

Q1

FÖRSTA KVARTALET

Delårsrapport januari-mars 2023

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680



Real Fastigheter

INNEHÅLL

Året i korthet / Väsentliga händelser under året	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde Koncern	18
Förändring eget kapital, koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	22
Förändring eget kapital, moderbolag	23
Nyckeltal	24
Definitioner	25
Information	26

NETTOOMSÄTTNING**+28%**

till 38,8 mkr (30,4)

DRIFTNETTOT**+37%**

till 19,0 (13,9)

RÖRELSERESULTATET**+34%**

till 12,9 mkr (9,6)

GENOMSNIITSRÄNTA**6,1%**

(2,9)

BELÅNINGSGRAD**50,0%**

(46,9)

FASTIGHETSVÄRDE**1173,3 Mkr**

(992,2)

PERIODEN I KORTHET		
Perioden i siffror	Jan-Mars 2023	Jan-Mars 2022
Nettoomsättning (Mkr)	38,8	30,4
Driftnettot (Mkr)	19,0	13,9
Rörelseresultat (Mkr)	12,9	9,6
Värdeförändringar fastigheter	21,1	37,8
Resultat efter skatt	14,5	34,0
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0
Eget kapital per 31 mars (Mkr)	557,4	497,8
Eget kapital per aktie den 31 mars (kr)	0,04	0,03
Totalt antal aktier	14 846 822 499	14 227 793 849
Stamaktier upptagna till handel	14 846 809 988	14 227 781 338
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 mars (Mkr)	1173,3	992,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

3 mars 2023

- Real Fastigheter avtalade om köp av två fastigheter i Tranås samt en fastighet i Aneby. Förvärvet gäller fastigheterna Tranås Telefonen 17, Tranås Telefonen 16 och Aneby Gladan 11. Fastigheterna har ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 34 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 3,4 Mkr.

- Inga väsentliga händelser efter perioden.

Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 10.230 kvm och utgörs av industri, lager och kontor med Bosch Thermoteknink AB som största hyresgäst. Fastigheterna är uthyrda till knappt 90 procent.

Finansiering sker med sedvanlig bankfinansiering.

VD-KOMMENTAR



Lugn start på året med ökad efterfrågan

För Real Fastigheter har 2023 börjat lugnt trots räntehöjningar, negativa konjunktursignaler och krig i Sveriges närområde. Vi fortsätter att utveckla bolaget med målet att såväl beståndet som antal hyresgäster ska växa. Vid årets ingång äger och förvaltar bolaget 27 fastigheter till ett värde av 1,17 miljarder kronor.

En fortsatt stabil uthyrningsgrad lyfte hyresintäkterna i första kvartalet till 38,6 miljoner kronor (29,7). I rådande läge med skiftande el- och energikostnader kompenserar de indexreglerade hyresavtalen merparten av kostnadsökningen. Driftnettet stärktes till 19,0 miljoner kronor (13,9) och periodens resultat före skatt, orealiserade värdeförändringar inkluderade, uppgick till 26,1 miljoner kronor (43,4). Under perioden har fastigheterna värderats om efter att vissa hyresgästanpassningar färdigställts och hyreskontrakt förhandlats om.

Det målmedvetna energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt den under fjolåret utstakade planen, då vi satte samman en arbetsgrupp bestående av spetskompetens inom el, vvs och ventilation. I skrivande stund inventeras alla tak i fastighetsbeståndet för att se vilka som är lämpliga för solpaneler.

Parallellt med utvecklingen och effektivisering av fastighetsbeståndet arbetar vi fokuserat med vår finansiering. Genomsnittsräntan på vår låneportfölj uppgick vid rapportperiodens utgång till 6,1% (2,9). Belåningsgraden uppgick till 50,0% (46,9). Real Fastigheter har ingen övrig exponering mot kapitalmarknaden, i form av obligationer och andra finansiella instrument, vilket både bolaget och långivarna ser positivt på.

Vi fortsätter att förvärva enligt vår strategi och har under det första kvartalet avtalat om köp av en fastighet i Aneby och två fastigheter i Tranås, vilket stärker vår närvaro i Tranås ytterligare. De tre fastigheterna har ett överenskommet fastighetsvärde om 34 miljoner kronor och ett beräknat driftnetto på cirka 3,4 miljoner kronor. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 10.230 kvm och utgörs av industri, lager och kontor med Bosch Thermoteknik AB, som största hyresgäst.

Rapporteringen från de svenska verkstadsbolagen i första kvartalet gav bilden av en sektor på tvärs med Sveriges i övrigt negativa konjunktursignaler, vi instämmer i den bilden. Vi ser ett ökat antal förfrågningar på produktions- och lagerlokaler både i antal och ökad uthyrning till befintliga hyresgäster. Vår bedömning att tillverkningsindustrins vilja att förlägga en större del av sin produktion inom landet kvarstår.

Med fortsatt stark efterfrågebild, ett pågående energieffektiviseringsarbete över fastighetsbeståndet och goda relationer med våra finansierare ser vi an året med försiktig optimism och en målsättning att fortsätta leverera enligt vår strategi.

Michael Derk
Verkställande direktör

REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde

MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar, är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots att yttre förutsättningar ändrats markant under året. Oroligheter i Europa samt ökande marknadsräntor påverkar både bolaget och kunderna men har ännu inte slagit igenom helt och bolaget ser fortfarande en efterfrågeökning. Hur Riksbankens ändringar av styrräntan kommer att slå återstår att se. Bolaget genomför besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader samt fortsätter att vara ytterst observanta och lyhörda. Tillverkningsindustrins

konjunktur verkar i stora delar hålla i sig och viljan att producera inom landet kvarstår. Brist på material producerat utomlands begränsar till viss del och ledtiderna är bitvis långa. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter är fortsatt under stark press uppåt. Real Fastigheter AB har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

” Marknadsförutsättningarna är fortfarande goda



REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Affärsidé

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

Affärsmodell

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

Strategi

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

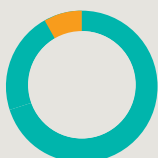
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har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

Förvaltningsstrategi

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

FASTIGHETSBESTÅND

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91,1 %

TORSÅS/KALMAR



Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

ANDERSTORP



Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

KARLSKRONA

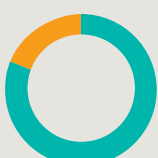


Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

GISLAVED

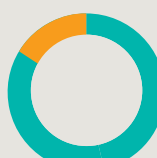


Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

HÄSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 17 832 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94,9 %

HUDIKSVALL

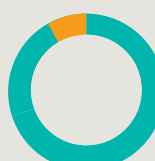


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 55 592 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

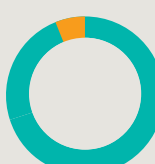


Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÅBO/BÅLSTA



Nyckeltal

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94 %

VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

● Uthyrningsbar yta 2 560 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KARLSKRONA STATION

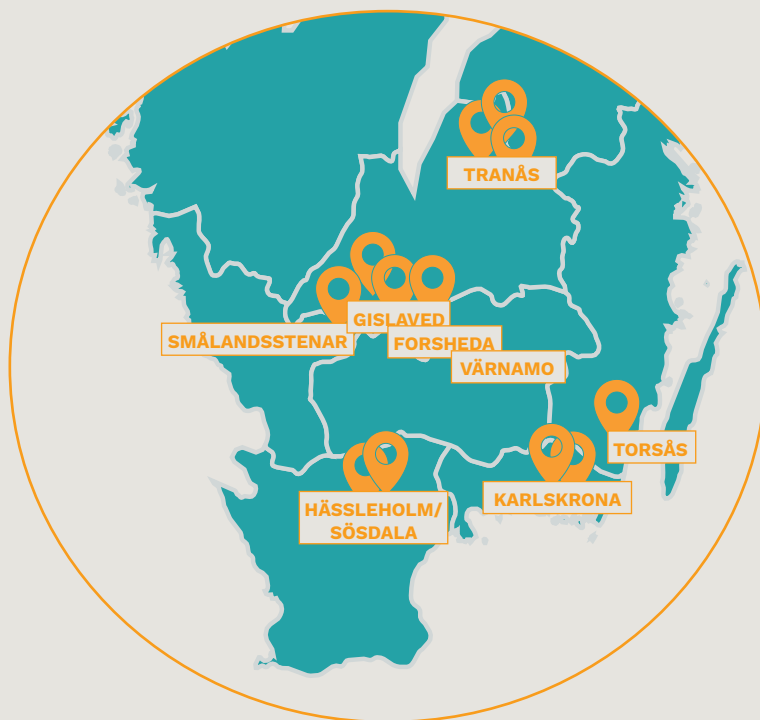
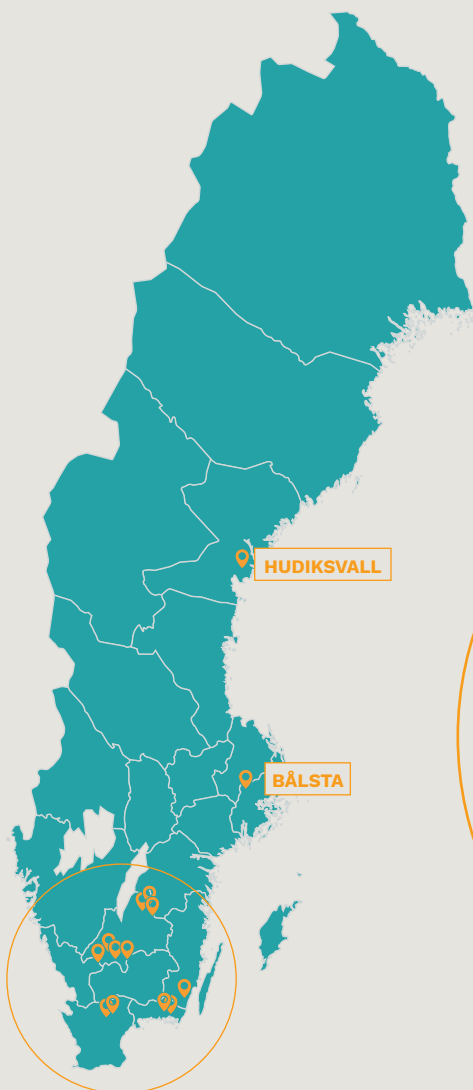


Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

● Uthyrningsbar yta 1 028 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

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

Bolagets preferensaktie är inte längre listad och ingen organiserad handel förekommer.

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

Aktiekapitalet per den 31 mars 2023 uppgick till 148,47 MSEK.

Mars 2023 var aktiefördelningen:

Stamaktier	14 846 809 988
Preferensaktier	12 551
Totalt antal utgivna aktier	14 846 822 499

Real Fastigheter bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 8 500 000 000 och högst 34 000 000 000 st.

De utgivna preferensaktierna omfattas av särskilda villkor. Styrelsen verkar för att begränsa utgivande av preferensaktier.

Utdelningspolicy

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

Preferensaktier har företrädesrätt till utdelning om 20 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 MARS.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	2 940 531 799	0	19,81%	19,81%
Svea Bank AB	2 843 768 430	0	19,15%	19,15%
Erik Hemberg Fastighets AB	1 900 594 733	0	12,80%	12,80%
Bengt Linden, privat och bolag	897 839 755	0	6,05%	6,05%
Neoma Förvaltnings AB	701 572 159	0	4,73%	4,73%
Håkan Isaksson Consulting AB	676 682 854	0	4,56%	4,56%
Klenoden i Anviken AB	634 047 682	0	4,27%	4,27%
Bertil Linell Förvaltnings AB	600 000 000	0	4,04%	4,04%
Strömtorpet invest AB	600 000 000	0	4,04%	4,04%
Övriga 2 602 aktieägare	3 051 772 576	12 511	20,56%	20,56%
Summa	14 846 809 988	12 511	100,00%	100,00%

Källa Euroclear Sweden AB

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden januari till mars till 38,8 Mkr (30,4).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 19,6 Mkr (15,8). Kostnadsökningen beror på genomförda förvärv och att energikostnaderna varit jämförelsevis högre.

Driftnetto

Driftnettot uppgick i kvartalet till 19,0 Mkr (13,9). Det motsvarar en överskottsgrad om 49 procent (46).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 7,8 Mkr (4,0).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under första kvartalet har Real Fastigheter redovisat värdeförändringar på fastigheterna om 21,1 Mkr.

Det beror främst på uppdaterade värderingar efter hyresgästpassningar.

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar.

Mkr	2023	2022
Ingående värde	1143,6	908,1
Förvärv av fastigheter	2,5	180,2
Investeringar	6,1	16,7
Orealiserade värdeförändringar	21,1	41,5
Avyttrat/justerat	0	-2,9
Utgående värde inkl pågående projekt	1173,3	1 143,6

Resultat

Under perioden januari till och med mars uppgick rörelseresultat till 12,9 Mkr (9,6). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5,1 Mkr (5,6 Mkr).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Fastighetsbeståndet 31 MARS 2023

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

siktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 173,3

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2:1	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	42 193	14 809 442	8 609 217	89,0%	102,2
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	730 602	589 636	54,9%	8,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	5 328 266	2 896 000	72,3%	68,1
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	4 921 580	3 748 673	91,0%	51,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 977 722	3 860 810	81,6%	44,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	24 399 168	19 342 679	100,0%	238,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	31 099	31 762 373	12 959 346	95,8%	153,2
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 741	7 377 607	3 944 912	81,8%	48,0
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	427	316 000	181 000	58,1%	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	7 233 000	3 772 000	95,0%	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 243 000	793 000	56,7%	18,2
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 099 000	3 413 000	76,6%	63,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	77,7
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	11,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	8 528 347	5 500 000	98,1%	53,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	17 832	8 869 861	6 447 869	94,9%	107,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 339 599	1 649 000	100,0%	18,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	9,7
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 652 000	1 300 000	100,0%	16,0
Totalt per 2023-03-31 (årsbasis)				227 884	142 613 567	84 480 142	91,3%	1173,3

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 44,1 procent (47,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade under perioden till -15,2 Mkr (-12,0).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 17,2 mkr (10,4).

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 mars 2023 till 557,4 Mkr (497,8). Ökningen jämfört med föregående år beror på nyemissioner i samband med förvärv men även på omvärderade fastigheter och positiva resultat.

Antal registrerade aktier per 31 mars 2023 uppgick till 14 846 822 499 stycken (8 873 228 285). Totalt finns 14 846 809 988 stamaktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 14 689 722 673 (11 805 294 957) under perioden.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2023 till 586,7 Mkr (469,3).

Genomsnittsräntan per 31 mars uppgick till 6,1 procent (2,9). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 50,0 procent (46,9).

Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

Styrelseledamoten Michael Derk är delägare i Forshedahus AB, vilken är en av de större hyresgästerna. Bolaget betalar marknadsmässig hyra om totalt ca 10 mkr per år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå då det allmänna ränteläget historiskt varit gynnsamt. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart. Utvecklingen följs nogsamt och proaktiva åtgärder genomförs utifall att en annan bedömning skulle bli aktuell.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

En fjärdedel av samtliga lån, 144 mkr, förfaller under 2023 och 35 procent, 200 mkr, förfaller under 2024 och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 15 mkr per år. Det motsvarar cirka 11 procent av de totala intäkterna. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

Allmänna redovisningsprinciper

Real Fastigheter följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisnings lagen. I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för det fall där ÅRL sätter begränsningar.

Revision

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

Stockholm den 10 maj 2023
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Jan-Dec 2022
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	38,6	29,7	130,8
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,2	0,7	0,9
Summa intäkter	38,8	30,4	131,7
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-19,6	-15,8	-61,4
Personalkostnader	-0,4	-0,3	-1,4
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0,1	-0,1	-0,5
Övriga kostnader	-6,0	-4,6	-18,1
Summa kostnader	-25,9	-20,8	-81,4
Rörelseresultat	12,9	9,6	50,3
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella poster	-7,8	-4,0	-20,3
Summa resultat från finansiella poster	-7,8	-4,0	-20,3
Resultat efter finansiella poster	5,1	5,6	30,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	21,1	37,8	41,5
Resultat före skatt	26,1	43,4	71,5
Skatter	-11,6	-9,4	14,2
Resultat	14,5	34,0	57,3
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	14,5	34,0	57,3
Resultat per aktie	0,0	0,0	0,0

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 173,3	992,2	1 143,6
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter	10,8	9,1	11,0
Inventarier, verktyg och installationer	2,1	2,2	2,2
Summa materiella tillgångar	1 186,3	1 003,5	1 156,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Skattefordran	1,5	0,0	1,3
Annan långfristig fordran	1,1	9,8	1,6
Uppskjuten skattefordran	22,0	23,9	23,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	24,6	33,7	26,8
Summa anläggningstillgångar	1 211,0	1 037,4	1 183,8
Omsättningstillgångar			
Hyses och kundfordringar	13,1	17,2	17,9
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	19,6	4,2	5,2
Kassa och bank	17,2	10,4	11,5
Summa omsättningstillgångar	50,0	31,7	34,8
Summa tillgångar	1 261,0	1 069,1	1 218,6

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	555,5	497,8	540,5
Summa eget kapital	555,5	497,8	540,5
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	57,6	53,1	53,4
Summa avsättningar	57,6	53,1	53,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	395,0	302,5	367,6
Övriga räntebärande skulder	0,0	6,2	0,0
Summa långfristiga skulder	395,0	308,7	367,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	189,4	160,7	184,9
Leverantörsskulder	11,4	12,5	12,9
Räntebärande skulder	2,4	0,0	9,5
Övriga kortfristiga skulder	13,6	9,6	15,0
Skatteskulder	8,3	1,6	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27,9	25,1	28,1
Summa kortfristiga skulder	252,9	209,5	257,1
Summa skulder	705,5	571,3	681,8
Summa eget kapital och skulder	1 261,0	1 069,1	1 218,6

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Jan-Dec 2022
Resultat efter finansiella poster	5,1	5,6	30,0
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	0,1	0,0	-41,0
Betald skatt	0,4	0,6	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5,6	6,2	-9,4
Förändring av kortfristiga fordringar	-9,3	-28,5	4,5
Förändring av kortfristiga skulder	-11,5	10,3	-2,6
Förändring av rörelsekapitalet	-20,8	-18,2	1,9
Kassaflöde från löpande verksamheten	-15,2	-12,0	-7,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-4,0	-32,1	-176,0
Försäljning av anläggningstillgångar	0,0	0,0	2,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4,0	-32,1	-173,1
Finansieringsverksamheten			
Emission	0,0	160,6	181,8
Amorterade lån	-7,5	0,0	10,6
Upptagna lån	32,4	-128,3	-22,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24,9	32,3	169,9
Årets kassaflöde	5,7	-11,8	-10,7
Likvida medel vid periodens början	11,5	22,2	22,2
Likvida medel vid periodens slut	17,2	10,4	11,5

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	88,7	275,9	-62,9	301,7
Emission	59,7	122,1	0,0	181,8
Periodens resultat	0,0	0,0	57,3	57,3
UB 2022-12-31	148,4	398,0	-5,6	540,5
 IB 2023-01-01	 148,4	 398,0	 -5,6	 540,5
Periodens resultat	0,0	0,0	14,5	14,5
UB 2023-03-31	148,4	398,0	9,1	555,5

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Jan-Dec 2022
Intäkter	4,5	3,0	12,1
Kostnader	-4,4	-3,6	-13,4
Rörelseresultat	0,1	-0,6	-1,3
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-1,6	-1,8	-5,4
Summa resultat från finansiella poster	-1,6	-1,8	-5,4
Resultat efter finansiella poster	-1,5	-2,4	-6,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	6,7
Resultat före skatt	-1,5	-2,4	0,0
Skatt	-1,9	0,0	-0,8
Resultat	-3,4	-2,4	-0,8

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Materiella tillgångar	0,2	0,2	0,2
Andelar i koncernföretag	345,4	321,2	345,3
Övriga finansiella tillgångar	22,1	24,1	24,1
Fordringar hos koncernföretag	145,4	133,6	142,0
Övriga kortfristiga tillgångar	15,6	0,7	0,8
Kassa och bank	1,8	0,2	0,1
Summa tillgångar	530,7	480,2	512,6
Eget Kapital	360,6	341,2	364,0
Skulder till koncernföretag	59,9	61,7	70,9
Räntebärande skulder	105,1	73,4	0,8
Skatteskulder	0,8	0,0	73,9
Övriga skulder	4,3	3,9	3,0
Summa eget kapital och skulder	530,7	480,2	512,6

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Jan-Dec 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-1,6	-2,4	-6,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0	0,0
	-1,6	-2,4	-6,7
Förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-18,0	-53,2	-62,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	-9,8	-18,0	-2,1
	-27,8	-71,2	-64,4
Kassaflöde från löpande verksamheten	-29,4	-73,6	-71,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,0	-30,4	-54,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	-30,4	-54,3
Finansieringsverksamheten			
Emission	0,0	160,6	181,8
Nyupptagna lån	31,1	0,0	0,0
Amortering av lån	0,0	-57,1	-57,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31,1	103,5	124,8
Periodens kassaflöde	1,7	-0,5	-0,6
Likvida medel vid periodens början	0,1	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut	1,8	0,2	0,1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	88,7	2,4	71,1	24,7	-3,7	183,1
Emission	59,7	0,0	122,1	0,0	0,0	181,8
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9
UB 2022-12-31	148,4	2,4	193,2	21,0	-0,9	364,0
IB 2023-01-01	148,4	2,4	193,2	21,0	-0,9	364,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,9	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,4
UB 2023-03-31	148,4	2,4	193,2	20,1	-3,4	360,6

NYCKELTAL

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

bara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämför

	Jan-Mars 2023	Jan-Mars 2022	Jan-Dec 2022
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,023	0,030	0,023
Antal aktier vid periodens utgång	14 846 822 499	14 227 793 849	14 846 822 499
Genomsnittligt antal aktier under perioden	14 846 822 499	11 805 294 957	13 852 689 775
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	341,5	426,8	341,5
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,04	0,03	0,04
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,04	0,04
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hyresvärde helår, kr/kvm	671	574	671
Hyresintäkter helår, kr/kvm	687	635	687
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	90%	91%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 173,3	992,2	1 143,6
Uthyrningsbar yta, kvm	227 884	201 842	228 359
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	6,5%	5,6%	8,1%
Antal förvaltningsfastigheter	28	23	27
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	38,8	30,4	131,7
Driftnetto, Mkr	19,0	13,9	69,4
Balansomslutning	1 261,0	1 069,1	1 218,5
Räntebärande skulder	586,7	469,5	561,9
Soliditet, %	44,1%	47,0%	44,4%
Räntetäckningsgrad, ggr *	1,7	2,4	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	0,9	1,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,5%	43,5%	46,1%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	50,0%	46,9%	49,1%

* Ackordsvinst har exkluderats vid beräkningen.

DEFINITIONER

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Finansiella nyckeltal

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

INFORMATION

Kalendarium

Real Fastigheter AB lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Delårsrapport Q1	2023-05-10
Delårsrapport Q2	2023-08-17
Delårsrapport Q3	2023-11-16

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm 2023-05-10.

Adress

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

Kontakt

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

Håkan Brown,
Ekonomichef/CFO
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 70 665 77 97
E-post: hakan.brown@realfastigheter.se