

REAL HOLDING

# Årsredovisning 2020



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

## **REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL) ÅRSREDOVISNING 2020**

### **INNEHÅLL**

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
Det bästa året i Real Holdings historia.....	2
Real Holding .....	3
Vd har ordet.....	3
Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande .....	4
Marknadskommentar.....	5
Aktien och ägarna .....	5
Ägare .....	6
Fastighetsbestånd .....	7
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b> .....	<b>12</b>
Verksamhetsbeskrivning .....	12
Händelser under rapportperioden .....	13
Händelser efter rapportperiodens slut.....	15
Årets transaktioner .....	16
Fastighetsvärdering .....	16
Skatt och underskottsavdrag.....	17
Krediter och säkerheter .....	17
Risker och riskhantering.....	17
Framtidsutsikter .....	18
Förslag till vinstdisposition.....	18
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b> .....	<b>19</b>
Rapport över bolagsstyrning .....	19
Organisationen .....	21
Styrelse.....	21
<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b> .....	<b>24</b>
Resultaträkning – Koncernen.....	24
Koncernens balansräkning.....	25
Koncernens balansräkning.....	26
Förändring eget kapital, koncernen.....	27
Kassaflödesanalys för koncernen .....	28
Moderbolaget resultaträkning.....	29
Moderbolagets balansräkning .....	30
Moderbolagets balansräkning .....	31
Förändring eget kapital, moderbolaget .....	32
Kassaflödesanalys för moderbolaget .....	33
Noter .....	34
Årsredovisningens undertecknande .....	49
Revisionsberättelse .....	50
Årsstämma .....	53
Kalendarium .....	53
Adresser .....	53
Nyckeltal koncernen .....	54
Definitioner .....	54

# INLEDNING

## Det bästa året i Real Holdings historia

Under året har vakansgraden i Real Holdings fastighetsbestånd minskat, kostnaderna för lånat kapital minskat och intäkterna ökat. Tillsammans har dessa faktorer lett till att ledningen kan rapportera det bästa resultatet i bolagets historia vilket gör det möjligt att blicka framåt med tillförsikt.

I januari 2020 accepterades det ackordsförslag som styrelsen tillsammans med rekonstruktörerna från Advokatfirman Schjödts (tidigare Hamilton) lagt fram. Det betydde att styrelse och ledning kunde fokusera på att öka lönsamheten i verksamheten.

Perioden i siffror	Januari-december 2020	Januari - december 2019
Nettoomsättning (Mkr)	66,5	47,8
Driftnettot (Mkr)	45,4	31,0
Rörelseresultat (Mkr)	28,4	7,5
Resultat efter skatt (Mkr)	65,4	-17,4
Resultat per aktie (kr)	0,01	-0,07
Eget kapital per 31 december (Mkr)	242,7	53,0
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,03	0,22
Totalt antal aktier	8 867 894 666	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	8 867 881 774	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	595,0	420,1

### Väsentliga händelser under året

- Avslutar lyckad rekonstruktion
- Den 23 januari 2020 kunde styrelsen meddela att 61,73% av de utestående obligationslånen avgav röster varav 91,75 % antog ackordsförslaget medan av 69,85% av bryggglånegivarna antog 100 procent ackordsförslaget.
- Cirka 86 procent av preferensaktieägarna accepterar förslaget om konvertering av preferensaktier till stamaktier.
- I slutet av det första kvartalet 2020 förvärvade Real Holding två fastigheter (via bolagsförvärv) i Forsheda varav 50 Mkr av köpeskilling betalas genom apportemission, vilket ger positiva effekter på såväl omsättning som resultatet för Real Holding.
- Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holding i Sverige ABs (publ) företrädesemission som tecknades till ca 114 procent. Sammantaget tillförde företrädesemissionen Real Holding ca Mkr 35 före emissionskostnader.
- Michael Derk tillträdde som ny VD i Real Holding i juni 2020.
- Håkan Brown tillträdde som ny CFO.
- Real Holding har ingått ett strategiskt partnerskap med Wellbo Fastighetsutveckling för utveckling av Reals fastigheter i Gislaved.
- Real Holding har tecknat nya storbanksavtal på lån motsvarande 75,8 Mkr med avsevärt förbättrade räntevillkor vilket motsvarar en sänkt räntekostnad om cirka 3,8 Mkr på årsbasis.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter	13	11	12	11	13	9
Totalt fastighetsvärde (Mkr)	595,0	420,1	443,8	275,5	444,7	165,4
Uthyrningsbar yta (kvm)*	141 094	99 438	97 979	61 572	102 637	45 090
Hysesintäkter (Mkr)	63,5	47,8	43,3	35,7	26,5	2,4
Nettoomsättning (Mkr)	66,5	47,8	44,3	46,4	30,4	2,4
Antal aktier i genomsnitt	6 710 597 716	238 706 867	199 555 154	15 038 181	10 778 190	2 779 158
Antal aktier periodens slut	8 867 894 666	238 706 867	238 706 867	15 966 502	13 928 724	4 936 109

\*) tidigare ej uthyrningsbar yta har förädlats till uthyrningsbar yta.

### Viktiga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser har rapporterats efter periodens slut.

## Real Holding

### Vd har ordet

#### – Fokus på finansiering, hyresgäster och våra fastigheter

**Det är väldigt glädjande att kunna lämna 2020 med stärkta finanser, ett stabilt bestånd av hyresgäster och ett konsoliderat fastighetsbestånd. Bolaget har avslutat en rekonstruktion under april 2020, refinansierat dyra lån och drivit igenom ett effektiviseringsarbete i den löpande förvaltningen.**

Real Holding äger idag fastigheter till ett värde om ca 595 Mkr (420 Mkr) fördelat på cirka 141 000 m<sup>2</sup> (99 438 m<sup>2</sup>) främst i södra Sverige. En mix av hyresgäster, totalt cirka 190, i huvudsak inom tillverkning, logistik och lager ger en god spridning över flera branscher med låg risk.

Viktiga nyckeltal har under året förbättrats där Real Holdings resultat, exklusive ackordsvinst och värdeökningar på fastigheterna, har ökat till 8,2 Mkr (-15,5 Mkr) samt att redovisat driftsnetto ökat till 45,4 Mkr (31 Mkr).

I början på 2020 låg belåningsgraden på cirka 89%, till att 2020-12-31, ligga på cirka 58 %. Likaså har vi arbetat med att sänka våra räntor. Snitträntorna för våra lån per 2020-12-31 är 4,8% (6,4%).

Vi har även arbetat hårt med att förbättra både uthyrningsgrad och uthyrningsbara ytor i våra fastigheter. I slutet av 2020 har vi nu en uthyrningsgrad på 91,3% (87,2%). Sammanfattningsvis efter vårt arbete med finansiering och en effektivare fastighetsförvaltning så lämnar vi 2020 med starkare finanser och med förbättrade möjligheter att satsa framåt.

Vårt arbete med att utveckla potentialen i vårt fastighetsbestånd samt att söka nya förvärvsmöjligheter med tydligt fokus på "Industri, lager och logistikfastigheter i och med anslutning till centralorter i Sverige" fortsätter och ett aktivt arbete med att identifiera förvärvsmöjligheter pågår. Under tredje

kvartalet har en avsiktsförklaring tecknats med Wellbo AB om ett framtida samarbete kring utvecklingen av ett markområde på fastigheterna i Gislaved.

Covid-19 har satt press på våra hyresgäster men vi ser i slutet av 2020 att de branscher där merparten av våra hyresgäster verkar inom, berörts relativt lite. Företaget har inte erhållit något statligt stöd med anledning av Covid-19.

I och med denna årsredovisning blickar vi nu fram emot att utveckla Real Holding med fullt fokus på våra hyresgäster, fastigheter och aktieägare. Vårt mål är att erbjuda en effektiv och personlig drift av våra fastigheter, på plats; och ge våra hyresgäster vad de verkligen efterfrågar.

Välkomna att vara med på vår kommande resa!



Michael Derk, VD Real Holding AB

## Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande

### Affärsidé

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

### Affärsmodell

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

### Strategi

Vi har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Vi ser också möjliga vinster i de synergier vi kan skapa genom förädling och fokuserad förvaltning. I våra fastigheter finns också utvecklingspotentialer som vi aktivt arbetar med att realisera över tid. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgästanpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

Real Holdings tillväxt ska främst ske genom förvärv av fastigheter från lönsamma bolag som vill frigöra kapital genom att inte äga den fastigheten man verkar i. Men som man är villig återhyra samt att teckna långa hyresavtal. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärldiga hyresgäster och dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling. Bolaget ska i första hand avyttra fullt utvecklade

fastigheter när marknadsförutsättningarna är gynnsamma och därmed att frigöra kapital för investeringar i nya projekt.

### Förvaltningsstrategi

Real Holding 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.

### Marknadskommentar

Fastighetsmarknaden är en heterogen marknad som består av både bostäder (småhus, bostadsrätter och hyresrätter) och kommersiella fastigheter (industri, kontor, handel, logistik med mera). Vissa orter har påverkats hårdare av Covid-19 än andra, men det är framför allt orter utanför storstäderna som klarat sig bäst under 2020. I det segment Real Holding verkar ser vi en ökad efterfrågan bl. a. beroende av en ökande e-handel där logistik och lagerlokaler efterfrågas samt tillverkningsindustri som signalerar viss hemtågning av produktion från lågkostnadsländer.

### Aktien och ägarna

#### Aktien

Bolagets stamaktie av serie B handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic SME, under kortnamnet REAL B. Bolagets preferensaktie av serie PREF1 handlades på samma marknadsplats under kortnamnet REAL MTF PREF1 under perioden den 29 april 2016 till och med den 12 december 2018.

Stamaktien av serie B observationsnoterades på NGM Nordic SME efter att Bolagets styrelse har ansökt om företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt. Rekonstruktionen genomfördes och avslutades 27 mars 2020.

Aktierna i Real Holding har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Enligt bolagsordningen kan Real Holding ge ut aktier i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Aktiekapitalet per den 31 december 2020 uppgick till 88,7 MSEK.

Dec 2020 var aktiefördelningen:	
Stamaktier av serie A	0 st
Stamaktier av serie B	8 867 881 774
Preferensaktier av serie PREF1	12 892
Preferensaktier av serie PREF2	0 st
Totalt antal utgivna aktier	8 867 894 666

Real Holdings bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 30 000 000 och högst 120 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 3 000 000 000 och högst 12 000 000 000 st

Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.

De utgivna preferensaktierna omfattas av särskilda villkor. Styrelsen verkar för att begränsa utgivande av preferensaktier. Aktierna i Real Holding är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det föreligger inte något offentligt uppköpserbjudande på Bolaget.

### Centralt aktieregister och ISIN-nummer

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

Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:	
Stamaktier av serie A:	SE0007922877
Stamaktier av serie B:	SE0007922885
Preferensaktier av serie PREF1:	SE0007922893

### Utdelningspolicy

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

Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Bolagets preferensaktier har dock, enligt Bolagets bolagsordning, företrädesrätt till utdelning om bolagsstämman beslutar om utdelning. Preferensaktier av serie PREF1 har företrädesrätt till utdelning om 20 kronor per år. Preferensaktier av serie PREF2 (som dock inte finns utgivna) har företrädesrätt till utdelning om 10 kronor per år. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget.

## Ägare

### Nedan redovisas Bolagets ägare per den 31 december 2020

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Michael Derk, privat och bolag	1 989 625 666	0	22,44%	22,44%
Svea Ekonomi AB	1 763 768 430	0	19,89%	19,89%
Bengt Linden, privat och bolag	897 839 755	0	10,12%	10,12%
Klenoden i Anviken AB	532 646 540	0	6,01%	6,01%
Neoma Förvaltnings AB	525 933 207	0	5,93%	5,93%
Bertil Linell Förvaltnings AB	492 000 000	0	5,55%	5,55%
Övriga 1 485 aktieägare	2 666 068 176	12 892	30,06%	30,06%
<b>Summa</b>	<b>8 867 881 774</b>	<b>12 892</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Källa Euroclear Sweden AB

## Fastighetsbestånd

Real Holding äger vid utgången av 2020 totalt 13 fastigheter på sju orter i södra Sverige



### Håbo

Centralorten Bålsta i Håbo kommun ligger ca 4,5 mil nordväst om Stockholm vid motorväg E18. SL:s pendeltåg når Stockholms central på 38 minuter medan SJ:s regionaltåg tar 30 minuter. Kommunen växer kontinuerligt och har nu 21 000 invånare. Befolkningstillväxten går snabbt och kommunens vision är 25 000 invånare år 2030. Kommunen genomför flera projekt bland annat fler nya centrumnära flerbostadshus. Det finns drygt 1900 företag i kommunen, såväl tillverkningsindustri som hälsoföretag och hantverkare. Störste arbetsgivare är t.ex. Gyproc som tillverkar gipsskivor. Kommunen planerar för ett helhetsgrepp om hela området, där nedan beskrivna fastigheter ligger, för att skapa fler bostäder.

Läs mer här: <https://www.habo.se/>

### Dyarne 3:5, 5:96, 5:100, 5:108

Nyckeltal	
Tomtarea, kvm	17 484
Uthyrningsbar yta, kvm	7 492
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89

Hyresgäster	Verksamhet
Håbo kommun	Samhäll
BCS autolack AB	Verkstad
26 mindre hyresgäster (ca 54% av intäkterna)	Diverse

- Fastigheten ligger attraktivt belägen i Bålsta. Arbeta med detaljplan för bostadsändamål pågår

### Tranås

Tranås ligger längs Södra stambanan. Tillverkning och industri är en stor del av det lokala näringslivet. Svenskt Näringsliv rankar Tranås som nummer 30 av Sveriges 290 kommuner. Tranås växer, utvecklas och blir mer attraktivt varför 2000 nya bostäder planeras fram till år 2035.



Läs mer här: <https://www.tranas.se/>

#### Kompaniet 4

Nyckeltal	
Tomt-area, kvm	29 972
Uthyrningsbar yta, kvm	34 480
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100

Hyresgäster	Verksamhet
EFG (68%)	Möbelfabrik, lager, kontor
VUX Tranås (19%)	Utbildning
Weekday/kommunen (13%)	Lager

- Det finns ca 150 p-platser på fastigheten.
- Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet och VA-nätet. Komfortkyla finns i kontoren.
- Vux Tranås har tillfälligt bygglov om tio år för verksamheten och för att permanenta användningen pågår en detaljplaneändring.
- Under de två senaste åren har stora renoveringar och lokalanpassningar genomförts, bland annat har en totalrenovering av kontor för EFG färdigställts under 2015.

#### Gislaved och Anderstorp

Gislaveds kommun har goda kommunikationer och är en del av Gnosjöregionen, som präglas av hög företagsamhet. Gislaved har ca.30 000 invånare. Näringslivet domineras av tillverkningsindustri främst inom plast-, verkstads-, gummi-, metall- och träindustri, med en betydande andel export.

Läs mer här: <https://www.gislaved.se/>

Henja 10:4 och Verkstaden 2

NYCKELTAL	
Tomtarea, kvm	95 798
Total uthyrningsbar yta, kvm	44 882
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87

Hyresgäster	Verksamhet
Gislaved Kommun	Kontor
Gislaved Gummi	Lager/produktion
Södra Skogsägarna	Lager
Ca 80 mindre hyresgäster (ca 74% av intäkterna)	Diverse

- Detaljplanen per idag tillåter industri med tillhörande kontorsverksamheter.
- Fastigheterna betjänas av en samfällighet med närliggande industrifastigheter för värme, kommunal VA-anslutning.
- Fastigheterna har en stor del obebyggd yta sammanhållen mot Nissan. Gislaveds kommun förordar en exploatering av fastigheterna så att bostäder kan byggas mot vattnet, ett arbete som påbörjats tillsammans med Wellbo AB

#### Anderstorp-Törås 2:252

NYCKELTAL	
Tomtarea, kvm	9 681

Hyresgäster	Verksamhet
Delacroy IT	Kontor

Total uthyrningsbar yta, kvm	1 499	Luxaflex Scandinavia AB	Kontor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82	NL Fitness AB	Gym

- Fastigheten har ett bra läge i ett av Anderstorps industriområden, bra skyltfläke mot riksväg 27.
- Fastigheten är ansluten till kommunens VA nät. Uppvärmning via egen värmepumpsanläggning.

## Forsheda, Värnamo Kommun

Forsheda ligger längs riksväg 27, ca. 25 km väster om Värnamo. Goda kommunikationer till Värnamo stad med såväl tåg som buss. Med tåg nås Stockholm på ca 4 tim, Halmstad och Jönköping ca 1,5 timme. Tillverkningsindustri är en stor del av det lokala näringslivet. Svenskt Näringsliv rankar 2020 Värnamo kommun som nummer 45 av Sveriges 290 kommuner. Värnamo kommun har ca 35.000 invånare och växer, utvecklas och blir mer attraktivt. Målet är att bli 40.000 invånare till år 2035.

Läs mer här: <https://kommun.varnamo.se/>

### Forsheda 1:109 och 5:132

Nyckeltal		Hyresgäster	Verksamhet
Tomt-area, kvm	134 285	Trelleborg Mixing AB	Tillverkning
Uthyrningsbar yta, kvm	33 099	Vibracoustic AB	Tillverkning
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	Smakfullt i Forsheda AB	Restaurang
		NL Fitness AB	Gym
		18 mindre hyresgäster(ca 25% av intäkterna)	Kontor, tillverkning, lager

- Det finns ca 150 p-platser på fastigheten.
- Arbete med ändrad detaljplan pågår med avsikt att etablera viss handel i anslutning till riksväg 27.

## Torsås

I Torsås kommun, Småland, bor ca 7 000 personer. Kommun ligger mitt emellan Kalmar och Karlskrona, en halvtimme med bil eller buss längs E22:an i vardera riktningen. Tillverkningsindustrin sysselsätter flest människor och företagandet är vanligt med ca 1000 företag. Kommun är den största arbetsgivaren följd av industriföretagen Yaskawa Motoman, Spinova samt trä- och byggföretaget Södra Timber.

Läs mer här: <https://www.torsas.se/>

### Torsås 1:141

Nyckeltal		Hyresgäster	Verksamhet
Tomtarea, kvm	39 159	Forsheda Hus AB	Industri
Uthyrningsbar yta, kvm	15 490	Yaskawa Motoman	Kontor och produktion
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	62	Tobbe & Fred AB	Restaurang

23 mindre hyresgäster (ca 20% av intäkterna)

Lager/tillverkning

- De delar som används för industriverksamhet är fullt inhägnade.
- Fastigheten har en reningsanläggning för rening av vatten från tillverkning/processindustri.
- Fastigheten är ansluten till kommunalt VA samt fjärrvärmenät.

## Karlskrona

Karlskrona är residensstad med Länsstyrelse, tings- och förvaltningsrätt. Staden är också stiftsstad och är huvudort för Blekinge Tekniska högskola. Kommunen har 65 000 invånare varav ca 35 000 i tätorten. Kommunikationerna är goda via E22 till Malmö och Stockholm. Kustbanan ger goda förbindelser till Malmö och Köpenhamn. Närmaste flygplats är Ronneby, ca tre mil bort. Kommunen, landstinget och Försvarsmakten (örlogsbasen) svarar för ca 35 % av alla arbetstillfällen. Den största privata arbetsgivaren är Saab Kockums, med ca 800 anställda samt Ericsson, ABB och Telenor.

Läs mer här: <https://www.karlskrona.se/>

### Karlskrona 4:54

NYCKELTAL	
Tomtarea, kvm	8 530
Uthyrningsbar yta, kvm	3 849
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98

Hyresgäster	Verksamhet
Lok & Motion	Gym
NIC AB	Kontor
Praktikertjänst	Tandläkare
Input interiör AB	Utställning/kontor
Övriga(ca 39% av intäkterna)	Restaurang och handel

- Fastigheten ligger i direkt anslutning till Karlskrona Centralstation.
- Fastigheten har en utstående arkitektur som f.d. lokstall från tidigt 1900-tal,
- Fastigheten ligger i ett av Karlskronas mest attraktiva områden med bl.a. Nybyggda WTC och nya bostäder som nära grannar.

## Landskrona

Befolkningen är idag 45 000 personer och prognosen för 2025 är en ökning om ytterligare 8 500. Det privata näringslivet domineras av tillverkningsindustri, medan tillväxten framförallt sker inom logistik och lager, bl.a. med DSVs nya centrallager. Landskrona ansluter till motorvägarna E6 och E20 samt den nya Västkustbanan.

### Trekanten 30

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
141	203	100	Migrationsverket	Hyresbostäder

- Fastigheten är belägen ca 1,5 km från Landskrona centrum.
- Trekanten 30 är ett mindre flerbostadshus i två våningar samt källare från 1982.
- Detta är den enda bostadsfastigheten i beståndet, med totalt tre bostadslägenheter (52 - 75 kvm).
- Fastigheten är ansluten till det lokala VA- och fjärrvärmenätet
- Migrationsverket blockhyr samtliga lägenheter..

## Torsås

I Torsås kommun, Småland, bor ca 7 000 personer. Kommun ligger mitt emellan Kalmar och Karlskrona, en halvtimme med bil eller buss längs E22:an i vardera riktningen. Tillverkningsindustrin sysselsätter flest människor och företagandet är vanligt med ca 1000 företag. Kommun är den största arbetsgivaren följd av industriföretagen Yaskawa Motoman, Spinova samt trä- och byggföretaget Södra Timber.

Läs mer här: <https://www.torsas.se/>

### Torsås 1:141

Nyckeltal	
Tomtarea, kvm	39 159
Uthyrningsbar yta, kvm	15 490
Ekonomisk uthyringsgrad, %	62

Hyresgäster	Verksamhet
Forsheda Hus AB	Industri
Yaskawa Motoman	Kontor och produktion
Tobbe & Fred AB	Restaurang
23 mindre hyresgäster (ca 20% av intäkterna)	Lager/tillverkning

- De delar som används för industriverksamhet är fullt inhägnade.
- Fastigheten har en reningsanläggning för rening av vatten från tillverkning/processindustri.
- Fastigheten är ansluten till kommunalt VA samt fjärrvärmenät.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020

## Verksamhetsbeskrivning

### Verksamhetsbeskrivning

2020 var ett annorlunda år för Real Holding. Efter en mycket lyckad rekonstruktion som avslutades i mars vidtog ett stort arbete att lägga ny grund för en god framtid. Under året har bolagets nya ledning och styrelse visat på punkt efter punkt att det finns substans och stor kunskap för att driva ett börsnoterat fastighetsbolag framgångsrikt. Här kan bolaget peka på starkt förbättrade nyckeltal, ökat driftsnetto och ett positivt rörelseresultat. En anledning till de starka siffror som bolaget kan presentera är det arbete som lagts under året på att finna ny finansiering med delvis nya långgivare vilket har gett avsevärt lägre räntor och en långsiktig, hållbar kapitalförsörjning som följd. En annan anledning är den genomarbetning som skett av kostnadsläget, vilket har gjort att bolaget drivs mera kostnadseffektivt nu. En nyemission tillförde också bolaget nytt kapital samtidigt som bolaget förvärvade två industrifastigheter i Forsheda som bidrar till ett bättre kassaflöde för bolaget.

Ledningsgruppen har bestått av Michael Derk (VD), Håkan Brown (CFO), Håkan Isaksson (Förvaltningsansvarig) Styrelsen har bestått av Dimitrij Titov (ordf), Michael Derk, Fredrik Högbom och Bengt Engström.

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

### Omsättning och resultat

Nettoomsättning för verksamhetsåret uppgick till 66,5 Mkr (47,8).

Årets resultat uppgår till 65,4 Mkr (-17,4). Resultatet har bl a belastats med juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor, bolagsstämma och företagsrekonstruktion samt hyresgästanpassningar. I resultatförbättringen ingår en ackordsvinst om 53,4 Mkr.

### Hyresintäkter och driftnetto

Årets hyresintäkter uppgick till 63,2 Mkr (47,8).

Driftnettot för 2020 uppgick till 45,4 Mkr (31,0). Det motsvarar en överskottsgrad om 68,2 procent (64,9). Den förbättrade överskottsgraden beror främst på förvärvet av Forsfast AB, ökade hyresintäkter, effektivare förvaltning och lägre kostnader.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 21,1 Mkr (16,8). Den ökade fastighetskostnaden är relaterad till fastigheterna i Forsheda/Värnamo som förvärvades under 2020.

### Finansiella poster

Finansnettot minskade till -20,2 Mkr (-29,0) tack vare lägre lånekostnader och en minskad skuldsättning efter rekonstruktionen.

### Värdeförändring

Under 2020 uppgick värdeförändringarna på Real Holdings samtliga fastigheter till 21,0 Mkr (5,3). 6,0 av förändringen 2019 hänförs till återföring av tidigare gjord värdenedskrivning avseende fastigheten Pottholmen då den avyttrats.

Real Holding genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Skatt på temporära skillnader beräknas till 20,6 % och skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

### **Anläggningstillgångar**

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2020 till 595,0 Mkr (420,1

## **Händelser under rapportperioden**

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

Den 2 januari 2020 offentliggjorde styrelsen ett ackordsförslag till Real Holdings långgivare som nu i sin helhet är genomfört, även ett utbyteserbjudande för preferensaktieägare föreslogs, utnyttjat till 87%.

### **Ackordet**

Utförligare information finns i Real Holdings rapport för kvartal 1 2020

Ackordsförslaget innebar i korthet att

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

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

(c) att Real Holdings övriga långgivare erbjöds återbetalning om 53,18 % av sina fordringar per rekonstruktionsdagen.

### **Utbytesprogrammet för preferensaktieägare**

Styrelsen offentliggjorde även ett erbjudande till innehavare av Real Holdings preferensaktier (PREF1) att frivilligt byta dessa till aktier mot stamaktier, serie B, i Real Holding.

Konverteringskursen uppgick till 2 öre per stamaktie och varje preferensaktie berättigade ett inlösenbelopp om 350 kr varvid 17 500 stamaktier erhöles för varje innehavd preferensaktie.

Genomförandet av preferensaktieutbytet godkändes av extra bolagsstämma och 87 procent av preferensaktierna är utbytta per den 30 juni 2020.

### **Emissionerna**

En extra bolagsstämma föreslog följande emissioner vilka även de är genomförda under perioden.

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

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

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

(d) en apportionsemission om 50 miljoner kr av industrifastighet mot stamaktier serie B till teckningskurs om 2 öre.

(e) emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 Mkr med en konverteringskurs om 1,134 öre. samt ett ytterligare lån om 90 Mkr från Seva Ekonomi.

Den 8 april 2020 beslutade Stockholms tingsrätt att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen är uppfyllt.

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

Efter årsstämman består styrelsen av Bengt Engström, Michael Derk, Fredrik Högbom samt nyvalde Dimitrij Titov tillika styrelsens ordförande.

Nedan följer en redogörelse för relevanta nyckeltal för Real Holdings koncern avseende Q1 2019, Q1 2020 och Q2 2020 efter rekonstruktionsåtgärderna.

	Q1 2019	Q1 2020	Q2 2020 efter rekonstruktionen
Eget kapital (Mkr)	64,9	158,4	213,6
Eget kapital per aktie (SEK)	-0,03	0,66	0,024
Lån i förhållande till fastighetsvärde (LTV %)	86	71,2	63,2
Snittränta lån (%)	6,1	5,2	5,1

#### Sammanställning aktier och aktiekapital

Nedan följer en sammanställning över Real Holdings aktier och aktiekapital före och efter företagsrekonstruktionen.

	Före rekonstruktionen	Efter rekonstruktionen*
Aktiekapital (SEK)	27 451 289	88 678 946**
Totalt antal aktier	238 706 867	8 867 894 666
Antal stamaktier av serie A	3 525 000	3 525 000
Antal stamaktier av serie B	235 081 833	8 864 356 774
Antal preferensaktier	100 034	12 892

\* Det noteras att siffrorna efter rekonstruktionen även innefattar aktier efter konvertering av konvertiblerna som Real Holding mottagit från Svea Ekonomi AB (publ).

\*\* Det noteras att Real Holding även beslutat om minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital vilket inneburit att aktiernas kvotvärde minskat från 11,5 öre till 1 öre.

För mer information om de rekonstruktionsåtgärder som beskrivs ovan hänvisas till de pressmeddelanden som Real Holding offentliggjort under perioden från och med den 20 december 2019

Den 5 juni 2020 beslutade NGM-börsen att omedelbart återföra Real Holdings aktier till ordinarie notering. Real Holdings B-aktier placerades den 27 mars 2019 under observation sedan Real Holding ansökt om företagsrekonstruktion. Detta efter att rekonstruktionen nu slutförts och Real Holding aviserat att bolaget säkrat rörelsekapital för att bedriva verksamheten i minst tolv månader.

Den 15 juni 2020 kom Michael Derk att tillträda som ny VD. Samtidigt meddelade styrelsen att Håkan Brown kommer att tillträda som ny CFO i Real Holding i Sverige AB (publ).

Baserat på omvandlingsförbehållet i Real Holding i Sverige ABs bolagsordning har ägare av samtliga 3 525 000 stamaktier av serie A begärt att aktierna omvandlas till stamaktier av serie B. Omvandlingen har registrerats hos Bolagsverket och i aktieboken hos Euroclear Sweden AB den 28 september 2020.

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

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

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

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

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

Real Holding i Sverige AB och Wellbo Fastighetsutveckling AB har inlett ett strategiskt partnerskap för utveckling av Reals fastigheter i Gislaved. De aktuella fastigheterna ligger centralt i staden i anslutning till Nissan. I nära samarbete med Gislaveds kommun planerar Wellbo och Real att utveckla bostäder och samhällsfastigheter och samtidigt bidra till tillväxten och en positiv utveckling för Gislaveds kommun.

Wellbo Fastighetsutveckling AB med delägarna Hammarviken och BJC Group är intresserade av att under de närmaste åren bygga upp ett större förvaltningsområde av samhällsfastigheter i Småland.

## Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har rapporterats efter periodens slut.

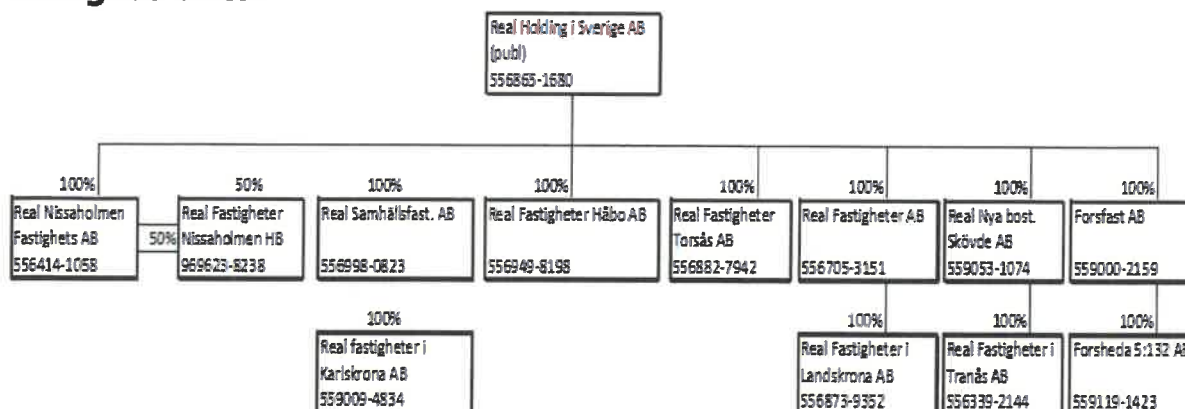
### Covid19

Styrelse och ledning följer utvecklingen noga och vidtar nödvändiga åtgärder vid behov och förändringar. Spridningen av coronaviruset har än så länge inte haft någon större effekt eller negativ påverkan på företags verksamhet men det kan inte uteslutas att hyresgäster, medarbetare och leverantörer kan komma att påverkas vilket medför negativa konsekvenser för Real Holding.

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



## Bolagsstruktur



## Årets transaktioner

### Avyttringar under 2020

Inga avyttringar har skett under 2020

Sydfast AB har likviderats under 2020

### Förvärv under 2020

Under 2020 förvärvades samtliga aktier i Forsfast AB med det helägda dotterbolaget Forsheda 5:132 AB. Förvärvat fastighetsvärde 147,0 Mkr.

## Fastighetsvärdering

Det sammanlagda marknadsvärdet hos Bolagets fastighetsportfölj uppgick efter genomförda förvärv och avyttringar till 595,0 Mkr på balansdagen den 31 december 2020 enligt externa värderingar. Varje fastighet värderas individuellt årligen av externa värderingsinstitut. I nedanstående tabell återges utlåtandena i sammandrag. Samtliga värderingsintyg förvaras på Bolagets kontor.

Inget anlitat värderingsinstitut eller enskild värderingsperson har några intressen i Real Holding.

### Sammanställning fastigheter och värderingar

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighets-typ	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kronor	Beräknat driftnetto, kronor	Ek. uthyrnings-grad	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ Lager/ kontor	Gislaved	44 882	13 696 332	9 679 332	87,3%	96,7
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor/ butiker/ Utställning	Gislaved	1 449	889 636	499 636	81,8%	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/ lager/ kontor	Håbo	7 642	5 148 344	3 226 344	90,8%	56,1
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	361 248	257 748	100,0%	2,7

Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker/ lager	Karlskrona	3 849	4 753 000	3 769 000	98,1%	42,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/ lager/ kontor	Torsås	15 490	4 618 736	2 877 736	59,2%	30,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/ lager/ kontor	Tranås	34 480	21 642 688	18 990 688	100,0%	217,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsheda AB, Forsheda 5:132 AB	Industri/ lager/ kontor	Värnamo	33 099	26 359 346	11 132 346	94,8%	147,0
<b>Totalt per 20201231 (årsbasis)</b>			<b>SUMMA</b>	<b>141 094</b>	<b>76 254 848</b>	<b>50 432 8330</b>	<b>91,3%</b>	<b>595,0</b>

Alla siffror beräknade på årsbasis

## Skatt och underskottsavdrag

Koncernens skattenetto 2020 uppgår till -17,1Mkr (-1,2). Varav -1,3 korrigerar föregående år, -1,6 är årets skattekostnad på räntor och resterande -14,2 har sitt ursprung i årets minskade underskottsavdrag.

Koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2020 uppgående till ca 118 Mkr. Av dessa avser ca 117 Mkr moderföretaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga. Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har med skattesats 20,6 procent värderats till 24,3 Mkr (35,9), vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterbolagen och som bedöms kunna nyttjas mot framtida överskott.

## Krediter och säkerheter

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 346,4 Mkr (358,0).

Totalt finns uttagna fastighetspantbrev om 370,2 Mkr (212,0 Mkr).

Aktier i dotterbolag har pantsatts till ett bokfört värde om 0 Mkr (166,8).

## Risker och riskhantering

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Holding sådant som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker. De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs främst av försämrat kostnadsläge, skador på fastigheterna samt det lilla bolagets stora personberoende.

### Makroekonomisk risk

Real Holding påverkas i stor utsträckning av den allmänna konjunkturutvecklingen, sysselsättningen och förändringar i infrastruktur. Real Holding påverkas särskilt av situationen för svenskt näringsliv eftersom det är bolagets främsta kundsegment. Genom att fokusera på tillväxtorter och långa kundrelationer minskas bolagets konjunkturkänslighet.

### Finansiella risker

Real Holding betalningsåtaganden är kopplade till driften av fastigheterna samt amorteringar och räntekostnader. Effektiv ekonomisk förvaltning, noggranna förvärvsanalyser och systematiska prognoser genomförs för att minska likviditetsrisken.

Förvärv finansieras delvis av lån vilket gör Real Holding beroende av goda kreditfaciliteter. Om Bolaget inte skulle få finansiering för nyförvärv eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering skulle det ha en negativ inverkan på verksamheten. Bolaget använder ett flertal kreditinstitut och bygger långsiktiga förhållanden med dessa för att säkerställa kreditfaciliteter. Real Holding kan drabbas av ökade kostnader relaterat till räntan på lånen. Ränterisken hanteras främst genom långa bindningstider på lån som väl bärs av fastighetens driftnetto och korta bindningstider på dyrare lån. Genom att eftersträva en mix av flera olika kreditvärdiga hyresgäster i varje enskild fastighet samt genom att inte rikta hyreserbjudande till konsumenter minskar Real Holding sina kreditrisker.

### Risker i den operativa verksamheten

Som fastighetsägare finns risk för oförutsedda kostnader för till exempel miljösanering, hantering av tekniska problem, eller uppkomsten av tvister med hyresgäster. Real Holding använder professionella besiktningsmän och andra externa rådgivare för att hantera fastighetsrelaterade risker. Driftnettot kan även komma att påverkas av förändrade driftskostnader för fastigheterna såsom uppvärmning, renhållning och fastighetsskatt. Fastigheterna kan drabbas av brand och stöld varför de omfattas av ett försäkringsskydd.

Real Holdings verksamhet är till liten del beroende av nyckelpersoner som om de lämnar bolaget skulle det kunna ha en möjlig negativ inverkan på verksamheten. Personberoendet minskas väsentligt genom att den tekniska förvaltningen köps från professionella underleverantörer.

### Konkurrens

Real Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. En kontinuerlig omvärldsbevakning är därför en grundläggande del av ledningens operativa ansvar.

### Framtidsutsikter

Efterfrågan på kommersiella fastigheter har under en längre period varit god och styrelsen bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta under de närmaste åren. Tillväxten i svenskt näringsliv bedöms också som fortsatt som god och framförallt avseende exportdriven industri vilket ökar efterfrågan på fastigheter för tillverkning, lager och logistik – en del av Real Holdings branschriktning. Utbrottet av Coronapandemin kan emellertid komma att ha en negativ inverkan på det svenska näringslivet och den typ av fastigheter som Real Holdings äger. Bolaget följer utvecklingen noggrant.

### Förslag till vinstdisposition

Till Årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat inklusive Överkursfond	41,9 Mkr
Årets resultat	54,1 Mkr
<b>Totalt</b>	<b>96,0 Mkr</b>

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna. Styrelsen föreslår att ovanstående fritt eget kapital balanseras i ny räkning. I ny räkning balanseras 96,0 Mkr.

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

Innehavarna av preferensaktier har företräde till utdelning före stamaktier.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## Rapport över bolagsstyrning

Real Holding i Sverige AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm som bedriver sin verksamhet främst i mellersta och södra Sverige. Ett av Real Holdings aktieslag är upptagna till handel på Nordic SME.

Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, bolagets styrelse och verkställande direktör. Verksamheten regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordning samt Nordic SMEs regelverk.

Real Holdings bolagsstyrning syftar dels till att säkerställa att bolaget efterlever tillämpliga lagar, regler och processer och dels till att skapa en hållbar avkastning till aktieägarna genom god riskkontroll och en sund företagskultur samt säkerställa ett effektivt beslutsfattande. Real Holdings bolagsstyrning präglas av tydligt definierade ansvars- och rollfördelningar inom bolaget samt den goda ordning och reda som finns i Reals interna system.

## Rapport över bolagsstyrning

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

Bolagsordning i Real Holding som antogs vid årsstämman den 13 oktober 2017 återfinns i sin helhet på [www.realholding.se](http://www.realholding.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.

Enligt bolagsordningen kan Real Holding ge ut aktier i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Varje stamaktie av serie A har ett röstvärde om tio (10) röster och varje stamaktie av serie B ett röstvärde om tre (3) röster. Varje preferensaktie av serie PREF1 och PREF2 har ett röstvärde om en (1) röst.

Preferensaktier av serie PREF2 har inte givits ut. Av tidigare utgivna 384 685 preferensaktier av serie PREF1 kvarstod den 31 december 2020, efter inlösenförfarande, 12 892 st.

## Styrelse

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

## Valberedning

Vid årsstämman 2020 beslutades att en valberedning skulle utses bestående av bestå av tre ledamöter, av Michael Derk, Bengt Linden och bolagets styrelseordförande som ledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Valberedningen utsåg Michael Derk till valberedningens ordförande.

För det fall en ledamot av valberedningen avgår innan dess uppdrag är slutfört ska valberedningens ordförande (eller bolagets styrelseordförande i det fall valberedningens ordförande avgår) kontakta den till röstetalet störste aktieägaren som inte redan utsett ledamot och be denne att utse ledamot. Önskar denne aktieägare inte utse ledamot tillfrågas den näst störste, osv. Förändringar i valberedningens sammansättning ska anslås på bolagets webbplats.

Styrelsen skall ha en välbalanserad sammansättning som fångar upp en bred kompetens inom fastighetsförvärv, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt finansiell styrning och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav en är oberoende ledamot i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt en ledamot är oberoende 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 årsstämman 2020 bemyndigandes styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2020 valdes revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med Magnus Olsson som huvudansvarig revisor. Revisorn rapporterar vid minst två tillfällen årligen direkt till styrelsen.

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.

### Internkontroll

Den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen har anpassats till omfattningen av Real Holdings verksamhet. 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 hela fastighetsinnehav som görs av oberoende värderingsinstitut minst en gång årligen. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Real Holdings verksamhet.

Styrelsen har under 2020 haft 22 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Holding har under året haft två bolagsstämmor, en extra bolagsstämma den 2 mars 2020 och den ordinarie årsstämman den 11 juni 2020.

### Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämma. Vid årsstämman 2020 beslutades att styrelsens ordförande skulle erhålla 200 tkr, och ledamöterna 100 tkr vardera. Ersättningarna är oförändrade från föregående år med ett förtydligande att arvoden ej utgår till de ledamöter i styrelsen som uppstår annan ersättning från bolaget.

Närstående transaktioner i enlighet med IAS 24 är följande att betrakta som närstående till Bolaget, dvs. företagsledning och styrelse samt ägare med ett betydande inflytande. Inga ägare med betydande inflytande finns utöver nedan nämnda personer.

Styrelse 2019 - 20200615	Ersättning 2020
Bengt Engström Styrelseordförande	400 000
Bengt Linden Styrelseledamot	200 000
Michael Derk Styrelseledamot	129 167
Fredrik Högbom Styrelseledamot	129 167
Jan Egenäs Styrelseledamot	79 167

Företagsledning under 2020	Fakturerad ersättning	Lön
Managge AB, Håkan Brown, CFO från juni 2020	468 000	0
Almlunda Invest AB, Kent Söderberg, VD fram till juni 2020	1 090 027	0

<b>Styrelse Från 20200615</b>	<b>Ersättning 2020</b>	<b>Fakturerad ersättning</b>	<b>Lån ***</b>	<b>Upplupen ränta 2020</b>
Bengt Engström privat och via Bengström AB Styrelseledamot	50 000	0	0	0
Fredrik Högbom privat och via Klenoden AB Styrelseledamot	50 000	145 264	2 969 533	139 231
Michael Derk privat och via Forsheda Hus AB** Verställande Direktör via Mickde Förvaltning AB* Lån och säljrevers Kredrik Holding***	0	1 188 286 1 703 585	6 279 675	210 408
Dimitrij Titov privat och via Titov & Partners **** Styrelseordförande	100 000	153 244	0	0

*\*) Fast fakturerad ersättning för utfört fastighetsunderhåll och investering*

*\*\*\*) Vidaredebitering investeringar och debitering fastighetsförvaltning utförd av Forsheda Hus AB där Michael Derk är delägare*

*\*\*\*\*) Lån och Säljrevers i förvärvade bolaget Forsfast.*

*\*\*\*\*\*) Debitering av Juridiska tjänster utförda på uppdrag*

Transaktioner mellan moderbolag, dotterbolag och dotterdotterbolag har skett under året.

## Organisationen

### Förvaltningen

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

Moderbolagets huvudkontor finns i Nacka utanför Stockholm och bemannas idag av Michael Derk, VD och Håkan Brown, CFO.

## Styrelse

Under räkenskapsåret 2020 har styrelsen bestått i följande ledamöter:

Dimitrij Titov, Ordförande

Bengt Engström, Ledamot

Fredrik Högbom. Ledamot

Michael Derk, Ledamot och Verställande Direktör

Bengt Linden, Ledamot fram till Årsstämman i juni 2020



**Dimitrij Titov, f 1962**

Är advokat och har över 30 års erfarenhet av affärsjuridik. Dimitrij är sedan 2018 managing partner på Advokatfirman Titov och Partners där han huvudsakligen arbetar med företagsförvärv, bolagsrätt och kommersiella avtal. Dimitrij är för närvarande styrelseordförande i Italienska Handelskammaren i Sverige, Italienska Handelskammarens Service AB, Din Studio Sverige AB, Webbess Sverige AB och Phantome de Genolier AB samt styrelseledamot i Järnlodet Fastigheter AB. Därtill är Dimitrij styrelseledamot samt ordförande i valberedningen i Fingerprint Cards AB (publ). Dimitrij Titov, genom bolaget Advokatfirman Titov Aktiebolag, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 3 400 000 B-aktier.



**Bengt Engström, f. 1953, Stockholm**

Styrelseordförande, i relation till Bolaget oberoende ledamot. I styrelsen sedan 2015 Utbildad civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan KTH.

Bengt har lång erfarenhet av ledande befattningar i flera multinationella företag. Han har varit VD för Fujitsu Nordic, Duni AB och Whirlpool Europe. Engström tjänstgör för närvarande som styrelseledamot i flera offentligt noterade bolag.

Bengt Engström, privat och via bolaget BEngström AB, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 74 826 602 B-aktier.



**Michael Derk** f.1963 Nacka.

Michael Derk är gymnasieekonom. Michael Derk har bedrivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest ca 500 000 m<sup>2</sup> i egen och extern förvaltning.

Michael Derk äger för närvarande ett fastighetsbestånd om cirka 40 000 m<sup>2</sup> genom egna bolag.

Michael Derk äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 1 989 625 666 B-aktier.



**Fredrik Högbom**, född 1960, Gällö.

Fredrik Högbom har en officersutbildning från svenska armén. Han har under många år arbetat som försäljnings- och marknadschef i KG Knutssonkoncernen.

I dag driver han eget bolag inom affärs- och fastighetsutveckling. Familjen äger och förvaltar dessutom egen skog på släktgården Brodegården utanför Östersund i Jämtland.

Fredrik Högbom äger genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 532 646 540 B-aktier.



# FINANSIELLA RAPPORTER

## Resultaträkning – Koncernen

MKR	Not	2020	2019
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	63,2	44,4
Serviceintäkter	2	3,3	3,4
<b>Summa intäkter</b>		<b>66,5</b>	<b>47,8</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-21,1	-16,8
Personalkostnader	4	-1,7	-0,9
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,2	-0,2
Resultat försålda/avskrivna fastigheter		0,0	-6,0
Övriga kostnader	6	-15,1	-16,4
<b>Summa kostnader</b>		<b>-38,1</b>	<b>-40,3</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28,4</b>	<b>7,5</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0,0	0,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-20,3	-29,5
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-20,3</b>	<b>-29,0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8,1</b>	<b>-21,5</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		21,0	5,3
Ackordsvinst		53,4	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>82,5</b>	<b>-16,2</b>
Uppskjuten samt temporär skatt	9	-14,2	-1,2
Årets skattekostnad	9	- 2,9	0,0
<b>Årets resultat</b>		<b>65,4</b>	<b>-17,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa årets totalresultat</b>		<b>65,4</b>	<b>-17,5</b>
<b>Varav hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		65,4	-17,5
Minoritetsintressen		0,0	0,0
Resultat per aktie		0,01	-0,07

## Koncernens balansräkning

<b>MKR</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Övriga immateriella tillgångar	10	0,0	0,0
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Materiella tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	595,0	420,1
Inventarier, verktyg och installationer	12	0,5	0,0
<b>Summa materiella tillgångar</b>		<b>595,5</b>	<b>420,1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	13	24,3	35,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24,3</b>	<b>35,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>619,8</b>	<b>455,5</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	14	0,0	0,5
Kundfordringar	14	10,6	7,3
Övriga kortfristiga fordringar	14	1,3	0,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1,8	0,4
		<b>13,7</b>	<b>9,0</b>
Kassa och bank	14, 16	5,4	8,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19,1</b>	<b>17,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>638,8</b>	<b>472,6</b>

## Koncernens balansräkning

MKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>	18		
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		88,7	27,5
Övrigt tillskjutet kapital		270,5	204,9
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-116,5	-179,4
<b>Summa eget kapital</b>		<b>242,7</b>	<b>53,0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	16,4	11,3
<b>Summa avsättningar</b>		<b>16,4</b>	<b>11,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 19	103,5	101,8
Övriga räntebärande skulder	14,19	15,0	15,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118,5</b>	<b>116,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14,19	222,7	87,8
Leverantörsskulder	14	6,1	8,2
Räntebärande skulder	14	5,2	153,4
Skatteskulder	14	3,8	2,5
Övriga kortfristiga skulder	14	3,0	2,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	20,4	37,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>261,2</b>	<b>291,6</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>396,1</b>	<b>419,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>638,8</b>	<b>472,6</b>

## Förändring eget kapital, koncernen

<b>EGET KAPITAL (Mkr)</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserat resultat inkl årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>IB 2020-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>204,9</b>	<b>-179,4</b>	<b>53,0</b>
Nedsättning aktiekapital	-25,1	25,1	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	10,9	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	17,5	0,0	35,0
Apportemission	25,0	25,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3	-15,3	0,0	0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6	2,4	0,0	20,0
Omstrukturering koncern	0,0	0,0	-2,5	-2,5
Årets resultat	0,0	0,0	65,4	65,4
<b>UB 2020-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>270,5</b>	<b>-116,5</b>	<b>242,7</b>
<b>IB 2019-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>204,9</b>	<b>-162,0</b>	<b>70,4</b>
Årets resultat	0,0	0,0	-17,5	-17,5
<b>UB 2019-12-31</b>	<b>27,5</b>	<b>204,9</b>	<b>-179,4</b>	<b>53,0</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

<b>MKR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat efter finansiella poster	8,1	-15,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-4,2	0,2
Betald skatt	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4,2</b>	<b>-15,3</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-2,1	3,4
Förändring av kortfristiga skulder	-21,6	-0,0
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>19,5</b>	<b>3,4</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>23,7</b>	<b>-11,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-147,4	0,0
Försäljning fastighet	0,0	23,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-147,4</b>	<b>23,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorterade lån	-11,1	-7,8
Upptagna lån	132,1	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>121,0</b>	<b>-7,8</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2,7</b>	<b>3,3</b>
Likvida medel vid årets början	8,1	4,8
Likvida medel vid årets slut	5,4	8,1

## Moderbolaget resultaträkning

Mkr	Not	2020	2019
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1,0	3,4
<b>Summa intäkter</b>		<b>1,0</b>	<b>3,4</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Personalkostnader	4	-0,7	-0,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,0	-3,0
Övriga kostnader	6	-9,7	-8,7
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-10,4</b>	<b>-12,0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9,4</b>	<b>-8,6</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	18,0	0,0
Ackordsvinst		54,0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7,3	-12,8
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>64,7</b>	<b>-12,8</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55,3</b>	<b>-21,4</b>
Bokslutsdispositioner		9,8	1,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>65,1</b>	<b>-20,4</b>
Inkomstskatt	9	-11,0	1,0
<b>Årets resultat</b>		<b>54,1</b>	<b>-19,4</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa Årets totalresultat</b>		<b>54,1</b>	<b>-19,4</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Övriga immateriella tillgångar	10	0,0	0,0
		<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17	225,4	142,3
Fordringar hos koncernföretag	14	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	13	23,9	35,0
		<u>249,3</u>	<u>177,3</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>		<b>249,3</b>	<b>177,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	14	0,0	1,2
Fordringar hos koncernföretag	14	72,4	17,4
Övriga fordringar	14	0,8	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0,0	0,1
		<u>73,2</u>	<u>19,1</u>
Kassa och bank	14, 16	0,7	0,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>73,9</b>	<b>19,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>323,2</b>	<b>196,7</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		88,7	27,5
Uppskrivningsfond		2,4	2,4
		<b>91,1</b>	<b>29,9</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		65,7	0
Balanserat resultat		-23,8	-4,4
Årets resultat		54,1	-19,4
		<b>96,0</b>	<b>-23,8</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>187,1</b>	<b>6,1</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	14	1,0	6,6
Andra räntebärande skulder	14	95,0	115,6
Skulder till koncernföretag	14	38,0	45,1
Övriga kortfristiga skulder	14	0,8	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1,3	23,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>136,1</b>	<b>190,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>323,2</b>	<b>196,7</b>



## Förändring eget kapital, moderbolaget

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapita I	Uppskrivnings - fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>IB 2020-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,4</b>	<b>-19,4</b>	<b>6,1</b>
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	25,1	0,0	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	0,0	10,9	0,0	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	0,0	17,5	0,0	0,0	35,0
Apportemission	25,0	0,0	25,0	0,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3		-15,3	0,0		0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6	0,0	2,4	0,0	0,0	20,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-19,4	19,4	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	54,1	54,1
<b>UB 2020-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>2,4</b>	<b>65,7</b>	<b>-23,8</b>	<b>54,1</b>	<b>187,1</b>
<b>IB 2019-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>27,4</b>	<b>-31,8</b>	<b>25,5</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-31,8	31,8	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,4	-19,4
<b>UB 2019-12-31</b>	<b>27,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,4</b>	<b>-19,4</b>	<b>6,1</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	55,3	-21,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm*)	-4,2	3,1
	<b>51,1</b>	<b>-18,3</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-53,5	20,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	-19,7	-1,8
	<b>-73,2</b>	<b>18,5</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-22,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-87,5	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-87,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagande av lån	110,0	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>110,0</b>	<b>0,0</b>
Årets kassaflöde	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
Likvida medel vid årets början	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Forumvägen 14, våning 11 i Nacka, och bolagets postadress är Forumvägen 14, 131 53 Nacka. Moderbolagets aktier är noterade på NGM Nordic SME, Nordic Growth Market Stockholm. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen i april 2021.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 10 maj 2021.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, 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 p g a gällande skatteregler.

#### **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 11).

Bolaget redovisar uppskjuten skatt på underskottsavdrag, efter rekonstruktionen bedöms föreligga en positiv intjäningsförmåga inom överskådlig tid som motiverar den uppskjutna skatten.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

Lån med rörlig ränta uppgår till 217,4 Mkr vilket motsvarar 62,8 procent av den totala belåningen. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

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

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

#### **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 miljontal (Mkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern). Den företagsrekonstruktion som Bolaget avslutat våren 2020 har varit lyckosam varför de finansiella förutsättningarna är mycket goda.

Koncernen har goda relationer och samarbeten med flera kreditinstitut där för en kontinuerlig dialog angående nuvarande krediter och hur framtida förvärv ska finansieras. De lån som förfaller har vi, så långt det är möjligt, försäkrat oss om kommer att förnyas. Det är vår uppfattning att samtliga nuvarande både långa och korta krediter kommer kunna läggas om kommande förfallodagar. Vidare har bolaget konkret och långt gången planering inför kommande refinansiering av lån med en nuvarande räntenivå som är högre än nödvändigt. Det pågår även en löpande effektivisering av rutiner och jakt på besparingar vilket även det fått märkbar positiv effekt på resultat och likviditet. Sammantaget ser utsikterna för bolagets fortsatta drift mycket goda ut.

### **Närstående transaktioner**

I mars 2020 förvärvade Real Holding samtliga aktier i fastighetsbolaget Forsfast AB med dotterbolaget Forsheda 5:132 AB från fem säljare. Två av säljarna, Kredrik Holding AB och Klenoden i Anviken AB, kontrolleras av Real Holding styrelseledamöter Michael Derk respektive Fredrik Högbom. Köpeskillingen för aktierna i Forsfast AB uppgick till 82,8 Mkr. Aktierna i Forsfast AB tillfördes Real Holding delvis genom en apportionering och delvis genom att säljarreverser ställdes ut. Samtidigt genomfördes en företrädesemission av stamaktier av serie B om totalt ca 35 miljoner kronor där Kredrik Holding AB tecknade aktier för 14,1 Mrk och Klenoden i Anviken AB tecknade aktier för 3,78 Mkr. I mars skedde även en kvittningsemision av stamaktier av serie B riktad till sju långgivare, däribland Real Holdings dåvarande styrelseordförande Bengt Engström och dåvarande styrelseledamot Bengt Linden (privat och via bolag). Ca 47 % av deras fordringar eftergavs och resterande ca 53 % av fordringarna om totalt 21,8 Mkr kvittades mot totalt 1 090 400 000 stamaktier av serie B. 46 400 000 aktier tecknades av Bengt Engström (privat och via bolag) och 870 000 000 aktier tecknades av Bengt Linden via bolag. Ytterligare information finns att tillgå i bolagets halvårsrapport 2020 sid 8-9.

### **Intäkter**

Hyresintäkter från kommersiella fastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

### **Rörelsekostnader**

#### **Fastighetskostnader**

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

#### **Övriga kostnader**

Utgörs av kostnader för förvaltningsverksamheten samt 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 mm**

#### **Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar**

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehåses 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 redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som 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 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. 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 pensionsinbetalningar 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 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:

	<i>Koncern</i> <u>år</u>	<i>moderföretag</i> <u>år</u>
-Inventarier, verktyg och installationer	5	5

### Leasing

IFRS 16 Leases ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. Denna standard har ingen väsentlig påverkan på Bolagets redovisning. Bolaget har idag endast enstaka korttidsleasingavtal samt ett fåtal avtal avseende mindre belopp där kostaden redovisas som en linjär kostnad över leasingperioden

### Utländsk valuta

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

### Fakturerad förvaltning till dotterbolag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Bolaget löpande i sin verksamhet dotterbolagen med tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen löpande i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav alternativt faktiskt nedlagd tid.

### Fastigheter

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 tillskapas. I koncernen värderas sedan fastigheterna till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. 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.

### 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 skatt och eget kapital.

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning och med tillämpning av förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3, Rörelseförvärv. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande. I normalfallet gäller detta för företag där Real Holdings 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, vari Real Holding har ett betydande inflytande, det vill säga när röstetalet uppgår till mellan 20 och 50 procent.

### Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### Not 2

#### Hyresintäkternas fördelning

Mkr	2020	2019
Hyra bostäder	0,3	0,3
Hyra lokaler	62,9	44,1
Hyra garage o p-platser	0,0	0,0
Övr vidarefaktureringar, tillägg	3,3	3,4
<b>Summa</b>	<b>66,5</b>	<b>47,8</b>

#### Hyreskontraktens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2021	137	27 382	12,5	15,71%
2022	33	5 679	3,8	4,84%
2023	20	24 584	10,2	12,91%
2024	16	15 520	14,3	18,05%
2025-	11	49 888	32,9	41,49%
	<b>217</b>	<b>123 503</b>	<b>73,8</b>	<b>93,00%</b>
Bostäder	3	203	0,4	0,46%
Vakanser	7	10 420	5,2	6,54%
	<b>227</b>	<b>134 126</b>	<b>79,4</b>	<b>100,00%</b>

Avtalade framtida intäkter	Årshyra Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	12,5
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	28,4
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	32,9
	<b>73,8</b>
Bostäder	0,4
	<b>74,2</b>

Samtliga löpande avtal som ingåtts i dotterbolagen ingår under "hyreskontraktens förfallostruktur" ovan.

### Not 3 Rörelsens övriga intäkter

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
Fastighetsförvaltning och vidarefakturerade kostnader	3,3	3,4
Övriga intäkter	0,0	0,0
	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Moderbolag</b>		
Koncerninterna intäkter	1,0	3,4
Övriga intäkter	0,0	0,0
	<b>1,0</b>	<b>3,4</b>

## Not 4

## Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2020	Varav män	2019	Varav män
<b>Moderbolag</b>				
Sverige	0	0	0	0
<b>Totalt moderbolag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dotterbolag</b>				
Sverige	2	1	1	1
<b>Totalt Dotterbolag</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Fakturerad ersättning VD och CFO uppgår till 1.703.580 kr resp 468.000 kr

## Löner och andra ersättningar samt sociala avgifter, inkl pensionskostnader

Koncern	2020	2019
Styrelse och VD	0,8	0,3
Övriga anställda	0,9	0,6
	1,7	0,9
Sociala avgifter	0,6	0,2
<b>Moderbolag</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelse och VD	0,8	0,3
Övriga anställda	0,0	0,0
	0,8	0,3
Sociala avgifter	0,3	0,1

## Not 5

## Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,1	0,1
	0,2	0,2
<b>Moderbolag</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Övr immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,1

**Not 6****Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
<i>Revisionsarvode</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0,5	0,0
Allians Revision och Redovisning AB	0,6	0,4
<b>Summa</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>

**Moderbolag***Revisionsarvode*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0,5	0,0
Allians Revision och Redovisning AB	0,4	0,2
<b>Summa</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>

**Not 7****Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter	0,0	0,5
<b>Moderbolag</b>		
Ränteintäkter	0,0	0,0
Resultat från andelar i koncernföretag	18,0	0,0

**Not 8****Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader	20,1	28,5
Övr finansiella kostnader	0,2	1,0
	<u>20,3</u>	<u>29,5</u>
<b>Moderbolag</b>		
Räntekostnader	7,2	12,7
Övr finansiella kostnader	0,1	0,1
	<u>7,3</u>	<u>12,8</u>



Upplupna räntekostnader uppgår per 2020-12-31 till 2,7 (22,2) Mkr i koncernen och till 0,8 (21,0) Mkr i moderbolaget.

Övriga finansiella kostnader består huvudsakligen av upplåningskostnader i samband med upptagande av nya eller förlängda lån.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 346,4 Mkr (358,0).

#### Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31

##### Koncernen

Förfallotidpunkt	Volym	Andel %
2021	227,9	65,8%
2023	17,7	5,1%
2026	15,7	4,5%
2027-	85,1	24,6%
	<b>346,4</b>	<b>100,0%</b>

#### Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31, Amorteringar och Ränta

##### Koncernen

Förfallotidpunkt	Volym	MedelRänta %	Årlig Amortering
2021	227,9	4,01%	5,50
2023	17,7	5,05%	0,14
2026	15,7	3,75%	0,50
2027-	85,1	2,95%	7,14
	<b>346,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,3</b>

Not 9	Skatt på årets resultat	2020	2019
<b>Koncern</b>			
Resultat före skatt		82,5	0
Ber Skatt, skattesats (21,4%)		-17,7	0
Ej Skattepliktiga intäkter		3,9	0
Ej Avdragsgilla kostnader		-2,1	0
Skatt hänförlig till tidigare år		-1,3	0
Ej värderade temporära skillnader, underskottsavdrag		14,3	0
<b>Summa aktuell skatt</b>		<b>2,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>			
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond		0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag		11,1	1,0
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet		3,1	-2,2
<b>Summa uppskjuten skatt</b>		<b>14,2</b>	<b>-1,2</b>
<b>Total redovisad skatteintäkt/kostnad</b>		<b>17,1</b>	<b>-1,2</b>

<b>Moderföretag</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat före skatt	65,1	0
Ber Skatt, skattesats (21,4%)	-13,9	0
Ej Skattepliktiga intäkter	3,8	0
Ej värderade temporära skillnader, underskottsavdrag	10,1	0,0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	11,1	1,0
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet	0,0	0,0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>11,1</b>	<b>1,0</b>
<b>Total redovisad skatteintäkt/kostnad</b>	<b>11,1</b>	<b>1,0</b>

Real Holding koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2020 uppgående till ca 118 Mkr. Av dessa avser ca 117 Mkr moderföretaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga. Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har värderats till 24,3 Mkr, vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterbolagen och som bedöms kunna nyttjas mot framtida överskott.

Avsättning för uppskjuten skatteskuld 16,4 Mkr (11,3) i koncernen avser uppskjuten temporär skatt på ackumulerade orealiserade värdehöjningar som ökat fastigheternas värde.

#### Not 10

#### Balanserade utgifter för immateriella anläggningstillgångar

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,4	0,4
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,4	0,4
<i>Akkumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,4	-0,3
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	-0,0	-0,1
Vid årets slut	-0,4	-0,4
<i>Akkumulerade nedskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	0,0	0,0

Årets nedskrivn	0,0	0,0
Återförda nedskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Vid årets slut	0,0	0,0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### Moderbolag

##### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0,4	0,4
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,4	0,4

##### Ackumulerade avskrivn enl plan:

Vid årets början	-0,4	-0,3
Årets avskrivn	-0,0	-0,1
Vid årets slut	-0,4	-0,4

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
---------------------------------------	------------	------------

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	420,1	443,8
Investeringar i befintliga fastigheter	0,0	0,0
Nyanskaffningar	67,3	0,0
Avyttringar	0,0	-23,0
Omklassificeringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	107,6	-0,7
<b>Vid årets slut</b>	<b>595,0</b>	<b>420,1</b>

Samtliga fastigheter i Real Holdings bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsföretag. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Under 2020 värderades fastigheterna av Forum Fastighetsekonomi AB.

Värderingarna sker minst en gång under året.

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.

## Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten 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
- = Driftöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Kassaflöde

### Värderingsunderlag

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

- Information från Real Holding om skick, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, tomträttsavtal, 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.

Not 12	Inventarier, Verktyg o Installationer	
	2020	2019
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	3,2	3,2
Nyanskaffningar	0,2	0,0
Förvärv	0,2	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	3,6	3,2
 <i>Akkumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-3,0	-2,9
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	-0,1	-0,1
Vid årets slut	-3,1	-3,0
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>

Not 13

**Uppskjuten skattefordran och skatteskuld**

2020 2019

**Uppskjuten skattefordran**

**Skatt avseende:**

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

**Koncern**

Ingående balans	35,4	35,9
Förändring i resultaträkningen	-11,1	-0,5
<b>Total utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>24,3</b>	<b>35,4</b>

**Moderbolag**

Ingående balans	35,0	34,0
Förändring i resultaträkningen	-11,1	1,0
<b>Total utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>23,9</b>	<b>35,0</b>

**Uppskjuten skatteskuld**

**Skatt avseende:**

**Koncern**

*Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde*

Ingående balans	11,3	10,3
Förändring i resultaträkningen	3,1	-0,9
Förändring genom förvärv	1,6	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16,0</b>	<b>11,3</b>

*Obeskattade reserver*

Ingående balans	0,0	0,1
Förändring i resultaträkningen	0,0	-0,1
Förändring genom förvärv	0,4	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>

<b>Total utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>16,4</b>	<b>11,3</b>
--	-------------	-------------

## Not 14 Sammanställning tillgångar och skulder

Koncernen	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2020	2019	2020	2019
<b>Mkr</b>				
Varulager	0,0	0,5		
Hyses- och kundfordringar	10,6	7,3		
Övriga kortfristiga fordringar	3,1	1,1		
Likvida medel	5,4	8,1		
Räntebärande skulder			227,9	241,2
Leverantörsskulder			6,1	8,2
Övriga skulder			27,2	42,2
			<b>261,2</b>	
<b>Summa</b>	<b>19,1</b>	<b>17,1</b>	<b>2</b>	<b>291,6</b>

Moderbolaget	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2020	2019	2020	2019
<b>Mkr</b>				
Hyses- och kundfordringar	0,8	1,2		
Fordringar/skulder koncernbolag	72,4	17,4	38,0	45,1
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	0,4		
Likvida medel	0,7	0,3		
Räntebärande skulder			95,0	115,6
Leverantörsskulder			1,7	6,6
Övriga skulder			1,4	23,4
			<b>136,1</b>	
<b>Summa</b>	<b>73,9</b>	<b>19,3</b>	<b>1</b>	<b>190,7</b>

### Lån

Bolag	Belopp Mkr	Räntesats %
Real Nissaholmen Fastigheter AB	48,0	2,3
Real Nissaholmen HB	0,0	0,0
Real Fastigheter i Karlskrona AB	20,3	3,8
Real Fastigheter i Håbo AB	27,6	2,2
Real Fastigheter i Torsås AB	1,1	4,4
Real Holding AB	90,0	7,0
Real Fastigheter i Landskrona AB	2,7	3,0
Real Fastigheter i Tranås AB (snittränta)	95,5	3,7
Forsfast AB	61,2	3,7-7
	<b>346,4</b>	

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2020	2019
	Förutbetalda driftskostnader	1,8
Förutbetalda räntekostnader	0,0	0,0

Upplupna intäkter	0,0	0,0
	<b>1,8</b>	<b>0,4</b>

#### Moderbolaget

Förutbetalda driftskostnader	0,0	0,1
Upplupna intäkter koncern	0,0	0,0
	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

#### Not 16

#### Kassa och bank

	2020	2019
<b>Koncern</b>		
Bank	5,4	8,1
<b>Moderbolag</b>		
Bank	0,7	0,3

#### Not 17 Andelar i koncernföretag

	2020	2019
<b>Moderbolag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	142,3	145,3
Rörelseförvärv	82,9	0,0
Upp/nedskrivning värde	0,0	-3,0
Avyttringar	0,0	0,0
Vid årets slut	225,2	142,3

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%	2020-12-31	2019-12-31
Real Fastigheter AB				
556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,6	0,6
<i>Real Fastigheter i Landskrona AB</i>				
<i>556873-9352, Stockholm</i>				

Real Samhällsfastigheter AB 556998-0823, Stockholm <i>Real Fastigheter i Karlskrona AB</i> <i>559009-4834, Stockholm</i>	1 000	100	11,9	11,9
Real Nya Bostäder i Karlskrona AB 556998-0971, Stockholm	1 000	100	2,7	2,7
Real Fastigheter i Håbo AB 556949-8198, Stockholm	500	100	10,3	10,3
Real Nissaholmen Fastigheter AB 556414-1058, Stockholm	100	100	52,8	52,8
Real Nissaholmen HB 969623-8238, Stockholm	1	1	0,0	0,0
Real Nya Bostäder i Skövde AB 559053-1074, Stockholm <i>Real Fastigheter i Tranås AB</i> <i>556939-2144, Stockholm</i>	1 000	100	43,0	43,0
Real Fastigheter i Torsås AB 556882-7942, Torsås	50 000	100	21,0	21,0
Real Fastigheter Väst 1 AB 559162-2534, Stockholm	50 000	100	0,0	0,0
Real Fastigheter Väst 2 AB 559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,0	0,0
Forsfast AB 559000-2159, Stockholm <i>Forsheda 5:132 AB</i> <i>559119-1423, Jönköping/Värnamo</i>	20 000	100	82,9	0,0
<b>SUMMA</b>			<b>225,2</b>	<b>142,3</b>

#### Förvärv under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat och tillträtt två fastigheter genom förvärv av bolag. Forsfast AB med dotterbolaget Forsheda 5:132 AB.

Förvärvet baserar sig på ett underliggande fastighetsvärde om 147 Mkr.

#### Not 18 Eget Kapital

Forsfast-förvärvet skedde delvis genom en apportionering vilken ökade egna kapitalet med 50 Mkr.



Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 88 678 946 kronor och antalet aktier uppgick till totalt 8 867 894 666 stycken.

Real Holdings bolagsordning per 31 december 2020 anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 30 000 000 och högst 120 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 3 000 000 000 och högst 12 000 000 000 st.

Antalet A aktier i bolaget uppgick per balansdagen till 0 stycken. Antalet B aktier uppgick per balansdagen till 8 867 881 774. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 12 892 stycken.

Utdelning på preferensaktierna PREF1 utgår med 5 kronor per kvartal och per aktie, dvs 20 kronor per år och per preferensaktie. För det fall beslut om utdelning ej sker ackumuleras rätten till utdelning med ej utdelat belopp. Ej utdelat belopp ränteberäknas.

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 8 och rubriken Händelser under rapportperioden.

#### Not 19 Skulder till kreditinstitut och liknande 2020 2019

##### Koncern

Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	245,6	279,6
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	100,8	78,4
	<b>346,4</b>	<b>358,0</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader o förutbet intäkter

##### Koncern

Uppl räntekostnader	2,7	22,2
Förutbet hyresintäkter	14,1	12,1
Övr uppl kostnader	3,5	2,9
	<b>20,4</b>	<b>37,2</b>

##### Moderbolag

Uppl räntekostnader	0,8	21,0
Övr uppl kostnader	0,5	2,2
	<b>1,3</b>	<b>23,2</b>

#### Not 21 Ställda panter och eventalförpliktelser 2020 2019

##### Koncern

###### Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		
Aktier i dotterbolag	370,2	212,0
	0,0	166,8
Ställda säkerheter motsv 62% av fastighetsvärdet	<b>370,2</b>	<b>378,8</b>

##### Moderbolag

###### Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Borgensåtagande gentemot dotterbolaget Real Fastigheter i Karlskrona	20,0	0
Aktier i dotterbolag	95,1	75,6
	<b>115,1</b>	<b>75,6</b>

## Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

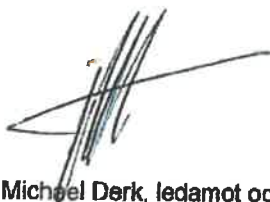
Stockholm den 16/4 2021



Dimitrij Titov, ordförande



Bengt Engström, ledamot



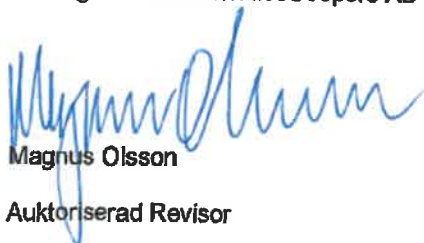
Michel Derk, ledamot och VD



Fredrik Högbom, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson

Auktoriserad Revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för år 2020.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på ett förhållande i balansräkningen vari framgår att bolagets och koncernens kortfristiga skulder vida överstiger omsättningstillgångarna. Detta är primärt hänförligt till kort förfallostruktur på stora delar av koncernens fastighetsfinansiering. Här vill vi fästa uppmärksamhet på vad som anges i Not 1 på sidan 34 under rubriken "Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter" där utgångspunkten för upprättande av finansiella rapporter har angivits vara ett antagande om fortsatt drift då positiva bedömningar görs om fortsatt eller förlängd finansiering.

#### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Delta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-11 och på sidorna 19-23.

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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **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 Holding i Sverige AB (publ) för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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. Den 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 19 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

## Årsstämma

Bolagets årsstämma hålls digitalt den 10 juni 2021, kl 10:00

## Kalendarium

Real Holding i Sverige AB (publ) lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Ordinarie årsstämma	2021-05-10
Delårsrapport Q1 2021	2021-05-10
Delårsrapport Q2 2021	2021-08-17
Delårsrapport Q3 2021	2021-11-16
Bokslutskommuniké 2021	2022-02-25 prel

## Adresser

### Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka  
Tel: +46 733 87 18 02  
E-post: [info@realholding.se](mailto:info@realholding.se); Hemsida: [www.realholding.se](http://www.realholding.se)

### Vekställande direktör/VD

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

### Ekonomichef/CFO

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

### Styrelseordförande

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

### Kontoförande institut

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

### Revisor

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

## Nyckeltal koncernen

	2020	2019
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>		
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,026	0,034
Antal aktier vid periodens utgång	8 867 894 666	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	6 710 597 716	238 706 867
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	230,6	8,1
Resultat per aktie, kronor	0,01	-0,07
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,01	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor	0,03	0,22
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,04	0,22
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Hyresvärde helår, kronor/kvm	563	521
Hyresintäkter helår, kronor/kvm	627	455
Ekonomisk uthyingsgrad, %	91%	87%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	595,0	420,1
Uthyringsbar yta, kvm	141 094	99 438
Direktavkastning på årsbasis, %	7,6%	8,1%
Antal förvaltningsfastigheter	13	11
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Intäkter, Mkr	66,5	47,8
Driftnetto, Mkr	45,4	31,0
Balansomslutning	638,8	472,6
Räntebärande skulder	346,4	358,0
Soliditet, %	38,0%	11,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	0,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	6,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	54,2%	75,7%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	58,2%	85,2%

## Definitioner

### Aktierelaterade nyckeltal

Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	B-aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden
Antal aktier vid periodens utgång	Antal utestående aktier vid periodens utgång
Genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid periodens utgång, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	Aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden multiplicerat med antal aktier

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

### **Fastighetsrelaterade nyckeltal**

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

### **Finansiella nyckeltal**

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