,8
Leverantörsskulder	5,8	6,9	8,2
Räntebärande skulder	7,5	152,6	153,4
Övriga kortfristiga skulder	7,0	6,2	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,2	34,9	37,2
Summa kortfristiga skulder	128,2	287,5	291,5
Summa skulder	421,0	416,9	419,6
Summa eget kapital och skulder	658,8	477,5	472,6

Under 2020 har Real Holding genomfört en övertecknad nyemission, avslutat en rekonstruktion med kvittning av fordringar samt omvandlat preferensaktier till stamaktier.

Kassaflöde koncern

Mkr	Jul-Sept 2020	Jul-Sept 2019	Jan-Sept 2020	Jan-Sept 2019	Jan-Dec 2019
Resultat efter finansiella poster	4,1	-1,5	2,0	-8,7	-15,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0,0	0,0	-100,2	0,0	0,2
Betald skatt	0,1	0,8	0,2	1,1	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4,2	-0,7	-98,0	-7,6	-15,3
Förändring av kortfristiga fordringar	-10,1	2,9	-8,3	0,7	3,4
Förändring av kortfristiga skulder	4,1	4,1	31,3	18,0	0,0
Förändring av rörelsekapitalet	-6,0	7,0	23,0	18,6	3,4
Kassaflöde från löpande verksamheten	-1,8	6,3	-75,0	11,0	-11,9
Investeringsverksamheten					
Förändring av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-147,4	0,0	23,0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	22,3	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	-147,4	22,3	23,0
Finansieringsverksamheten					
Apportemission	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0
Kvittningsemission	0,0	0,0	46,0	0,0	0,0
Amorterade lån	-1,8	-4,0	-5,8	-32,1	-7,8
Upptagna lån	0,0	0,3	132,1	2,8	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,8	-3,7	222,3	-29,3	-7,8
Årets kassaflöde	-3,6	2,5	-0,1	4,0	3,3
Likvida medel vid årets början	11,6	6,3	8,1	4,8	4,8
Likvida medel vid årets slut	8,0	8,8	8,0	8,8	8,1

* I posten för 2019 ingår avskrivning balanserade utgifter

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning i emission

Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2020-01-01	27,5	0,0	204,9	-179,4	0,0	53,0
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	0,0	25,1	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	0,0	10,9	0,0	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	0,0	17,5	0,0	0,0	35,0
Apportemission	25,0		25,0	0,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3		15,3	-30,5	0,0	0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6		2,4	0,0	0,0	20,0
Omstrukturering koncern	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	59,0	0,0	59,0
UB 2020-09-30	88,7	0,0	275,9	-126,8	0,0	237,8
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	Jul-Sept 2020	Jul-Sept 2019	Jan-Sept 2020	Jan-Sept 2019	Jan-Dec 2019
Intäkter	0,0	0,7	1,0	3,4	3,4
Kostnader	-1,9	-1,5	-8,3	-5,6	-12,0
Rörelseresultat	-1,9	-0,8	-7,3	-2,2	-8,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ackordsvinst	-0,2	0,0	54,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-1,6	-4,6	-5,5	-10,0	-12,8
Summa resultat från finansiella poster	-1,8	-4,6	48,5	-10,0	-12,8
Resultat efter finansiella poster	-3,7	-5,4	41,2	-12,2	-21,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Resultat före skatt	-3,7	-5,4	41,2	-12,2	-20,4
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Resultat	-3,7	-5,4	41,2	-12,2	-19,4

Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,0
Andelar i koncernföretag	225,4	145,3	142,3
Övriga finansiella tillgångar	35,0	34,0	35,0
Fordringar hos koncernföretag	54,6	15,5	17,4
Övriga kortfristiga tillgångar	1,2	2,5	1,7
Kassa och bank	0,1	0,2	0,3
Summa tillgångar	316,3	197,6	196,7
Eget Kapital	174,1	13,3	6,1
Skulder till koncernföretag	44,6	44,2	45,1
Räntebärande skulder	95,0	115,6	115,6
Övriga skulder	2,6	24,5	29,9
Summa eget kapital och skulder	316,3	197,6	196,7

Kassaflöde Moderbolaget

Mkr	Jul-Sept 2020	Jul-Sept 2019	Jan-Sept 2020	Jan-Sept 2019	Jan-Dec 2019
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-3,7	-5,4	41,2	-12,2	-21,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm*)	0,0	0,0	-76,0	0,0	3,1
	-3,7	-5,4	-34,8	-12,2	-18,3
Förändring av rörelsekapitalet					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	3,8	0,2	-37,1	20,3	20,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	-4,4	5,2	-22,6	-8,0	-1,8
	-0,6	5,4	-59,7	12,3	18,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	-4,3	0,0	-94,5	0,1	0,2
Investeringsverksamheten					
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-87,5	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	-87,5	0,0	0,0
Finansieringsverksamheten					
Apportemission	0,0	0,0	71,8	0,0	0,0
Upptagande av lån	0,0	0,0	110,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	0,0	181,8	0,0	0,0
Periodens kassaflöde	-4,3	0,0	-0,2	0,1	0,2
Likvida medel vid periodens början	4,4	0,2	0,3	0,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	0,1	0,2	0,1	0,2	0,3

* I posten för 2019 ingår avskrivning balanserade utgifter

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning i emission

Förändring Eget Kapital, moderbolag

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående	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
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	0,0	0,0	25,1	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	0,0	0,0	10,9	0,0	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	0,0	0,0	17,5	0,0	0,0	35,0
Apportemission	25,0		0,0	25,0	0,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3			15,3	-30,5		0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6		0,0	2,4	0,0	0,0	20,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,4	19,4	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	41,2	41,2
UB 2020-09-30	88,7	0,0	2,4	71,1	-29,2	41,2	174,1
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

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

	Jul-Sept 2020	Jul-Sept 2019	Jan-Sept 2020	Jan-Sept 2019	Jan-Dec 2019
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,022	0,026	0,022	0,026	0,034
Antal aktier vid periodens utgång	8 867 894 165	238 706 867	8 867 894 165	238 706 867	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	8 867 894 165	238 706 867	4 553 300 516	238 706 867	238 706 867
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	195,094	6,2	195,1	6,2	8,1
Resultat per aktie, kronor	0,003	-0,01	0,01	0,03	-0,07
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,003	-0,01	0,01	-0,03	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor	0,027	0,25	0,03	0,26	0,22
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,027	0,25	0,05	0,26	0,22
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kronor/kvm	597	518	563	518	521
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	615	449	627	449	455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	87%	89%	87%	87%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	595,0	420,8	595,0	420,8	420,1
Uthyrningsbar yta, kvm	141 094	99 438	141 094	99 438	99 438
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,4%	7,1%	8,4%	7,1%	8,1%
Antal förvaltningsfastigheter	13	11	13	11	11
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	17,7	12,1	49,5	36,4	47,8
Driftnetto, Mkr	12,1	9,1	30,9	23,9	31,0
Balansomslutning	658,8	477,5	658,8	477,5	472,6
Räntebärande skulder	352,2	355,9	352,2	355,9	358,0
Soliditet, %	36,1%	12,7%	36,1%	12,7%	11,2%
Räntetäckningsgrad, ggr *)	1,8	0,8	1,1	0,6	0,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	5,9	1,5	5,9	6,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	53,5%	75,1%	53,5%	75,1%	75,7%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	59,2%	85,2%	59,2%	85,2%	85,2%

*) 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

Hyresvärde helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hyresintäkter helår, kronor/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	Summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdna fastigheter

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter 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)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: info@realholding.se; Hemsida: www.realholding.se

Vekställande direktör/VD

Michael Derk
Real Holding i Sverige AB (publ)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: michael.derk@realfastigheter.se

Ekonomichef/CFO

Håkan Brown
Real Holding i Sverige AB (publ)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 70 665 77 97
E-post: hakan.brown@realfastigheter.se

Styrelseordförande

Dimitrij Titov
Advokatfirman Titov & Partners KB
Humlegårdsgatan 20; 114 46 Stockholm
Tel: +46 8 684 518 50
E-post: dimitrij.titov@titovlaw.se; Hemsida: www.titovlaw.se

Kontoförande institut

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

Revisor

Magnus Olsson
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Box 20
851 02 Sundsvall
Tel: +46 (0) 10 212 88 78
E-post: magnus.olsson@pwc.com; Hemsida: www.pwc.se