

REAL HOLDING

Årsredovisning 2017



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

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL) ÅRSREDOVISNING 2017

INNEHÅLL

INLEDNING	2
2017 i korthet	2
Vd har ordet	3
Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande	4
Marknad	5
Aktien och ägarna	6
Ägare.....	8
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	9
Verksamhetsbeskrivning	9
Årets transaktioner	11
Fastighetsbestånd.....	12
Fastighetsvärdering	17
Skatt och underskottsavdrag	17
Krediter och säkerheter.....	17
Risker och riskhantering	18
Framtidsutsikter	19
Förslag till vinstdisposition	19
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	20
Rapport över bolagsstyrning	20
Styrelse	22
Koncernledning	23
FINANSIELLA RAPPORTER	24
Resultaträkning – Koncernen.....	24
Koncernens rapport över totalresultatet.....	24
Koncernens balansräkning	25
Koncernens balansräkning	26
Förändring eget kapital, koncernen	27
Kassaflödesanalys för koncernen	28
Moderbolaget resultaträkning	29
Moderbolagets balansräkning.....	30
Moderbolagets balansräkning.....	31
Förändring eget kapital, moderbolaget	32
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	33
Noter	34
Nyckeltal koncernen.....	53
Definitioner	54
Årsredovisningens undertecknande	56
Revisionsberättelse.....	57
Årsstämma	60
Kalendarium	60
Adresser	60

INLEDNING

2017 i korthet

Real Holding - ett fastighetsbolag i förändring

Real Holding i Sverige AB (publ), (Real Holding) org.nr 556865-1680, har lagt ett relativt turbulent år bakom sig. En ny strategi har införts med fokus på förvärv och förvaltning av industri- och samhällsfastigheter i tillväxtorter. Genom förädling och aktiv förvaltning skall vi realisera fastigheternas fulla utvecklingspotential. Vi identifierar och skapar positiva synergier i samarbeten, optimerad användning och aktiv förvaltning. Snart är Bolaget också kassaflödespositivt och kan börja agera mer långsiktigt för en kraftfull tillväxt.

Den ofördelaktiga finansieringsstruktur som bolaget dragits med sedan starten 2014 har även präglat 2017 med en låneportfölj som var både dyr och alltför hög i förhållande till värdet på fastigheterna. Under andra halvan året har en omstrukturering och refinansiering av bolaget påbörjats och idag är bolaget på väg att återhämta sig och kommer inom kort kunna generera ett positivt resultat.

Bolaget i siffror	2017-12-31	(2016-12-31)
Nettoomsättning (Mkr)	46,4	(30,4)
Hysesintäkterna för perioden (Mkr)	35,7	(26,5)
Driftnettot (Mkr)	19,8	(14,5)
Rörelseresultat (Mkr)	-1,7	(-3,5)
Resultat efter skatt (Mkr)	-99,7	(-14,8)
Resultat per aktie, kr	-6,24	(-1,06)
Eget kapital per 31 december 2017 (Mkr)	63,7	(117,6)
Eget kapital per aktie den 31 december 2017, kr	0,29	(8,44)
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 2017 Mkr:	275,5	(444,7)

Väsentliga händelser under året och efter balansdagen:

- Bolaget har bytt ledning och styrelse samt påbörjat en kraftfull "turn-around" med syfte att skapa en plattform för framtida tillväxt.
- En nyemission om 55 MSEK har genomförts, vilken stärkt det egna kapitalet.
- I samband med nyemissionen inlöstes även 73% av preferensaktierna.
- En uppgörelse nåddes med APP Equity om överlåtelse av fastigheten i Örnsköldsvik, utan negativ likviditetspåverkan för bolaget.
- Real Holding har tillträtt fastigheten Kompaniet 4 i Tranås kommun 21 februari 2018. Förvärvet har skett i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 176 MSEK. Fastighetens hyresintäkter är 20 MSEK.
- Verksamheten i dotterbolaget Sydfastgruppen har avyttrats.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Antal fastigheter	11	13	9	1
Totalt fastighetsvärde (Mkr)	275,5	444,7	165,4	5
Uthyrningsbar yta (kvm)	61 572	102 637	45 090	258
Hysesintäkter (Mkr)	35,7	26,5	2,4	0,1
Nettoomsättning (Mkr)	46,4	30,4	2,4	0,1
Antal aktier i genomsnitt	15 038 181	10 778 190	2 779 158	967 466
Antal aktier periodens slut	15 966 502	13 928 724	4 936 109	1 025 000

Bolagets B-aktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. Bolagets preferensaktie Pref 1 handlas på samma marknadsplats sedan 29 april 2016 under kortnamnet REAL MTF PREF1. Sedan den 6 mars 2018 handlas även den teckningsoption som gavs ut i samband med nyemissionen under 2018 på NGM MTF under kortnamnet REAL MTF TO1B.

Vd har ordet

Real Holding fick i september en ny ledning. Sedan dess har vi tillsammans med vår nya storägare, Gremio Fastigheter AB, arbetat igenom bolaget med tydligt fokus på att renodla portföljen så att vi har en sund plattform att bygga vidare från. Målet är att skapa ett lönsamt fastighetsbolag i tillväxt. För att komma dit krävs en renodling av portföljen med fokus på lönsamma kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med ett diversifierat näringsliv. Parallellt med konsolidering av fastighetsbeståndet arbetar vi också med en refinansiering av lånen till bättre villkor. Med dessa förändringar kan vi skapa ett välskött, välmående och tillväxtdrivet fastighetsbolag. Vi arbetar med en väldigt enkel princip; varje fastighet skall stå och gå för sig själv och ha en värdeutvecklingspotential, som vi kan realisera.

Vi utgår från hyresgästerna och deras verksamhetsbehov när vi förvaltar och utvecklar.

Under senare delen av 2017 har Real Holding skapat betydande förutsättningar för en kommande tillväxtresa.

Vad har vi då åstadkommit?

- Två stora finansiella transaktioner har genomförts; dels en företrädesemission riktad till alla ägare, och dels en inlösen av preferensaktier.
- Både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har samordnats vilket från och med 2018 ger tydliga besparingar i förvaltningen.
- Verksamheten i Bolagets egna förvaltningsbolag Sydfastgruppen har avyttrats i syfte att skapa ökat fokus och ökad lönsamhet.
- Fastigheten i Örnsköldsvik som Bolaget ej lyckades finansiera har förvärvat i sin helhet av pantinnehavaren utan likviditetspåverkan för Bolaget.
- Real Holding har tillträtt en industrifastighet i Torsås med värdeutvecklingspotential
- Real Holding har skapat förutsättningar för att tillträda fastigheten Kompaniet 4 i Tranås. Tillträdet skedde i februari 2018. Detta är nu koncernens största fastighet.

Fastighetssektorn i allmänhet och bostadssektorn i synnerhet har under senhösten 2017 varit föremål för spekulation om övervärdering och överexploateringar varför många har avvaktat investeringar i sektorn. Detta slår självfallet hårt mot alla bolag i branschen och speciellt mot de små

fastighetsbolagen, så även Real Holding. Trots det tuffa läget i marknaden lyckades Real Holding få sin företrädesemission tecknad till 85 procent och även lösa in 73 procent av preferensaktierna. Två betydande transaktioner som gör att vi står betydligt starkare inför 2018 än vi gjorde 2017.

Jag vill också lyfta fram att såväl i den operativa ledningen som flera av våra stora ägare, Bengt Linden, Gremio Fastigheter AB, Erik Hemberg och vår styrelseordförande Bengt Engström tecknat sina andelar i emissionen, vilket visar att vi är på rätt väg och att det finns ett förtroende såväl för oss i ledningen som strategin vi lagt. Det är också trygghet att veta att det finns starka ägare i ryggen på den tillväxt resa vi skall göra.

Vi som nu verkar i bolaget kommer fortsätta leverera på den fastslagna strategin. Vi kommer fortsätta att utveckla portföljen ytterligare och påbörja vår tillväxtresa mot ett väsentligt större fastighetsvärde.

Sverige går fortsatt bra och den allmänna konjunkturen visar på en stark efterfrågan på industriella lokaler, för såväl logistik och lager som tillverkning och administration. Vi har en stark pipe-line av nyuthyrningar och omförhandlingar. Parallellt med att utnyttja de gynnsamma marknadsförutsättningarna ska vi fokusera mer på våra kunder och utveckla de fastigheter vi har.

Vårt sikte är nu inställt på att vända vårt resultat genom att öka driftnetto i det befintliga fastighetsbeståndet och refinansiera delar av låneportföljen. Med vårt tydliga fokus på fastigheter i tillväxtorter har vi ett spännande år framför oss.

Anna Weiner Jiffer
VD, Real Holding i Sverige AB (Publ)

Real Holdings strategiska inriktning och värdeskapande

Fastighetsbolaget Real Holding startade 2014. Fram till sommaren 2017 tillämpades ett brett investeringsfokus med förvärv av såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter över hela Sverige. Bolaget har sedan starten haft stora utmaningar med den långsiktiga finansieringen. Trots förvärv av flera fastigheter med starka driftnetton lyckades man inte omplacera ogynnsamma lån varför bolaget var i stort behov av en alternativ strategi och refinansiering.

Sommaren 2017 fick bolaget en ny storägare, Gremio Fastigheter AB, som tillsammans med en ny styrelse och ledning arbetat fram en ny strategi för verksamheten. Den strategiska inriktningen i kombination med en renodlad och refinansierad fastighetsportfölj utgör en gedigen grund för att bygga ett välskött, växande och lönsamt fastighetsbolag.

Affärsidé

Real Holding skall äga kommersiella hyres- och samhällsfastigheter 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. utnyttjade 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 fastighetsförvärv, utveckling och avyttring 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 kundanpassad förvaltning. Lokal närvaro är också viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

Marknad

I Sverige var befolkningstillväxten förra året drygt 1,2 % och förväntas fortsätta att öka i hela 75% av alla kommuner de kommande åren. Befolkningstillväxten är störst i de tre största städerna tätt följt av de större regionstäderna. Avfolkningen av glesbygden fortsatte under 2017.

Sverige har under de senaste åren haft en positiv konjunktur baserat inte bara på befolkningstillväxten utan även på en allt bättre konjunktur i omvärlden, framförallt i Europa, det låga ränteläget och en expansiv finanspolitik. Den allmänna bedömningen är att den positiva ekonomiska utvecklingen fortsätter åtminstone de närmaste åren.

Bostadsmarknadens inbromsning relaterat till höga bostadspriser och samtidigt ett högt utbud av nyproduktion samt nya amorteringskrav har skapat en allmän osäkerhet inom detta marknadssegment. Bostadsbyggande bedöms därför under de närmaste åren minska samtidigt som tillväxten istället förväntas öka inom industri och handel. Marknaden för kommersiella fastigheter har endast påverkats marginellt av osäkerheten för bostäder, då den framförallt mer speglar det allmänna konjunkturläget.

2017 blev ett stabilt år för fastighetsinvesteringar och fastighetspriserna steg med 8 % från Q4 2016 till Q4 2017. Flera investerare anger att de vill öka investeringarna i fastigheter ytterligare under 2018 samtidigt som ett relativt högt prisläge medför ökade försäljningar och därmed förväntas fastighetsmarknaden förbli likvid under 2018. En undersökning av investerare på den nordiska marknaden indikerar stort intresse, särskilt för kommersiella fastigheter under de närmaste tre till sex månaderna, med undantag för en svagare efterfrågan på lokaler för handel.

Efterfrågan på kontorsfastigheter har varit god under 2017, för att öka ytterligare under de första månaderna 2018. Förväntningarna i marknaden är att efterfrågan under de kommande åren kommer att öka tack vare konjunkturen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler har varit, och förväntas fortsätta vara, god över hela landet. Efterfrågan på moderna lokaler ökar betalningsviljan.

Den del av landet där Real Holding är verksamt kännetecknas av ekonomisk tillväxt, positiv befolkningsutveckling samt god tillgång till effektiva kommunikationer. Den geografiska positioneringen tillsammans med den allmänna marknadssituationen för kommersiella fastigheter gör att Real Holding bedömer att marknadsförutsättningarna under 2018 och de kommande åren är mycket goda.

Aktien och ägarna

Aktien

Bolagets stamaktie av serie B handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Nordic MTF, under kortnamnet REAL MTF B. Bolagets preferensaktie av serie PREF1 handlas på samma marknadsplats sedan den 29 april 2016 under kortnamnet REAL MTF PREF1.

Såväl stamaktien av serie B som preferensaktien av serie PREF1 observationsnoterades på NGM Nordic MTF i samband med att Bolaget den 14 september 2017 meddelade avsikten att genomföra företrädesemission, m.m. Skälet till observationsnoteringen var att transaktionerna medförde stor utspädning för befintliga aktieägare. Efter registrerad företrädesemission, m.m. i februari 2018 har Bolaget avförts från observationsnoteringen.

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. Före registrering av besluten om minskning av aktiekapitalet, företrädesemission och om inlösen av preferensaktier, vilka fattades på den extra bolagsstämman i oktober 2017, uppgick aktiekapitalet till 31 933 004 kronor, fördelat på 15 966 502 aktier. Per balansdagen den 31 december

2017 var aktiefördelningen:	
Stamaktier av serie A	3 525 000 st
Stamaktier av serie B	12 056 817 st
Preferensaktier av serie PREF1	384 685 st
Preferensaktier av serie PREF2	0 st
Totalt antal utgivna aktier	15 966 502 st

Efter genomförd registrering i februari 2018 av besluten om minskning av aktiekapitalet, företrädesemission och om inlösen av preferensaktier, vilka fattades på den extra bolagsstämman i oktober 2017, har Real Holding ett aktiekapital om 25 589 398,535 kronor med följande aktiefördelning:

Stamaktier av serie A	3 525 000 st
Stamaktier av serie B	218 888 233 st
Preferensaktier av serie PREF1	103 276 st
Preferensaktier av serie PREF2	0 st
Totalt antal utgivna aktier	222 516 509 st

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.

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 lösningskyldighet. Det föreligger inte något offentligt uppköpserbjudande på Bolaget.

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

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

Bolagets registrerade aktier och teckningsoptioner har följande ISIN-koder:	
Stamaktier av serie A:	SE0007922877
Stamaktier av serie B:	SE0007922885
Preferensaktier av serie PREF1:	SE0007922893
Teckningsoption Serie 1:	SE0010494369

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 bolagsstämma 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 20171229.

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Kredrik Holding AB	0	2 060 445	0	12,90%	8,58%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	0	0	8,83%	19,58%
Bengt Linden	1 120 000	280 387	0	8,77%	16,72%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	800 000	0	5,01%	3,33%
Marcus Orbelius	0	541 218	725	3,39%	2,25%
Carl Olsten	0	354 872	0	2,22%	1,48%
Konstad i Malmö AB	237 500	48 000	0	1,79%	3,50%
Confiar AB	115 250	148 800	0	1,65%	2,50%
BEngström AB	135 250	97 600	0	1,46%	2,28%
Kennet Lundberg	70 000	53 334	0	0,77%	1,19%
Övriga	437 000	7 672 161	383 960	53,19%	38,57%
Summa	3 525 000	12 056 817	384 685	100,00%	100,00%

Aktieägare per 16 april 2018

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
TBS Group AB (Abelco Investment Group AB)	0	30 509 060	0	12,92%	12,49%
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,79%	12,47%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,46%	12,42%
Kredrik Holding AB	0	19 700 445	0	8,34%	8,06%
Property Dynamics	0	8 822 000	0	3,74%	3,61%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	8 181 584	3 280	3,47%	3,35%
Jonny Svensson	0	8 005 000	0	3,39%	3,28%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,05%	2,95%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	3,00%	2,90%
Richard Näsström	0	6 815 380	0	2,89%	2,79%
Övriga 560 aktieägare	995 000	83 820 323	99 996	35,96%	35,69%
Summa	3 525 000	232 488 233	103 276	100,00%	100,00%

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamhetsbeskrivning

2017 blev ett turbulent år för Real Holding. Bolaget gick in i 2017 med långt framskridna planer på flera lönsamma fastighetsförvärv men tvingades avstå från flera av dem då den långsiktiga finansieringen inte kunde säkerställas på ett tillfredsställande sätt. Resultatet försämrades under våren på grund av alltför höga finansieringskostnader och ett hårdnande finansiellt klimat.

Den 9 juni 2017 blev Gremio Fastigheter AB ny storägare i Real Holding genom att förvärva 20 % av rösterna och 10 % av kapitalet. Bolaget hade då sedan en tid sökt en ny aktiv ägare som kunde stärka ägarbilden och bidra med såväl kompetens, nätverk som finansiering. Kort efter Gremio Fastigheters inträde i bolaget fick bolaget en ny ledning och en ny strategi lades fram. Som stöd i Bolagets "turn-around" stärktes även styrelsens kompetens inom fastighets- och finansieringsfrågor. Anna Weiner Jiffer och Lars Olof Olsten valdes in i styrelsen på stämman 31 juli 2017. Anna är civilingenjör med lång erfarenhet av affärsutveckling, både i och utanför fastighetsbranschen. Hon har varit styrelseledamot i Kungsleden i fyra år samt genomfört flera framgångsrika "turn-arounds" i mindre bolag. Lars-Olof Olsten är ekonom med 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen.

I september 2017 tillträdde Anna Weiner Jiffer som koncern-VD för Real Holding och Lars-Olof Olsten tillträdde som CFO från 1 oktober.

Ledningsgruppen i Real Holding har också förstärks av Joakim Einarson. Joakim är Fastighets- och transaktionsansvarig sedan oktober 2017. Joakim har spenderat hela sitt vuxna liv i fastighetsbranschen, och har under de senaste 10 åren haft ledande positioner som affärsområdeschef på Drott, Fabege och GE Real Estate. Han har varit partner på Catella Corporate Finance, delägare på Scandinavian Property Group och Exterton. I sina tidigare uppdrag har Joakim på ett mycket framgångsrikt sätt både köpt, utvecklat och sålt fastigheter över hela Norden.

Strategin utvecklades så att investerings- och förvaltningsfokus nu riktas mot kommersiella fastigheter vilka styrelsen bedömer ha utvecklingspotential och en kassaflödesdriven verksamhet. Vid verksamhetsårets slut består därför fastighetsportföljen i huvudsak av attraktiva kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster och sunda kontraktsvillkor. Styrelsen bedömer att ett aktivt förvaltningsarbete enligt den nya strategin, inom kort kommer att medföra att Bolaget uppvisar ett positivt kassaflöde.

Real Holding byggdes från början med en finansiell struktur präglad av högre räntekostnader, kortare löptider och högre belåningsgrad. Tanken var att succesivt refinansiera mot längre löptider och bättre villkor. Detta visade sig svårt och en omvärdering var nödvändig.

Den 13 oktober 2017 beslutade extra bolagsstämman i Real Holding om att genomföra dels ett inlösenerbjudande till innehavare av preferensaktier och dels en nyemission med företräde för befintliga aktieägare. De två emissionerna genomfördes för att möjliggöra en finansiell omstrukturering av Real Holding. Emissionerna stärkte balansräkningen och skapade därmed bättre förutsättningar för Bolaget att kunna genomföra en genomgripande refinansiering av befintliga lån. Refinansieringen är nödvändig för att minska upplåningskostnaderna och därmed förstärka balansräkning ytterligare vilket är grunden för en framtida kraftfull tillväxt.

Rätten att få preferensaktier inlösta förutsatte att preferensaktieägaren tecknade stamaktier av serie B. Inlösenvärdet användes i sin helhet till att betala för tecknade stamaktier. Efter avslutad emission hade drygt 73 % av preferensaktierna inlösts. De nya stamaktierna av serie B kom att registreras efter

årsskiftet 2017/2018. Inlösen av preferensaktier har stärkt det egna kapitalet i Bolaget då en stor del av utdelningsskulden samt på skulden belöpande ränta kommer återföras. Totalt sett cirka 12,7 MSEK.

Den under fjärde kvartalet påbörjade företrädesemissionen delregistrerades under februari månad. Totalt hade då tecknats 13 739 886 units, motsvarande 109 919 088 B-aktier och 54 959 544 teckningsoptioner. Emissionen tillförde bolaget 55 MSEK. Varje teckningsoption ger rätt att vid två tillfällen under 2018 köpa en nyemitterad B-aktie för 65 öre. Teckningsoptionerna kan därmed tillföra Real Holding ytterligare 35,7 Mkr under 2018. Företrädesemissionen tecknades till 86 %.

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för verksamhetsåret uppgick till 46,4 Mkr (30,4). Det redovisade resultatet för samma period var -99,7 Mkr (-14,8). En stor del av underskottet 2017 är hänförligt till avyttringen av Hägglundfastigheterna i Örnsköldsvik, finansiella kostnader och omstruktureringskostnader. Resultatet per aktie under perioden januari - december 2017 uppgick till SEK -6,24 per aktie (-1,06).

Hyresintäkter

Real Holdings hyresintäkter uppgick för helåret 2017 till 35,7 (26,5). Fastigheten Torsås 1:141 har tillträtts vilken fullt uthyrd beräknas ge hyresintäkter om 6,5 Mkr per år. Befintliga hyresavtal vid årsskiftet beräknas under 2018 ge hyresintäkter om 25,4 Mkr. Därtill kommer hyresintäkter från den i februari 2018 tillträdde fastigheten i Tranås att uppgå till ytterligare ca 20 Mkr årligen.

Rörelsens kostnader

Bolagets fastighetskostnader uppgick till 15,9 Mkr för 2017 (12,0). Personalkostnaderna för januari-december 2017 uppgick till 9,8 Mkr (5,2 Mkr) och övriga kostnader till 22,2 Mkr (14,9Mkr).

Finansiella poster

Finansnettot för året uppgick till -50,4 MSEK (-41,6 MSEK). Det höga negativa finansnettot präglas av hög belåning, med höga räntor och höga upplåningskostnader. Inlösen av preferensaktier och den under det sista kvartalet genomförda nyemissionen har skapat förutsättningar för en väsentlig förbättring av finansnettot 2018. Återläggningen av utdelningen på preferensaktierna beräknas uppgå till 12,7 MSEK inklusive återförd dröjsmålsränta.

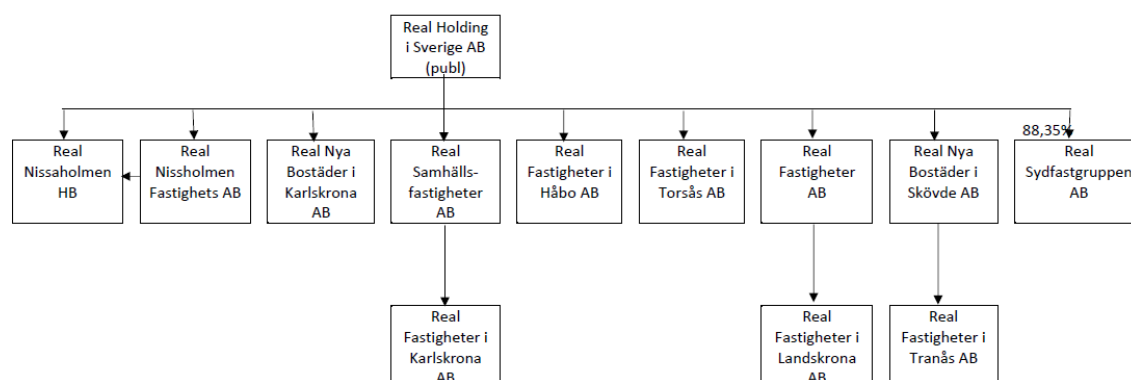
Värdeförändring

Under fjärde kvartalet 2017 har flera fastigheter värderats om i enlighet med uppdaterade fastighetsvärderingar som följer av de redovisningsprinciper (IFRS) som tillämpas samt att värdeförändringar på avyttrade fastigheter har återförts. Total värdeförändring under helåret 2017 är 4,6 Mkr (23,2).

Anläggningstillgångar

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2017 till 275,5 Mkr. Vid motsvarande period föregående år uppgick beståndet till 444,7 MSEK. Under året har en fastighet i Torsås tillträtts, och fastigheterna i Örnsköldsvik och Bromma avyttrats. Eter verksamheten tillträdde också en fastighet i Tranås. Inkluderat fastigheten i Tranås som tillträdde i februari 2018 är det samlade fastighetsvärdet 485,5 Mkr.

Bolagsstruktur



Årets transaktioner

Avyttring av fastigheter under 2017

Under året har fastigheten Snigelhuset 4 i Stockholm avyttrats.

Real Holding och APP Rockstar Equity kom i december 2017 överens om att APP Rockstar Equity övertar **Hägglundsfastigheten i Örnköldsvik** i sin ägo från den 22 december 2017. APP var den största långgivaren till fastigheten och hade under de senaste 6 månaderna innehaft panten i fastigheten varför de tog över ägandet. Affären medförde ingen likviditetspåverkan på Real Holding. Däremot en uppstår en negativ resultatpåverkan om 13 Mkr då fastigheten tidigare har bokförts som om den hade avyttrats, med en fordran på APP om 13 MSEK.

Avyttring av andra verksamheter

I december 2017 avyttrade Real Holding verksamheten i dotterbolaget **Sydfastgruppen** till Sterner Stenhus. Sydfastgruppen AB förvaltar fastigheter i stora delar av Sverige. I portföljen finns fastigheter från flera olika fastighetsägare och på många orter. Försäljningen av verksamheten i detta dotterbolag är ytterligare ett steg i renodlingen Bolagets verksamhet.

Förvärv under 2017

Real Holding förvärvade i juli 2017 fastigheten **Torsås 1:141** i Småland. Affären gjordes på en underliggande fastighetsvärdering om ca 17 miljoner kronor och aktierna tillträdde mot revers, varvid säljaren valt att kvitta en stor del av köpeskilling mot aktier i Real Holding och därmed bli en av de större ägarna i Bolaget. Fastigheten var vid tillträdet till drygt hälften vakant varpå utvecklingspotentialen i fastigheten är stor.



Under slutet av 2017 förhandlade Real Holding om att förvärva en fastighet i Tranås, **Kompaniet 4**. Förvärvet genomfördes efter balansdagen med tillträde den 21 februari 2018.

Fastighetsbestånd

Real Holding äger vid utgången av 2017 totalt 11 fastigheter på fem orter i södra Sverige och efter tillträdet i Tranås av fastigheten, Kompaniet 4, 12 fastigheter på sex orter.

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.

Henja 10:4

NYCKELTAL		Hyresgäster	Verksamhet
Tomtarea, kvm	71 826	Gislaved Kommun	Kontor
Total uthyrningsbar yta, kvm	30 763	Gislaved Gummi	Lager
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	Ardagh Glass Limmar	Lager
		Södra Skogsägarna	Lager
		Ca 45 mindre hyresgäster (< 15% 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.

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	1661	53	EVRY	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
- EVRY är ett av Nordens största IT-tjänsteföretag som omsätter ca 3,3 miljarder och moderbolaget är noterat på Oslobörsen.

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	3 829
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100

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).

Karlskrona 4:74

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
21 200	713	92	Posten Logistik*	Kontor lager

*Har ej besittningsrätt

- Kontorslokaler av enklare standard, omklädningsrum och lunchrum i källarplanet samt lagerytor med en takhöjd om ca 4 m. och 12 portar ut mot asfalterad gårdsplan.
- Uppvärmning via fjärrvärme, ventilation i kontorsdelen är mekanisk, självdrag i lagerdelen.
- Utvecklingen av Pottholmen planeras pågå under 10 år och etapp 2, som omfattar fastigheten, förväntas påbörjas 2018.
- Byggnationen på fastigheten förväntas rivas och ca 47 000 kvm BTA bostadsbyggrätter är planerade att utvecklas på fastigheten.
- Ur utvecklingssynpunkt bedöms området, med sitt centrala, vattennära läge och sina goda kommunikationer, som mycket attraktivt för projektering av såväl bostäder som kommersiella lokaler.

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 (mellan 52 till 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. Tillverkningsindustri sysselsätter flest människor och företagandet är vanligt med ca 1000 företag. Kommun är den största arbetsgivaren följt av industriföretagen Yaskawa Motoman, Spinova samt trä- och byggföretaget Södra Timber.

Torsås 1:144

Nyckeltal	
Tomtarea, kvm	39 159
Uthyrningsbar yta, kvm	13 878
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	70

Hyresgäster	Verksamhet
TBS Yard (23%)	Industri
Yaskawa Motoman (21%)	Kontor och produktion
Vrest	Restaurang
6 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 centrurnära 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 5:108

Tomtarea, kvm	Total uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
1 848	0	n/a	0	Obebyggd tomt

Dyarne 5:100

Tomtarea, kvm	Uthyrningsbar yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresgäster	Verksamhet
2 005	1 076	82	17 mindre hyresgäster	Lager och Kontorshotell

- Byggnaden byggdes 1990 i två plan.

Dyarne 3:5

Nyckeltal		Hyresgäster	Verksamhet
Tomtarea, kvm	11 727	Håbo kommun	Samhäll
Uthyrningsbar yta, kvm	5 525	BCS autolack AB	Verkstad
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	6 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.

Dyarne 5:96

Nyckeltal		Hyresgäster	Verksamhet
Tomt-area, kvm	1 904	Manges Resurs	Lager
Total uthyrningsbar yta, kvm	729	Rimtech AB	Lager
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	78	Bålsta Smådjursveterinärer AB	Klinik

- Fastigheten är byggd 1990 i ett plan

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		Hyresgäster	Verksamhet
Tomt-area, kvm	29 972	EFG (68%)	Möbelfabrik, lager, kontor
Uthyrningsbar yta, kvm	34 480	VUX Tranås (19%)	Utbildning
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	Weekday (13%)	Lager
		Lärcentra på Trehörnavägen	Utbildning för 600 elever

- Fastigheten tillträdde 21 februari 2018.
- 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.
- Weekday är ett helägt bolag i H&M-koncernen.

Fastighetsvärdering

Det sammanlagda marknadsvärdet hos Bolagets fastighetsportfölj uppgick efter genomförda förvärv och avyttringar till 275,5 MSEK på balansdagen den 31 december 2017 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/ dotterbolag.	Fastighets typ	Kommun	Uthyrbar yta [kvm]	Kontrakt- erad hyra [Mkr]	Driftnetto enligt 2017 Redovisning	Ek. uthyrnin- gs-grad	Marknads- värde [Mkr]
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ lager/ kontor	Gislaved	35 751	10,7	5 908 574	93%	80,0
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 661	1,1r	569 969	53%	11,7
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/ kontor/ lager	Håbo	7 330	4,5	2 377 316	92%	46,8
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	0,3	317 934	100%	5,0
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker/	Karlskrona	3 829	3,7	2 519 386	100%	38,0
Karlskrona 4:74 Pottholmen	Real Nya Bostäder i Karlskrona AB	Lager/ byggrätter för främst bostäder	Karlskrona	713	0,6	393 858	92%	60,0
Torsås 1:144	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion / lager	Torsås	13 878	5,1	1 989 626	70%	34,0
Total per 20171231 Årsbasis)				63 461	26,0	14 076 663	84%	275,5
Kompaniet Tranås 4 Tillträdde efter verksamhetsåret	Real Fastigheter i Skövde AB	utbildning/ lager/ produktion	Tranås	34 480	20,4	15 742 698	100%	210,0
Total per 20180228 (årsbasis)			Summa	97 941	46,4	29 819 361	90%	485,5

Alla siffror beräknade på årsbasis

Skatt och underskottsavdrag

Koncernens skattekostnad för 2017 uppgår till 1,1 Mkr varav 1 Mkr avser skatt på temporär skillnad av fastighetsvärden. Föregående år hade koncernen en skatteintäkt om 7 Mkr vilket främst berodde på skatteeffekt på underskottsavdrag. Av försiktighetsskäl har Real Holding inte redovisat skatteeffekt av de underskottsavdrag som uppkommit under 2017.

Koncernens totala skattemässiga underskottsavdrag uppgår per den 31 december 2017 till 130,2 Mkr.

Krediter och säkerheter

Totalt uppgår koncernens räntebärande skulder till 224,4 Mkr (305,5 Mkr). Under kommande räkenskapsår ska flera av koncernens lån omsättas. Bolagets målsättning är att få ner räntenivåerna genom att ersätta dyra juniorlån med billigare banklån.

Inom koncernen har fastigheter intecknats med totalt 103,9 Mkr (133,1) och aktier i dotterbolag med totalt 105,9 Mkr (171,8).

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 bryggån. 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 beroende av ett antal nyckelpersoner som om de lämnar bolaget skulle det kunna ha en 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.

Tvist

I halvårsrapporten 2017 redovisades en stämning från Mangold Fondkommission på ca 1 Mkr. Bolaget har lämnat in en genstämning om ca 3 Mkr. Som en försiktighetsåtgärd har Real Holding tagit upp nettokostnaden på 1 Mkr, vilket innebär att om Real Holdings genstämning vinner framgång påverkas resultatet positivt.

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.

Förslag till vinstdisposition

Till Årsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	58,1 Mkr
Årets resultat	- 105,8 Mkr
Totalt	- 47,7 Mkr

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna. I ny räkning balanseras -47,7 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. Två av Real Holdings aktieslag är upptagna till handel på Nordic MTF.

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 MTF's 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. 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 kvarstår, efter inlösenförfarande under 2017/2018, 103 276 stycken.

Styrelse

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

Vid årsstämman 2017 beslutades att en valberedning skulle utses bestående av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget. Valberedningen inför årsstämman 2018 bestod av representanter för de största ägarna; Michael Derk för Kendrick Holding, Mats Jämterud för Gremio Fastigheter AB och Bengt Linden för Bengt Linden AB.

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 fem ordinarie ledamöter, varav tre är oberoende ledamöter i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt tre ledamöter är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Två av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen är också oberoende i förhållande till bolagets större ägare, Lennart Molvin och Bengt Engström.

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 2017 (och vid den extra bolagsstämman den 13 oktober 2017) bemyndigades styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2017 valdes auktoriserade revisorn Johan Kaijser, MAZARS SET Revisionsbyrå, 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 2017 haft 31 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Holding har under året haft två extra bolagsstämmor, den 29 maj 2017 och den 13 oktober 2017. Stämman den 29 maj 2017 godkände överlåtelsen av dotterbolaget Real Fastigheter Alvik AB samt beslutade om kvittningsemissioner. Stämman den 13 oktober 2017 beslutade bl.a. om minskning av aktiekapitalet, företrädesemission och inlösen av preferensaktier.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämma. Vid årsstämman 2017 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.

Verkställande direktören, som tillträdde under hösten 2017, erhåller arvoderad månadsersättning om 136 tkr, under 2017.

Styrelse

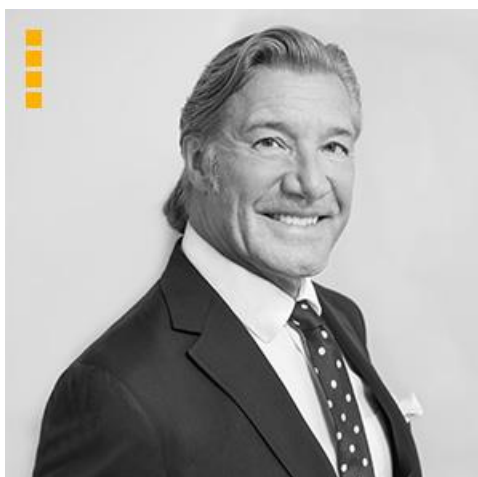


Bengt Engström, f. 1953, Stockholm

Styrelseordförande, i relation till Bolaget oberoende ledamot. I styrelsen sedan 2015

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 bedrivit verksamhet med 15 anställda, som förvaltat egna fastigheter, en portfölj som för närvarande uppgår till cirka 50.000 kvadratmeter. Bengt Linden äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 1 120 000 A-aktier och 26 719 755 B-aktier.



Lars-Olof Olsten, f. 1964, Stockholm

Ledamot sedan 2017, tillika CFO, i relation till Bolaget beroende ledamot.

Lars-Olof Olsten är ekonom, och har startat och drivit egna verksamheter i 28 år i olika branscher. Lars-Olof har bedrivit verksamhet inom redovisning, ekonomisk rådgivning, kapitalförvaltning, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, och organisationsutveckling. Lars-Olof Olsten äger via sitt helägda bolag Olsten Consulting AB och genom sitt 25-procents deläggande i Gremio Fastigheter AB, 1 410 000 A-aktier och 26 994 664 B-aktier utgivna av Bolaget.



Anna Weiner Jiffer, f. 1971, Danderyd

Verkställande direktör, tillika ledamot, sedan september 2017, i relation till Bolaget beroende ledamot.

Anna är civilingenjör VoV från Chalmers. Hon har affärsutvecklingserfarenhet från flera branscher. Tidigare uppdrag; Startat och drivit upp två teknik bolag; Q-Sense Ab (numera Biolin) och Ellen AB, båda noterade. Global Affärsområdes chef på IKEA i fem år. Numera senior ledningskonsult med fokus på tillväxt. Mycket goda kunskaper inom bolagsstyrning, produkt- och affärsutveckling samt förändringsprocesser och organisationsutveckling. Styrelseerfarenhet från bla Kungsleden och Railcare Group AB.

Anna Weiner Jiffer äger privat och via bolag: 1 764 280 B aktier i Bolaget.



Lennart Molvin, f.1947 Karlshamn

Styrelseledamot sedan 2015, i relation till Bolaget oberoende ledamot.

Lennart Molvin har mångårig erfarenhet av ledande roller i flera börsnoterade bolag inom såväl tillverkningsindustrin, läkemedel och fastigheter. Lennart var CFO för IKEA Group och grundade IKEA FAMILY lojalitetsprogram. Lennart var också involverad i börsnoteringen av fastighetsbolaget Wahlborgs på Nasdaq Stockholm. Lennart Molvin äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 80 000 A-aktier och 58 800 B-aktier.

Koncernledning

Anna Weiner Jiffer VD, tillika styrelseledamot och Lars-Olof Olsten, CFO och styrelseledamot. För personbeskrivning, se stycket 'Styrelse'.



Joakim Einarson f. 1968. Ekerö

Transaktions-och fastighetschef

I befattningen sedan 2017

Joakim har varit verksam i fastighetsbranschen sedan 1994 och de senaste 17 åren i ledande positioner som affärsutvecklingschef på Drott, Fabège och GE Real Estate, partner på Catella Corporate Finance, som delägare på Scandinavian Property Group och Exerton.

I sina tidigare uppdrag har Joakim på ett framgångsrikt sätt både köpt, utvecklat och sålt fastigheter över hela Norden. Joakim äger 350 000 B-aktier i Bolaget.

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning – Koncernen

Mkr

	Not	2017	2016
Hysesintäkter	2	35,7	26,5
Förvaltnings- och övriga rörelseintäkter	3	10,7	3,9
Summa intäkter		46,4	30,4
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-15,9	-12,0
Personalkostnader	4	-9,8	-5,2
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,2	-1,7
Övriga kostnader	6, 7	-22,2	-14,9
Summa rörelsens kostnader		-48,1	-33,8
Rörelseresultat		-1,7	-3,4
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0,4	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-50,8	-41,6
Summa resultat från finansiella poster		-50,4	-41,6
Resultat efter finansiella poster		-52,1	-45,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		4,6	23,2
Resultat försålda fastigheter		-51,1	0,0
		-46,5	23,2
Resultat före skatt		-98,6	-21,8
Uppskjuten och temporär skatt	10	-1,0	6,4
Årets skatt	10	-0,1	0,6
Skatt på årets resultat		-1,1	7,0
Årets resultat		-99,7	-14,8

Koncernens rapport över totalresultatet

Årets resultat	-99,7	-14,8
Varav hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-99,7	-14,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-0,1
Summa totalresultat för året	-99,7	-14,8

Koncernens balansräkning

Mkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital		48,3	0,0
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	5	0,0	0,0
Immateriella anläggningstillgångar	11	0,2	0,3
		0,2	0,3
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	275,5	444,7
Inventarier, verktyg och installationer	13	0,3	1,3
Pågående ombyggnation	14	1,3	0,0
		277,1	446,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Förskott för förvaltningsfastigheter	17	17,0	3,0
Uppskjutna skattefordringar	18	17,1	18,6
		34,1	21,6
Summa anläggningstillgångar		311,4	467,9
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Varulager	15	0,6	0,0
Kundfordringar	15	17,2	13,0
Övriga kortfristiga fordringar	15	2,6	3,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1,6	3,5
		22,0	20,4
<i>Kassa och bank</i>	15, 20	7,9	2,9
Summa omsättningstillgångar		29,9	23,3
Summa tillgångar		389,6	491,2

Koncernens balansräkning

Mkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		31,9	27,9
Pågående emission		48,3	0,0
Övrigt tillskjutet kapital		130,6	137,1
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-147,1	-47,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		63,7	117,6
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	11,9	9,4
		11,9	9,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande	15, 22	21,2	76,3
Obligationslån	15	0,0	65,0
Summa långfristiga skulder		21,2	141,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	64,1	7,6
Leverantörsskulder	15	17,7	8,5
Kortfristiga räntebärande skulder	15	139,1	156,6
Skatteskulder		1,2	1,4
Övriga kortfristiga skulder	15	53,9	21,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16,8	27,3
Summa kortfristiga skulder		292,8	222,9
Summa eget kapital och skulder		389,6	491,2

Efter periodens utgång har den nyemission som Real Holding i Sverige AB (publ) genomförde under det fjärde kvartalet 2017 registrerats. Eget kapital har påverkats till den del som anmälningar i företrädesemissionen inkommit per 31 december 2017. Då likvida medel från emissionen ej tagits i anspråk per 31 december 2017 ingår de ej under Kassa och Bank ovan. Ej heller kvittningar från fordringsägare finns med ovan.

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
IB 2017-01-01	27,9	0,0	137,1	-47,4	0,0	117,6
Nyemission	4,0	48,3	3,5	0,0	0,0	55,8
Skuldförd utdelning	0,0	0,0	-7,7	0,0	0,0	-7,7
Justering eget kapital	0,0	0,0	-2,3	0,0	0,0	-2,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-99,7	0,0	-99,7
UB 2017-12-31	31,9	48,3	130,6	-147,1	0,0	63,7

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2016-01-01	9,9	4,4	72,9	-25,5	-1,5	60,2
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	-27,0	25,5	1,5	0,0
Nyemission	18,0	-4,4	66,2	0,0	0,0	79,8
Skuldförd utdelning	0,0	0,0	-7,7	0,0	0,0	-7,7
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-14,8	0,0	-14,8
UB 2016-12-31	27,9	0,0	137,1	-47,4	0,0	117,6

Kassaflödesanalys för koncernen

<i>Mkr</i>	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-52,1	-45,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-1,1	17,5
Betald skatt	1,4	5,4
	<hr/>	<hr/>
	-51,8	-22,1
<i>Förändring av rörelsekapitalet</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	-48,4	-3,4
Förändring kortfristiga skulder	-24,9	-8,0
	<hr/>	<hr/>
	-73,3	-11,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-125,1	-33,5
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-50,8	-2,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	185,2	-201,1
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-14,0	-3,0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	120,4	-206,1
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	56,0	79,8
Amorterade lån	-139,7	0,0
Upptagna lån	93,4	75,4
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9,7	155,2
Årets kassaflöde	5,0	-84,4
Likvida medel vid årets början	2,9	87,3
Likvida medel vid årets slut	7,9	2,9

Moderbolaget resultaträkning

<i>Mkr</i>	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	2,2	1,5
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	4	-1,2	-2,6
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,1	-0,1
Övriga externa kostnader	6	-15,8	-11,5
Summa rörelsens kostnader		-17,1	-14,2
Rörelseresultat		-14,9	-12,7
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-56,1	0,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0,0	0,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38,6	-34,9
Summa resultat från finansiella poster		-94,7	-34,1
Resultat efter finansiella poster		-109,6	-46,8
Bokslutsdispositioner		3,8	7,9
Resultat före skatt		-105,8	-38,9
Uppskjuten och temporär skatt (netto)	10	0,0	10,4
Årets resultat		-105,8	-28,5

Moderbolagets balansräkning

<i>Mkr</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	11	0,2	0,3
		<u>0,2</u>	<u>0,3</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	119,4	119,1
Fordringar hos koncernföretag	15	31,9	114,6
Förskott för förvaltningsfastigheter	17	17,0	3,0
Uppskjuten skattefordran	18	17,0	17,0
		<u>185,3</u>	<u>253,7</u>
Summa anläggningstillgångar		185,5	254,0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	0,5	0,5
Övriga fordringar	15	2,7	2,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	48,7	0,4
		<u>51,9</u>	<u>3,6</u>
<i>Kassa och bank</i>	14, 19	4,9	1,7
Summa omsättningstillgångar		56,8	5,3
Summa tillgångar		242,3	259,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		31,9	27,9
Pågående nyemission		48,3	
		<hr/>	<hr/>
		80,2	27,9
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		137,1	137,1
Balanserat resultat		-79,0	-43,5
Årets resultat		-105,8	-28,5
		<hr/>	<hr/>
		-47,7	65,1
Summa eget kapital		32,5	93,0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0,0	27,3
Obligationslån		0,0	65,0
Summa långfristiga skulder		0,0	92,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	15,1	2,8
Andra kortfristiga räntebärande skulder	15	139,0	45,9
Övriga kortfristiga skulder	15	47,9	15,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	7,8	9,6
Summa kortfristiga skulder		209,8	74,0
Summa eget kapital och skulder		242,3	259,3

Förändring eget kapital, moderbolaget

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2017-01-01	27,9	0,0	137,1	-43,5	-28,5	93,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-28,5	28,5	0,0
Nyemission	4,0	48,3	0,0	0,0	0,0	52,3
Skuldförd utdelning	0,0	0,0	0,0	-7,7	0,0	-7,7
Justering eget kapital	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-105,8	-105,8
UB 2017-12-31	31,9	48,3	137,1	-79,0	-105,8	32,5

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2016-01-01	9,9	4,4	71,0	0,6	-36,4	49,5
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-36,4	36,4	0,0
Nyemission	18,0	-4,4	66,1	0,0	0,0	79,7
Skuldförd utdelning	0,0	0,0	0,0	-7,7	0,0	-7,7
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,5	-28,5
UB 2016-12-31	27,9	0,0	137,1	-43,5	-28,5	93,0

Kassaflödesanalys för moderbolaget

<i>Mkr</i>	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-105,8	-46,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-10,7	12,8
	<hr/>	<hr/>
	-116,5	-34,0
<i>Förändring av rörelsekapitalet</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	34,6	-67,7
Ökning/Minskning av rörelseskulder	10,1	-24,4
	<hr/>	<hr/>
	44,7	-92,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71,8	-126,1
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0,0	-1,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15,8	-8,7
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	15,4	0,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-14,0	0,0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14,4	-9,9
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	56,0	79,8
Förändring av låneskuld	33,4	-28,6
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89,4	51,2
Årets kassaflöde	3,2	-84,8
Likvida medel vid årets början	1,7	86,5
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	4,9	1,7

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Nybrogatan 16, 114 39 Stockholm och bolagets postadress är Box 5008, 102 41 Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på NGM Nordic MTF, Nordic Growth Market Stockholm. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 16 april 2018.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 maj 2018.

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 gällandeskatteregler.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2017

Inga nya redovisningsprinciper med någon väsentlig inverkan på Bolaget har tillämpats för räkenskapsåret.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ej trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018. Den enskilt största posten som omfattas av IFRS 9 är derivat, som fortsatt kommer redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär även att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Real Holdings kreditförluster är små och förväntas varför övergången inte förväntas få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. **IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.** Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Ersättningar för de åtaganden som Real Holding har i hyresavtalen gentemot sina hyresgäster såsom att förse lokalerna med värme, el, sophämtning mm är en integrerad del av hyran. I de fall hyresgästen kan påverka valet av leverantör eller påverka utförandet får det påverkan i Real Holdings rapportering. IFRS 15 förväntas dock inte få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. **IFRS 16 Leasing.** IFRS 16 Leasing ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. IFRS 16 förväntas inte få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

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 andraantaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

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).

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.

Förvaltningsintäkter utgörs av de intäkter dotterbolaget Sydfastgruppen AB erhållit från sin förvaltning av externt ägda fastigheter.

Rörelsekostnader**Fastighetskostnader**

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration 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:

Materiella

anläggningstillgångar:

	<i>Koncern</i>	<i>moderföretag</i>
	<u>år</u>	<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 tjänstebilar och 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 kvartalsvis eller halvårsvis 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. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 12.

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 Linden AB (ägt av Bengt Linden, styrelseledamot) har övertagit reversfordringar från Bengt Linden gentemot koncernbolag om 37,9 Mkr (37,9). Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5 % ränta till 1,7 Mkr. Därutöver har styrelsearvode och utlägg debiterats med 0,1 Mkr. Bengt Linden ABs totala fordran per 31 december 2017 uppgår till 43,2 Mkr varav 13,2 Mkr kommer att kvittas i den pågående emissionen.

Drive Concept No 1 AB (ägt av Lennart Molvin, styrelseledamot) har fakturerat koncernen 0,6 Mkr (0,8) för nedlagt arbete i Karlskronaprojektet samt styrelsearvode. Drive Concept ABs totala fordran per 31 december 2017 uppgår till 0,6 Mkr varav 0,4 Mkr kommer att kvittas i den pågående emissionen.

Bengt Engström och BEngström AB (ägt av Bengt Engström, styrelseledamot) har mot revers lånat in 0,8 Mkr (0,3 Mkr) samt debiterat 0,3 Mkr i styrelsearvode till koncernen. Upplupen ej utbetald ränta har beräknats med 5% ränta. Bengt Engström och BEngström ABs totala fordran per 31 december 2017 uppgår till 1,5 Mkr varav 1,5 Mkr kommer att kvittas i den pågående emissionen.

Serendipidy AB (ägt av Anna Weiner Jiffer, VD och styrelseledamot), har fakturerat arvoden uppgående till 1,2 Mkr (0) till koncernen. Serendipidy ABs totala fordran per 31 december 2017 uppgår till 0,8 Mkr varav 0,8 Mkr kommer att kvittas i den pågående emissionen.

Gremio Fastigheter AB och Olsten Consulting AB (ägt av Lars-Olof Olsten, CFO och Styrelseledamot), har lämnat reverslån om 5,6 Mkr (0) samt fakturerat arvoden uppgående till 0,3 Mkr (0) till koncernen. Gremio Fastigheter AB och Olsten Consulting ABs totala fordran per 31 december 2017 uppgår till 6,7 Mkr varav 6,7 Mkr kommer att kvittas i den pågående emissionen.

Bolaget ingick under april 2017 avtal om att sälja koncernens fastighet Snigelhuset 4 i Bromma, genom försäljning av samtliga aktier i Real Fastigheter Alvik AB. Köpare var Michael Derk genom bolag. Försäljningen godkändes av en bolagsstämma 29 maj 2017, då Michael Derks aktieäggande i Real Holding vid tillfället uppgick till mer än 10 % av kapitalet.

Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 17 miljoner kronor och tillträde skedde efter godkännande på den extra bolagsstämman. Fastigheten värderades till 17,5 miljoner. Förvärvet betalas genom kvittning.

Bolagsstämman den 29 maj 2017 fattade beslut om att genomföra ett antal kvittningsemissioner, bland annat till närstående. Bolagsstämman fattade enhälligt beslut om att godkänna nedanstående kvittningar. Teckningskursen var 4 kr och 50 öre per stamaktie av serie B.

Fordringshavare	Fordran som kvittades mot aktier(SEK)	Antal stamaktier av serie B som erhöles
BEngström AB (Bengt Engströms bolag)	439 200	97 600
Bengt Linden AB (Bengt Lindens bolag)	219 600	48 800
Drive Concept No 1 AB (Lennart Molvins bolag)	219 600	48 800
Confiar AB (Peter Karlstens bolag)	219 600	48 800
Totalt:	1 098 000	244 000

Not 2 Hyresintäkternas fördelning

Mkr	2017	2016
Hyra bostäder	0,4	1,1
Hyra lokaler	34,4	23,0
Hyra garage o p-platser	0,2	0,2
Övr vidarefaktureringar, tillägg	0,7	2,2
Summa	35,7	26,5

Hyreskontraktens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2018	114	27 243	12,8	45,55%
2019	12	2 476	1,9	6,76%
2020	11	14 365	4,7	16,73%
2021	5	2 162	2,3	8,19%
2022	2	1 190	0,9	3,20%
2023-	3	5 742	4,1	14,59%
	147	53 178	26,7	95,02%
Bostäder	3	203	0,4	1,42%
Vakanser	5	6 403	1,0	3,56%
	155	59 784	28,1	100,00%

Avtalade framtida intäkter	Årshyra, Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	26,7
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	89,6
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	7,6
	123,9
Bostäder	0,4
TOTAL	124,3

**Samtliga löpande avtal som ingåtts i dotterbolagen ingår i posten 2018 under "hyreskontraktens förfallostruktur" ovan.*

Not 3 Rörelsens övriga intäkter

	2017	2016
Koncern		
Övriga intäkter (fastighetsförvaltning och vidarefakturerade kostnader)	10,7	0,2
Moderbolag		
Koncerninterna intäkter	2,2	1,5

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2017	Varav män	2016	Varav män
Moderbolag				
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderbolag	1	1	1	1
Dotterbolag				
Sverige	12	8	4	3
Totalt Dotterbolag	12	8	4	3
Koncernen totalt	13	9	5	4

Löner och andra ersättningar samt sociala avgifter, inkl pensionskostnader

Moderbolag	2017	2016
Styrelse och VD	0,9	1,1
Övriga anställda	0	0,9
	0,9	2,0
Sociala avgifter	0,3	0,6
Varav pensionskostnader	0	0
Dotterbolag		
Styrelse och VD	1,1	0,3
Övriga anställda	4,6	1,6
	5,7	1,9
Sociala avgifter	2,8	0,7
Varav pensionskostnader	0,8	0,1
Koncern		
Styrelse och VD	2,0	1,4
Övriga anställda	4,6	2,5
	6,6	3,9
Sociala avgifter	3,1	1,3
Varav pensionskostnader	0,8	0,1

Ledande befattningshavares ersättningar 2017

Moderbolag	Fast bruttolön	Rörlig ersättning	Övriga ersättningar
Styrelsens ordförande			
Bengt Engström via bolag	0,0	0,0	0,3
Styrelsens ledamöter			
Bengt Linden via bolag	0,0	0,0	0,2
Lennart Molvin via bolag	0,0	0,0	0,2
Anna Weiner Jiffer via bolag (VD)	0,0	1,0	0,2
Lars-Olof Olsten via bolag (CFO)	0,0	0,4	0,2
Daniel Andersson (fd VD)	0,9	0,0	0,0
Summa moderbolag	0,9	1,4	1,1
Dotterbolag			
Claes Örtegren (VD Real Sydfastgruppen)	1,1	0,0	0,0
Summa Koncernen	2,0	1,4	1,1

*) ersättning betald till bolag är inklusive sociala avgifter

Ledande befattningshavares ersättningar 2016

Moderbolag	Fast bruttolön	Rörlig ersättning	Övriga ersättningar
Styrelsens ordförande			
Bengt Engström via bolag	0,0	0,0	0,3
Styrelsens ledamöter			
Bengt Linden via bolag	0,0	0,0	0,2
Lennart Molvin via bolag	0,0	0,0	0,2
Peter Karlsten via bolag	0,0	0,0	0,2
Daniel Andersson (VD)	1,0	0,0	0,0
Summa moderbolag	1,0	0,0	0,9
Dotterbolag			
Claes Örtegren (VD Real Sydfastgruppen)	0,3	0,0	0,0
Summa Koncernen	1,3	0,0	0,9

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
Koncern		
<i>Nedskrivningar</i>		
Övr immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,1
Goodwill	0,0	1,1
	0,0	1,2
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,1	0,4
	0,2	0,5
Summa koncern	0,2	1,7
Moderbolag		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Övr immateriella anläggningstillgångar	0,1	0,1

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017	2016
Koncern		
<i>Mazars AB</i>		
Revisionsarvode	0,7	0,8
Övriga revisionsbyråer		
Revisionsarvode	0,1	0,3
Summa	0,8	1,1
Moderbolag		
<i>Mazars AB</i>		
Revisionsarvode	0,7	0,7
Övriga revisionsbyråer		
Revisionsarvode	0	0
Summa	0,7	0,7

Not 7 Operationell Leasing - leasetagare

	2017	2016
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Bilar	0,0	0,1
Lokaler	0,6	0,7
Totala leasingkostnader	0,6	0,8

leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts
uppgår till

0,0	0,1
-----	-----

Avtalade framtida minimiavgifter avseende icke uppsägnings-
bara kontrakt förfaller till betalning inom ett år

0,0	0,1
-----	-----

Moderbolag

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Lokaler	0,0	0,0
---------	-----	-----

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Koncern		
Ränteintäkter	0,4	0,0
Moderbolag		
Ränteintäkter koncernbolag	0,0	0,5

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Koncern		
Räntekostnader	23,5	24,7
Återf aktiverade lånekostnader	25,3	15,4
Övr finansiella kostnader	1,9	1,6
	50,7	41,6
Moderbolag		
Räntekostnader	14,8	20,2
Återf aktiverade lånekostnader	22,2	13,3
Övr finansiella kostnader	1,7	1,4
	38,6	34,9

Räntekostnader avseende brygglånen uppgick under räkenskapsåret till 5,3 Mkr. Dessa räntekostnader har inte belastat likviditeten då de skaregleras i samband med att lånet slutregleras i mars 2018.

Räntekostnader för obligationslånet uppgick under räkenskapsåret till 5,7 Mkr.

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

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 233,3 Mkr (305,5). Jämligt IFRS 7 har från och med denna årsredovisning förutbetalda kostnader hänförliga till lån reducerat de räntebärande skulderna med 8,9 Mkr (28,8). Totala räntebärande skulder justerat för dessa förutbetalda kostnader uppgår följaktligen till 224,4 Mkr (305,5).

Kapitalbindningsstruktur 2017-12-31

Koncernen

Förfallotidpunkt	Volym	Snittränta %	Andel %
2018	211,5	8,5%	89,8%
2019	4,3	2,6%	1,8%
2020	0,0	0,0%	0,0%
2021	0,0	0,0%	0,0%
2022-	17,5	2,7%	7,4%
	233,3	0	100,0%

Kapitalbindningsstruktur 2017-12-31 Lån samt Ränta

Koncernen

Förfallotidpunkt	Volym	Ränta	Totalt
2018 kvartal 1	45,0	7,7	52,7
2018 kvartal 2	32,1	2,8	34,9
2018 kvartal 3	44,1	2,4	46,5
2018 kvartal 4	90,3	1,5	91,8
2019	4,3	0,5	4,8
2020	0,0	0,5	0,5
2021	0,0	0,5	0,5
2022-	17,5	2,6	20,1
	233,3	18,5	251,8

Samtliga amorteringar och räntor som förföll fram till tidpunkten för upprättandet av denna årsredovisning har erlagts.

Not 10 Skatt på årets resultat

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Koncernen		
Redovisad skatteintäkt/kostnad	-0,1	0,6
Summa aktuell skatt	-0,1	0,6
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0	-0,4
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	11,9
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet	-1,0	-5,1
Summa uppskjuten skatt	-1,0	6,4
Total redovisad skatteintäkt/kostnad	-1,1	7,0
Moderbolaget		
Redovisad skatteintäkt/kostnad	0	0
Summa aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende periodiseringsfond	0	0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	10,4
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad på fastighet	0	0
Summa uppskjuten skatt	0	10,4
Total redovisad skatteintäkt/kostnad	0	10,4

Real Holding koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2017 uppgående till 130,2 Mkr. Av dessa avser 126,7 Mkr moderföretaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga. Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har värderats till 18,6 Mkr, vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterbolagen för året innan innevarande räkenskapsår och som bedöms kunna nyttjas mot framtida överskott.

Förlustavdrag uppkomna under 2017 har ej redovisats som uppskjuten skattefordran. Därutöver har koncernen en upplupen skattefordran om 0,6 Mkr i fastighetsfällan vilken ej redovisas som tillgång och har inte redovisats över resultatet.

Avsättning för uppskjuten skatteskuld 11,9 Mkr (9,4) i koncernen avser uppskjuten temporär skatt avseende ackumulerade orealiserade värdehöjningar som ökat fastigheternas värde

Not 11 Balanserade utgifter för immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,6	0,6
Avyttringar o utrangeringar	<u>-0,2</u>	<u>0,0</u>
Vid årets slut	0,4	0,6
 <i>Ackumulerade avskrivningar enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,2	-0,1
Återförda avskrivningar på avyttr o utrang	0,1	0,0
Årets avskrivningar	<u>-0,1</u>	<u>-0,1</u>
Vid årets slut	-0,2	-0,2
 <i>Ackumulerade nedskrivningar enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,1	0,0
Årets nedskrivn	0,0	-0,1
Återförda nedskrivningar på avyttr o utrang	<u>0,1</u>	<u>0,0</u>
Vid årets slut	0,0	-0,1
 Redovisat värde vid årets slut	0,2	0,3
 Moderbolag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0,4	0,4
Avyttringar o utrangeringar	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Vid årets slut	0,4	0,4
 <i>Ackumulerade avskrivningar enl plan:</i>		
Vid årets början	-0,1	0,0
Årets avskrivningar	<u>-0,1</u>	<u>-0,1</u>
Vid årets slut	-0,2	-0,1
 Redovisat värde vid årets slut	0,2	0,3

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2017	2016
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	444,7	165,4
Investeringar i befintliga fastigheter	0,0	6,1
Nyanskaffningar	17,0	194,5
Avyttringar	-190,8	0,0
Omklassificeringar	0,0	55,5
Orealiserade värdeförändringar	4,6	23,2
Vid årets slut	275,5	444,7

Not 13 Inventarier, Verktyg o Installationer

	2017	2016
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	4,2	2,9
Nyanskaffningar	0,0	0,9
Rörelseförvärv	0,0	0,4
Avyttringar o utrangeringar	-1,0	0,0
Vid årets slut	3,2	4,2
<i>Ackumulerade avskrivn enl plan:</i>		
Vid årets början	-2,9	-2,2
Rörelseförvärv	0,0	-0,4
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,1	0,0
Årets avskrivn	-0,1	-0,3
Vid årets slut	-2,9	-2,9
Redovisat värde vid årets slut	0,3	1,3

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2017	2016
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	0,0	0,0
Nyanskaffningar	1,3	0,0
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	1,3	0,0

Not 15 Sammanställning finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Mkr				
Varulager	0,6	0,0		
Hyses- och kundfordringar	17,2	13,0		
Övriga kortfristiga fordringar	2,6	3,9		
Likvida medel	7,9	2,9		
Räntebärande skulder			233,3	334,3
Aktiverade upplåningskostnader			-8,9	-28,8
Leverantörsskulder			17,7	8,5
Övriga skulder			53,9	21,5
Summa	28,3	19,8	296,0	335,5

Moderbolaget	Kortfristiga tillgångar		Skulder	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Mkr				
Hyses- och kundfordringar	0,5	0,5		
Fordringar/skulder koncernbolag	31,9	114,6	33,8	27,3
Övriga kortfristiga fordringar	2,7	2,7		
Likvida medel	4,9	1,7		
Räntebärande skulder			147,9	167,0
Aktiverade upplåningskostnader			-8,9	-28,8
Leverantörsskulder			15,1	2,9
Övriga skulder			47,9	15,6
Summa	40,0	119,5	235,8	184,0

Banklån

Bolag	Belopp Mkr	Räntesats %
Real Nissaholmen Fastighets AB	32,0	3,1
Real Nissaholmen HB	6,1	3,1
Real Fastigheter i Karlskrona AB	17,0	2,6
Real Fastigheter i Håbo AB	25,3	7,0
Real Fastigheter i Torsås AB	1,4	3,8
Real Fastigheter i Torsås AB	0,6	4,4
Real Fastigheter i Landskrona AB	2,9	2,0
	85,3	

Kostnader för upptagna finansieringar och för obligationen såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och liknande, dock ej ränta, har reducerat låneskulden för bolaget i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2017	2016	Redovisat värde	
			2017- 12-31	2016-12- 31
Moderbolag				
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	119,1	110,4		
Rörelseförvärv	15,8	8,7		
Avyttringar o utrangeringar	-15,4	0,0		
Vid årets slut	119,4	119,1		
Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%		
Real Fastigheter AB 556705-3151, Stockholm	2 000 000	100	2,2	2,2
<i>Real Fastigheter i Landskrona AB 556873-9352, Stockholm</i>				
Real Samhällsfastigheter AB 556998-0823, Stockholm	1 000	100	2,1	2,1
<i>Real Fastigheter i Karlskrona AB 559009-4834, Stockholm</i>				
Real Nya Bostäder i Karlskrona AB 556998-0971, Stockholm	1 000	100	0,1	0,1
Real Fastigheter i Håbo AB 556949-8198, Stockholm	500	100	14,2	14,2
Real Fastigheter i Alvik AB 556932-6357, Stockholm	50 000	100	0,0	10,8
Real Nissaholmen Fastigheter AB 556414-1058, Stockholm	100	100	82,9	82,9
Real Nissaholmen HB 969623-8238, Stockholm	1	1	0,1	0,1
Real Nya Bostäder i Skövde AB 559053-1074, Stockholm	1 000	100	0,6	0,6
Hägglundfastigheter Holding AB 559078-4749, Stockholm	1 000	100	0,0	4,6
<i>Hägglundfastigheter AB 556911-9489, Stockholm</i>				
Real Sydfastgruppen AB 556876-9532, Stockholm	883 500	88	1,5	1,5
Real Fastigheter i Torsås AB 556882-7942, Torsås			15,7	0,0
SUMMA			119,4	119,1

Rörelseförvärv under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat och tillträtt en fastighet genom förvärv av bolag. Förvärven har resulterat i att Real Fastigheter i Torsås AB nu ägs av Real Holding som helägt dotterbolag. Förvärvet baserar sig på ett underliggande fastighetsvärde om 17 Mkr.

Händelser efter balansdagen

I februari 2018 tillträdde Real Fastigheter i Tranås AB innehållande fastigheten Tranås Kompaniet 4 med ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr.

Real Holding i Sverige AB (publ) äger en (1) procent av andelarna i Real Nissaholmen HB. De övriga 99 procenten i detta företag ägs av det till Real Holding i Sverige AB (publ) helägda dotterbolaget Real Nissaholmen Fastigheter AB.

Not 17 Förskott för förvaltningsfastigheter

	2017	2016
Koncern		
Vid årets början	3,0	55,5
Tillkommande tillgångar	14,0	3,0
Omklassificeringar	0,0	-55,5
Vid årets slut	17,0	3,0
Moderbolag		
Vid årets början	3,0	44,5
Tillkommande tillgångar	14,0	3,0
Omklassificeringar	0,0	-44,5
Vid årets slut	17,0	3,0

Koncernen hade per 2017-12-31 ingått avtal om förvärv av samtliga aktier i Real Fastigheter i Tranås AB (fd Fastighets AB Kompaniet 3 AB). Beloppet utgör handpenning.

Not 18 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	Koncernen	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skatt avseende:		
<i>Skattemässiga underskott i koncernbolag</i>		
Ingående balans	18,6	17,0
Omföring till Uppskjuten skatteskuld	-1,5	0,0
Förändring i resultaträkningen	0,0	0,0
Total utgående uppskjuten skattefordran	17,1	17,0

Uppskjuten skatteskuld**Skatt avseende:**

Skillnad mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde

Ingående balans	7,4	0,0
Omföring från uppskjuten skattefordran	1,5	0,0
Förändring i resultaträkningen	1,0	0,0
Utgående redovisat värde	9,9	0,0

Obeskattade reserver i koncernföretag

Ingående balans	2,0	0,0
Utgående redovisat värde	2,0	0,0

Total utgående uppskjuten skatteskuld	11,9	0,0
--	-------------	------------

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Koncernen		
Förutbetalda driftskostnader	1,0	1,2
Förutbetalda räntekostnader	0,6	1,8
Upplupna intäkter	0,0	0,5
	1,6	3,5
Moderbolaget		
Förutbetalda driftskostnader	0,4	0,1
Upplupna intäkter koncern	0,0	0,3
	0,4	0,4

Not 20 Kassa och bank

	2017	2016
Koncern		
Bank	7,9	2,9
Moderbolag		
Bank	4,9	1,7

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

Not 21 Eget Kapital

Vid räkenskapsårets utgång uppgift aktiekapitalet till 31 933 004 kronor och antalet aktier uppgick till totalt 15 966 502 stycken.

Real Holdings nuvarande 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 stycken.

Antalet A aktier i bolaget uppgick per balansdagen till 3 525 000 stycken. Antalet B aktier uppgick per balansdagen till 12 056 817 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 384 685 stycken.

Utdelning på preferensaktierna PREF1 är bestämd till 20 kronor per aktie och år, varpå utdelning ska ske med 5 kronor per kvartal. För det fall styrelsen föreslår till bolagsstämman att utdelning inte ska ske, ackumuleras rätten till utdelning med 5 kronor per kvartal jämte dröjsmålsränta.

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 moderbolaget består bundet eget kapital av aktiekapital, reservfond och uppskrivningsfond. Fritt eget kapital inkluderar överkursfond, balanserade vinstmedel samt årets resultat vilket finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Koncernens eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, andra reserver samt balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat. Övrigt tillskjutet kapital i koncernen avser kapital tillskjutet av ägarna. I balanserade vinstmedel vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Not 22 Skulder till kreditinstitut och liknande 2017-12-31 2016-12-31**Koncern**

Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	5,6	46,0
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	15,6	30,3
	21,2	76,3

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017 2016**Koncern**

Uppl räntekostnader	8,7	7,0
Förutbet hyresintäkter	5,8	12,5
Övr uppl kostnader	2,3	7,8
	16,8	27,3

Moderbolag

Uppl räntekostnader	7,3	6,7
Övr uppl kostnader	0,5	2,9
	7,8	9,6

Not 24 Ställda panter och eventuella förpliktelser 2017-12-31 2016-12-31**Koncern**

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	104,0	133,2
Aktier i dotterbolag	123,7	171,8
	227,6	304,9

Moderbolag*Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	0	0
Aktier i dotterbolag	119,4	113,4
	119,4	113,4

Nyckeltal koncernen

	Jan-Dec 2017	Jan-dec 2016
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,33	3,60
Antal aktier vid periodens utgång	15 966 502	13 928 724
Genomsnittligt antal aktier under perioden	15 038 181	10 788 190
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	5,3	50,1
Resultat per aktie, kronor	-6,24	-1,06
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	-6,63	-1,37
Eget kapital per aktie, kronor *	0,29	8,44
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor *	0,29	10,41de
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesvärde helår, kronor/kvm	487	589
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	409	529
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	90%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	275,5	444,7
Uthyrningsbar yta, kvm	61 572	102 637
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	4,6%	8,3%
Antal förvaltningsfastigheter	11	12
Finansiella nyckeltal		
Intäkter, Mkr	46,4	30,4
Driftnetto, Mkr	19,8	14,5
Balansomslutning	389,6	491,1
Räntebärande skulder	224,3	305,4
Soliditet, %	16,4%	23,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	3,5	2,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57,6%	62,2%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	81,4%	68,7%

* Antal aktier har justerats med ännu ej registrerade aktier för att nå jämförbarhet.

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
nResultat 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

Hysesvärde helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hysesintäkter 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

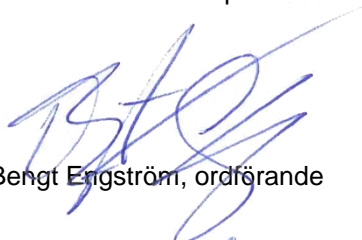
Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hysesintäkter minus fastighetskostnader
Balansomslutning	Totala tillgångar

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

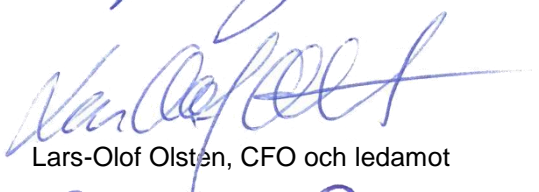
Stockholm den 16 april 2018



Bengt Engström, ordförande



Bengt Linden, ledamot



Lars-Olof Olsten, CFO och ledamot




Lennart Molvin, ledamot



Anna Weiner Jiffer, ledamot och verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2018



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 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. 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 mina uttalanden.

Annan information i årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidan 1-8 i årsredovisningen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. Revisionsberättelsen omfattar därmed sidorna 9-53.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen 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 mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 16/4 2018


Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Årsstämma

Bolagets årsstämma hålls 8 maj 2018, kl 15:00 i Stockholm.

Kalendarium

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

Årsredovisning publiceras	2108-04-17
Rapport första kvartalet 2017	2018-05-08
Årsstämma	2018-05-08
Inlösenperiod II för teckningsoption serie 1	2018-05-08 – 2018-05-29
Halvårsrapport 2017	2018-08-24
Inlösenperiod II för teckningsoption serie 1	2018-09-04 – 2018-09-25
Rapport för tredje kvartalet 2018	2018-11-14
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-20

Adresser

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008
102 41 Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16, Stockholm
Tel: +46 775 33 33 33
E-post: info@realholding.se; Hemsida: 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; Hemsida: www.wahlinlaw.se

Revisor

Mazars SET Revisionsbyrå
Mäster Samuelsgatan 56
111 83 Stockholm
Tel: 46 8 796 37 00
E-post: johan.kajiser@mazars.se; Hemsida: www.mazars.se

Finansiell rådgivare/mentor

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3
111 46 Stockholm
Tel: +46 8 684 211 00
E-post: info@eminova.se; Hemsida: www.eminova.se