

Årsredovisning

2025



Real Fastigheter

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



INNEHÅLL

Året i sammandrag	4
VD kommentarer	5
Marknadskommentar	7
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	8
Fastighetsbestånd	9
Aktien och aktieägarna	12
Risker och riskhantering	13
Styrelse/Ledning	14
Bolagsstyrningsrapport	16
Förvaltningsberättelse	19
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	24
Balansräkning koncern	25
Kassaflöde koncern	27
Förändring eget kapital, koncern	28
Resultaträkning moderbolag	29
Balansräkning moderbolag	30
Kassaflöde moderbolag	31
Förändring eget kapital, moderbolag	32
Noter	33
Revisionsberättelse	61
Nyckeltal	64
Definitioner	65
Information	66

Sid 19-60 avser den formella årsredovisningen



Året i sammandrag

Januari - december 2025

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

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

STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING OCH TYDLIGA PRIORITERINGAR FRAMÅT

Under 2025 har Real Fastigheter genomfört ett målmedvetet arbete för att stärka bolagets finansiella ställning och skapa bättre förutsättningar för långsiktigt värdeskapande. Året har präglats av en inriktning där fokus legat på att förbättra kassaflöde, sänka risknivån och öka kvaliteten i verksamheten.

Parallellt har vi genomfört förändringar i organisation och ledning i syfte att skapa en effektiv och mer fokuserad struktur. Arbetet har inneburit en tydligare prioritering av kärnaktiviteter och ett ökat fokus på affärsdriven förvaltning och fastighetsutveckling. Som ett led i detta flyttades huvudkontoret under hösten 2025 till Uddevalla.

Aktiv portföljstyrning och stärkt balansräkning

Under det året har vi initierat och genomfört försäljningar av fastigheter som en del av en aktiv portföljstrategi. Bland annat avyttrades under 2025 bolagets fastigheter i Bålsta i Håbo kommun och under inledningen av 2026 genomfördes också försäljningen av två fastigheter i Nättraby i Karlskrona kommun. Det sammanlagda överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 276 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt och övriga justeringar. Syftet med affärerna har varit att realisera positiva värdeförändringar, frigöra kapital, minska finansiell risk och skapa utrymme för fortsatt utveckling av beståndet.

Genom dessa transaktioner har och kommer bolaget kunna amortera dyrare lån, vilket kommer att få en positiv effekt på både kassaflöde och resultat. Den genomsnittliga räntan har under året minskat till 4,2 procent (5,9) samtidigt som belåningsgraden reducerats från 52,4 procent till cirka 44 procent. Sammantaget innebär detta en stärkt balansräkning och ett ökat finansiellt handlingsutrymme.



Vi ser aktiv portföljstyrning där vi kontinuerligt utvärderar såväl förvärv som avyttringar som en central del i arbetet med att optimera kapitalstruktur och avkastning över tid.

Resultat, kostnadskontroll och finansiell utveckling

Årets resultat har fortsatt påverkats av en hög kostnadsnivå, både avseende finansiering och vissa fastighetsrelaterade åtgärder. Årets resultat har påverkats av höga kostnader över normal nivå på 14,8 miljoner kronor hänförliga till hyresförluster och reparationer. Förvaltningsresultatet justerat för dessa engångspåverkande poster ökade med nio procent till 31,1 Mkr, vilket visar att genomförda åtgärder inom finansiering och kostnadskontroll successivt får effekt. Samtidigt har vi under året tagit viktiga steg för att stärka den underliggande lönsamheten.

Ett tydligt fokus har varit att sänka bolagets omkostnader och skapa en mer skalbar och effektiv organisation. Detta arbete kommer att fortsätta under kommande år och är en viktig del i att förbättra resultat och kassaflöde.

Fokus på uthyrning, fastighetsutveckling och hyresgäster

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 86,1 procent, vilket visar på den potential som finns i portföljen. Det finns goda förutsättningar att öka uthyrningsgraden genom ett mer aktivt och affärsdrivet arbetssätt. Vi arbetar systematiskt med att stärka relationerna med befintliga hyresgäster samtidigt som vi aktivt bearbetar marknaden för att attrahera nya. Parallellt prioriterar vi fastighetsutveckling och optimering av lokaler för att möta efterfrågan och öka intjäningen. Detta arbete är centralt i vår ambition att successivt förbättra driftnettot i det befintliga beståndet.

Marknad och omvärld

Efter en period av kraftiga räntehöjningar har 2025 präglats av en gradvis stabilisering i ränteläget. Inflationstakten har avtagit och finansieringsförutsättningarna har successivt förbättrats. Samtidigt kvarstår en osäker makroekonomisk miljö, vilket ställer krav på fortsatt disciplin i både investeringar och kostnadskontroll. I denna marknad ser vi dock goda möjligheter för aktörer med en stark balansräkning och ett tydligt operativt fokus.

Framåtblick

Med en stärkt finansiell ställning och en tydligare operativ inriktning går vi in i 2026 med ett ökat handlingsutrymme. Vårt primära fokus framåt är att förbättra driftnettot genom att öka uthyrningsgraden i det befintliga beståndet och sänka kostnadsnivån samt stärka kassaflödet.

Samtidigt kommer vi fortsatt att arbeta aktivt med portföljen och är öppna för både förvärv och avyttringar när dessa är strategiskt motiverade och bidrar till att optimera bolagets avkastning och risk.

Sammantaget ser jag att bolaget har goda förutsättningar att skapa ett stabilt och långsiktigt värde för våra aktieägare och jag vill passa på att tacka alla medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners för ett gott samarbete under året.

Uddevalla i april 2026

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör



Marknads- kommentar

Real Fastigheter verkar främst inom industri, lager, logistik och handel, segment som uppvisar god efterfrågan. Den svenska ekonomin befinner sig i en återhämtningsfas, där inflationen i stort har stabiliserats kring Riksbankens mål samtidigt som ränteläget präglas av ökad osäkerhet. Marknaden förväntar sig i dagsläget en försiktig anpassning av styrräntan framåt. Ränteutvecklingen är i hög grad beroende av det globala inflations- och konjunkturläget. Förutsättningarna för finansiering är goda samtidigt kvarstår viss volatilitet i räntenivåer, vilket ställer krav på aktiv finansiell styrning.

Det globala omvärldsläget är fortsatt osäkert med geopolitiska spänningar kopplade till bland annat kriget i Ukraina, utvecklingen i Mellanöstern samt en mindre sammanhållen global handelspolitik. Detta kan påverka såväl energipriser som inflationsförväntningar och därmed även ränteutvecklingen.

Efterfrågan kopplad till bolagets fastighetsportfölj bedöms vara stabil. Segmenten industri, lager och logistik gynnas fortsatt av strukturella trender såsom regionalisering av leveranskedjor, ökad beredskap i försörjningsflöden samt ett växande behov av flexibel lager- och logistikyta.

Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande

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

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

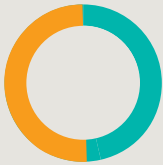
Real Fastigheter har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgästanpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

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

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

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

ANDERSTORP

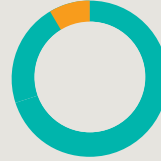


Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

GISLAVED

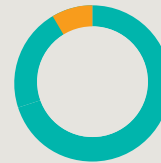


Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 42 193 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

HUDIKSVALL

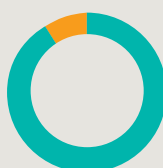


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

HÄSSLEHOLM

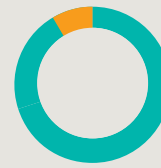


Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 88 %

KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

KARLSKRONA/NÄTTRABY*



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

* Beståndet är sålt under mars 2026

KARLSKRONA STATION



Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KÖPING



Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TORSÅS/KALMAR

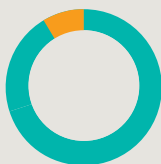


Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 28 %

TRANÅS

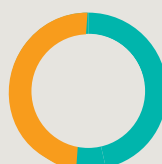


Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 64 449 kvm

- Uthyrningsbar yta 65 454 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 93 %

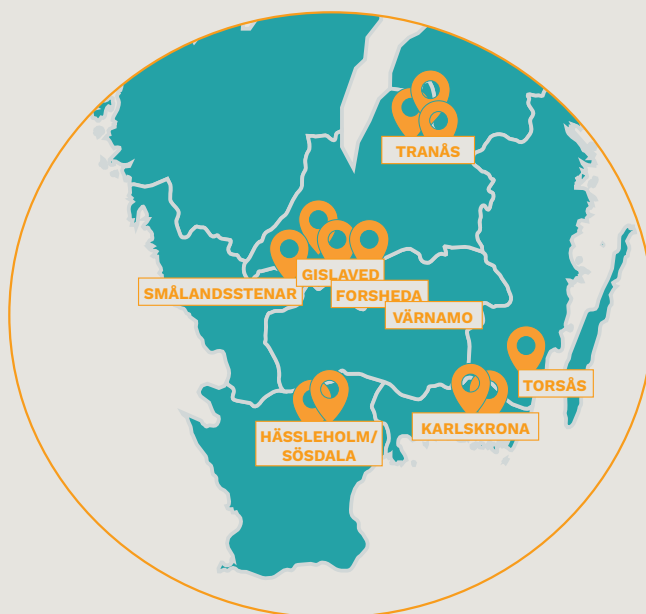
VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %



Aktien och aktieägarna

AKTIEN

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

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

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

Per 31 december 2025 uppgick antalet aktier till 29 693 620 st.

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

UTDELNINGSPOLICY

Enligt Real Fastigheters utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till utdelning.

I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Fastigheters verksamhet, förvaltningsresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expensionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

ÄGARFÖRÄNDRING

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

ÄGARE

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december 2025.

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

Källa Euroclear Sweden AB

* Erik Hemberg äger via EHF AB 100 % av EHF Invest AB.

An aerial photograph of a scenic landscape during autumn. A river flows through a valley, surrounded by dense forests with trees in shades of yellow, orange, and green. In the distance, rolling hills are visible under a blue sky with light clouds. In the lower right foreground, a white house with a red roof is situated on a grassy area, surrounded by more trees.

Risker och riskhantering

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Real Fastigheters verksamhet är i huvudsak exponerad mot risker kopplade till det allmänna konjunkturläget samt finansiella risker. De finansiella riskerna avser främst förändringar i räntenivåer, refinansiering av befintliga lån samt möjligheten att uppta ny finansiering. Därtill föreligger en värderingsrisk, där förändrade avkastningskrav kan påverka fastigheternas värden. En betydande del av koncernens låneportfölj har räntebindning med korta löptider, vilket innebär en relativt snabb genomslagskraft vid förändringar i marknadsräntor.

Det rådande ränteläget bedöms sammantaget som hanterbart samtidigt som osäkerheten kring den framtida ränteutvecklingen kvarstår. Lån motsvarande 372 Mkr, cirka 52 procent av den totala låneportföljen, förfaller inom tolv månader vilket medför refinansieringsrisk.

Under verksamhetsåret har bolaget refinansierat 340 Mkr av befintliga lån vilket visar att det finns väl etablerade relationer med långgivare och att bolaget arbetar löpande med att säkerställa refinansiering av befintliga kreditfaciliteter. Sammantaget bedöms den finansiella risken som begränsad.

De operativa riskerna utgörs främst av ökade drift- och underhållskostnader, skador på fastigheterna samt risken för hyresgästers betalningsförmåga. Koncernens fem största hyresgäster svarar för cirka 40 procent av hyresintäkterna, vilket innebär en koncentrationsrisk där bortfall av en större hyresgäst kan få en väsentlig påverkan på resultatet.

Real Fastigheters verksamhet är till viss del beroende av nyckelpersoner. För att minska personberoendet anlitas i viss utsträckning externa leverantörer för den tekniska förvaltningen.

STYRELSE

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



Claes Hansson

Styrelseordförande, född 1957, civilekonom.

Styrelseordförande i TMF Trä- och Möbelföretagen, EHF AB och Asplunds Bygg AB. Styrelseledamot i Svenskt Näringsliv, Arbio AB och Jalokin AB.

Claes Hansson äger inga aktier i bolaget.



Bengt Engström

Styrelseledamot, född 1953, civilingenjör.

Styrelseordförande i Nordic Flanges AB och Trackson AB. Styrelseledamot i Scanfil Oy, Scandinavian Chemotech och Polygiene AB.

Bengt Engström äger privat och via bolag 319 454 aktier.



Erik Hemberg

Styrelseledamot, född 1963, gymnasieingenjör.

Styrelseledamot och ensam ägare till EHF AB.

Erik Hemberg äger via bolag 15 566 047 aktier.



Mats Svensson

Styrelseledamot, född 1964, civilekonom.

Styrelseordförande i Dellner Group och PureFize Technologies AB. Styrelseledamot i Fiskarhedenvillan Group, Watersprint AB och SenseNode AB.

Mats Svensson äger inga aktier i bolaget.

LEDNING



Andreas Gustafsson

Verkställande direktör, född 1978, högskoleingenjör.

Andra uppdrag: VD i EHF AB och styrelseledamot i Götenehus Group AB.

Andreas Gustafsson äger via bolag 750 000 aktier.



Fredrik Blad

CFO sedan mars 2026, född 1975, agronom med ekonomisk inriktning.

Andra uppdrag: CFO i EHF AB.

Fredrik Blad äger via bolag 135 000 aktier.



Martin Huss

Fastighetschef, född 1990, gymnasieekonom.

Martin Huss äger via bolag 45 000 aktier.

Bolagsstyrningsrapport

BOLAGSSTYRNING

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

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

BOLAGSORDNINGEN

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

VALBEREDNINGEN

Valberedningen inför årsstämman 2026 har utsetts enligt valberedningsinstruktionen och med hänsyn tagen till de senaste ägarförändringarna och består av Erik Hemberg (EHF Invest AB), Anna Frick (Svea Bank), Lars Lindgren (Axel Lindgren AB) och Claes Hansson (styrelseordförande).

STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER

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

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

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

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årstämman 2025 valdes följande styrelse: Claes Hansson, Bengt Engström, Erik Hemberg och Mats Svensson med Claes Hansson som styrelseordförande. Claes Hansson och Erik Hemberg är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men beroende i förhållande till bolagets största aktieägare. Bengt Engström och Mats Svensson är oberoende till bolagets större aktieägare och bolagsledningen. Vid årstämman 2025 valdes revisionsbolaget Grant Thornton Sverige AB (GT) med Mikael Östblom som huvudansvarig revisor. Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften.

Arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information om bolaget inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Styrelsen har under 2025 haft sex ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte och elva extra styrelsemöten. Vid extra styrelsemöten har frågor avseende förvärv, avyttringar och organisation behandlats. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämman. Vid årstämman 2025 beslutades att styrelsens ordförande skulle erhålla 242 tkr och ledamöterna 121 tkr vardera. Ersättningarna var oförändrade jämfört med föregående år. Se mer information i förvaltningsberättelsen och not 1.

Real Fastigheter har under året haft ordinarie bolagsstämma den 14 maj 2025.

INTERNKONTROLL

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





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Real Fastigheter bildades 2011 och är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm. Bolaget fokuserar på kommersiella fastigheter, primärt inom industri, lager, logistik och handel belägna i anslutning till svenska centralorter.

Fastighetsbeståndet uppgick per utgången av 2025 till totalt 268 226 kvm uthyrningsbar yta, fördelat på 25 fastigheter, med tyngdpunkt i södra Sverige.

Real Fastigheter är ett bolag med ambition att skapa värde genom både förvärv och aktiv utveckling av befintliga fastigheter. Fokus ligger på flexibla fastigheter med potential att anpassas för flera typer av verksamheter, vilket minskar risk och möjliggör långsiktig värdetillväxt.

Marknadsförutsättningarna under året har präglats av en osäker omvärld, med geopolitiska spänningar och

ett fortsatt osäkert ränteläge. Trots detta har bolaget upprätthållit en stabil uthyrningsgrad och ett robust kassaflöde.

Ett tydligt fokus på kostnadseffektivitet och operativ kontroll har präglat verksamheten de senaste åren. Genom en effektiv organisation och ett disciplinerat förhållningssätt till investeringar har bolaget skapat förutsättningar för stärkt lönsamhet och finansiella ställning.

Den tekniska förvaltningen upphandlas lokalt på respektive ort, vilket möjliggör närhet till både fastigheter och hyresgäster. Den lokala närvaron skapar förutsättningar för goda hyresgästrelationer och en effektiv förvaltning med hög servicegrad.

Intäkter

De totala intäkterna under året uppgick till 170,3 Mkr (165,9). Störst bidrag till ökningen hade den under 2024 färdigställda hallen i Nättraby, Karlskrona, som genererat hyresintäkter ett helt kalenderår.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 85,1 Mkr (70,3). Huvuddelen av kostnadsökningen var kostnader över normal nivå avseende reparationer om 7,6 Mkr i fastigheten i Hudiksvall. Resterande ökning avser personalförstärkning, planerat underhåll och ökade elkostnader.

Driftnetto

Driftnettot minskade under året till 85,2 Mkr (95,6), vilket motsvarar en överskottsgrad om 50,0 procent (57,6). Den lägre överskottsgraden är främst hänförlig till kostnadsökningarna på 7,6 Mkr i Hudiksvall.

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under året till 38,6 Mkr (45,5). Minskningen är en kombination av lägre räntenivå och minskade lånebelopp. Räntekostnaderna inkluderar en positiv effekt om 1,2 Mkr (0,3) från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 16,2 mkr (25,8). Resultatet har belastats av kostnader över normal nivå på 14,8 Mkr hänförliga till hyresförluster och onormala reparationer. Förvaltningsresultat exklusive dessa kostnader uppgick till 31,1 Mkr (25,8), en ökning med 9 procent.

Realiserade värdeförändringar fastigheter

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

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under året har det skett en värdejustering av fastigheterna om 0,2 Mkr (42,7).

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

Resultat

Resultatet före skatt uppgick under året till 13,5 Mkr (68,5). Resultatet efter skatt uppgick under året till 10,6 Mkr (53,7). Minskningen beror huvudsakligen på värdeförändringar i fastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet 31 december 2025

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

och långsiktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 361,0 Mkr (1 397,6) vid utgången av december 2025.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	42 193
Andertorp- Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/ kontor	Hässleholm	15 677
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/ butiker/garage	Tranås	8 488
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB*	Industri/lager/kontor	Karlskrona	19 397
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028
Tranås Telefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	10 225
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/ kontor	Köping	34 685
Totalt per 2025-12-31				268 226

Finansiell ställning och kassaflöde

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

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

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

Finansiering

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

Real Fastigheter har säkrat cirka 20 procent av den totala lånevolymen med en ränteswap. Löptiden sträcker sig till 2026-11-06 och ligger med en fast ränta om 3,506 procent. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid årets slut en skuld på 1,9 Mkr (3,1).

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

Ny VD

Andreas Gustafsson tillträdde posten som ny verkställande direktör den 15 september 2025 och ersatte då Michael Derk som innehaft posten i fem år.

Närstående transaktioner

Verkställande direktören Andreas Gustafsson är anställd av EHF AB. Ersättning för verkställande direktörens arbete har utgått i form av konsultarvode till EHF AB. Ersättningen är marknadsmässig. Nuvarande CFO och fastighetschef är också anställda av EHF AB och ersätts i form av marknadsmässigt konsultarvode till EHF AB.

Tidigare VD och CFO var heller inte anställda och erhöll marknadsmässigt konsultarvode enligt uppdrag.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

ARVODE/LÖN (TKR)	2025	2024
Styrelsens ordförande Claes Hansson	182	121
Styrelsens förra ordförande Dimitrij Titov (jan-maj 2025)	121	242
Styrelseledamot Bengt Engström	121	121
Styrelseledamot Erik Hemberg (maj-dec 2025)	61	0
Styrelseledamot Mats Svensson (maj-dec 2025)	61	0
Styrelseledamot Mikael Derk (jan-maj 2025)	0	0
Verkställande direktören	0	0
Övriga ledande befattningshavare, en person (1)	0	0

Till EHF AB har utbetalats konsulatarvode för erhållna tjänster om 875 Tkr (0).

Till förra verkställande direktören Mikael Derks bolag Micde Förvaltning AB har utbetalats konsulatarvode för erhållna tjänster om 2 448 Tkr (3 091).

Till förra CFO Håkan Browns bolag Managge AB har utbetalats konsulatarvode för erhållna tjänster om 2 300 Tkr (2 300).

Ägarförändring

EHF Invest AB har under året blivit ny huvudägare i Real Fastigheter och ägde vid årets slut 15 566 047 aktier. Ägarandelen motsvarar 52,4 procent av aktierna, vilket innebär att Real Fastigheter numera är ett dotterbolag till EHF Invest AB. EHF AB upprättar koncernredovisning enligt 5:21, 5:54 ÅRL. Slutligt moderbolag är EHF AB som ägs till 100 procent av Erik Hemberg. Se även sid 12.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

Lån om 372 Mkr, (52 procent av lånen) förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är bra och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Den finansiella risken bedöms som förhållandevis låg.

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

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna. Styrelsen föreslår att ovanstående fritt eget kapital om 210,0 Mkr överföres i ny räkning.

Förslag till vinstdisposition, Kronor	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Fri överkursfond	427 581 992
Balanserat resultat	-227 371 958
Årets resultat	9 544 085
Kronor	209 754 118
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	209 754 118
Kronor	209 754 118

Resultaträkning – Koncernen*

Mkr	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Intäkter	2	169,1	164,6
Förvaltnings- och övriga intäkter	2, 3	1,2	1,3
Summa intäkter		170,3	165,9
Fastighetskostnader	4	-85,1	-70,3
Driftnetto		85,2	95,6
Personalkostnader	5	-3,0	-2,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-0,6	-0,4
Övriga externa kostnader	5, 7	-26,8	-22,1
Rörelseresultat		54,8	70,7
Finansiella intäkter	8	0,1	0,6
Finansiella kostnader	9	-38,6	-45,5
Förvaltningsresultat		16,2	25,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-2,9	0,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	0,2	42,7
Resultat före skatt		13,5	68,5
Inkomstskatter	10, 16	-2,8	-14,8
Årets resultat		10,6	53,7
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		10,6	53,7
Resultat per aktie före och efter utspädning i kr		0,36	1,81

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

*Uppställningen gentemot föregående årsrapport har ändrats genom att förvaltningsresultat tillkommit.

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	13	0,0	0,1
Förvaltningsfastigheter	11, 14, 27	1 363,8	1 412,7
Inventarier, verktyg och installationer	15	1,3	1,6
Uppskjuten skattefordran	16	17,5	19,2
Andra långfristiga fordringar		0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		1 382,7	1 433,8
Omsättningstillgångar			
Skattefordran		5,7	0,4
Hyses- och kundfordringar	17	29,0	33,9
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter och övriga fordringar	17, 18	10,0	11,8
Likvida medel	17, 19	29,4	18,2
Summa omsättningstillgångar		74,1	64,3
Summa tillgångar		1 456,8	1 498,1

Balansräkning forts. – Koncernen

Mkr	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		148,5	148,5
Övrigt tillskjutet kapital		390,7	390,7
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		73,1	62,4
Summa eget kapital		612,2	601,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 27	325,3	220,5
Uppskjuten skatteskuld	16	71,5	75,5
Derivat	17	1,9	3,1
Övriga räntebärande skulder	25	6,0	6,0
Summa långfristiga skulder		404,7	305,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 25, 27	279,6	492,0
Reverslån moderbolag	29	101,0	0,0
Leverantörsskulder	17	15,6	29,4
Övriga räntebärande skulder	17, 25	0,0	11,3
Övriga kortfristiga skulder	17	11,8	22,3
Övriga avsättningar		0,0	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	32,0	36,0
Summa kortfristiga skulder		439,9	591,5
Summa skulder		844,6	896,5
Summa eget kapital och skulder		1 456,8	1 498,1

Kassaflöde – Koncernen

Mkr	Not	2025	2024
Förvaltningsresultat		16,2	25,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	20	50,2	48,6
Erhållen ränta		0,2	0,6
Erlagd ränta		-38,8	-45,6
Betald skatt		-5,2	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22,7	20,0
Förändring av kortfristiga fordringar		5,1	-9,5
Förändring av kortfristiga skulder		-19,0	15,3
Förändring av rörelsekapitalet		-13,9	5,8
Kassaflöde från löpande verksamheten		8,8	25,8
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-28,4	-68,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter		22,8	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5,6	-68,8
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån	21	600,8	166,5
Amortering av lån	21	-592,9	-116,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7,9	50,4
Årets kassaflöde		11,1	7,4
Likvida medel vid periodens början		18,2	10,8
Likvida medel vid periodens slut		29,3	18,2

Förändring eget kapital – Koncernen

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	10,6	10,6
UB 2025-12-31	148,4	390,7	73,1	612,2

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Resultaträkning – Moderbolag

Mkr	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Intäkter	3	18,1	17,0
Övriga intäkter	3	0,0	0,1
Summa intäkter		18,2	17,1
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1,0	-1,1
Personalkostnader	5	-1,3	-0,6
Av - och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar	6	-0,1	-0,1
Övriga externa kostnader	5, 7	-15,2	-14,8
Summa kostnader		-17,6	-16,5
Rörelseresultat		0,6	0,6
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	8	8,1	0,0
Finansiella kostnader	9	-15,3	-11,1
Realisationsresultat vid avyttring av koncernbolag	8	7,9	0,0
Resultat efter finansiella poster		1,3	-10,5
Bokslutsdispositioner	12	10,3	11,1
Resultat före skatt		11,6	0,6
Inkomstskatter	10	-2,0	-1,8
Årets resultat		9,6	-1,2

Årets resultat överensstämmer med totalresultat.

Balansräkning – Moderbolag

Mkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
	13		
Övriga immateriella tillgångar		0,0	0,1
Summa immateriella tillgångar		0,0	0,1
Materiella tillgångar			
	15		
Inventarier		0,0	0,2
Summa materiella tillgångar		0,0	0,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	370,8	376,8
Uppskjuten skattefordran	16	17,0	19,0
Andra långfristiga fordringar		0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	17	244,0	146,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		631,9	542,8
Summa anläggningstillgångar		632,0	543,1
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		1,9	2,0
Kassa och bank		3,3	0,9
Summa omsättningstillgångar		5,2	2,9
Summa tillgångar		637,2	545,8
Eget Kapital			
	23, 25		
Aktiekapital		148,4	148,4
Uppskrivningsfond		2,4	2,4
Bundet eget kapital		150,8	150,8
Överkursford		193,2	193,2
Balanserat resultat		7,2	8,4
Årets resultat		9,6	-1,2
Fritt eget kapital		210,0	200,4
Summa eget kapital		360,8	351,1
Långfristiga skulder			
Skulder till dotterbolag		171,2	81,2
Övriga räntebärande skulder	27	0,0	108,8
Summa långfristiga skulder		171,2	190,0
Kortfristiga skulder			
Reverslån moderbolag	29	101,0	0,0
Övriga skulder	17, 26	4,2	4,7
Summa kortfristiga skulder		105,2	4,7
Summa eget kapital och skulder		637,2	545,8

Kassaflöde – Moderbolag

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		0,5	0,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	20	0,2	0,3
Erlagd ränta		-9,3	-11,1
Betald skatt		0,0	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-8,6	-11,8
Förändring av rörelsefordringar		-95,5	12,2
Förändring av rörelseskulder		93,3	-1,1
Förändring av rörelsekapitalet		-2,2	11,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10,8	-0,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		0,0	-0,3
Försäljning andelar i dotterbolag		21,0	0,0
Lämnade aktieägartillskott		0,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21,0	-2,5
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån	21	112,0	0,0
Amortering av lån	21	-119,8	-9,2
Erhållet koncernbidrag		0,0	11,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7,8	1,9
Årets kassaflöde		2,4	-1,3
Likvida medel vid årets början		0,9	2,2
Likvida medel vid årets slut		3,3	0,9

Förändring eget kapital – Moderbolag

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat*	Totalt
IB 2024-01-01	148,4	2,4	193,2	12,8	-4,4	352,3
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-4,4	4,4	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2
UB 2024-12-31	148,4	2,4	193,2	8,4	-1,2	351,1
IB 2025-01-01	148,4	2,4	193,2	8,4	-1,2	351,1
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-1,2	1,2	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	9,6	9,6
UB 2025-12-31	148,4	2,4	193,2	7,2	9,6	360,8

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER, BEDÖMNINGAR OCH RISKER

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

Sedan 2026-03-31 är besöksadressen Kungsgatan 5, 451 30 Uddevalla och postadressen är sedan 26-03-31 är Box 92, 451 15 Uddevalla.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 20 maj 2026.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2025:

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

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

- IFRS 18. Bolaget kommer göra en inledande översyn över hur den nya standarden påverkar koncernen det kommande året.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolaget och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK) som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon (mkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern). Koncernen har goda relationer och samarbeten med flera kreditinstitut och för en kontinuerlig dialog angående nuvarande krediter och hur framtida förvärv ska finansieras. Det är bolagets uppfattning att samtliga nuvarande både långa och korta krediter kommer kunna läggas om kommande förfallodagar. Det pågår även en löpande effektivisering av rutiner och besparingar, vilket även det fått märkbar positiv effekt på resultat och likviditet. Sammantaget ser utsikterna för bolagets fortsatta drift goda ut.

Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag till marknads-mässiga villkor. Under året har Real Fastigheter erhållit kortfristiga reverslån från EHF Invest i syfte att återbetala lån med högre ränta. Se vidare information i förvaltningsberättelsen. Real Fastigheter AB har köpt juridiska tjänster från advokatfirman Titov och Partners om 0,6 Mkr (1,1) där den förra styrelseordföranden Dimitrij Titov är partner. Tjänsterna är prissatta på marknads-mässiga villkor.

Intäkter

Hysesintäkter från kommersiella fastigheter periodiseras i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter och hyrestillägg periodiseras till den period som rapporteras och inget belopp balanseras. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäkts-

redovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad eller debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning.

Segmentsrapportering

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

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

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

Övriga externa kostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

VÄRDERINGSPRINCIPER M.M

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

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

Skulder

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

Real Fastigheter AB uppfyller samtliga lånekonventioner, se not 25 för detaljer.

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

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

Ersättningar till anställda

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Utländsk valuta

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

Leasing

Bolaget har idag endast enstaka korttidsleasingavtal samt ett fåtal avtal avseende mindre belopp där kostnaden redovisas som en linjär kostnad över leasingperioden.

Fakturerad förvaltning till dotterbolag

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

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheterna till marknadsvärde. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån extern värdering, vilket genomförs årligen.

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på

hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

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

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning. Samtliga förvärv av dotterbolag har skett som tillgångsförvärv där man förvärvat fastigheten. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande. I normalfallet gäller detta för företag där Real Fastigheters röstetal direkt eller indirekt uppgår till mer än 50 procent.

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

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 14).

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 konjunkturen samt av finansiella risker.

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

Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

Lån om 372 Mkr, (52 procent av lånen) förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida

finansiering. Samarbetet med långivande institut är bra och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Den finansiella risken bedöms som förhållandevis låg.

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

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

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

NOT 2

HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Mkr	2025	2024
Bostäder	3,6	3,6
Lokaler	165,5	161,0
Övrigt	1,2	1,3
Summa	170,3	165,9

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2026	152	19 280	10,0	6
2027	54	70 418	40,2	26
2028	32	29 872	22,2	14
2029	16	32 155	24,0	16
2030-	27	59 095	54,3	35
Bostäder	34	2 832	3,2	2
Summa	315	213 652	153,9	100

ÅRSHYRA

Avtalade framtida intäkter	2025		2024	
	Mkr	Total andel av %	Mkr	Total andel av %
2026	153,9	29	161,4	30
2027	132,5	25	127,9	24
2028	94,0	18	100,1	18
2029	73,5	14	72,3	13
2030	38,6	7	50,0	9
2031	11,5	2	0,0	0
2032	10,9	2	12,3	2
>= 2033	15,6	3	17,7	3
Summa	530,4	100	541,8	100

Löpande avtal har i tabellen redovisats med 12 månaders hyresintäkt.

NOT 3**RÖRELSENS ÖVRIGA INTÄKTER**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Övriga intäkter	1,2	1,3
Summa	1,2	1,3
Moderbolag		
Förvaltningsarvoden dotterföretag	17,5	16,8
Övriga intäkter	0,7	0,3
Summa	18,2	17,1

NOT 4**FASTIGHETSKOSTNADER**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Elkostnader	30,0	28,2
Värme	21,2	20,9
Reparation och underhåll	16,5	3,8
Fastighetsskötsel	5,0	6,7
Förvaltning	4,0	2,9
Fastighetsskatt	3,3	2,8
VA	2,0	1,7
Fastighetsförsäkring	1,6	1,5
Övrigt	1,6	1,7
Summa	85,1	70,3
Moderbolag		
Förvaltning	0,6	0,5
Vidaredebitering	0,4	0,6
Summa	1,0	1,1

NOT 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Medelantal anställda		
Moderbolag Sverige		
Sverige	0	0
Totalt moderbolag	0	0
Dotterbolag		
Sverige	3	3
Totalt Dotterbolag	3	3
Av antalet anställda är 3 (2024, 3) män och 0 (2024, 0) kvinnor.		
Koncernen totalt	3	3

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

	2025	2024
Koncern		
Styrelse och VD	0,5	0,5
Övriga anställda	1,7	1,3
Summa	2,2	1,8
Sociala avgifter	0,7	0,5
varav pensionskostnader	0,1	0,0

Fakturerad ersättning för ledande personer som ej är anställda i bolaget framgår av förvaltningsberättelsen.

Moderbolag		
Styrelse och VD	0,5	0,5
Övriga anställda	0,0	0,0
Summa	0,5	0,5
Sociala avgifter	0,1	0,1
varav pensionskostnader	0,0	0,0

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVANDE

	2025			2024		
	Totalt	Varav kvinnor	Varav män	Totalt	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter, inkl VD	4	0	4	4	0	4
Andra ledande befattningshavare	2	0	2	3	0	3

NOT 6**AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Avskrivningar enligt plan		
Inventarier, verktyg och installationer	0,4	0,4
Summa	0,4	0,4
Moderbolag		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Summa	0,1	0,1

NOT 7**ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0,5	0,9
Övriga tjänster	0,3	0,4
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	0,5	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0
Summa	1,3	1,3
Moderbolag		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	0,5	0,9
Övriga tjänster	0,3	0,4
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	0,5	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0
Summa	1,3	1,3

NOT 8**RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Ränteintäkter från koncernbolag	0,1	0,6
Moderbolag		
Ränteintäkter från koncernbolag	8,1	0,0
Resultat från andelar i koncernföretag	7,9	0,0

NOT 9

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2025	2024
Koncern		
Derivat	0,5	0,0
Räntekostnader reverslån moderbolaget	0,9	0,0
Räntekostnader kreditinstitut	37,2	45,6
Summa	38,6	45,5
Moderbolag		
Räntekostnader kreditinstitut	8,4	11,1
Räntekostnader koncernföretag	6,0	0,0
Räntekostnader reverslån	0,9	0,0
Summa	15,3	11,1

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR 2025-12-31

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	Andel %
2026 Kreditinstitut samt moderbolag*	371,6	52,2
2028 Kreditinstitut	130,6	18,3
2030- Kreditinstitut	209,7	29,5
Summa	711,9*	100,0

* Avser långa- och kortfristiga lån kreditinstitut, övriga räntebärande skulder och reverslån moderbolag.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR 2025-12-31, BEDÖMDA AMORTERINGAR

Koncernen Förfallotidpunkt	2025			2024		
	Volym	Medelranta %	Årlig amortering Mkr	Volym	Medelranta %	Årlig amortering Mkr
2025	0,0	0,0	0,0	476,6	6,4	15,7
2026	371,6	4,3	8,8	26,7	6,0	0,8
2028	130,6	4,6	4,0	215,1	4,9	14,7
2030-	209,7	3,7	11,0	0,0	0,0	0,0
Summa	711,9	4,2	23,8	718,4	5,9	31,1

Ränteförändring om 0,25 procentenheter får en resultateffekt på 1,8 Mkr.

NOT 10

SKATTER

Mkr

2025

2024

FÖRÄNDRING UPPSKJUTEN SKATT OCH AKTUELL SKATT

Koncern

Förändring uppskjuten skatt och aktuell skatt

Aktuell skatt	0,0	-4,6
Uppskjuten skatt	-2,8	-10,2
Skatt på årets resultat	-2,8	-14,8
Resultat före skatt	13,5	68,5
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	-2,8	-14,1
Ej skattepl intäkter	2,8	0,2
Ej avdragsgilla kostnader	-8,8	-6,4
Skatteeffekt på kostnader som ej ingår i det redovisade resultatet	6,3	6,7
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3	-1,4
Utnyttjade underskottsavdrag	0,0	1,5
Skatt på årets resultat	-2,8	-14,8
Moderbolag		
Aktuell skatt	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	-2,0	-1,8
Skatt på årets resultat	-2,0	-1,8
Resultat före skatt	11,5	0,6
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	-2,4	-0,1
Ej skattepl intäkter	1,6	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-1,2	-1,6
Utnyttjade underskottsavdrag	0,0	0,0
Skatt på årets resultat	-2,0	-1,8

NOT 11

PÅGÅENDE PROJEKT I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025	2024
Koncern		
Ingående anskaffningsvärde	15,2	11,8
Under året nedlagda kostnader	28,3	68,3
Resultatfört under året	-9,4	-1,0
Under året genomförda omklassifiseringar	-31,2	-63,9
Summa	2,8	15,1

NOT 12

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mkr	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	11,4	15,1
Lämnade koncernbidrag	-1,1	-4
Summa	10,3	11,1

NOT 13

BALANSERADE UTGIFTER FÖR ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2025	2024
Koncern		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,6	0,6
Anskaffningar	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,6	0,6
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-0,5	-0,5
Återförda avskrivningar på avyttring och utrangeringar	0,0	0,0
Årets avskrivning	-0,1	0,0
Vid årets slut	-0,6	-0,5
Redovisat värde vid årets slut	0,0	0,1
Moderbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,6	0,6
Anskaffningar	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,6	0,6
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-0,5	-0,5
Årets avskrivning	-0,1	-0,0
Vid årets slut	-0,6	-0,5
Redovisat värde vid årets slut	0,0	0,1

NOT 14

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2025	2024
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 397,6	1 286,7
Investeringar	28,4	1,3
Nyanskaffningar	0,0	65,7
Avyttringar	-64,0	0,0
Justerat	-1,2	1,2
Orealiserade värdeförändringar	0,2	42,7
Vid årets slut	1 361,0	1 397,6

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

	2025-12-31 Mkr			2024-12-31 Mkr		
	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt	Effekt på värdering	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt	Effekt på värdering
Marknadsvärde fastighet	5%	+/- 68	+/- 68	5%	+/- 70	+/- 70
Direktavkastningskrav	0,25%		+/- 52	0,25%		+/- 45
Hysesintäkter	80 kr/kvm	+/- 21	+/- 316	80 kr/kvm	+/- 22	+/- 279
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	+/- 5,4	+/- 79	20 kr/kvm	+/- 5,5	+/- 70
Vakansgrad	1%	+/- 1,5	+/- 23	1%	+/- 1,7	+/- 22

Samtliga fastigheter i Real Fastigheters bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsföretag. Fastigheterna värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. I samband med bokslut 2025-12-31 värderades fastigheterna av Forum Fastighetsekonomi AB.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

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

Vid årets slut värderades en fastighet som obebyggd mark, Hudiksvall Mo 3:31, värdering 8,7 Mkr, övriga fastigheter värderades som förvaltningsfastigheter.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

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

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

Värderingsunderlag

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

- Information från Real Fastigheter om skick, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, tomträtts-

avtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.

- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

I värderingarna har

- ortsprisanpassad direktavkastning tillämpats om 6,4 till 9,25 procent med ett vägt genomsnitt på 8,2 procent och en årlig inflationstakt på 1,5 procent för 2026 och 2 procent därefter.
- utgående hyresintäkter uppgått till till en hyresnivå på mellan 127 och 1 827 kr per m² med ett viktat genomsnitt på 450 kr per m².
- fastighetskostnaderna uppskattats till att ligga mellan 38 kr per m² upp till 636 kr per m² med ett viktat genomsnitt på 176 kr per m².
- långsiktig vakansgrad bedöms till 3 till 32 procent med en genomsnittlig vakansgrad på 11 procent.

Kategorisering av fastigheter

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

NOT 15**INVENTARIER, VERKTYG O INSTALLATIONER**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	5,9	8,0
Nyanskaffningar	0,1	0,1
Omklassificeringar	0,0	-1,8
Avyttringar o utrangeringar	0,0	-0,4
Vid årets slut	5,9	5,9
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-4,4	-4,2
Återförda avskrivningar på avyttring och utrangeringar	0,0	0,1
Årets avskrivning	-0,3	-0,4
Vid årets slut	-4,7	-4,4
Redovisat värde vid årets slut	1,3	1,5
Moderbolaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,3	0,2
Nyanskaffningar	0,0	0,1
Vid årets slut	0,3	0,3
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-0,1	-0,1
Årets avskrivning	0,0	0,0
Vid årets slut	-0,1	-0,1
Redovisat värde vid årets slut	0,2	0,2

NOT 16

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

i koncernen uppgår till 82,5 Mkr. Uppskjuten skattefordran om 17,5 Mkr avser dels temporära skillnader hänförlig till underskottsavdrag om 17 Mkr, dels temporära skillnader mellan skattemässigt och redovisningsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter om 0,5 Mkr.

Mkr	2025	2024
Skattemässiga underskott i koncernbolag		
Ingående balans	19,2	20,7
Förändring i resultaträkningen	-1,8	-1,5
Total utgående uppskjuten skattefordran	17,5	19,2
UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Koncern		
Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde		
Ingående balans	73,4	61,3
Förändring i resultaträkningen	0,2	8,9
Justeras av förvärvsanalys	0,0	3,2
Avyttringar	-5,1	0,0
Utgående redovisat värde	68,5	73,4
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	2,1	2,3
Förändring i resultaträkningen	0,9	-0,2
Utgående redovisat värde	3,0	2,1
Total utgående uppskjuten skatteskuld	71,5	75,5
Moderbolaget		
Uppskjuten skattefordran		
Skatt avseende:		
Skattemässiga underskott		
Ingående balans	19,0	20,7
Förändring i resultaträkningen	-2,0	-1,8
Utgående redovisat värde	17,0	19,0

NOT 17

SAMMANSTÄLLNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	2025	2024
Koncernen		
Hyses- och kundfordringar	29,0	33,9
Övriga kortfristiga fordringar	15,7	12,2
Likvida medel	29,4	18,2
Summa	74,1	64,3
Koncern		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	604,9	712,4
Reverslån moderbolag	101,0	0,0
Övriga räntebärande skulder	6,0	17,3
Leverantörsskulder	16,2	29,4
Derivat	1,9	3,1
Upplupna kostnader	43,2	58,3
Summa	773,1	820,6
Moderbolag		
Fordringar koncernbolag	244,0	146,9
Övriga kortfristiga fordringar	1,9	1,2
Likvida medel	3,3	0,9
Summa	249,2	149,0
Moderbolag		
Skulder koncernbolag	171,2	81,2
Räntebärande skulder	101,0	108,8
Leverantörsskulder	1,5	2,7
Övriga skulder	2,8	2,1
Summa	276,5	194,8

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

Ränteswaparnas villkor är likadana och försvarar en nivå på statslåneräntan om 3,506 . När statslåneräntan är lägre belastas likviditeten negativt. Värderingen av ränteswaparna är baserade på antaganden utifrån inputdata Nivå 2 i enlighet med IFRS 13.

NOT 18**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Förutbetalda driftskostnader	2,5	2,0
Förutbetalda räntekostnader	0,0	0,0
Upplupna intäkter	4,8	2,8
Summa	7,3	4,8
Moderbolag		
Förutbetalda kostnader	0,9	0,7
Summa	0,9	0,7

NOT 19**KASSA OCH BANK**

Mkr	2025	2024
Koncern		
Bank	29,4	18,2
Moderbolag		
Bank	3,3	0,9

NOT 20

JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Mkr	2025	2024
Koncern		
Avskrivningar	0,4	0,4
Realisationsresultat	0,0	0,1
Avsättningar	-1,2	-0,6
Kostnadsförda projekt i perioden	12,5	2,7
Summa	11,6	2,6
Moderbolag		
Avskrivningar	0,1	0,1
Kostnadsfört i perioden	0,1	0,2
Summa	0,2	0,3

NOT 21

FÖRÄNDRING MELLAN LÅNG OCH KORT SKULD I KASSAFLÖDET

Mkr	2025	2024
Koncern		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		
IB	220,4	283,7
Upptagna lån	221,5	0,0
Amortering	-108,1	-9,3
Lån avyttrade bolag	-1,2	0,0
Omklassificering till kortfristig skuld	-7,2	-54,0
Summa	325,3	220,4
Övriga räntebärande skulder		
IB	6,0	6,0
Summa	6,0	6,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		
IB	492,0	388,5
Upptagna lån	379,4	156,4
Amortering	-471,8	-106,9
Lån avyttrade bolag	-26,2	0,0
Omklassificering	7,3	0,0
Omklassificering från långfristig skuld	0,0	54,0
Summa	380,6	492,0
Övriga räntebärande skulder		
IB	11,3	1,2
Upptagna lån - ökning av checkräkningskrediten	0,0	10,1
Amortering - minskning av checkräkningskrediten	-11,3	0,0
Summa	0,0	11,3
Förändring i kassaflöde		
Upptagna lån	600,8	166,5
Amortering	-591,1	-116,1
Summa	9,8	50,4
Moderbolag		
Långfristiga skulder		
Ingående balans	108,8	118,0
Upptagna lån	112,0	0,0
Amortering	-119,8	-9,2
Summa	101,0	108,8

NOT 22

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2025	2024
Moderbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	376,7	374,5
Lämnade aktieägartillskott	7,2	2,2
Avyttringar	-13,1	0,0
Vid årets slut	370,8	376,7

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%	2025	2024
Real Holding i Sverige AB, 556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,7	0,7
Real Samhällsfastigheter AB, 556998-0823, Stockholm	1 000	100	11,9	11,9
Real Fastigheter i Karlskrona AB, 559009-4834, Karlskrona				
Real Fastigheter Nättraby AB, 556715-4140, Växjö				
Real Anderstorp Törås 2:52 AB, 556998-0971, Stockholm	1000	100	5,8	5,8
Real Fastigheter i Håbo AB, 556949-8198, Stockholm	500	100	0,0	10,3
Real Nissaholmen Fastigheter AB, 556414-1058, Gislaved	100	100	52,8	52,8
Real Nya Bostäder i Skövde AB, 559053-1074, Stockholm	1000	100	43,0	43,0
Real Fastigheter i Tranås AB, 556939-2144, Tranås				
Real Fastigheter i Torsås AB, 556882-7942, Torsås	50 000	100	21,0	21,0
Real Fastigheter Väst 1 AB, 559162-2534, Stockholm, fusionerad				
Real Förråd i Sverige AB, 559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,2	0,2
Forsfast AB, 559000-2159, Stockholm	20 000	100	82,9	82,9
Real Forsheda 5:132 AB, 559119-1423, Jönköping/Värnamo				
Real Fastigheter i Hässleholm AB, 556713-3292, Hässleholm	1 000	100	21,9	21,9
Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB, 559312-1055, Hudiksvall	250	100	43,1	43,1
Real Hudiksvall Mo 3:31 AB, 559312-1063, Hudiksvall	250	100	1,2	1,0
Real Tranåsbolagen AB, 559343-1066, Uddevalla	250	100	3,5	1,1
Fastighets AB Zinkgatan 2-4, 556044-2971, Uddevalla				
Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13, 556104-7886, Uddevalla				
Fastighets AB Telegrafan, 559186-3435, Uddevalla				
Tranås Köpcentrum AB, 556881-5277, Uddevalla				
Real Svenshult 1:84 AB, 556992-0316, Gislaved	500	100	30,1	30,1
Real Fastigheter Sösdala AB, 556488-8757, Hässleholm	1 000	100	3,8	3,8
Real Kopparslagaren 1 AB, 556668-9807, Värnamo	1 000	100	5,5	5,5
Real Tranåsfilter AB, 556500-9353, Stockholm	1 000	100	29,2	29,2
Real Fastigheter i Köping AB, 559322-7332, Stockholm	1 000	100	4,4	0,0
Real Karlskrona 4:76 AB, 559214-3522, Karlskrona	1 000	100	9,7	9,6
Real Nyab Två AB, 559431-8445, Stockholm	1 000	100	0,0	0,0
Summa			370,8	376,7

NOT 23

EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 148 468 100 kronor och antalet stamaktier till 29 693 620 stycken. Aktiens kvotvärde är 5,0 kronor.

Real Fastigheters bolagsordning per 31 december 2025 anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 och högst 68 000 000 st.

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

För förändringar i övrigt hänvisas till sid 32.

NOT 24

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, KRONOR

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Fri överkursfond	427 581 992
Balanserat resultat	-227 371 958
Årets resultat	9 544 085

Kronor **209 754 118**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs 209 754 118

Kronor **209 754 118**

NOT 25

SKULDER FÖRFALLOTIDPUNKT 1-5 ÅR FRÅN BALANSDAGEN

Mkr	2025	2024
Koncern		
Förfallotid. Reverslån till moderbolag 0-1 år från balansdagen	101,0	0,0
Förfallotidpunkt övriga räntebärande skulder 0-5 år från balansdagen	270,6	520,2
Förfallotidpunkt övriga räntebärande skulder senare än 5 år från balansdagen	340,3	198,2
Summa	711,9	729,7

Enligt villkoren för koncernens krediter är koncernen förpliktigad att uppfylla följande finansiella lånekonventioner på 12-månaders basis.

- Gällande 265 Mkr av koncernens totala fastighetskrediter på engagemangen får de inte överstiga 60 procent av engagemangens samlade fastighetsvärderingar.
- Gällande 131 Mkr av koncernens totala fastighetskrediter på engagemangen får de inte överstiga 65 procent av engagemangens samlade fastighetsvärderingar.
- Gällande 396 Mkr av koncernens totala fastighetskrediter på engagemangen måste räntetäckningsgraden för koncernen överstiga 1,5.

Resterande 316 Mkr av koncernens krediter per den sista december 2025 hade inga liknande konventioner men kreditdokumenten innehåller kriterier såsom att koncernens kreditvärdighet måste upprätthållas genom att räntor och amorteringar betalas i tid och att inget av koncernens bolag hamnar på obestånd eller går i konkurs.

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

NOT 26

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2025	2024
Koncern		
Upplupna räntekostnader	4,0	2,9
Förutbetalda hyresintäkter	24,4	25,8
Övriga upplupna kostnader	3,3	7,1
Upplupna löner	0,3	0,2
Summa	32,0	36,0
Moderbolag		
Upplupna räntekostnader	0,9	0,0
Övriga upplupna kostnader	0,9	1,0
Upplupna löner	0,2	0,1
Summa	2,0	1,1

NOT 27

STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2025	2024
Koncern		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	56,9	250,5
Fastighetsinteckningar hos kreditinstitut	788,3	841,6
Summa	845,2	1 092,1
Ställda säkerheter motsvarar 83% av fastighetsvärdet		
Moderbolag		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	504,8	514,6
Aktier i dotterbolag	11,9	346,7

NOT 28

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER

RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

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

Affären grundas på ett underliggande överenskommelse fastighetsvärde om 216 Mkr med avdrag för uppskjuten skatt m.m om 13 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde. Affären genomfördes den 25:e mars 2026.

NOT 29

REVERSLÅN

Mkr

Reverslån moderbolaget

EHF Invest AB

Belopp Mkr	Räntesats %	Förfallodatum
101,0	5,0	2026-03-30

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europa-parlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Innehållet i denna årsredovisning beslutades den 28 april 2026.

Årsredovisningens beslutades och undertecknades av styrelsen den 28 april, 2026

Claes Hansson,
Styrelseordförande

Bengt Engström,
Styrelseledamot

Erik Hemberg,
Styrelseledamot

Mats Svensson,
Styrelseledamot

Andreas Gustafsson,
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2026
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter AB (publ)

Org.nr. 556865 - 1680

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19 - 60 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2 - 18 och 64 - 66. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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



ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Fastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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



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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 april 2026,

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

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

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

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

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med nettoomsättning
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdade 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 tillträdade fastigheter
Rörelseresultat	Intäkter minus kostnader, före finansiella poster

Finansiella nyckeltal

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

Information

Informationstillfällen 2026

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

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm den 20 maj 2026.

Adress

Real Fastigheter AB
Postadress: Box 92, 451 15 Uddevalla
Besöksadress: Kungsgatan 5, 451 30 Uddevalla
E-post: info@realfastigheter.se
Hemsida: www.realfastigheter.se

Kontakt

Andreas Gustafsson,
Verkställande direktör/CEO
Real Fastigheter AB
Postadress: Box 92, 451 15 Uddevalla
Tel: +46 72 241 21 15
E-post: andreas.gustafsson@ehfab.se

Fredrik Blad
Ekonomichef/CFO
Real Fastigheter AB
Postadress: Box 92, 451 15 Uddevalla
Tel: +46 734 21 79 65
E-post: fredrik.blad@ehfab.se