

Q1

FÖRSTA KVARTALET

Kvartalrapport januari-mars 2025

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680



Real Fastigheter

INNEHÅLL

Året i korthet / Väsentliga händelser under året	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
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

NETTOOMSÄTTNING**+6%**

till 46,2 mkr (43,4)

DRIFTNETTOT**+12%**

till 22,8 (20,4)

RÖRELSERESULTATET**+5%**

till 15,6 mkr (14,9)

GENOMSNIITSRÄNTA**5,3%**

(7,2)

BELÅNINGSGRAD**53,2%**

(52,8)

FASTIGHETSVÄRDE**1 397,6 Mkr**

(1 286,7)

PERIODEN I KORTHET			
Perioden i siffror	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Jan-Dec 2024
Nettoomsättning (Mkr)	46,2	43,4	165,9
Driftnettot (Mkr)	22,8	20,4	94,3
Rörelseresultat (Mkr)	15,6	14,9	70,7
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	42,7
Resultat efter skatt	4,6	4,0	53,7
Resultat per aktie (kr)	0,16	0,13	1,81
Eget kapital per 31 Mars (Mkr)	606,1	551,4	601,6
Eget kapital per aktie den 31 Mars (kr)	20,41	18,57	20,26
Totalt antal aktier	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Stamaktier upptagna till handel	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 Mars (Mkr)	1 397,6	1 286,7	1 397,6

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

INGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE
UNDER PERIODEN

VD-KOMMENTAR



Lugnt kvartal med fokus på kärnverksamheten

Det första kvartalet 2025 visar att Real Fastigheter fortsätter att leverera på bolagets strategi. Nettoomsättningen ökade 6 procent till 46,2 miljoner kronor samtidigt som driftnettot steg till 22,8 miljoner kronor, motsvarande en överskottsgrad på 49 procent. Resultatet per aktie ökade till 0,16 kronor, att jämföra med 0,13 kronor motsvarande period 2024.

Bolaget bibehåller fokuset på fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Fastighetsportföljen omfattar vid kvartalets utgång 31 fastigheter med en sammanlagd värdering om 1 397,6 miljoner kronor. Vakansgraden var vid rapportperiodens utgång oförändrad om cirka 11 procent.

Finansiell stabilitet och starkt soliditet

Soliditeten stärktes till 40,6 procent och eget kapital per aktie ökade till 20,41 kr. Vi har fortsatt att arbeta med vår finansiering. Den genomsnittliga räntan på låneportföljen har sjunkit till 5,3 procent, vilket ger oss bättre förutsättningar inför kommande kvartal. Belåningsgraden ökade något till 53,2 procent.

Hållbarhetsarbetet fortgår

Vårt pågående arbete med energieffektiviseringar har fortsatt under perioden med åtgärdsplaner på plats för samtliga större fastigheter. Vi ser positiva effekter i form av lägre driftkostnader och förbättrade hyresvillkor, vilket stärker såväl resultat som erbjudandet till kunderna.

Vi följer marknadsutvecklingen noggrant. Räntemarknaden visar tecken på lättnad och efterfrågan inom vårt fokusområde bedöms som stabilt. Vi känner oss trygga med den strategi vi arbetar utifrån och fortsätter att fokusera på att utveckla vårt fastighetsbestånd med målsättning att skapa långsiktigt värde.

Nacka den 14 maj 2025



Michael Derk
Verkställande direktör

REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige.

MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots oroligheter i Europa samt ett högre ränteläge jämfört med tidigare år. Bolaget genomför fortlöpande besparingsåtgärder för att hålla kostnadsläget under kontroll. Tillverkningsindustrins konjunkturläge verkar fortfarande vara ganska stabilt och viljan att

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

” Marknadsförutsättningarna är fortfarande goda ”



REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Affärsidé

Real Fastigheter skall äga kommersiella fastigheter i tillväxtorter samt i anslutning till dessa inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning skapas ett stort förädlingsvärde med en effektiv belåning.

Affärsmodell

Real Fastigheter förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella hyresfastigheter. Hyresgästerna är de viktigaste kunderna och själva kärnan i verksamheten. Intäkter genereras främst genom fastigheternas driftnetto men också av kapitalisering av underliggande potential, t.ex. outnyttjade byggrätter och avstyckningar, samt genom fastigheternas värdeökning. Bolaget prioriterar långsiktigt ägande men kan och ska avyttra fastigheter när marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Strategi

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

Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärda hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling.

Förvaltningsstrategi

Real Fastigheter ska bedriva fastighetsförvaltning samt övrig ekonomisk förvaltning i egen regi medan den tekniska förvaltningen utförs av lokala professionella underleverantörer. Bolaget prioriterar långa hyreskontrakt med kreditvärda hyresgäster före maximerad hyresnivå vid varje enskilt tillfälle. Detta uppnås genom att bolaget bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna genom en proaktiv dialog och en kundanpassad förvaltning. Lokal närvaro är också viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

FASTIGHETSBESTÅND

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

TORSÅS/KALMAR



Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 76 %

ANDERSTORP

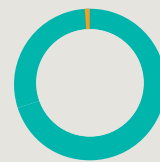


Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 99 %

GISLAVED

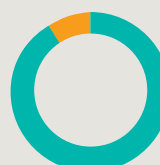


Nyckeltal (Flera fastigheter))

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 42 193 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 74 %

HÄSSLEHOLM

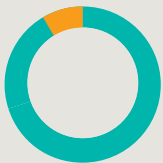


Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

HUDIKSVALL

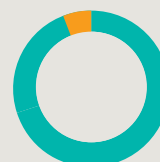


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 66 094 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 96 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÅBO/BÅLSTA

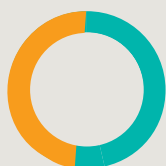


Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 86 %

VÄRNAMO

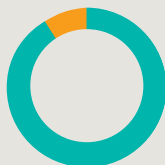


Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %

KARLSKRONA STATION



Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

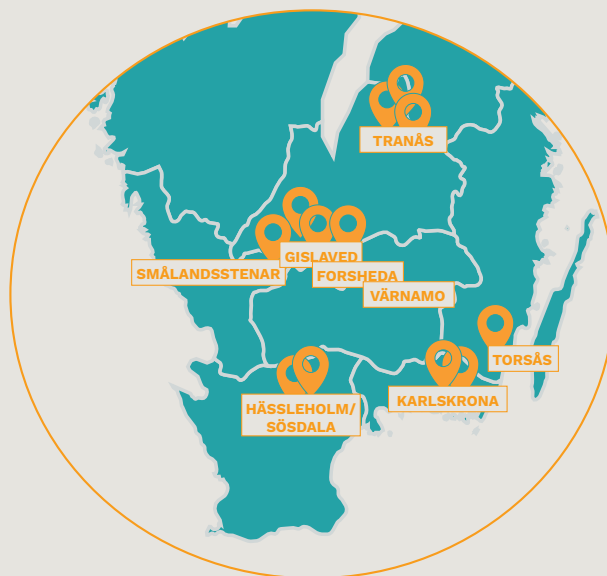
KÖPING



Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



AKTIEN OCH 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 mars 2025 uppgick till 148,4 MSEK

Efter lösen av preferensaktier i juli 2023 samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 31 mars 2025 är antalet aktier 29 693 620 st.

Real Fastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 kronor

och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 st och högst 68 000 000 st.

Utdelningspolicy

Enligt Real Fastigheter utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till utdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Fastigheters verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Ägarförändring

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

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 mars.

Namn	Aktier	Andel kapital/ röster %
Michael Derk, privat och bolag	5 974 153	20,1
Svea Bank AB	5 687 337	19,2
Erik Hemberg Fastighets AB	3 801 190	12,8
Axel Lindgren AB AB	2 453 110	8,3
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,5
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,7
Håkan Isaksson Consulting AB	1 352 003	4,6
Klenoden i Anviken AB	1 268 096	4,3
Mosquit Invest AB	1 095 410	3,7
Övriga ca 2 600 aktieägare	5 013 496	16,9
Summa	29 693 620	100,0

Källa Euroclear Sweden AB

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 22 april.

Namn	Aktier	Andel kapital/ röster %
EHF AB	8 801 190	29,6
Svea Bank AB	5 687 337	19,2
Michael Derk, privat och bolag	3 974 153	13,4
Axel Lindgren AB	2 453 110	8,3
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,5
Mosquit Invest AB	1 095 410	3,7
Tuvedalen Limited	526 014	1,8
Neoma Förvaltnings AB	403 145	1,4
Håkan Isaksson Consulting AB	352 003	1,2
Övriga ca 2 600 aktieägare	4 755 578	16,0
Summa	29 693 620	100,0

Källa: Holdings

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna ökade under perioden till 46,2 Mkr (43,4).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 23,3 Mkr (22,1). Kostnadsökningen beror på allmänt ökade kostnader.

Driftnetto

Driftnettot ökade under kvartalet till 22,8 Mkr (20,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 49 procent (47).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 10,1 Mkr (9,3). Räntekostnaderna inkluderar en positiv effekt på 0,3 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

Förvärv av fastigheter

Inga förvärv har skett under perioden.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under första kvartalet har inga värdeförändringar redovisats.

Mkr	2025	2024
Ingående värde	1 397,6	1 143,5
Förvärv av fastigheter	0,0	115,5
Investeringar	0,0	67,0
Orealiserade värdeförändringar	0,0	42,7
Avyttrat/justerat	0,0	1,2
Utgående värde exkl pågående projekt	1 397,6	1 369,9

Resultat

Under första kvartalet uppgick rörelseresultatet till 15,6 Mkr (14,9). Resultatet före skatt uppgick till 5,5 Mkr (5,3).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Fastighetsbeståndet 31 MARS 2025

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

förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 397,6 Mkr (1 286,7) vid utgången av mars 2025.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra inkl. tillägg, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	42 193	12 312 000	6 992 000	74,0	99,6
Andertorp-Törås 2:252	Real Andertorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	631 000	113 000	47,4	7,0
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	6 357 000	4 147 000	86,3	60,0
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	5 342 000	3 649 000	98,8	50,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 475 000	4 110 000	75,7	41,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	26 906 000	23 466 000	100,0	236,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	32 513 000	12 382 000	91,0	176,9
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 677	7 847 000	4 105 000	87,0	48,3
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	635	132 000	16 000	24,3	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	8 373 000	4 983 000	95,0	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 771 000	1 177 000	80,8	21,4
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	8 128 000	5 936 000	95,0	67,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	9 664 000	3 983 000	100,0	63,8
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0	8,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	3 286 000	1 443 000	37,8	46,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	19 397	19 951 000	16 420 000	98,0	193,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 537 000	2 377 000	100,0	19,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	923 000	369 000	63,3	12,9
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 437 000	623 000	87,0	16,0
TranåsTelefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/kontor	Tranås	10 230	6 519 000	4 629 000	95,0	44,5
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/kontor	Köping	34 685	13 976 000	9 899 000	100,0	100,0
Totalt per 2025-03-31 (årsbasis)				276 508	175 080 000	110 819 000	89,2	1397,6

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 40,6 procent (39,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -12,2 Mkr (15,9).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 13,3 Mkr (18,2).

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 mars 2025 till 606,1 Mkr (601,6).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2025 till 739,0 Mkr (729,7).

Genomsnittsräntan per 31 mars uppgick till 5,3 procent (7,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 53,2 procent (52,2).

Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Real band under fjärde kvartalet 2024 tre lån om totalt 73,5 Mkr på ett år och om 4,24 till 4,42 procents ränta. Merparten av övriga lån ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller.

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid kvartalets slut en skuld på 2,8 Mkr att jämföras med 3,1 Mkr vid årets ingång. Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

Drygt hälften av samtliga lån, 385 Mkr, förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga 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. Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för det fall där ÅRL sätter begränsningar.

Revision

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

Stockholm den 14 maj 2025
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Jan-Dec 2024
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	46,2	42,6	164,6
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	0,8	1,3
Summa intäkter	46,2	43,4	165,9
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-23,3	-22,1	-70,3
Personalkostnader	-0,6	-0,6	-2,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,4
Övriga kostnader	-6,5	-5,7	-22,1
Summa kostnader	-30,6	-28,5	-95,1
Rörelseresultat	15,6	14,9	70,7
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella poster	-10,1	-9,6	-44,9
Resultat efter finansiella poster	5,5	5,3	25,8
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	42,7
Resultat före skatt	5,5	5,3	68,5
Skatter	-0,9	-1,3	-14,8
Periodens resultat	4,6	4,0	53,7
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	4,6	4,0	53,7
Resultat per aktie i kr	0,16	0,13	1,81

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 397,6	1 287,9	1 397,6
Pågående projekt i förvaltningsfastigheter	23,0	25,7	15,1
Inventarier, verktyg och installationer	1,5	2,5	1,6
Summa materiella tillgångar	1 422,1	1 316,1	1 414,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	19,2	20,7	19,2
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,1	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	19,3	20,8	19,3
Summa anläggningstillgångar	1 441,5	1 337,0	1 433,8
Omsättningstillgångar			
Skattefordran	4,3	0,4	0,4
Hyes- och kundfordringar	25,0	32,2	33,9
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	7,8	8,4	11,8
Kassa och bank	13,3	13,3	18,2
Summa omsättningstillgångar	50,3	54,4	64,3
Summa tillgångar	1 491,8	1 391,4	1 498,1

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	148,5	148,4	148,5
Övrigt tillskjutet kapital	390,7	390,7	390,7
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)	67,0	12,3	62,4
Summa eget kapital	606,1	551,4	601,6
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	75,2	63,5	75,5
Övriga avsättningar	1,3	0,0	0,4
Summa avsättningar	76,5	63,5	75,9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	354,0	374,6	220,4
Derivat	2,8	1,8	3,1
Övriga räntebärande skulder	6,0	6,0	6,0
Summa långfristiga skulder	362,8	382,4	229,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	378,9	296,3	492,0
Leverantörsskulder	14,9	2,9	29,4
Övriga räntebärande skulder	5,0	34,3	11,3
Övriga kortfristiga skulder	17,0	22,2	22,4
Skatteskulder	0,0	0,0	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30,8	38,5	36,0
Summa kortfristiga skulder	446,8	394,1	591,1
Summa skulder	885,8	840,0	896,5
Summa eget kapital och skulder	1 491,8	1 391,4	1 498,1

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Jan-Dec 2024
Resultat efter finansiella poster	15,6	14,9	113,5
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	-0,4	-1,8	-40,1
Erhållen ränta	-0,1	0,3	0,6
Erlagd ränta	-10,1	-9,9	-45,6
Betald skatt	-5,1	-5,2	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-0,1	-1,7	20,0
Förändring av kortfristiga fordringar	13,0	-3,8	-9,5
Förändring av kortfristiga skulder	-25,1	21,4	15,3
Förändring av rörelsekapitalet	-12,1	17,6	5,8
Kassaflöde från löpande verksamheten	-12,2	15,9	25,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-7,9	-13,8	-68,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,9	-13,8	-68,8
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån	35,6	5,4	166,5
Amortering av lån	-20,4	-5,1	-116,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15,2	0,3	50,4
Periodens kassaflöde	-4,9	2,5	7,4
Likvida medel vid periodens början	18,2	10,8	10,8
Likvida medel vid periodens slut	13,3	13,3	18,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt
IB 2024-01-01	148,4	390,7	8,3	547,4
Förändring koncernstruktur	0,0	0,0	0,5	0,5
Periodens resultat	0,0	0,0	53,7	53,7
UB 2024-12-31	148,4	390,7	62,5	601,6
IB 2025-01-01	148,4	390,7	62,5	601,6
Periodens resultat	0,0	0,0	4,6	4,6
UB 2025-03-31	148,4	390,7	67,1	606,1

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Jan-Dec 2024
Nettoomsättning	4,7	4,4	17,0
Övriga intäkter	0,0	0,1	0,1
Summa intäkter	4,7	4,5	17,1
Fastighetskostnader	-0,5	-0,1	-1,1
Övriga externa kostnader	-4,1	-4,1	-9,4
Personalkostnader	-0,2	-0,2	-6,0
Avskrivningar, nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,1
Rörelseresultat	-0,1	0,1	0,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,6	-2,9	-11,1
Resultat från finansiella poster	-2,6	-2,9	-11,1
Resultat efter finansiella poster	-2,7	-2,8	-10,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	11,1
Resultat före skatt	-2,7	-2,8	0,6
Skatt	0,0	0,0	-1,8
Periodens resultat	-2,7	-2,8	-1,2

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Materiella tillgångar	0,2	0,1	0,2
Andelar i koncernföretag	374,0	374,6	376,8
Övriga finansiella tillgångar	19,1	20,9	19,1
Fordringar hos koncernföretag	149,9	158,7	146,9
Övriga kortfristiga tillgångar	2,0	1,0	2,0
Kassa och bank	0,8	1,7	0,9
Summa tillgångar	545,9	557,1	545,8
Eget Kapital	348,4	349,5	351,1
Skulder till koncernföretag	86,5	84,4	81,2
Övriga räntebärande skulder	106,7	115,9	108,8
Skatteskulder	0,0	0,0	0,0
Övriga skulder	4,3	7,3	4,7
Summa eget kapital och skulder	545,9	557,1	545,8

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Jan-Dec 2024
Den löpande verksamheten			
Rörelsens resultat	-0,1	0,1	0,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	0,0	0,3
Erlagd ränta	-2,6	-2,9	-11,1
Betald skatt	-0,2	-1,0	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2,9	-3,7	-11,8
Förändring av rörelsefordringar	-2,8	0,7	12,2
Förändring av rörelseskulder	4,9	4,6	-1,1
Förändring av rörelsekapitalet	2,1	5,3	11,1
Kassaflöde från löpande verksamheten	-0,8	1,6	-0,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,3
Försäljning andelar i dotterbolag	2,8	0,0	0,0
Lämnade aktieägartillskott	0,0	0,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2,8	0,0	-2,5
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-2,1	-2,1	-9,2
Erhållet koncernbidrag	0,0	0,0	11,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,1	-2,1	1,9
Periodens kassaflöde	-0,1	-0,5	-1,3
Likvida medel vid periodens början	0,9	2,2	2,2
Likvida medel vid periodens slut	0,8	1,7	0,9

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs fond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt
IB 2024-01-01	148,4	2,4	193,2	8,4	352,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2
UB 2024-12-31	148,4	2,4	193,2	7,2	351,1
IB 2025-01-01	148,4	2,4	193,2	7,2	351,1
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-2,7	-2,7
UB 2025-03-31	148,4	2,4	193,2	4,5	348,4

NYCKELTAL

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

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

	Jan-Mars 2025	Jan-Mars 2024	Jan-Dec 2024
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	8,28	8,50	7,08
Antal aktier vid periodens utgång	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	245,9	252,4	210,2
Resultat per aktie, kr	0,16	0,13	1,81
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,16	0,13	1,81
Eget kapital per aktie, kr	20,41	18,57	20,26
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	20,41	18,57	20,26
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hysesvärde helår, kr/kvm	728	637	728
Hysesintäkter helår, kr/kvm	700	650	700
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 397,6	1 287,9	1 397,6
Uthyrningsbar yta, kvm	276 508	274 799	276 508
Direktavkastning på årsbasis %	6,5	6,3	6,7
Antal förvaltningsfastigheter	31	31	31
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	46,5	43,4	165,9
Driftnetto, Mkr	22,8	20,4	94,3
Balansomslutning	1 491,8	1 391,4	1 498,1
Räntebärande skulder	744,1	679,8	729,7
Soliditet, %	40,6	39,6	40,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,9	48,9	48,7
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	53,2	52,8	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 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 inkl vakanser, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Förvaltningsresultat	Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdde fastigheter

Finansiella nyckeltal

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

INFORMATION

Informationstillfällen 2025

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

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm den 14 maj 2025.

Adress

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

Kontakt

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