

**REAL HOLDING**

# Årsredovisning 2019



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

# REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL) ÅRSREDOVISNING 2019

## INNEHÅLL

INLEDNING .....	2
Vi ser ljuset i tunneln .....	2
Real Holding.....	4
Vd har ordet .....	4
Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande .....	5
Marknadskommentar .....	5
Aktien och ägarna .....	7
Ägare.....	8
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	9
Verksamhetsbeskrivning .....	9
Händelser under rapportperioden .....	10
Händelser efter rapportperiodens slut .....	13
Årets transaktioner .....	19
Fastighetsbestånd.....	20
Fastighetsvärdering .....	23
Skatt och underskottsavdrag .....	24
Krediter och säkerheter.....	24
Risker och riskhantering .....	24
Framtidsutsikter .....	25
Förslag till vinstdisposition .....	25
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT .....	26
Rapport över bolagsstyrning .....	26
Organisationen.....	28
Styrelse .....	29
Koncernledning .....	30
FINANSIELLA RAPPORTER .....	31
Resultaträkning – Koncernen.....	31
Koncernens balansräkning .....	32
Koncernens balansräkning .....	33
Förändring eget kapital, koncernen .....	34
Kassaflödesanalys för koncernen.....	35
Moderbolaget resultaträkning .....	36
Moderbolagets balansräkning.....	37
Moderbolagets balansräkning.....	38
Förändring eget kapital, moderbolaget .....	39
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	40
Noter .....	41
Nyckeltal koncernen.....	56
Definitioner .....	56
Årsredovisningens undertecknande .....	58
Revisionsberättelse.....	59
Årsstämma .....	63
Kalendarium .....	63
Adresser.....	63

# INLEDNING

## Vi ser ljuset i tunneln

Under hela 2019 har styrelsen och ledningen för Real Holding arbetat med den företagsrekonstruktion som Bolaget befunnit sig i sedan 27 mars 2019. I och med att långgivarna i moderbolaget i januari 2020 accepterade det ackordsförslag som styrelsen tillsammans med rekonstruktörerna från Advokatfirman Schjödts (tidigare Hamilton) lagt fram, de förestående emissionerna samt bytet av preferensaktier till B-aktier kan styrelsen nu konstatera att utsikterna för ett välmående Real Holding ser väldigt goda ut. Det finns emellertid fortfarande mycket arbete kvar att göra.

Bolaget i siffror	Januari-december 2019	Januari - december 2018
Nettoomsättning (Mkr)	47,8	44,3
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	47,8	43,3
Driftnettot (Mkr)	31,0	27,4
Rörelseresultat (Mkr)	13,5	14,4
Resultat efter skatt (Mkr)	-17,5	-15,0
Resultat per aktie (kr)	-0,07	-0,06
Eget kapital per 31 december (Mkr)	53,0	70,4
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,22	0,29
Totalt antal aktier	238 706 867	238 706 867
<i>Varav B-aktier upptagna till handel</i>	<i>235 081 833</i>	<i>235 081 833</i>
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	420,1	443,8

### Väsentliga händelser under året

- Fastighetsutvecklingsprojektet Pottholmen, Karlskrona frånträdde under februari 2019.
- Kent Söderberg tillträdde som ny VD i Real Holding i februari 2019.
- Den 27 mars 2019 ansökte och beviljades Bolaget företagsrekonstruktion. Stockholms tingsrätt beslutade den 5 juli 2019 att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB:s (publ). Rekonstruktionen har sedan förlängts ytterligare vid två tillfällen, 2019-10-08 och 2020-01-02 och gäller fram till den 27 mars 2020.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter	11	12	11	13	9
Totalt fastighetsvärde (Mkr)	420,1	443,8	275,5	444,7	165,4
Uthyrningsbar yta (kvm)*	99 438	97 979	61 572	102 637	45 090
Hysesintäkter (Mkr)	47,8	43,3	35,7	26,5	2,4
Nettoomsättning (Mkr)	47,8	44,3	46,4	30,4	2,4
Antal aktier i genomsnitt	238 706 867	199 555 154	15 038 181	10 778 190	2 779 158
Antal aktier periodens slut	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

- Den 2 januari 2020 offentliggjorde styrelsen ett ackordsförslag till Bolagets långivare i enlighet med den tidigare rekonstruktionsplanen.
- Den 23 januari 2020 kunde styrelsen meddela att 61,73% av de utestående obligationslånen avgav röster varav 91,75 % antog ackordsförslaget medan 69,85% av brygglånegivarna avgav röster varav 100 procent antog ackordsförslaget.
- Cirka 87 procent av preferensaktieägarna accepterar förslaget om konvertering av preferensaktier till stamaktier.
- Styrelsen kallade till en extra bolagsstämma den 2 mars 2020 som beslutade om en företrädesemission om 35 miljoner kr, kvittningsemmission till långivare om ca 22 Mkr, kvittningsemmission till preferensaktieägare om ca 35 Mkr och apportemission om 50 Mkr. Emissionerna ger stamaktier av serie B och till en teckningskurs om 2 öre. Därutöver emitteras stamaktier av serie B om 20 Mkr mot kvittning av ett konvertibellån med en konverteringskurs om ca 1,12 öre.
- I och med att ovanstående åtgärder genomförts är bolagets aktiekapital åter intakt.
- Slutför nyemission som tecknades till 114 procent som tillför Bolaget cirka 35 Mkr före emissionskostnader.

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

## Real Holding

Real Holding i Sverige AB (publ), nedan kallat Real Holding, organisationsnummer 556865-1680, har haft ett omvälvande år med fastighetsförsäljningar och en arbetskrävande rekonstruktion, vilket har resulterat i förbättrade nyckeltal, förbättrat resultat. Den nya strategin som lades i slutet av 2017, förvärv och förvaltning av industri- och samhällsfastigheter i tillväxtorter, har gett en tydligare bild av bolagets affärsidé. Det visas inte minst av förvärvet av fastigheten Kompaniet 4 i Tranås som tillträdde i februari 2018 och avyttringen av Pottholmen i slutet av år 2019.

En utmaning är dock likviditeten och den nödvändiga refinansieringen. Stora ansträngningar och hjälp utifrån har gjort det möjligt att refinansiera lån som förfaller och lån som har för dyra villkor. Tack vare rekonstruktionen har både snittränta och LTV (räntebärande skuld i förhållande till fastighetsvärde) förbättrats och bolaget är nu nere på nödvändiga nivåer, cirka 70 procent.

## Vd har ordet

Real Holding i Sverige AB (publ) har genomfört en lyckad rekonstruktion och rekonstruktionen är nu avslutad med samtliga rekonstruktionsåtgärder uppfyllda.

Efter ett gott samarbete i styrelsen, med bolagsledning och rekonstruktör är nu rekonstruktionen avslutad.

Trots att bolaget befunnit sig i en rekonstruktion har bolagets driftnettot under året förbättrats från 28,5Mkr 2018 till 31Mkr 2019.

Real Holding har nu goda förutsättningar att bli ett stabilt fastighetsbolag med fokus på kärnverksamheten.



*Kent Söderberg, VD Real Holding AB (publ)*

# Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande

## Affärsidé

Real Holding skall äga kommersiella i anslutning till och i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik i Mälardalen och södra Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.

## 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

En ny strategi har införts med 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 hyresgäst Anpassningar 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 är villig 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 kreditvärdiga 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 i egen regi bedriva fastighetsförvaltning samt övrig ekonomisk förvaltning 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, ha en proaktiv dialog och en kund Anpassad förvaltning. Lokal närvaro är också viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

## Marknadskommentar

### Stora mängder kapital skall placeras på den nordiska fastighetsmarknaden

Under flera år har de nordiska fastighetsmarknaderna attraherat utländskt kapital och 2019 var inget undantag. Istället de nordiska fastighetsmarknaderna mer utländskt kapital än någonsin. Enligt fastighetsrådgivaren Jones Lang LaSalle Inc spås de nordiska fastighetsmarknaderna att komma att bli ännu hetare under 2020. Utländska köpare efterfrågar i första hand efter volym, efter sammanhållna fastighetsbestånd. En stor del av kapitalet kommer från pensionsinstitut som letar efter fastighetsinvesteringar. Fastighetsinvesteringar har kommit att bli allt mer efterfrågade efter att centralbanker världen över sänkt räntorna. För institutionella o behov av avkastning, till exempel pensionsinstitut, har då fastigheter kommit att bli allt viktigare.

Under 2019 skedde det fastighetstransaktioner för rekordhöga 44 miljarder euro, motsvarande 49 miljarder dollar säger Pangea Property Partners. Citigroup Inc.s nordiska företagsbankverksamhet säger att investerare dras till Skandinavien's transparens och den relativa lättheten med tillgångar som kan handlas.

Danske Bank uppskattar att Sveriges svaga krona innebär att även rekordhöga värderingar fortfarande lämnar utrymme för transaktioner från offshore-köpare. Finansinspektionen säger att utländska investerare stod bakom nästan en tredjedel av landets transaktioner, efter värde, förra året.

Banken informerar sina företagskunder om att *"fastigheter förväntas behålla sin position som en stor volymbidragare eftersom företagen i sektorn fortfarande är i en tillväxtbana."*

### **Riksbanken höjde räntan**

I december 2019 lämnade den svenska Riksbanken besked om att styrräntan höjdes till noll procent efter nästan fem år av räntor som legat på en negativ nivå. Detta gjordes trots tecken på att den svenska konjunkturen mattas av och att svensk ekonomi inte längre är lika stark som tidigare. 2019 dominerades av en globala osäkerhet samt rädslan av att en lågkonjunktur är i antågande. För att mota lågkonjunkturen i grind sänkte den amerikanska centralbanken (Fed) och ECB styrräntorna. ECB återupptog utöver detta sina stödköp, om än i mindre omfattning.

Att den negativa räntan inte gett de önskade effekterna på svensk ekonomi är de flesta bedömare överens om. Det finns emellertid inget som tyder på att den senaste räntehöjningen varit början på en fortsatt långtgående räntehöjning. I dag ligger förväntningarna på att den svenska Riksbanken inte kommer att genomföra ytterligare höjningar – eller sänkningar – under de kommande tre åren.

Allt fler studier stödjer detta och allt tyder på att vi sannolikt kommer att få se räntorna kvarstå på låga nivåer i många år framöver. Senaste i raden av bedömare är den brittiska centralbanken, Bank of England, som studerat hur realräntorna i de mest utvecklade länderna i världen utvecklats sedan 1300-talet. Rapporten har citerats flitigt, bland annat av det svenska bolåneinstitutet SBAB.

Bank of England kommer fram till att realräntorna i genomsnitt har sjunkit med 1,6 procentenheter per århundrade, oavsett vilken ekonomisk politik som varit aktuell för sin tid. Ekonomiprofessorn Paul Schmelzing, som tagit fram denna rapport pekar på att världen kan hamna i ett tillstånd av permanent negativa realräntor, vilket då står stick i stäv med den svenska Riksbankens höjning i december 2019. Hans forskning visar emellertid på betydande variationer kring denna trend, vilket förstås är viktigt att ta höjd för.

### **Arbetslösheten ökar emellertid**

Enligt nya rapporter som publicerats av Trygghetsrådet TRR och Handelsbanken ökade antalet uppsagda tjänstemän med 29 procent under 2019. Båda rapportskrivarna gör bedömningen att antalet kommer att öka under 2020. Detta gör Sverige till det enda EU-land där arbetslösheten tydligt har ökat det senaste året, säger Handelsbankens chefsekonom Christina Nyman i ett pressmeddelande.

Tillväxten i Sverige ökade med en enda procentenhet under 2019 enligt Handelsbankens senaste konjunkturprognos. Banken spår att tillväxten kommer fortsatt vara svag och varnar för en ökad arbetslöshet. Handelsbanken bedömer att den svenska arbetsmarknaden kommer att utvecklas sämre än sina motsvarigheter i USA och EU. Tidigare i år rapporterade Arbetsförmedlingen att varslen nu är de högsta sedan 2014. I slutet av 2019 hade antalet inskrivna arbetslösa hos landets arbetsförmedlingar ökat med 29 000 till 374 000 jämfört med ett år tidigare.

### **Real Holding**

Real Holdings fastighetsbestånd, med kommersiella fastigheter i tillväxtorter, har en fortsatt god marknadspotential. Vi kan konstatera att vi ligger helt rätt i tiden med vårt fokus på att utveckla och förädla befintliga fastigheter. Hyrorna omförhandlas på högre nivåer samtidigt som vakansgraderna minskar, inte bara i det egna beståndet, utan hos de flesta fastighetsbolagen som handlas på Stockholmsbörsen..

En växande befolkning har gett en större fokus på fastighetsmarknaden vilket skapat efterfrågan på såväl kontor och samhällsfastigheter i Sverige. Det finns en viss oro för att svenska räntor skall komma att stiga, även om det kan komma att dröja ett eller flera år.

## 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. Beslutet har föranletts av likviditetsbrist och en rekonstruktion bedöms vara nödvändig för att ge Bolaget erforderlig tid att förhandla med långivare i syfte att skapa en långsiktig hållbar kapitalstruktur samt genomföra eventuella operativa och organisatoriska förändringar.

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 2019 uppgick till 27 451 289:705 kronor.

2019 var aktiefördelningen:	
Stamaktier av serie A	3 525 000 st
Stamaktier av serie B	235 081 833
Preferensaktier av serie PREF1	100 034
Preferensaktier av serie PREF2	0 st
Totalt antal utgivna aktier	238 706 867

Real Holdings bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 13 570 000 och högst 54 280 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 st. Efter årsskiftet har en bolagsstämma kommit att hållas som fattade beslut om att ändra bolagsordningen. I den nya bolagsordningen som antogs den 2 mars 2020 anges 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.



<b>Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:</b>	
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 2019

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%
Michael Derk privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	9 679 430	0	4,05%	3,92%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Olof Sören Maxén	0	6 613 940	1 015	2,77%	2,68%
HKG Holding A/S	0	6 209 698	0	2,60%	2,52%
Mikael Hagernäs	0	4 745 597	0	1,99%	1,92%
Övriga 850 aktieägare	405 500	113 709 820	99 019	47,85%	46,62%
<b>Summa</b>	<b>3 525 000</b>	<b>235 081 832</b>	<b>100 034</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Källa Euroclear Sweden AB

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamhetsbeskrivning

### Verksamhetsbeskrivning

2019 var för Real Holding ett spännande år som har omfattat mycket arbete, men också lagt grunden för en bättre framtid. I mars 2019 såg styrelsen nödgad att ansöka om rekonstruktion för moderbolaget, något som har gjort att styrelse och ledning har tvingats lägga mycket tid på att hitta lösningar och förhandlingar med olika intressenter. I april 2020 kunde styrelsen meddela att Real Holding går ur rekonstruktionen, vilket kommer att leda till förbättrade nyckeltal, ökat driftnetto, positivt rörelseresultat.

Ledningsgruppen har bestått av Kent Söderberg (VD).

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.

I mars 2019 meddelade styrelsen för Real Holding AB (publ) att Bolagets styrelse ansökt om företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt. Beslutet hade föranletts av likviditetsbrist och en rekonstruktion bedömdes vara nödvändig för att ge Bolaget erforderlig tid att förhandla med långgivare i syfte att skapa en långsiktig hållbar kapitalstruktur samt genomföra eventuella operativa och organisatoriska förändringar.

Rekonstruktionen kom sedan att förlängas vid flera tillfällen under året, och i april 2020 kunde styrelsen slutligen meddela att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen är uppfyllt.

Bolagets egna kapital understeg halva aktiekapitalet per 31/12 2019, styrelsen ansåg att någon skyldighet att upprätta kontrollbalansräkning ej förelåg då styrelsen ansåg att tillräckligt övervärde fanns i tillgångsmassan.

### Transaktioner som inte medför betalningar

Transaktioner hänförliga till investerings- och finansieringsverksamheterna, som inte medför in- och utbetalningar ska inte inräknas i kassaflödet trots att de påverkar företagets kapital- och tillgångsstruktur. Sådana transaktioner ska redovisas på annan plats i de finansiella rapporterna, på ett sätt som ger relevant information om dessa investerings- och finansieringsaktiviteter.

### Omsättning och resultat

Nettoomsättning för verksamhetsåret uppgick till 47,8 Mkr (44,3).

Resultatet efter skatt uppgick 2019 till -17,5 Mkr (-15,0). Underskottet beror till största del på ofördelaktiga finansieringskostnader. Resultat per aktie uppgick till -0,07 kronor (-0,06).

### Hyresintäkter och driftnetto

Årets hyresintäkter uppgick till 47,8 Mkr (43,3).

Driftnettot för 2019 stannade på 31,0 Mkr (28,4), en förbättring med 9,2 procent.

### Rörelsens kostnader

Fastighetskostnaderna för 2019 blev 16,8 Mkr (15,9). Personalkostnaderna uppgick till 0,9 Mkr (1,8). 2019 års Övriga kostnader uppgick till 16,4 Mkr (12,0). Legala kostnader är den största icke fastighetsrelaterade kostnadsposten under 2019.

## Finansiella poster

Finansnettot minskade till 29,0 Mkr (34,4) vilket främst beror på lägre lånekostnader och en minskad skuldsättning.

## Värdeförändring

Nettot av värdeförändringarna för 2019 upp gick till -0,7 Mkr (-8,5) varav resultat försålda fastigheter uppgick till -6,0 (0,0). Värdeförändringar sker i samband med att nya externa värderingar upprättas alternativt om det finns andra skäl till varför värdeförändring bör göras. Under 2019 har fastighetsutvecklingsprojektet Pottholmen avyttrats varför en omföring om 6,0 Mkr har skett mellan realiserade värdeförändringar och resultat försålda fastigheter.

## Anläggningstillgångar

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2019 till 420,1 Mkr (443,8). I februari 2019 frånträdde Pottholmen till ett fastighetsvärde om 23 Mkr.

## Händelser under rapportperioden

Under året har fastigheten Pottholmen, Karlskrona frånträtts. Real Holding sålde emellertid fastighetsutvecklingsprojekt på Pottholmen, Karlskrona redan under december 2018.

Den 4 februari 2019 utsågs Kent Söderberg till ny VD i Real Holding. Han har en tidigare erfarenhet som VD för bolag inom olika branscher och har drivit ett eget fastighetsbolag sedan 2012. Han kom att ersätta Anna Weiner Jiffer som avgick som styrelseledamot och VD.

Under det första kvartalet 2019 erhöles anstånd med betalning av lån och ränta av obligationslångivarna och långivarna till Pottholmenfastigheten.

Bolaget höll två stycken extra bolagsstämmor den 15 mars 2019. Vid den första bolagsstämman beslutades om att tillsätta en särskild granskningsman och en extern revisor. Vid den andra bolagsstämman avslog stämman Styrelsens förslag till förändring av bolagsordningen och därmed den föreslagna företrädesemissionen. Däremot valdes Mats Jämterud, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Lars-Olof Olsten och Jan Egenäs avgick som styrelseledamöter. Sedan tidigare hade Anna Weiner Jiffer avgått som styrelseledamot och VD.

Den 27 mars 2019 ansökte och beviljades Bolaget företagsrekonstruktion. Utsedd rekonstruktör var Lars-Eric Gustavson från Schött advokatbyrå i Stockholm.

Mats Jämterud lämnade under april 2019 styrelsen i Bolaget genom eget utträde.

Tingsrätten beslutade den 12 april 2019 att godkänna fortsatt rekonstruktion av Real Holding AB (publ) fram till 27 juni 2019.

Inför borgenärssammanträdet den 12 april 2019 hade en preliminär rekonstruktionsplan skickats ut till bolagets borgenärer genom email samt i brevform.

Den preliminära rekonstruktionsplanen inkluderade ej tidigare publicerade uppgifter enligt följande:

- Koncernens totala hyresintäkter förväntas öka under 2019 i jämförelse med 2018.
- Koncernens driftnetto för 2019 förväntas uppgå till ca 30 miljoner kronor.
- Tidigare kommunicerad målsättning om belåningsgrad om lägre än 75 % kvarstår.

Bolaget sköt upp Årsstämman till den 19 juni 2019. Vidare flyttade Bolaget publiceringen av Årsredovisningen till 22 maj 2019 vilket kommunicerades till aktiemarknaden.

Real Holding i Sverige AB (publ) höll under onsdagen den 19 juni 2019 årsstämma för verksamhetsåret 2018 varvid följande beslut med avvikelse från framlagda förslag fattades:

- Beslutades att fastställa resultaträkningen samt balansräkningen respektive koncernresultaträkningen samt koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2018.
- Beslutade att ingen vinstutdelning lämnas och att årets resultat balanseras i ny räkning.
- Aktieägare motsvarande 12,4 procent av alla aktier i bolaget röstade mot förslaget om ansvarsfrihet på grund av den vilande utredningen av särskild granskningsman och minoritetsrevisor.
- Beslutades att bemyndiga styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om emission av (i) stamaktier av serie B, (ii) konvertibler om berättigar till konvertering till stamaktier av serie B, och/eller (iii) teckningsoptioner som berättigar till stamaktier av serie B. Emissionerna ska ske mot kontant betalning, genom apport eller genom kvittning, eller i övrigt förena med villkor. Enligt framlagt förslag skulle styrelse även ha rätt att fatta beslut om emission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

I övrigt fattades följande förslag i enlighet med framlagda förslag:

- Beslutades att antalet styrelseledamöter styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma ska bestå av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Enligt framlagt förslag skulle styrelsen bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter.
- Beslutades att styrelsearvodet ska utgå med 200 000 kronor till styrelsens ordförande samt med 100 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöterna med undantag för styrelseledamöter som erhåller ersättning från bolaget för sitt operativa arbete i bolaget. Vidare beslutades att revisorsarvode ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.
- Beslutades att för tiden intill nästa årsstämma omvälja Bengt Engström, Bengt Linden, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Beslutades vidare att omvälja Bengt Engström till styrelseordförande.
- Beslutades att uppdraga åt styrelseordföranden att, baserat på ägandet i bolaget i slutet av december månad 2019, sammankalla en valberedning om tre personer från var och en av de till röstetalet största aktieägarna i bolaget. Valberedningens ledamöter ska anslås på bolagets webbplats senast tre månader före årsstämman. Om ägarförhållandena ändras väsentligt innan valberedningens uppdrag slutförts ska ändringar kunna ske i valberedningens sammansättning.

En hyresgäst i fastigheten i Anderstorp, Evry, sade upp hyresavtalet till avflyttning i augusti 2019 men betalade enligt uppgörelse större delen av återstående hyrestid i förtid.

Stockholms tingsrätt beslutade den 5 juli 2019 att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB:s (publ) till och med den 27 september 2019.

Real Holding i Sverige AB (publ) skickade tisdagen den 9 juli 2019 ut ett förslag om underhandsuppgörelse.

### **Förslaget i sammanfattning innebar att:**

- Obligationsinnehavarna avstår sin upplupna ränta och kvittar 20 procent av kapitalbeloppet mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Oprioriterade fordringsägare avstår sin upplupna ränta och kvittar mellan 50 och 60 procent av sina kapitalbelopp mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Preferensaktieägare avstår sin upplupna utdelning samt ränta och kvittar motsvarande inlösenbeloppet, 350 kr per preferensaktie, mot nyemitterande aktier till en teckningskurs om 2 öre.
- Företrädesemission om 35 000 000 kr genomförs till en teckningskurs om 2 öre.
- Anstånd begärs för att återbetala de kvarvarande fordringarna samt Obligationen (såsom definierad nedan) till den 31 dec 2019 eller enligt separata överenskommelser.
- Framtida apportemission av industrifastighet till teckningskurs om 2 öre varvid ett överskjutande värde om 50 Mkr tillkommer koncernen.
- Real Holding i Sverige AB (publ) skickade fredagen den 12 juli 2019 ut en samtyckesbegäran till obligationsinnehavarna med Intertrust som agent.

I enlighet med ovan samt de bifogade förslaget begärde Bolaget att Fordringshavarna antog följande beslut ("Beslutet"):

Att:

Obligationslånet skrivs ned med ett belopp som motsvarar upplupen ränta per dagen för en kommande kvittningsemission i Bolaget;

20 procent av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, skulle kvittas mot nyemitterade aktier i Bolaget av serie B mot en teckningskurs om 4 öre,

Återbetalningsdagen senarelades till den 31 december 2019.

I enlighet med pressmeddelanden den 9 och 12 juli 2019 har Real Holding i Sverige AB (publ) ("Real Holding") tillställt större långgivare samt preferensaktieägare ett förslag till underhandsuppgörelse. I samband därmed föreslogs dessutom bl.a. en företrädesemission om 35 miljoner kr och en apportemission av industrifastighet varvid ett överskjutande värde om 50 Mkr skulle tillkomma koncernen.

Sista svarsdag för underhandsförslaget var den 28 augusti 2019. Nedan följer en sammanfattning av utfallet av omröstningen bland berörda parter samt redogörelse för övriga frågor med anledning av förslaget.

## Utfall

- Cirka 86 procent av preferensaktieägarna accepterade förslaget, därmed uppnåddes tillräcklig röstmajoritet. Förslaget innebar

(i) nedskrivning av förfallen med icke utbetalad utdelning samt därpå upplupen ränta, samt

(ii) konvertering av preferensaktier till stamaktier.

- De helt oprioriterade långgivarna accepterade förslaget, motsvarande ett totalt fordringsbelopp om cirka 44 Mkr. Förslaget innebar nedskrivning av upplupna räntor samt kvittning av 50 procent av kapitalfordringarna mot nyemitterade stamaktier. Bolagets närstående långgivare föreslogs kvittning av 60 procent av kapitalbeloppet mot aktier.

- Av det delvis säkerställda Obligationslånet om totalt 69 Mkr angav motsvarande 39 procent av fordringsbeloppet svar. Av dessa accepterade 45 procent accepterat. Därmed uppnåddes inte tillräcklig röstmajoritet för att fatta ett bindande beslut, enligt de särskilda omröstningsregler som gäller för Obligationslånet. Förslaget innebar (i) en nedskrivning av upplupna räntor samt (ii) kvittning av 20 procent av kapitalbeloppen mot nyemitterade aktier. De utestående kapitalbeloppen skulle återbetalas senast 31 december 2019.

- Vad avser det så kallade brygglånet uppnåddes inte tillräcklig stor röstmajoritet för att anta förslaget. Enligt särskilda omröstningsregler krävdes bifall motsvarande 2/3 av det totala lånet för att bindande röstmajoritet ska föreligga, vilket inte uppnåddes. Förslaget innebär (i) en nedskrivning av upplupna räntor samt (ii) kvittning av 50 procent av kapitalfordringarna mot nyemitterade stamaktier.

- Vad avser den tilltänkta företrädesemissionen om 35 Mkr hade bolaget inhämtat preliminära garantiförbindelser om 18 Mkr.

- Vad avsåg den tilltänkta apportemissionen av en industrifastighet var parterna överens om att apporten ska genomföras, under vissa förutsättningar. Bland annat skulle övriga rekonstruktionsåtgärder genomföras, såsom den beskrivna företrädesemissionen och vissa skuldnedskrivningar.

- Arbetet med att refinansiera koncernens övriga lån har fortlöpt under året. Förhandlingar pågår med ett antal kreditinstitut.

## Sammanfattning

Som framgår av ovan redogörelse accepterades underhandsförslaget av samtliga parter med undantag för obligationslånggivarna och brygglånet.

Tingsrätten beviljade förlängning av rekonstruktionen till och med den 26 december 2019.

Bolaget uttalade sin avsikt att så snart som möjligt begära inledande av förhandling om ett offentligt ackord. Bolaget har såsom en bilaga till förslaget om underhandsuppgrörelse, som framlades i juli 2019, inkluderat en ackordsbalans vilken påvisar Bolagets prioriterade respektive oprioriterade fordringsägare per rekonstruktionsdagen. Borgenärer motsvarande 62 procent av de totala oprioriterade fordringarna i form av Bengt Linden, Bengt Engström och koncernbolag med fordringar mot Bolaget, ansåg preliminärt att ackordet är godtagbart.

Den 20 december ingav styrelsen för Real Holding i Sverige AB (publ) en begäran till Stockholms tingsrätt om en förlängd rekonstruktionsperiod till och med den 27 mars 2020.

## Händelser efter rapportperiodens slut

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

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

### Ackordsförslag

Ackordsförslaget innebar att:

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

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

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

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

### Utbyteserbjudande preferensaktieägare

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

Genomförande av preferensaktieutbytet förutsatte godkännande av extra bolagsstämma.

### Emissioner

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

- (a) en företrädesemission av stamaktier serie B om 35 miljoner kr, till en teckningskurs om 2 öre;
- (b) en kvittningsemission av stamaktier serie B till bolagets långgivare Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund, vars sammanlagda fordringar i denna del uppgår till ca 22 miljoner kronor, till en teckningskurs om 2 öre;
- (c) en kvittningsemission av stamaktier serie B till Bolagets preferensaktieägare, i syfte att genomföra det ovan beskrivna utbyteserbjudandet till innehavare av Bolagets preferensaktier (PREF1); och
- (d) en apportemission om 50 miljoner kr av industrifastighet mot stamaktier serie B till teckningskurs om 2 öre. Apporterande fastighet tillskjuts av närstående till bolaget varvid oberoende fastighetsvärdering ligger till grund för det bedömda fastighetsvärdet; och
- (e) emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 miljoner kr med en konverteringskurs om 1,12 öre. Genom tillhandahållande av konvertibellånet, samt ett ytterligare lån om 90 miljoner kr, har Svea Ekonomi möjliggjort återbetalning av obligationslånet samt brygglånet enligt erbjudandet ovan och därmed möjliggjort en långsiktig refinansering av koncernen.

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

#### **Förslaget och av Bolaget efterfrågade samtycken innebar i detalj följande:**

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

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

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

Genomförande av preferensaktieutbytet förutsatte godkännande av extra bolagsstämma, vilket senare godkände utbytet.

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

Ackordsförslaget innebar, vad gäller de sistnämnda lånen, ett erbjudande om avskrivning av upplupna räntor samt 20 % av kapitalfordringarna.

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

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

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

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

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

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

Den 21 februari meddelade styrelsen att Real Holding i Sverige AB (publ) ("Real Holding" eller "Bolaget") ingått avtal med ett antal säljare avseende förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget Forsfast AB samt avtal med Svea Ekonomi AB (publ) avseende upptagande av en bryggkredit.

### **Förvärv av fastighetsbolaget Forsfast AB (närståendetransaktion)**

Samma dag kommunicerade styrelsen att Real Holding ingått avtal avseende förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget Forsfast AB från säljarna Kredrik Holding AB, Klenoden i Anviken AB, Håkan Isaksson Consulting AB, Bertil Linnell Förvaltning AB och Neoma Förvaltning AB. Kredrik Holding AB och Klenoden i Anviken AB kontrolleras av Bolagets styrelseledamöter Michael Derk och Fredrik Högbom. Forsfast AB äger fastigheten Värnamo Forsheda 5:109 samt indirekt, via dotterbolaget Forsheda 5:132 AB, fastigheten Värnamo Forsheda 5:132. Fastigheterna har ett gemensamt bedömt marknadsvärde om 147 000 000 kronor.

Köpeskillingen för aktierna i Forsfast AB uppgår preliminärt till 82 396 522 kronor (och kan komma att justeras med hänsyn till förändringar i bolagens eget kapital fram till tillträdesdagen).

Såsom tidigare aviserats ska del av aktierna i Forsfast AB tillföras Bolaget genom en apportemission om ca 50 000 000, se punkt 16 i dagordningen i kallelsen till den extra bolagsstämman i Bolaget den 2 mars 2020 som offentliggjordes den 30 januari 2020. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas genom att Real Holding ställer ut reverser.

Transaktionen var villkorad av att den godkänns av bolagsstämman i Real Holding. Förutsatt att den extra bolagsstämman i Bolaget den 2 mars 2020 godkänner transaktionen och övriga villkor uppfylls beräknas tillträde ske i mars 2020. Den extra bolagsstämman kom senare att godkänna transaktionen.



## Upptagande av Mkr 90 bryggkredit

Styrelsen meddelade också att Real Holding ingått avtal med Svea Ekonomi AB (publ) enligt vilket Bolaget erhåller en bryggkredit uppgående till 90 000 000 kronor. Lånet löper under 18 månader med marknadsmässig ränta. Likviden från bryggkrediten ska användas för återbetalning av Bolagets obligationslån och bryggglån enligt ackordsförslaget till Bolagets långgivare som offentliggjordes den 20 december 2019 samt för återbetalning av andra lån inom koncernen och finansiering av koncernens verksamhet. Utbetalning av bryggkrediten är bl.a. villkorad av att bolagsstämman i Bolaget beslutar om en emission av konvertibler till Svea Ekonomi AB (publ) och om apportemissionen kopplad till förvärvet av Forsfast AB. Förutsatt att den extra bolagsstämman i Bolaget den 2 mars 2020 beslutar om emissionerna och övriga villkor uppfylls beräknas bryggkrediten betalas ut i mars 2020.

Den 30 januari 2020 kallade styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ) ("Real Holding" eller "Bolaget") till extra bolagsstämma att hållas den 2 mars 2020 för att bland annat besluta om en 35 Mkr företrädesemission. Styrelsen kunde under februari månad meddela att emissionen till ca 92,6 procent täcks genom villkorade teckningsförbindelser om ca 32,4 Mkr.

Teckningsförbindelserna avser teckning både med och utan företräde i emissionen. Teckningsförbindelserna utan företräde kan enbart bli aktuella att ta i anspråk om emissionen inte blir fulltecknad av Bolagets befintliga aktieägare, vilka har företrädesrätt att teckna aktierna i emissionen. För teckningsförbindelserna lämnas ingen ersättning.

Styrelsen föreslog att den extra bolagsstämman den 2 mars 2020 bl.a. skulle besluta om att godkänna en närståendetransaktion avseende Bolagets tilltänkta förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget Forsfast AB. För mer information, se kallelsen till den extra bolagsstämman som offentliggjordes den 30 januari 2020. Nu aktuella teckningsförbindelser lämnades av säljarna av Forsfast AB, däribland bolag ägda av Real Holdings styrelseledamöter Michael Derk och Fredrik Högbom.

Teckningsförbindelserna var villkorade av att Real Holding tilltråde aktierna i Forsfast AB och att betalning för tilldelade aktier skedde genom kvittning av reverser som avses att ställas ut av Real Holding till säljarna som dellikvid för aktierna i Forsfast AB. Teckningsförbindelserna som lämnades av bolagen ägda av Real Holdings styrelseledamöter Michael Derk och Fredrik Högbom uppgick totalt till ca 20,7 Mkr.

Partner Fondkommission är finansiell rådgivare i samband med Företrädesemissionen.

Real Holding i Sverige AB (publ) ("Bolaget" eller "Real Holding") höll under måndagen den 2 mars 2020 extra bolagsstämma varvid följande huvudsakliga beslut fattades.

## Utbyteserbjudande till preferensaktieägare

Den extra bolagsstämman beslutade att minska aktiekapitalet med högst 1 000,34 kronor genom indragning av högst 100 034 preferensaktier (serie PREF1). Därtill beslutade stämman om riktad emission av högst 1 750 595 000 stamaktier av serie B till preferensaktieägarna vilket innebär att Bolagets aktiekapital kan ökas med maximalt 17 505 950 kronor. För varje indragen preferensaktie erhålls ett belopp om 350 kronor. Rätten att få preferensaktie indragen förutsätter att preferensaktieägaren tecknade stamaktier av serie B för hela beloppet. Teckningskursen för varje stamaktie av serie B uppgår till 2 öre. Avstämningsdagen var den 9 mars 2020 och anmälnings- och teckningstiden löpte under perioden från och med den 11 mars 2020 till och med den 25 mars 2020. Styrelsen ägde rätt att förlänga anmälnings- och teckningstiden. Emissionen omfattas av prospekt som kom att offentliggöras innan teckningstiden.

## Kvittningsemission

Stämman beslutade om en kvittningsemission av högst 1 090 400 000 stamaktier av serie B vilket innebar att Bolagets aktiekapital kunde komma att ökas med högst 10 904 000 kronor. Teckningskursen för varje stamaktie av serie B uppgick till 2 öre. Rätt att teckna aktierna skulle även tillkomma långgivare som inom ramen för Bolagets pågående rekonstruktion accepterat att deras fordringar på ackordslikvid om totalt 21 808 000 kronor kvittades mot stamaktier av serie B.

## **Företrädesemission**

Stämman beslutade om en företrädesemission av högst 1 750 517 025 stamaktier av serie B vilket innebar att Bolagets aktiekapital som mest kunde komma att ökas med 17 505 170,25 kronor. Teckningskursen för varje stamaktie av serie B uppgick till 2 öre. Varje befintlig aktie oavsett aktieslag berättigade till en teckningsrätt och tre teckningsrätter berättigade till teckning av 22 nya aktier. Avstämningsdagen var den 9 mars 2020 och teckningstiden löpte under perioden från och med den 11 mars 2020 till och med den 25 mars 2020. Styrelsen hade rätt att förlänga tecknings- och betalningstiden. Emissionen omfattades av prospekt som kommer att offentliggöras innan teckningstiden.

## **Godkännande av närståendetransaktion och apportemission**

Stämman beslutade att godkänna förvärvet av Forsfast AB från ett antal säljare, däribland två bolag som kontrolleras av Bolagets styrelseledamöter Michael Derk respektive Fredrik Högbom. Stämman beslutade därtill om en apportemission om högst 2 500 000 000 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet om högst 25 000 000 kronor. Teckningskursen för varje stamaktie av serie B uppgick till 2 öre. Rätt att teckna aktier i apportemissionen tillkom säljarna av Forsfast AB då ett antal aktier i Forsfast AB ska tillskjutas Bolaget som apportegendom.

### **Förvärvet i korthet**

Förvärvsdatum: 2020-03-26

Förvärvande bolag: Real Holding i Sverige AB

Förvärvsobjekt: Forsfast AB, org nr 559000-2159 innehållande fastigheterna Värnamo Forsheda 5:109 och Värnamo Forsheda: 5:132.

Preliminärt förvärvspris: 85 Mkr

Underliggande fastighetsvärde: Totalt 147 Mkr

Medföljande nettoskulder: 104 Mkr

Apportemission: 50 Mkr

Reversskuld till Säljarna: 35 Mkr

### **Emission av konvertibler**

Stämman beslutade att Bolaget skulle uppta ett konvertibelt lån om högst 20 000 000 kronor genom en riktad emission av konvertibler, innebärande en ökning av aktiekapitalet vid full konvertering av konvertiblerna med 17 857 142,85 kronor. Rätt att teckna konvertiblerna tillkom Svea Ekonomi AB (publ). Konvertering av konvertiblerna kan ske under 24 månader från och med tidpunkten då emissionen registrerats hos Bolagsverket. Tvingande konverteringsskyldighet kan uppstå dessförinnan. Konverteringskursen beräknas preliminärt uppgå till 1,12 öre, men kan komma att justeras i enlighet med konvertibelvillkoren.

### **Övrigt**

Stämman beslutade även om att minska Bolagets aktiers kvotvärde till 1 öre (genom en minskning av aktiekapitalet) och om ändringar av bolagsordningen avseende gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier.

Den extra bolagsstämman i Bolaget den 2 mars 2020 beslutade bl.a. om en nyemission av stamaktier av serie B med företrädesrätt för befintliga aktieägare om cirka 35 miljoner kronor ("Företrädesemissionen") samt om ett erbjudande till innehavare av preferensaktier om inlösen/utbyte av samtliga utestående preferensaktier mot erhållande av nyemitterade stamaktier av serie B ("Utbyteserbjudandet").

Företrädesemissionen var villkorad av att Utbyteserbjudandet genomförs.

Styrelsen i Bolaget beslutade om att förlänga teckningsperioden i Företrädesemissionen. Ursprunglig teckningsperiod var den 11 mars till och med den 25 mars 2020. Teckningsperioden kom nu löpa mellan den 11 mars till och med den 1 april 2020.

Den extra bolagsstämman i Real Holding i Sverige AB (publ) ("Bolaget"/"Real Holding") den 2 mars 2020 beslutade bl.a. om en kvittningsemision av stamaktier av serie B riktad till sju långgivare,

däribland Bolagets styrelseordförande Bengt Engström och styrelseledamot Bengt Linden (direkt och/eller indirekt via bolag). Långivarna hade inom ramen för Bolagets rekonstruktion accepterat att deras fordringar på ackordslikvid om totalt 21 808 000 kronor kvittas mot totalt 1 090 400 000 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 2 öre per aktie.

Samtliga 1 090 400 000 stamaktier av serie B tecknades av långivarna. Av dessa aktier har 46 400 000 stycken tecknats av Bengt Engström (privat och via bolag) och 870 000 000 stycken tecknas av Bengt Linden via bolag.

Innehavare till ca 87 procent av Bolagets totala antal preferensaktier, har, enligt sammanräkning vid anmälningstidens utgång, anmält utbyte och därvid tecknat nya stamaktier av serie B. Utbyteserbjudandets genomförande förutsatte utbytesanmälningar från preferensaktieägare representerande minst 85 procent av samtliga utestående preferensaktier i Bolaget. Detta villkor är således uppfyllt.

Den 9 april 2020 kunde styrelsen meddela att Stockholms Tingsrätt har beslutat att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen är uppfyllt. Tidigare meddelade rekonstruktionsåtgärder är genomförda.

Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holding i Sverige AB:s (publ) ("Bolaget"/"Real Holding") företrädesemission. Företrädesemissionen tecknades till ca 114 procent.

Tilldelning har nu skett i emissionen. Aktieägare som tecknat med företrädesrätt har tecknat och tilldelats aktier för ca 10,3 Mkr, motsvarande ca 29 procent. Aktier för 24,7 Mkr, motsvarande ca 71 procent, har tilldelats utan företräde.

Sammantaget tillför företrädesemissionen Bolaget ca Mkr 35 före emissionskostnader. Av detta belopp tillförs ca Mkr 28,8 Bolaget genom att aktietecknarnas fordringar på Bolaget om motsvarande belopp kvittas och ca Mkr 6,2 tillförs Bolaget kontant.

Handel med betalda tecknade aktier (BTA B) sker på Nordic SME fram tills dess att Bolagsverket har registrerat företrädesemissionen

## **Moderbolagets egna kapital**

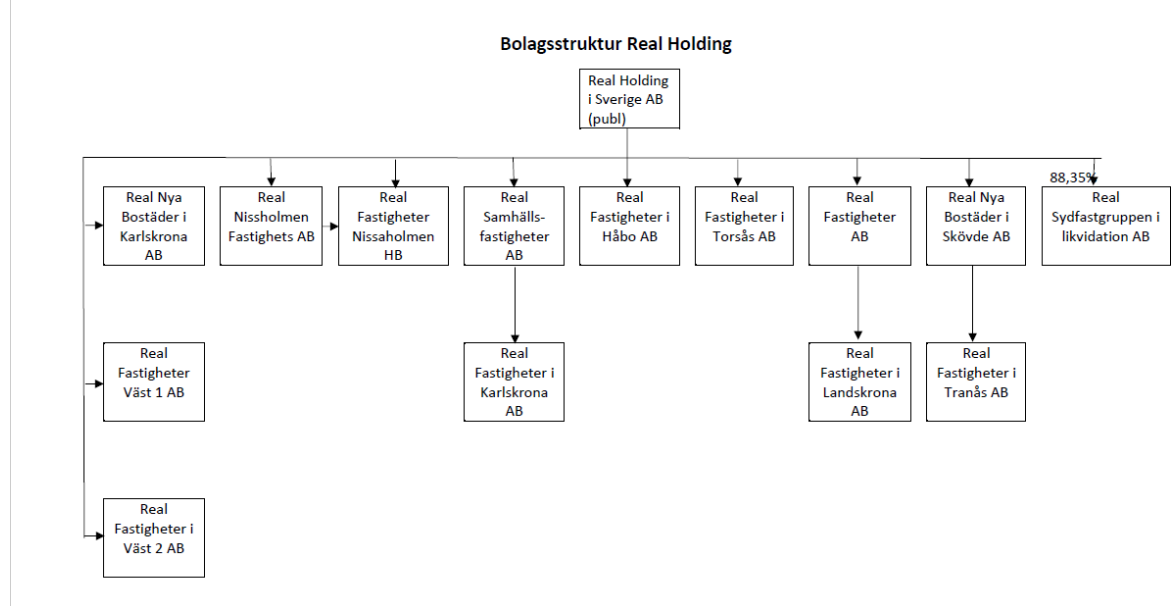
Real Holding i Sverige ABs egna kapital per 31 december 2019 är förbrukat. Ingen kontrollbalansräkning har upprättats då det egna kapitalet återigen är intakt i och med ovanstående åtgärder som skett under 2020.

## **Covid19**

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

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

## Bolagsstruktur



## Årets transaktioner

### Avyttring av fastigheter under 2019

Under 2018 har en överenskommelse om avyttring av fastigheten Pottholmen, Karlskrona gjorts. Real Holding sålde fastighetsutvecklingsprojekt på Pottholmen, Karlskrona till Skanska.

Parterna kom överens om en köpeskilling om 23 Mkr, vilket var samma som bokfört värde som i den innan transaktionen meddelade rapporten.

Skanska tillträdde fastigheten 28 februari 2019. Affären gjordes som en fastighetsaffär där fastigheten Karlskrona 4:74 i form av Real Nya Bostäder AB överläts till SMEBAB Rödgul AB (Skanska).

Utvecklingsfastigheten på Pottholmen i Karlskrona har länge varit en stor del av Reals verksamhet i arbetsinsats och projektet har kantats av såväl stora osäkerheter som stora kostnader för bolaget.

### Avyttring av andra verksamheter

Inga övriga fastigheter eller verksamheter har avyttrats eller förvärvats under året.



## Fastighetsbestånd

Real Holding äger vid utgången av 2019 totalt 11 fastigheter på sex orter i södra Sverige

### Gislaved och Anderstorp

Gislaveds kommun har mycket goda kommunikationer och är en del av Gnosjöregionen som präglas av hög företagsamhet. Gislaved har närmare 30 000 invånare och i tätorten bor mer än 10 000 personer. Näringslivet domineras av tillverkningsindustrin, framför allt plast-, verkstads-, gummi-, metall- och träindustri. Många av företagen är exporterande. Anderstorp ligger 4 km från Gislaved, har ca 5 000 invånare och är ett industrisamhälle känt för alla sina småföretag, drygt 700 stycken. De dominerande branscherna är metall- och plastindustri.

NYCKELTAL		Hyresgäster		Verksamhet	
Tomtarea, kvm	71 826	Gislaved Kommun		Kontor	
Total uthyrningsbar yta, kvm	33 509	Gislaved Gummi		Lager/produktion	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	Södra Skogsägarna		Lager	
		Ca 60 mindre hyresgäster (< 20% av intäkterna)		Diverse	

- Detaljplanen per idag tillåter industri med tillhörande kontorsverksamheter.
- Fastigheten betjänas av en samfällighet med närliggande industrifastigheter för värme, kommunal VA-anslutning.
- Fastigheternas skick varierar och underhållsplan håller på att utarbetas.
- En del av den befintliga markytan kan komma att bli en del i en ny detaljplan för bostäder tillsammans med mark i fastigheten Verkstaden 2.
- Socialtjänsten, det vill säga Gislaveds Kommun, har utökat sitt hyreskontrakt per den 1 januari 2019.

### Verkstaden 2

NYCKELTAL		Hyresgäster		Verksamhet	
Tomtarea, kvm	23 972	Törnvall motor		Verkstad	
Uthyrningsbar yta, kvm	4 988	Hax Technologies		Kontor	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	Henjasängen		Industri	
		17 mindre hyresgäster (< 40% av intäkterna)		Diverse	

- Tomten har en stor del obebyggd yta sammanhållen mot Nissan. Gislaveds kommun förordar en exploatering av fastigheterna så att bostäder kan byggas mot vattnet.
- Detaljplanen idag tillåter industri med tillhörande kontorsverksamheter.
- Fastigheten betjänas av en samfällighet med närliggande industrifastigheter för värme, kommunal VA-anslutning.
- Fastigheternas skick varierar men standarden är låg och en omdaning till bostäder är naturlig.

### Anderstorp-Törås 2:252

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
9 681	1161	15	Delacoy It-konsult	Kontor

- Fastigheten har bra skyltläge mot riksväg 27 och gott om parkeringsytor
- Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
- Uppvärmning med egen värmepumpsanläggning och komfortkyla för kontoren med ventilationsaggregat

## 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.

### Karlskrona 4:54

NYCKELTAL	
Tomtarea, kvm	8 530
Uthyrningsbar yta, kvm	3 869
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5

Hyresgäster	Verksamhet
Lok & Motion	Gym
Fujitsu	Kontor
Praktikertjänst	Tandläkare
Övriga	Restaurang och handel

- Fastigheten ligger i direkt anslutning till tågstationen
- Fastigheten utgör del i det som ska bli den nya stadsdelen Pottholmen.
- Fastigheten har en utstående arkitektur som f.d. lokstall från tidigt 1900-tal, men är inte byggnadsminnesmärkt i Bebyggelseregistret (BeBR, Riksantikvarieämbetet).

## 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 flerbostadshus i två våningar samt källare från 1982.
- En total renovering av fastigheten genomfördes under 2014.
- Detta är den enda bostadsfastigheten i beståndet, med totalt tre bostadslägenheter (52 - 75 kvm).
- Fastigheten är ansluten till det lokala VA- och fjärrvärmenätet
- Migrationsverket har löpande korttidskontrakt, och uppsägning kan inte ske av enskilt kontrakt.

## 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.

## Torsås 1:141

Nyckeltal	
Tomtarea, kvm	39 159
Uthyrningsbar yta, kvm	13 878
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	54

Hyresgäster	Verksamhet
TBS Yard AB	Industri
Yaskawa Motoman (21%)	Kontor och produktion
Vrest	Restaurang
14 mindre hyresgäster	Lager

- De delar som används för industriverksamhet är fullt inhägnade.
- Fastigheten har en reningsanläggning för eventuellt förorenat avloppsvatten
- Fastigheten är ansluten till kommunalt VA.

## 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.

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

Nyckeltal	
Tomtarea, kvm	17 484
Uthyrningsbar yta, kvm	7 350
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99

Hyresgäster	Verksamhet
Håbo kommun	Samhäll
BCS autolack AB	Verkstad
26 hyresgäster	Diverse

- Enligt gällande detaljplan får området endast användas för småindustriändamål eller bostäder
- Byggnaderna är av äldre standard med otidsenlig uppvärmning (oljepanna) vilket talar för en omdaning mot bostäder.

## Tranås

Tranås ligger i närheten till E4 och utmed södra stambanan, varför 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.

## 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 (13%)	Lager
Lärcentra på Trehörnavägen	Utbildning för 600 elever

- 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.

## Fastighetsvärdering

Det sammanlagda marknadsvärdet hos Bolagets fastighetsportfölj uppgick efter genomförda förvärv och avyttringar till 420,1 Mkr på balansdagen den 31 december 2019 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	Jurisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kronor	Beräknat driftnetto, kronor	Ek. uthyrningsgrad	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ Lager/ kontor	Gislaved	38 497	11 316 000	6 619 860	84,9%	79,0
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 161	89 000	54 735	15,3%	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/ kontor/ lager	Håbo	7 350	5 016 000	2 212 056	99,7%	51,9
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	354 840	182 388	100,0%	2,7
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker/	Karlskrona	3 869	4 428 000	3 298 860	97,5%	42,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/ lager	Torsås	13 878	3 344 400	1 565 179	45,4%	30,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Skövde AB	Produktion/ kontor/ Lager/ utbildning	Tranås	34 480	20 610 000	17 477 280	100,0%	211,0
<b>Totalt per 20191231 (årsbasis)</b>			<b>SUMMA</b>	<b>99 438</b>	<b>45 158 240</b>	<b>31 410 358</b>	<b>87,2%</b>	<b>420,1</b>

Alla siffror beräknade på årsbasis



## Skatt och underskottsavdrag

Koncernens skattenetto 2019 uppgår till -1,2 Mkr (+18,6).

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till ca 165 Mkr vilka värderats till gällande skattesats, det vill säga 21,4%. Bolaget finner det sannolikt att underskottsavdragen kan utnyttjas de kommande åren mot skattepliktigt överskott. Årets förändring av uppskjuten skattefordran uppgår till -0,5 Mkr (+18,8).

Temporär skatt på upp- och nerskrivning av fastighetsvärden ger en mindre skatteeffekt om -0,9 Mkr (+1,7). Återföring av periodiseringsfonder ger en skatteeffekt om +0,1 Mkr (-0,5).

Årets skatt på verksamhetsresultatet uppgår till 0 Mkr (-1,5).

## Krediter och säkerheter

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 358,0 Mkr (382,2). Obligationslånet om 65 Mkr har förfallit och flera andra lån förfall under 2019 varvid omförhandling av befintliga villkor kommit att ske. Även den under 2019 påbörjade rekonstruktionen kommer sannolikt påverka villkoren för flera av de räntebärande lånen.

Totalt finns intecknade fastighetspantbrev om 212,0 Mkr (212,0 Mkr).

Aktier i dotterbolag har pantsatts till ett bokfört värde om 166,8 Mkr (105,9).

## Risker och riskhantering

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 operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs framförallt 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 att 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 t.ex. 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 t.ex. för uppvärmning, renhållning och fastighetsskatt. Fastigheterna kan drabbas av brand och stöld varför de omfattas av ett försäkringskydd.

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.

## Möjligheter till fortsatt drift

Styrelsen anser att Real Holdings fastighetsbestånd har en god marknadspotential. Detta tillsammans med detaljer som att vakansgraden minskar och företagets fortsatta förädling utav fastigheterna styrker vår tro på en fortsatt drift av bolaget. Dessutom ger den, efter räkenskapsårets utgång, slutförda rekonstruktionen är god, stabil finansiell grund att utgå från.

## 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 den så kallade Coronapandemin kan emellertid komma att ha en negativ inverkan på det svenska näringslivet och den typ av fastigheter som Real Holdings äger.

Bolaget befann sig under perioden 27 mars 2019 till och med den 8 april 2020 i företagsrekonstruktion. Syftet var företagsrekonstruktion är att få en möjlighet att åtgärda akuta likviditetsproblem. Rekonstruktionen avslutades innan tidpunkten för denna årsredovisnings avgivande och utfallet av den är avgörande för Bolagets framtidsutsikter. Den lyckade rekonstruktionen ger bolaget en sundare balansräkning vilket möjliggör kapitalanskaffning till rimliga villkor.

## Förslag till vinstdisposition

Till Årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-4,4 Mkr
Årets resultat	-19,4 Mkr
<b>Totalt</b>	<b>-23,8 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 -23,8 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 2019, efter inlösenförfarande under 2018, 100 034 stycken.

## Styrelse

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

Vid årsstämman 2019 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 2019 (och vid den extra bolagsstämman den 2 mars 2020) bemyndigandes styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2019 valdes auktoriserade revisorn Johan Kaijser, Allians Revision & Redovisning AB, till Bolagets 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 2019 haft 64 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Holding har under året haft tre bolagsstämmor, två extra bolagsstämmor den 15 mars 2019 och årsstämma den 19 juni 2018. Vidare hölls en extra bolagsstämma den 2 mars 2020.

Bolaget har hållit två stycken extra bolagsstämmor den 15 mars 2019. Vid den första bolagsstämman beslutades om att tillsätta en särskild granskningsman och en extern revisor. Vid den andra bolagsstämman avtog stämman Styrelsens förslag till förändring av bolagsordningen och därmed den föreslagna företrädesemissionen. Däremot valdes Mats Jämterud, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Lars-Olof Olsten och Jan Egenäs avgick som styrelseledamöter. Sedan tidigare hade Anna Weiner Jiffer avgått som styrelseledamot och VD.

Stämman den 19 juni 2019 beslutade bl.a. om att för tiden intill nästa årsstämma omvälja Bengt Engström, Bengt Linden, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Beslutades vidare att omvälja Bengt Engström till styrelseordförande. Vidare beslutade Bolagsstämman att bemyndiga styrelsen att, intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission.

## **Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare**

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämma. Vid årsstämman 2019 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 uppbär 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.

<b>Företagsledning under 2019</b>	<b>Fakturerad ersättning</b>	<b>Lön</b>
Serendipity AB, Anna Weiner Jiffer, extern tf VD fram till februari 2019	355 323	0
Almlunda Invest AB, Kent Söderberg, VD från februari 2019	1 174 600	0
Olsten Consulting AB, Lars-Olof Olsten, CFO fram till september 2019	705 910	0
Aadastra AB, Susanne Lundin, CFO från september 2019	179 200	0

<b>Styrelse under 2019</b>	<b>Upplupen ersättning 2019</b>	<b>Fakturerad ersättning</b>	<b>Utlåning *)</b>	<b>Upplupen ränta 2019 *)</b>
Bengt Engström privat och Bengström AB Styrelseordförande	200 000	95 000	1 600 000	80 000
Bengt Linden privat och via Bengt Linden AB Styrelseledamot	100 000	0	30 000 000	1 500 000
Jan Egenäs, Styrelseledamot fram till mars 2019	25 000	0	0	0
Michael Derk privat och via Forsheda Hus AB från mars 2019 **)	66 667	1 119 642	0	0
Fredrik Högbom från mars 2019	66 667	0	0	0

\*) 50% av utlånat belopp och hela den upplupna räntan har efterskänkts under 2020. Resterande 50% av utlånat belopp har kvittats i nyemission under april 2020.

\*\*) Debitering för fastighetsförvaltning utförd av Forsheda Hus AB under den tid Michael Derk var i styrelseledamot under 2019. Michael Derk är delägare i Forsheda Hus AB.

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.

Moderbolaget Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av Kent Söderberg, VD sedan 4 februari 2019.

## Styrelse

Under räkenskapsåret 2019 har styrelsen bestått i följande ledamöter:

Bengt Engström (ordförande), oberoende

Lars-Olof Olsten som avgick ur styrelsen vid extra bolagsstämman i mars 2019

Mats Jämterud, som tillträdde vid extra bolagsstämman i mars 2019 och begärde eget utträde i april 2019.

Fredrik Högbom som tillträdde vid extra bolagsstämman i mars 2019

Michael Derk som tillträdde vid extra bolagsstämman i mars 2019

Anna Weiner Jiffer som avgick ur styrelsen i januari 2019 samt som verkställande direktör i februari 2019.

Bengt Linden

Jan Egenäs, oberoende. Egenäs avgick ur styrelsen vid extra bolagsstämman i mars 2019



**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: 135 250 A-aktier och 3 275 944 B-aktier.



**Bengt Linden**, f. 1956, Stockholm

Ledamot sedan 2014. Bengt är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagets ledning, men inte i förhållande till dess ägare.

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984.

Sedan 1995 har Bengt dessutom drivit egen verksamhet med upp till 20 anställda och förvaltat egenägda fastighetsportföljer om ca 100 000 kvadratmeter varav merparten i dagsläget är försålda.

Bengt Linden äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 1 120 000 A-aktier och 26 719 755 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: 589 500 A-aktier och 20 775 573 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: 6 713 333 B-aktier.

## Koncernledning



**Kent Söderberg**, VD. f. 1971. Stockholm. Kent startade sitt första bolag 21 år gammal och byggde upp det till ett av de marknadsledande inom el installationer i samband med fastighetsrenoveringar i Stockholm med över 50 anställda.

Kent har även förvärvat, byggt upp och avyttrat ett entreprenadbolag med ca 15 anställda, samt äger ett eget mindre fastighetsbolag.

Tidigare uppdrag inom företagsutveckling, Emil Lundgren El (affärsutvecklare och projektledare), Spånga Målaröåkarna LBC (affärsutvecklare), Hembad AB (interims VD), Mockfjärdshus (Interims VD), TBS Yard (VD).

Kent Söderberg äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 30 000 B-aktier.

# FINANSIELLA RAPPORTER

## Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2019	2018
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	44,4	40,3
Serviceintäkter	2	3,4	3,0
Förvaltnings- och övriga intäkter	3	0,0	1,0
<b>Summa intäkter</b>		<b>47,8</b>	<b>44,3</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-16,8	-15,9
Personalkostnader	4	-0,9	-1,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,2	-0,2
Övriga kostnader	6	-16,4	-12,0
<b>Summa kostnader</b>		<b>-34,3</b>	<b>-29,9</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13,5</b>	<b>14,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0,5	0,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-29,5	-39,9
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-29,0</b>	<b>-39,4</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15,5</b>	<b>-25,0</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		5,3	-8,5
Resultat försålda/avskrivna fastigheter		-6,0	0,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-16,2</b>	<b>-33,5</b>
Uppskjuten samt temporär skatt	9	-1,2	20,1
Årets skattekostnad	9	0,0	-1,5
<b>Resultat</b>		<b>-17,5</b>	<b>-15,0</b>
<b>Varav hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-17,5	-15,0
Minoritetsintressen		0,0	0,0



## Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Övriga immateriella tillgångar	10	0,0	0,1
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>Materiella tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	420,1	443,8
Inventarier, verktyg och installationer	12	0,0	0,3
<b>Summa materiella tillgångar</b>		<b>420,1</b>	<b>444,0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	13	35,4	35,9
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>35,4</b>	<b>35,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>455,5</b>	<b>480,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	14	0,5	0,5
Kundfordringar	14	7,3	8,3
Övriga kortfristiga fordringar	14	0,7	1,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0,4	2,1
		<b>9,0</b>	<b>12,3</b>
Kassa och bank	14, 16	8,1	4,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17,1</b>	<b>17,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>472,6</b>	<b>497,1</b>

## Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>	18		
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		27,5	27,5
Övrigt tillskjutet kapital		204,9	204,9
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-179,4	-162,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53,0</b>	<b>70,4</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	11,3	10,4
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11,3</b>	<b>10,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 19	101,8	109,7
Övriga räntebärande skulder	14	15,0	15,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>116,8</b>	<b>124,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	87,8	84,7
Leverantörsskulder	14	8,2	5,1
Räntebärande skulder	14	153,4	172,8
Skatteskulder	14	2,5	2,5
Övriga kortfristiga skulder	14	2,4	3,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	37,2	23,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>291,6</b>	<b>291,6</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>419,7</b>	<b>426,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>472,6</b>	<b>497,1</b>

## Förändring eget kapital, koncernen

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
<b>IB 2019-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>0,0</b>	<b>204,9</b>	<b>-162,0</b>	<b>0,0</b>	<b>70,4</b>
Periodens resultat				-17,5		-17,5
<b>UB 2019-12-31</b>	<b>27,5</b>	<b>0,0</b>	<b>204,9</b>	<b>-179,4</b>	<b>0,0</b>	<b>53,0</b>
<b>IB 2018-01-01</b>	<b>31,9</b>	<b>48,3</b>	<b>130,6</b>	<b>-147,1</b>	<b>0,0</b>	<b>63,7</b>
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Inlösen PREF1	0,0	0,0	-55,1	0,0	0,0	-55,1
Nyemission	25,7	-48,3	84,6	0,0	0,0	62,0
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
Återf tidigare skuldförd utdel PREF1	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0	4,8
Återbet aktieägartillskott	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	-1,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
<b>UB 2018-12-31</b>	<b>27,5</b>	<b>0,0</b>	<b>205,0</b>	<b>-162,1</b>	<b>0,0</b>	<b>70,4</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-15,5	-25,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0,2	16,1
Betald skatt		1,6
<hr/>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<b>-15,3</b>	<b>-7,3</b>
<hr/>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3,4	9,8
Förändring av kortfristiga skulder	0,0	-1,2
<hr/>		
Förändring av rörelsekapitalet	<b>3,4</b>	<b>8,6</b>
<hr/>		
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-11,9</b>	<b>1,3</b>
<hr/>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring av materiella anläggningstillgångar	0,0	-175,5
Försäljning fastighet	23,0	0,0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,0	17,0
<hr/>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<b>23,0</b>	<b>-158,5</b>
<hr/>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	0,0	6,9
Återbetalda aktieägartillskott	0,0	-1,4
Amorterade lån	-7,8	-48,9
Upptagna lån	0,0	197,5
<hr/>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<b>-7,8</b>	<b>154,1</b>
<hr/>		
Årets kassaflöde	<b>3,3</b>	<b>-3,1</b>
<hr/>		
Likvida medel vid årets början	<b>4,8</b>	<b>7,9</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>8,1</b>	<b>4,8</b>

\*I posten för 2018 ingår återföring av skuld för inlösta preferensaktier, 11,3 Mkr, samt återföring tidigare bokförd skuld preferensaktier, 4,8 Mkr.

## Moderbolaget resultaträkning

Mkr	Not	2019	2018
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3,4	2,9
<b>Summa intäkter</b>		<b>3,4</b>	<b>2,9</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Personalkostnader	4	-0,3	-1,1
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-3,0	-0,1
Övriga kostnader	6	-8,7	-8,6
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-12,0</b>	<b>-9,8</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8,6</b>	<b>-6,9</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0,0	-15,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12,8	-26,4
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-12,8</b>	<b>-42,2</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21,4</b>	<b>-49,1</b>
Bokslutsdispositioner		1,0	0,3
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20,4</b>	<b>-48,8</b>
Uppskjuten och temporär skatt (netto)	9	1,0	17,0
<b>Resultat</b>		<b>-19,4</b>	<b>-31,8</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Övriga immateriella tillgångar	11	0,0	0,1
		<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17	142,3	145,3
Fordringar hos koncernföretag	14	0,0	36,5
Uppskjuten skattefordran	13	35,0	34,0
		<b>177,3</b>	<b>215,8</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>		<b>177,3</b>	<b>215,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	14	1,2	0,9
Fordringar hos koncernföretag	14	17,4	0,0
Övriga fordringar	14	0,4	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0,1	0,2
		19,1	1,9
Kassa och bank	14, 16	0,3	0,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19,4</b>	<b>2,0</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>196,7</b>	<b>217,9</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		27,5	27,5
Uppskrivningsfond		2,4	2,4
		<b>29,9</b>	<b>29,9</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4,4	27,4
Årets resultat		-19,4	-31,8
		<b>-23,8</b>	<b>-4,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6,1</b>	<b>25,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	14	6,6	2,2
Andra räntebärande skulder	14	115,6	135,7
Skulder till koncernföretag	14	45,1	44,7
Övriga kortfristiga skulder	14	0,1	0,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	23,2	9,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>190,6</b>	<b>192,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>196,7</b>	<b>217,9</b>

## Förändring eget kapital, moderbolaget

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Upp- skrivnings- fond	Över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot alt
<b>IB 2019-01-01</b>	<b>27,5</b>	<b>0,0</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	0,0	-31,8	31,8	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,4	19,4
<b>UB 2019-12-31</b>	<b>27,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,4</b>	<b>-19,4</b>	<b>6,1</b>
<b>IB 2018-01-01</b>	<b>31,9</b>	<b>48,3</b>	<b>0,0</b>	<b>137,1</b>	<b>-79,0</b>	<b>-105,8</b>	<b>32,5</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-137,1	31,3	105,8	0,0
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	0,0	0,0	30,1	0,0	0,0
Inlösen PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,1	0,0	55,1
Nyemission	25,7	-48,3	0,0	0,0	84,6	0,0	62,0
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	11,3	0,0	11,3
Återf tidigare skuldförd utdel PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	0,0	4,8
Uppskrivningsfond	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	2,4
Omstrukturering	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	0,0	-0,6
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-31,8	31,8
<b>UB 2018-12-31</b>	<b>27,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>27,4</b>	<b>-31,8</b>	<b>25,5</b>



## Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	2019	2018
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-21,4	-49,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm*)	3,1	59,2
	<b>-18,3</b>	<b>10,1</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	20,3	1,7
Ökning/minskning av rörelseskulder	-1,8	-17,4
	<b>18,5</b>	<b>-15,7</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>0,2</b>	<b>-5,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,0	-6,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	0,0	6,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>6,9</b>
Årets kassaflöde	<b>0,2</b>	<b>-4,7</b>
Likvida medel vid årets början	<b>0,1</b>	<b>4,9</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

\* I posten för 2018 ingår värdeförändringar i dotterbolagsaktier, 11,2 Mkr, samt nedskrivningar av fordran i dotterbolag, 15,8 Mkr.

\* I posten för 2019 ingår avskrivning balanserade utgifter, 0,1 Mkr samt värdeförändringar i dotterbolagsaktier, 3,0

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Blekholmstorget 30 (UMA), Stockholm och bolagets postadress är Box 5008, 102 41 Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på NGM Nordic SME, Nordic Growth Market Stockholm. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 14 maj 2020.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 11 juni 2020.

#### **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 som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

#### **Nya standarder och tolkningar som trätt ikraft 2019**

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.

#### **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).

#### **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.

#### **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 innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar 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 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.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer.

#### **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:

#### **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**

Ett leasingavtal kan antingen klassificeras som finansiellt eller operationellt. Ett avtal klassificeras som ett finansiellt leasingavtal om det innebär att de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som förknippas med ägandet av objektet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett leasingavtal klassificeras som operationellt om det inte innebär att dessa fördelar och risker i allt väsentligt överförs till leasetagaren. Ett finansiellt leasingavtal redovisas som en anläggningstillgång och finansiell skuld i balansräkningen.

Leasingavgiften består av ränta och planmässiga avskrivningar. Den leasade tillgången skrivs av såsom om den hade förvärvats separat.

Leasingavgifter avseende operationella leasingavtal kostnadsförs löpande i koncernens totalresultat. Vissa mindre finansiella leasingavtal avseende kontorsutrustning redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt 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 tillskapats. 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 IAS 27, 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.

#### **Transaktioner med närstående**

Bengt Engström, privat och via bolag, har sedan tidigare lånat ut 1,6 Mkr till 5% ränta till Bolaget.

Bengt Linden AB har sedan tidigare lån på Bolaget uppgående till 30 Mkr. Fordran löper med ränta om 5%.

I övrigt har avtalsmässiga ersättningar debiterats av styrelse och ledning.

**Not 2****Hyresintäkternas fördelning**

<b>Mkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hyra bostäder	0,3	0,3
Hyra lokaler	44,1	40,0
Hyra garage o p-platser	0,0	0,0
Övr vidarefaktureringar, tillägg	3,4	3,0
<b>Summa</b>	<b>47,8</b>	<b>43,3</b>

**Hyreskontraktens förfallostruktur**

<b>Förfalloår</b>	<b>Antal avtal</b>	<b>Yta kvm</b>	<b>Hyresvärde</b>	<b>Andel %</b>
2020	97	17 773	6 003 742	11,82%
2021	41	12 193	6 982 523	13,75%
2022	15	3 601	2 581 189	5,08%
2023	13	23 379	9 516 171	18,74%
2024	4	1 063	766 563	1,51%
2025-	5	31 153	18 904 997	37,23%
	<b>175</b>	<b>89 162</b>	<b>44 755 185</b>	<b>88,14%</b>
Bostäder	3	203	361254	0,71%
Vakanser	12	10836	5658309	11,14%
	<b>190</b>	<b>100 201</b>	<b>50 774 748,0</b>	<b>100,00%</b>

<b>Avtalade framtida intäkter</b>	<b>Årshyra</b>
	<b>Mkr</b>
Avtalade hyresintäkter år 1	6 003 742
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	19 846 446
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	18 904 997
	<b>44 755 185</b>
Bostäder	361 254
	<b>45 116 439</b>

\*Samtliga löpande avtal som ingåtts i dotterbolagen ingår i posten 2020 under "hyreskontraktens förfallostruktur" ovan.

**Not 3 Rörelsens övriga intäkter**

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
Fastighetsförvaltning och vidarefakturerade kostnader	0,0	0,1
Övriga intäkter	0,0	0,9
	<u>0,0</u>	<u>1,0</u>
<b>Moderbolag</b>		
Koncerninterna intäkter	3,4	1,9
Övriga intäkter	0,0	1,0
	<u>3,4</u>	<u>2,9</u>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

Medelantal anställda	2019	Varav		2018	Varav män
		män	män		
<b>Moderbolag</b>					
Sverige	0	0	1	1	1
<b>Totalt moderbolag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Dotterbolag</b>					
Sverige	1	1	1	1	1
<b>Totalt Dotterbolag</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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

Moderbolag	2019	2018
Styrelse och VD	0,2	0,0
Övriga anställda	0,0	0,8
	<u>0,2</u>	<u>0,8</u>
Sociala avgifter	0,1	0,3

**Not 5****Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,1	0,1
	<hr/>	<hr/>
	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**

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
<i>Revisionsarvode</i>		
Allians Revision och Redovisning AB	0,4	0,3
Mazars AB	0,0	0,1
Övriga revisionsbyråer	0,0	0,1
<b>Summa</b>	<hr/> <b>0,4</b>	<hr/> <b>0,5</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Revisionsarvode</i>		
Allians Revision och Redovisning AB	0,2	0,1
Mazars AB	0,0	0,1
Övriga revisionsbyråer	0,0	0,1
<b>Summa</b>	<hr/> <b>0,2</b>	<hr/> <b>0,3</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter	0,5	0,5
<b>Moderbolag</b>		
Ränteintäkter	0,0	0,0

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

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader	28,5	21,6
Återf aktiverade lånekostnader	0,0	15,3
Övr finansiella kostnader	1,0	3,3
	29,5	40,1

**Moderbolag**

Räntekostnader	12,8	10,2
Återf aktiverade lånekostnader	0,0	15,3
Övr finansiella kostnader	0,1	1,0
	12,8	26,4

Upplupna räntekostnader uppgår per 2019-12-31 till 22,3 Mkr i koncernen och till 21,0 Mkr i moderbolaget.

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

Aktiverade upplåningskostnader uppgår till 0,0 Mkr (0,0 Mkr) per 2019-12-31.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 358,0 Mkr (382,2).

**Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31****Koncernen**

<u>Förfallotidpunkt</u>	<u>Volym</u>	<u>Andel %</u>
Förfallet	154,8	43,2%
2020	86,4	24,1%
2021	7,9	2,2%
2022	7,9	2,2%
2023	22,7	6,4%
2024-	78,4	21,9%
	<b>358,0</b>	<b>100,0%</b>

**Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31, Amorteringar och Ränta****Koncernen**

<u>Förfallotidpunkt</u>	<u>Volym</u>	<u>Ränta</u>	<u>Totalt</u>
Förfallet	154,8	20,6	175,4
2020 kvartal 1	52,7	2,7	55,4
2020 kvartal 2	29,7	1,3	31,1
2020 kvartal 3	2,0	0,8	2,7



2020 kvartal 4	2,0	1,9	3,9
2021	7,9	4,0	11,8
2022	7,9	3,8	11,6
2023	22,7	3,6	26,3
2024-	78,4	9,9	88,3
	<b>358,0</b>	<b>48,5</b>	<b>406,5</b>

<b>Not 9</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
--------------	--------------------------------	-------------	-------------

**Koncern**

Redovisad skatteintäkt/kostnad	0,0	-1,5
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,5</b>

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0,0	-0,5
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	1,0	18,9
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet	-2,2	1,7
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-1,2</b>	<b>20,1</b>

<b>Total redovisad skatteintäkt/kostnad</b>	<b>-1,2</b>	<b>18,6</b>
---	-------------	-------------

**Moderföretag**

Redovisad skatteintäkt/kostnad	0,0	0,0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0,0	0,0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	1,0	17,0
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet	0,0	0,0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>1,0</b>	<b>17,0</b>

<b>Total redovisad skatteintäkt/kostnad</b>	<b>1,0</b>	<b>17,0</b>
---	------------	-------------

Real Holding koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2019 uppgående till ca 165 Mkr. Av dessa avser ca 164 Mkr moderföretaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga. Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har värderats till 35,4 Mkr, vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterbolagen och som bedöms kunna nyttjas mot framtida överskott.

Därutöver har koncernen en upplupen skattefordran om 638 tkr i fastighetsfällan vilken ej redovisas som tillgång och har inte redovisats över resultatet.

Avsättning för uppskjuten skatteskuld 11,3 Mkr (10,4) i koncernen avser uppskjuten temporär skatt avseende ackumulerade orealiserade värdehöjningar som ökat fastigheternas värde.

**Not 10****Balanserade utgifter för immateriella anläggningstillgångar**

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,4	0,4
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,4	0,4
<i>Ackumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,3	-0,2
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	-0,1	-0,1
Vid årets slut	-0,4	-0,3
<i>Ackumulerade 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>0,1</b>
 <b>Moderbolag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,4	0,4
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,4	0,4
<i>Ackumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,3	-0,2
Årets avskrivn	-0,1	-0,1
Vid årets slut	-0,4	-0,3
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	443,8	275,5
Investeringar i befintliga fastigheter	0,0	1,0
Nyanskaffningar	0,0	175,8
Avyttringar	-23,0	0,0
Omklassificeringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	-0,7	-8,5
<b>Vid årets slut</b>	<b>420,1</b>	<b>443,8</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 2019 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 driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

### Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde

under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

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

### Värderingsunderlag

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

- Information från Real 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**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	3,2	3,2
Nyanskaffningar	0,0	0,0
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	3,2	3,2
 <i>Akkumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-3,0	-2,8
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	-0,2	-0,2
Vid årets slut	-3,2	-3,0
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>

**Not 13** **Uppskjuten skattefordran och skatteskuld**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<b>Skatt avseende:</b>		
<i>Skattemässiga underskott i koncernbolag</i>		
<b>Koncern</b>		
Ingående balans	35,9	17,1
Förändring i resultaträkningen	-0,5	18,8
<b>Total utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>35,4</b>	<b>35,9</b>
 <b>Moderbolag</b>		
Ingående balans	34,0	17,0
Förändring i resultaträkningen	1,0	17,0
<b>Total utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>35,0</b>	<b>34,0</b>

## Uppskjuten skatteskuld

### Skatt avseende:

#### Koncern

*Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde*

Ingående balans	10,3	29,2
Förändring i resultaträkningen	0,9	-18,9
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11,3</b>	<b>10,3</b>

#### *Obeskattade reserver*

Ingående balans	0,1	1,3
Förändring i resultaträkningen	-0,1	-1,2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

<b>Total utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>11,3</b>	<b>10,4</b>
--	-------------	-------------

## Not 14 Sammanställning finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2019	2018	2019	2018
<b>Mkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Varulager	0,5	0,5		
Hyses- och kundfordringar	7,3	8,3		
Övriga kortfristiga fordringar	0,7	1,4		
Likvida medel	8,1	4,8		
Räntebärande skulder			358,0	382,2
Leverantörsskulder			8,2	5,1
Övriga skulder			4,9	5,6
<b>Summa</b>	<b>16,6</b>	<b>15,0</b>	<b>371,1</b>	<b>392,9</b>

Moderbolaget	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2019	2018	2019	2018
<b>Mkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hyses- och kundfordringar	1,2	0,9		
Fordringar/skulder koncernbolag	17,4	36,5	45,1	44,7
Övriga kortfristiga fordringar	0,4	0,8		
Likvida medel	0,3	0,1		
Räntebärande skulder			115,6	135,7
Aktiverade upplåningskostnader			0,0	0,0
Leverantörsskulder			6,6	2,2
Övriga skulder			0,1	0,1
<b>Summa</b>	<b>19,3</b>	<b>38,3</b>	<b>167,4</b>	<b>182,7</b>

**Banklån**

<b>Bolag</b>	<b>Belopp Mkr</b>	<b>Räntesats %</b>
Real Nissaholmen Fastighets AB	44,2	6,8
Real Nissaholmen HB	5,0	5,5
Real Fastigheter i Karlskrona AB	20,7	3,5
Real Fastigheter i Håbo AB	27,8	8,0
Real Fastigheter i Torsås AB	1,2	4,3
Real Fastigheter i Torsås AB	0,2	4,8
Real Fastigheter i Landskrona AB	2,9	2,0
Real Fastigheter i Tranås AB	87,5	2,7
	<b>189,5</b>	

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda driftskostnader	0,4	0,6
Förutbetalda räntekostnader	0,0	0,7
Upplupna intäkter	0,0	0,8
	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>

**Moderbolaget**

Förutbetalda driftskostnader	0,1	0,2
Upplupna intäkter koncern	0,0	0,0
	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Koncern</b>		
Bank	8,1	4,8

**Moderbolag**

Bank	0,3	0,1
------	-----	-----

I posten bank ingår ett belopp om 0,1 Mkr som ställts som säkerhet för obligationslånet.

**Not 17 Andelar i koncernföretag**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Moderbolag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	145,3	119,4

Rörelseförvärv	0,0	0,1
Upp/nedskrivning värde	-3,0	25,8
Avyttringar	0,0	0,0
Vid årets slut	142,3	145,3

<b>Dotterföretag/Org nr/Säte</b>	<b>Andelar</b>	<b>%</b>	<b>Bokfört värde</b>	
			<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Real Fastigheter AB				
556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,6	0,4
<i>Real Fastigheter i Landskrona AB</i>				
<i>556873-9352, Stockholm</i>				
Real Samhällsfastigheter AB				
556998-0823, Stockholm	1 000	100	11,9	10,9
<i>Real Fastigheter i Karlskrona AB</i>				
<i>559009-4834, Stockholm</i>				
Real Nya Bostäder i Karlskrona AB				
556998-0971, Stockholm	1 000	100	2,7	0,1
Real Fastigheter i Håbo AB				
556949-8198, Stockholm	500	100	10,3	12,3
Real Nissaholmen Fastigheter AB				
556414-1058, Stockholm	100	100	52,8	55,4
Real Nissaholmen HB				
969623-8238, Stockholm	1	1	0,0	0,0
Real Nya Bostäder i Skövde AB				
559053-1074, Stockholm	1 000	100	43,0	41,3
<i>Real Fastigheter i Tranås AB</i>				
<i>556939-2144, Stockholm</i>				
Real Sydfastgruppen AB				
556876-9532, Stockholm	883 500	88	0,0	1,5
Real Fastigheter i Torsås AB				
556882-7942, Torsås	50 000	100	21,0	23,2
Real Fastigheter Väst 1 AB				
559162-2534, Stockholm	50 000	100	0,0	0,1
Real Fastigheter Väst 2 AB				
559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,0	0,1
<b>SUMMA</b>			<b>142,3</b>	<b>145,3</b>

#### **Rörelseförsäljning under räkenskapsåret**

Bolaget har under räkenskapsåret försålt och frånträtt fastigheten Pottholmen i Karlskrona.

## Not 18 Eget Kapital

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 27 451 290 kronor och antalet aktier uppgick till totalt 238 706 867 stycken.

Real Holdings bolagsordning per 31 december 2019 anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 13 570 000 och högst 54 280 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 118 000 000 och högst 472 000 000 st.

Antalet A aktier i bolaget uppgick per balansdagen till 3 525 000 stycken. Antalet B aktier uppgick per balansdagen till 235 081 833 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 100 034 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 räntebäras.

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.

Koncernens egna kapital består av aktiekapital, pågående nyemission, övrigt tillskjutet kapital, annat eget kapital inklusive årets resultat samt innehav utan bestämmande inflytande.

## Not 19 Skulder till kreditinstitut och liknande 2019 2018

### Koncern

Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	39,0	39,0
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	62,9	70,7
	<b>101,8</b>	<b>109,7</b>

## Not 20 Upplupna kostnader o förutbet intäkter

	2019	2018
<b>Koncern</b>		
Uppl räntekostnader	22,2	9,1
Förutbet hyresintäkter	12,1	11,7
Övr uppl kostnader	2,9	2,5
	<b>37,2</b>	<b>23,4</b>

### Moderbolag

Uppl räntekostnader	21	8,3
Övr uppl kostnader	2,2	1,3
	<b>23,2</b>	<b>9,7</b>

## Not 21 Ställda panter och eventalförpliktelser 2019 2018

### Koncern

*Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	212,0	212,0
Aktier i dotterbolag	<u>166,8</u>	<u>199,0</u>
	<b>378,8</b>	<b>411,0</b>

### Moderbolag

*Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	0	0
Aktier i dotterbolag	<u>75,6</u>	<u>79,1</u>
	<b>75,6</b>	<b>79,1</b>



## Nyckeltal koncernen

	2019	2018
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>		
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,034	0,094
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	199 555 154
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	8,1	22,4
Resultat per aktie, kronor	-0,07	-0,06
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	-0,07	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor	0,22	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,22	0,35
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Hysesvärde helår, kronor/kvm	521	540
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	455	441
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	89%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	420,1	443,8
Uthyrningsbar yta, kvm	99 438	97 979
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,1%	6,8%
Antal förvaltningsfastigheter	11	12
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Intäkter, Mkr	47,8	44,3
Driftnetto, Mkr	31,0	27,3
Balansomslutning	472,6	491,1
Räntebärande skulder	358,0	382,2
Soliditet, %	11,2%	14,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,5	0,4
Skuldsättningsgrad, ggr	6,8	5,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	75,7%	76,9%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	85,2%	86,1%

## 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, exkl byggrätter, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdna fastigheter

### **Finansiella nyckeltal**

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder 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)

## 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 företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 maj 2020

Bengt Engström, ordförande

Bengt Linden, ledamot

Michael Derk, ledamot

Fredrik Högbom, ledamot

Kent Söderberg, verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2020

Johan Kaijser

Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Real Holding i Sverige AB (publ)

Org.nr 556865-1680

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för år 2019.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10-56.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

### Särskilda betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av och i mitt ställningstagande till årsredovisningen i sin helhet, men jag gör inga separata formella uttalanden om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för Real Holding i Sverige ABs fastigheter uppgår till 420,1 mkr. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar och en förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. I vår revision har vi utvärderat och prövat ledningens process för fastighetsvärdering, I respektive dotterbolags granskning har vi erhållit värderingsintyg från externa professionella värderingsmän (Forum). Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen framför allt sidan 10 i årsredovisningen, av vilka framgår att bolaget befinner sig bolaget i en mycket ansträngd finansiell situation och har ett uttalat behov av ytterligare finansiering för att säkerställa sin förmåga till fortsatt drift och att bolaget per 27 mars 2019 ansökt om företagsrekonstruktion vid Stockholms tingsrätt. Rekonstruktionen har av Stockholms Tingsrätt avslutats den 9 april 2020 vilket stärker tilltron till bolagets fortsatta drift.

Koncernen redovisar uppskjuten skattefordran om 35,4 mkr, vilken hänförs till underskottsavdrag, se not 13. Värdering av underskottsavdragen baseras på ledningens antaganden om framtida utnyttjande i förhållande till förväntad utveckling av fastighetsbeståndet och bolagets ekonomiska utveckling i övrigt. I en situation där koncernens fortsatta drift inte längre kan förutsättas föreligga väsentlig risk för nedskrivningsbehov av posten.

#### ***Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen***

Detta dokument innehåller också annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-9.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt 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 jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### ***Revisorns ansvar***

Mina 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 mina 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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**

#### ***Uttalande***

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Holding i Sverige AB (publ) för

räkenskapsåret 2019 samt haft i uppdrag att utföra en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt 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.

Moderbolagets aktiekapital var till mer än 50 % förbrukat per den 31 december 2019. I och med de genomförda företrädesemissionen, apportemissionen och kvittningsemmissionen under våren 2020 har aktiekapitalet återställts. Styrelsen kunde i december 2019 dessutom konstatera att verkliga värdena

av fastigheterna överstiger de bokförda värdena till så stor del att det egna kapitalet ej understiger 50% av aktiekapitalet varför kontrollbalansräkning ej upprättades.

Stockholm den 14 maj 2020

---

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

## Årsstämma

Bolagets årsstämma hålls 11 juni 2020, kl 10:00 i bolagets lokaler Blekholmstorget 30 (UMA), Stockholm.

## Kalendarium

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

Rapport för första kvartalet 2020	2020-05-28
Årsstämma	2020-06-11
Halvårsrapport 2020	2020-08-20
Rapport för tredje kvartalet 2020	2020-11-15
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-25

## Adresser

### **Bolaget**

Real Holding i Sverige AB (publ)  
Box 5008  
102 41 Stockholm  
Besöksadress: Blekholmstorget 30 (UMA), Stockholm  
Tel: +46 70-522 86 46  
E-post: [info@realholding.se](mailto:info@realholding.se); Hemsida: [www.realholding.se](http://www.realholding.se)

### **Kontoförande institut**

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

### **Legal Rådgivare**

Advokatfirman Wåhlin AB  
Engelbrektsgatan 7  
114 32 Stockholm  
Tel: +46 10 12 90 000  
E-post: [info@wahlinlaw.se](mailto:info@wahlinlaw.se); Hemsida: [www.wahlinlaw.se](http://www.wahlinlaw.se)

### **Revisor**

Allians Revision & Redovisning AB  
Box 38202  
100 64 Stockholm  
Tel: +46 8 509 064 00  
E-post: [johan.kajiser@re-allians.se](mailto:johan.kajiser@re-allians.se)  
Hemsida: [www.re-allians.se](http://www.re-allians.se)