

REAL HOLDING

Delårsrapport Jan-september 2019



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

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2019

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2019 till och med den 30 september 2019. Med Koncernen, Bolaget och Real Holding avses de bolag som ingår i Real Holding i Sverige AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556865-1680.

Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic MTF under kortnamnet REAL B.

INNEHÅLL

En svag krona gör svenska fastigheter intressanta	2
VD-kommentar	3
Marknadskommentar	4
Intäkter, kostnader och resultat	4
Tillgångar	6
Eget kapital och Skulder.....	7
Övrigt	7
Finansiella rapporter	13
Nyckeltal och definitioner.....	21
Kontaktuppgifter	23

En svag krona gör svenska fastigheter intressanta

Koncernens nettoomsättning fortsätter att öka på årsbasis, vilket är ett tydligt bevis för bolagets strategi att renodla och utveckla beståndet gett resultat. Detta får emellertid inte fullt genomslag i resultaträkningen då finansieringskostnaderna fortfarande är allt för höga. Den pågående rekonstruktionen som under perioden har förlängts är ännu ett steg mot att skapa ett lönsamt fastighetsbolag.

Kvartalet i korthet

Perioden i siffror	Juli-september 2019	Juli-september 2018
Nettoomsättning (Mkr)	12,1	13,2
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	12,1	13,2
Driftnettot (Mkr)	9,1	8,7
Rörelseresultat (Mkr)	6,5	6,9
Resultat efter skatt (Mkr)	-1,5	-41,0
Resultat per aktie (kr)	-0,01	-0,17
Eget kapital per 30 september (Mkr)	60,6	59,0
Eget kapital per aktie den 30 september (kr)	0,25	0,25
Totalt antal aktier	238 706 867	236 116 509
<i>Varav B-aktier upptagna till handel</i>	<i>235 081 833</i>	<i>232 488 233</i>
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 september (Mkr)	420,8	443,8

Viktiga händelser under och efter periodens slut

- Stockholms tingsrätt beslutade den 5 juli 2019 att bevilja Real Holding i Sverige AB (publ) förlängd företagsrekonstruktion för till och med den 27 september 2019.
- Susanne Lundin har utsetts till ny CFO i Real Holding med start den 26 augusti 2019.
- 86 procent av preferensaktieägarna accepterade underhandsförslaget. Förslaget innebar (i) nedskrivning av förfallen med icke utbetalad utdelning samt därpå upplupen ränta, samt (ii) konvertering av preferensaktier till stamaktier.
- Av det delvis säkerställda Obligationslånet om totalt 69 Mkr har motsvarande 39 procent av fordringsbeloppet avgivit svar. Av dessa har 45 procent accepterat förslaget. Därmed uppnåddes inte tillräcklig röstmajoritet för att fatta ett bindande beslut.
- Tingsrätten har beviljat att förlänga rekonstruktionen, dock längst till och med den 26 december 2019, om inte annat beslutas dessförinnan.

Perioden i korthet

Perioden i siffror	Januari-september 2019	Januari-september 2018
Nettoomsättning (Mkr)	36,4	33,1
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	36,4	32,1
Driftnettot (Mkr)	23,9	20,5
Rörelseresultat (Mkr)	12,8	11,8
Resultat efter skatt (Mkr)	-9,7	-27,7
Resultat per aktie (kr)	-0,04	-0,14
Eget kapital per 30 september (Mkr)	60,6	59,0
Eget kapital per aktie den 30 september (kr)	0,25	0,25
Totalt antal aktier	238 706 867	236 116 509
<i>Varav B-aktier upptagna till handel</i>	<i>235 081 833</i>	<i>232 488 233</i>
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 september (Mkr)	420,8	443,8

VD-kommentar

Koncernens moderbolag, Real Holding i Sverige AB (publ) har befunnit sig i rekonstruktion sedan slutet av mars 2019. Av denna anledning har det tredje kvartalet 2019 fortsatt präglats av förhandlingar och städningar i hela koncernen. Mycket kraft och tid har lagts på att diskutera med gamla och nya banker samt investerare kring framtiden.

Förslaget till en uppgörelse med långgivare, obligationsinnehavare, och preferensaktieinnehavare som skickades i början av juli, godkändes inte av samtliga parter och föll därmed. Styrelsen för Real Holding har därför tagit ett beslut att parallellt som vi arbetar med en ny överenskommelse även arbeta mot ett offentligt ackord.

Tingsrätten har beviljat en fortsatt rekonstruktion. Den rekonstruktion som koncernens moderbolag, Real Holding i Sverige AB (publ), befinner sig i har nu förlängts till 26 december 2019.

Arbetet i våra dotterbolag har fortsatt i enlighet med den lagda planen. Dotterbolagen är de formella ägarna av våra fastigheter och inget av dessa befinner sig eller har befunnit sig i rekonstruktion.

Arbetet med att proaktivt hjälpa såväl nya som gamla hyresgäster och hitta lösningar till deras behov samt med befintliga hyresgäster, för att hjälpa dem att optimera ytorna för deras verksamheter, har visats sig vara en bra väg att gå. Rekonstruktionen har delvis begränsat detta arbete då vissa av våra dotterbolag fortfarande tidvis haft en begränsad likviditet.

Effekter av det arbete som görs med våra hyresgäster, visar sig både i form av nya kontrakt, men också i fråga om förlängningar av befintliga kontrakt samt i ekonomiskt resultat. Driftnettot har ökat från 8,7Mkr till 9,1Mkr mot samma kvartal 2018 och perioden från 20,5Mkr till 23,9Mkr mot föregående period.



Det är min uppfattning att när Real Holding kommer ur rekonstruktionen kommer detta vara ett mycket starkare bolag med bra balansräkning och sunda lånevillkor. Då kan vi återuppta vår tillväxtresa och fortsätta bygga upp bolaget för framtiden.

Kent Söderberg, VD Real Holding AB

Marknadskommentar

Räntan hamnar alltmer i fokus

Riksbankens direktion beslutade vid det senaste mötet att lämna reporäntan oförändrad på -0,25 procent. Prognosen är att räntan mest sannolikt höjs i december till noll procent. Att räntan lämnades oförändrad var i linje med prognosen från i september 2019.

Efter flera år med stark konjunktur och en inflation nära målet på 2 procent mattas svensk ekonomi av och konjunkturläget blir mer normalt. De senaste månaderna har inflationen visserligen sjunkit, men detta var väntat och inflationsutsikterna för det närmaste året är sammantaget oförändrade.

Osäkerheten kring konjunktur- och inflationsutvecklingen i omvärlden och Sverige är påtaglig. Prognosen för reporäntan är därför nedreviderad och indikerar att räntan kommer att vara oförändrad under en längre tid efter den förväntade höjningen i december.

Riksbanken motiverade beskedet med att hänvisa till omvärldens BNP-tillväxt som de senaste åren bromsat in mot mer normala nivåer. Samtidigt är arbetslösheten låg i många länder. Jämfört med bedömningen i september har konjunkturutsikterna för euroområdet försämrats något. En expansiv penningpolitik i många länder bidrar till att ge stöd åt konjunkturen. Inflationen väntas därför stiga från låga nivåer. Handelskonflikten mellan USA och Kina och det oklara läget kring Storbritanniens utträde ur EU fortsätter samtidigt att skapa osäkerhet kring tillväxtutsikterna.

Europeiska centralbankens råd beslutade i mitten av september att sänka depositräntan med 10 punkter till -0,50 procent (-0,40). Styrräntan, refinansräntan, lämnas oförändrad på 0,00 procent.

ECB ändrar i sin guidning och väntar sig nu att räntorna kommer att förbli på nuvarande, eller lägre, nivåer till dess att de ser att inflationsutsikterna på ett robust sätt närmar sig målet under prognoshorisonten, och att detta närmande återspeglas av den underliggande inflationsdynamiken.

ECB återstartar samtidigt sitt QE-program genom att från den 1 november nettoköpa statsobligationer för 20 miljarder euro per månad. ECB räknar med att programmet ska pågå så länge som det behövs för att förstärka den stimulerande påverkan från styrräntorna, och avslutas kort före att ECB börjar höja räntorna.

Den amerikanska centralbanken Federal Reserve, Fed, sänkte i slutet av oktober styrräntan ytterligare med 25 punkter till intervallet 1,50-1,75 procent. Oktobersänkningen är den tredje i följd. Fed sänkte styrräntan med 0,25 procentenheter så sent som i september. Den amerikanska centralbanken har sedan i juli – mot bakgrund av en strid ström av kritiska kommentarer om för höga räntor från president Donald Trump – sänkt styrräntan från 2,50 procent. Direktionen i Fed, under ledning av Fed-chefen Jerome Powell, är tydligt splittrad i sin syn på de ekonomiska utsikterna. Fed-Chefen Jerome Powell sade att sänkningen gjordes i syfte att fortsätta hålla amerikansk ekonomi stark.

Det går således att konstatera att det råder en stor spridning om hur de globala räntorna skall utvecklas. De flesta bedömare är emellertid av åsikten att Sverige kommer att tvingas höja räntan framgent, vilket kan komma att få betydelse för såväl för aktiemarknaden som för lånemarknaden.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

I enlighet med de nya redovisningsprinciperna, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som trädde i kraft 1 januari 2018 har hyresintäkterna delats upp mellan rena hyresintäkter och vidaredebiterade kostnader såsom t. ex el och värme. De totala hyresintäkterna uppgick under perioden 1 januari 2019 till den 30 september 2019 till 36,4 Mkr (32,0) varav serviceintäkterna svarade för 3,2 Mkr (2,1).

Fastigheten Kompaniet 4 i Tranås tillträdde den 21 februari 2018 varför hyresintäkterna för januari och en stor del av februari 2018 ej ingår i jämförelsetalet. Avyttringen av fastigheten Pottholmen (Karlskrona) skedde per den 28 februari 2019 och intäkter hänförliga till denna fastighet ingår därför endast under två månader under 2019.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 12,5 Mkr (11,5). Ökningen av fastighetskostnaderna beror framförallt på att Tranåsfastigheten under 2018 endast ingår från 21 februari då den tillträdde. Därutöver har hyresgästpassningar och ökade uppvärmningskostnader varit högre än året innan. Avyttringen av fastigheten Pottholmen (Karlskrona) skedde per den 28 februari 2019 och kostnader hänförliga till denna fastighet ingår därför endast under två månader under 2019.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 23,9 Mkr (20,5). Det motsvarar en överskottsgrad om 65,6 procent (63,9 procent).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick till 22,0 Mkr (28,4) och upplåningskostnaderna till 0,0 Mkr (7,3). Mindre ränteintäkter uppgick till 0,5 Mkr (0,5). Finansnettot uppgick således till -21,5 Mkr (-28,9).

Det förbättrade finansnettot mot föregående år beror främst på bättre lånevillkor och minskad skuldsättning. Då utdelningen på preferensaktier inte är beslutad skuldförs inte utdelningen och därmed inte heller ränta.

Ökade räntekostnader är framförallt relaterat till lån avseende fastigheten i Tranås vilken anskaffades i slutet av februari 2018, men detta vägs till viss del upp av försäljningen av Pottholmen i Karlskrona, vilket har belastat resultatet med finansieringskostnader under två av halvårets sex månader.

Resultat efter finansnetto uppgick till -8,7 Mkr (-26,9).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under de första nio månaderna 2019 uppgick värdeförändringarna på Real Holdings samtliga fastigheter till 6,0 Mkr (9,8). Den positiva värdeförändringen avser återföring av tidigare värdenedskrivning av Pottholmen då fastigheten avyttrats. Motsvarande förlust har redovisats under resultat försålda fastigheter.

Real Holding genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att temporär skatt, f n 21,4 procent, baserat på förändringen bokförs.

Skatter

Den 1 januari 2019 trädde en lag om ränteavdragsbegränsningar för företag i kraft. Lagen innebär minskade möjligheten till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas.

Aktuell bolagsskatt uppgår från 2019 till 21,4 procent. Justering har därför skett innevarande år av avsatt skatt för värdeförändringar.

Vidare har avsatt skatt för nedskrivning av fastighetsvärdet i Pottholmen återförts på grund av frånträdet.

Bolaget har inga pågående skattetvister.

Resultat

Det har för perioden blivit ett förbättrat rörelseresultat för koncernen (12,8 Mkr mot 11,8 Mkr för samma period föregående år). Resultatet efter finansiella poster är fortsatt negativt men även det är förbättrat mot föregående år (-8,7 Mkr jämfört mot -17,1 Mkr).

Fastighetsbeståndet i koncernen har förändrats under året genom försäljning av fastigheten Karlskrona 4:54 i dotterbolaget Real Nya Bostäder i Karlskrona AB. Fastigheten var redan i bokslutet 2018-12-31 redovisad till verkligt värde så någon resultatpåverkan har ej uppkommit.

Periodens resultat uppgår till -9,7 Mkr (-27,7). Resultatet har belastats med extraordinära kostnader om ca 2,0 Mkr avseende mäklararvoden och juridiska kostnader vid försäljning av Pottholmen, juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor, bolagsstämma och företagsrekonstruktion om ca 3,5 Mkr samt hyresgästpassningar om ca 1,5 Mkr. Återföring av tidigare avsatt skatt för nedskrivning av Pottholmen har medfört ett negativt belopp om 1,3 Mkr. Den ändrade skattesatsen för bolagsskatt har däremot påverkat resultatet positivt med 0,3 Mkr.

Det höga resultatet föregående år beror på uppskrivningen av fastighetsvärdet i Tranåsfastigheten. Fastigheten förvärvades i februari 2018.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 30 september 2019

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 420,8 Mkr (487,5) vid utgången av 30 september 2019. Extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker minst en gång per år, vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs.

Under året har försäljningen av fastigheten Pottholmen slutförts. Inga fastigheter har förvärvats under perioden.

Ingen värdering har skett under kvartalet. En extern värdering kommer att ske i samband med årsskiftet.

Fastighet	Juridisk ägare/ Dotterbolag	Fastighet styp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakter ad hyra, kr	Driftnetto 2019 års hyror, kr	Ek. uthyrningsgr.	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ kontor/ Lager	Gislaved	38 497	11 800 000	5 833 000	90%	76,5
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 661	950 000	575 000	57%	10
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Häbo AB	Industri/ kontor/ Lager	Häbo	7 330	5 270 000	2 340 000	92%	47,3
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	348 000	182 000	100%	3
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker	Karlskrona	3 869	4 000 000	2 594 000	90%	41
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/ lager	Torsås	13 878	4 100 000	1 033 000	57%	30
Kompaniet Tranås 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Utbildning /lager /produktion	Tranås	34 480	20 400 000	17 382 000	100%	213
Total per 20190930 (årsbasis)			Summa	99 918	46 868 000	29 939 000	88%	420,8

Alla siffror beräknade på årsbasis

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 36,3 Mkr (17,1). Per 31 december 2018 uppgick de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 170 Mkr vilka värderats till 21,4 procent (gällande skattesats).

Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 30 september 2019 till 60,6 Mkr (59,0).

Antal registrerade aktier per 30 september 2019 uppgick till 238 706 867 stycken (236 116 509). Totalt finns 3 525 000 A-aktier, 235 081 833 B-aktier samt 100 034 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 238 706 867 (168 932 192) under perioden.

Innan utdelning kan ske till övriga aktieägare ska först preferensaktieägare erhålla upplupen utdelning inklusive ränta i enlighet med villkoren för preferensaktierna. Vid periodens utgång uppgår upplupen utdelning inklusive ränta på preferensaktierna till 9,5 Mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 september 2019 uppgick till 358,4 Mkr (376,5). Genomsnittsräntan uppgår till 6,2 procent (6,7).

Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 85,2% (84,8). Den ökade belåningsgraden beror främst på att köpeskillingen från avyttringen av fastigheten Pottholmen (Karlskrona) ej räckte till för att reglera hela det lån som var knutet till fastigheten.

Bolaget har lån som löper med både rörlig och fast ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 147,1 Mkr vilket motsvarar 41,0 procent av den totala belåningen.

Övrigt

Organisationen

Förvaltningen

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

Moderbolaget

Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Kent Söderberg, VD samt Susanne Lundin, CFO.

Närstående transaktioner

Bolaget har definierat närstående till Bolaget som styrelseledamöter, företagsledning och ägare med betydande innehav. Styrelseledamoten Bengt Engström (samt hans bolag) har debiterat ränta på sitt tidigare lämnade lån till Bolaget. Kapitalbeloppet uppgår till 1 600 000 kronor och räntan uppgår till 80 000 kronor (5 procent årsränta). Räntebeloppet har ej reglerats per 30 september 2019. Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden. I övrigt har inga närståendetransaktioner skett.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Holding framförallt risker som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker. De

finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt.

Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår. Av de lån som är tagna är de flesta lån upptagna i fast ränta men det finns även banklån som löper med rörlig ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 147,1 Mkr vilket motsvarar 41,0 % av den totala belåningen. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

Känslighetsanalysen för ränterisk visar koncernens känslighet vid en ökning om en (1) procentenhet av marknadsräntan på de lån med rörlig ränta som finns vid respektive tidpunkt. Räntekänsligheten baseras på den effekt på resultat efter skatt som en förändring av marknadsräntan ger, både vad gäller ränteintäkter och kostnader.

	2019-09-30 Effekt på resultat	2019-09-30 Effekt på eget kapital	2018-09-30 Effekt på resultat	2018-09-30 Effekt på eget kapital	2018-12-31 Effekt på resultat	2018-12-31 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	1,1	1,1	0,4	0,4	0,6	0,6

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Bolaget har skulder som är förfallna och lån som förefaller inom kort varför Bolaget inlett en rekonstruktionsprocess. Utfallet av rekonstruktionsprocessen är svårbedömd.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilka står för hyresintäkter om ca 14 Mkr per år. Det motsvarar ca 30 procent av de totala hyresintäkterna. Intäkterna är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

När bolag arbetar med utvecklingsfastigheter och -projekt finns det också en risk för förändringar och/eller förskjutningar av kommunens planhantering.

Bolaget påverkas inte i betydande omfattning av säsongvariationer eller cykliska variationer.

Största ägare i Real Holding

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%
Michael Derk privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	6 999 352	0	2,93%	2,84%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	6 475 386	0	2,71%	2,62%
HKG Holding A/S	0	6 209 698	0	2,60%	2,52%
Mikael Hagerlös	0	5 245 597	0	2,20%	2,12%
Övriga 850 aktieägare	405 500	116 028 452	100 034	48,82%	47,56%
Summa	3 525 000	235 081 832	100 034	100,00%	100,00%

Per den 30 september 2019. Källa Euroclear

Redovisningsprinciper

Real Holding följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisningslagen.

Real Holdings hyresintäkter består av främst av intäkter som omfattas av IAS 17 Leasing. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har trätt i kraft den 1 januari 2018 varför Real Holding anpassat sin redovisning därefter.

Koncernens serviceintäkter, dvs vidarefakturerad el, värme etc, särredovisas från övriga hyresintäkter. Motsvarande uppdelning har gjorts på historiska jämförandetal i enlighet med IFRS 15 C3 a). IFRS 9 finansiella instrument har ersatt IAS 39 från den 1 januari 2018.

Standarden innebär nya principer för klassificering och värdering av vissa finansiella tillgångar och skulder. Standarden innebär även en ny modell för kreditförlustreserveringar. IFRS 9 bedöms inte ha någon betydande effekt på redovisningen.

IFRS 7 behandlar finansiell riskhantering. Bolaget har redovisat känslighetsanalys av de finansiella riskerna och dessa har inte någon betydande effekt för bolaget. Bolaget hänvisar även till den information om standardförändringar som lämnats i årsredovisningen för 2018.

I enlighet med IFRS 3 redovisar Bolaget förvärvsanalys i samband med nya förvärv.

Tidigare har bolaget skuldfört ej gjord utdelning på preferensaktier vilket påverkat eget kapital. Efter extern utredning redovisas inte längre ej gjord utdelning på preferensaktier som skuld då utdelningen de facto ej är beslutad.

1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing i kraft och Bolaget tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys.

I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för det fall där ÅRL sätter begränsningar.

Händelser under rapportperioden

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

Den 9 juli 2019 skickade Real Holding i Sverige AB (publ) ut ett förslag om underhandsuppgörelse till borgenärer med fordringar som omfattas av det tilltänkta ackordet. Förslaget har utarbetats av rekonstruktören tillsammans med styrelsen efter flertal avstämningar med fordringsägare, stamaktieägare samt preferensaktieägare. Ackordsförslaget omfattar endast Bolagets långgivare, det vill säga det avser inte leverantörer eller andra oprioriterade fordringsägare.

Ackordsförslaget beaktar samtliga parter intressen och innebär ett förslag där samtliga parter erbjuds göra balanserade eftergifter, i syfte att rekonstruera Real Holding och undvika ett offentligt ackord. Till detta förslag återfinns en ackordsbalans, bilaga 1, innehållandes en uppställning av tillgångar och skulder vilka uppdelats mellan oprioriterade och prioriterade skulder. Vidare redogörs för tilltänkta efterföljande kvittnings- samt företrädesemissioner som är avhängiga ackordets genomförande.

Förslaget i sammanfattning

- Obligationsinnehavarna avstår sin upplupna ränta och kvittar 20 procent av kapitalbeloppet mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.

- Oprioriterade fordringsägare avstår sin upplupna ränta och kvittar mellan 50 och 60 procent av sina kapitalbelopp mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Preferensaktieägare avstår sin upplupna utdelning samt ränta och kvittar motsvarande inlösenbeloppet, 350 kr per preferensaktie, mot nyemitterande aktier till en teckningskurs om 2 öre.
- Företrädesemission om 35 000 000 kr genomförs till en teckningskurs om 2 öre.
- Anstånd begärs för att återbetala de kvarvarande fordringarna samt Obligationen (såsom definierad nedan) till den 31 dec 2019 eller enligt separata överenskommelser.
- Framtida apportemission av industrifastighet till teckningskurs om 2 öre varvid ett överskjutande värde om 50 mkr tillkommer koncernen.

Real Holding i Sverige AB (publ) skickade fredagen den 12 juli 2019 ut en samtyckesbegäran till obligationsinnehavarna med Intertrust som agent.

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

Att:

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

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

Återbetalningsdagen senareläggs till den 31 december 2019.

Susanne Lundin har utsetts till CFO i Real Holding med start den 26 augusti 2019. Susanne har tidigare erfarenhet som ekonom, redovisningsekonom samt controller både som anställd och i egen regi.

Tidigare CFO Lars-Olof Olsten kommer fortsätta att bistå med hjälp en tid framöver och tills Real Holding kommit ur rekonstruktionen.

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

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

Utfall

- Cirka 86 procent av preferensaktieägarna accepterade förslaget, därmed uppnåddes tillräcklig röstmajoritet. Förslaget innebar (i) nedskrivning av förfallen med icke utbetalad utdelning samt därpå upplupen ränta, samt (ii) konvertering av preferensaktier till stamaktier.

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

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

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

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

- Vad avser den tilltänkta apportemissionen av en industrifastighet är parterna överens om att apporten ska genomföras, under vissa förutsättningar. Bland annat ska övriga rekonstruktionsåtgärder genomföras, såsom den beskrivna företrädesemissionen och vissa skuldnedskrivningar. Parterna avser ingå en avsiktsförklaring inom kort.

- Arbetet med att refinansiera koncernens övriga lån fortlöper. Förhandlingar pågår med ett antal kreditinstitut.

Sammanfattning

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

Händelser efter rapportperioden

Tingsrätten har beviljat att förlänga rekonstruktionen, dock längst till och med den 26 december 2019, om inte annat beslutas dessförinnan.

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

Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2019	2020-02-21
Kvartalsrapport Q1 2019	2020-05-07
Ordinarie bolagsstämma	2020-06-11
Halvårsrapport	2020-08-20
Kvartalsrapport Q3 2019	2020-11-15
Bokslutskommuniké 2020	2020-02-25

Signaturer

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 november 2019.

Real Holding AB (publ),

Stockholm den 14 november 2019,

Bengt Engström, ordförande

Bengt Linden, ledamot

Michael Derk, ledamot

Fredrik Högbom, ledamot

Kent Söderberg, verkställande direktör

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

MSEK	Jul-Sept 2019	Jul-Sept 2018	Jan-Sept 2019	Jan-Sept 2018	Jan-Dec 2018
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	11,0	11,7	33,2	29,9	40,3
Serviceintäkter	1,1	0,5	3,2	2,1	3,0
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	1,0	0,0	1,1	1,1
Summa intäkter	12,1	13,2	36,4	33,1	44,4
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-3,0	-3,5	-12,5	-11,5	-15,9
Personalkostnader	-0,3	-0,4	-0,7	-1,1	-1,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Övriga kostnader	-2,2	-2,3	-10,3	-8,6	-12,0
Summa kostnader	-5,6	-6,3	-23,6	-21,3	-29,9
Rörelseresultat	6,5	6,9	12,8	11,8	14,5
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansnetto	-8,0	-10,3	-21,5	-28,9	-39,5
Resultat efter finansiella poster	-1,5	-3,4	-8,7	-17,1	-25,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	-44,5	6,0	-9,8	-8,5
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	-6,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	-1,5	-47,9	-8,7	-26,9	-33,5
Uppskjuten samt temporär skatt	0,0	9,2	-1,0	1,5	20,1
Årets skattekostnad	0,0	-2,2	0,0	-2,2	-1,5
Resultat	-1,5	-41,0	-9,7	-27,7	-15,0
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-1,5	-41,0	-9,7	-27,7	-15,0
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

MSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar			
Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital	0,0	0,0	0,0
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	420,8	443,8	443,8
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,4	0,3
Pågående nybyggnationer	0,0	0,0	0,0
Summa materiella tillgångar	420,8	444,1	444,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Förskott för förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	36,3	17,1	35,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	36,3	17,1	35,9
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,6	23,0	12,2
Kassa och bank	8,8	6,3	4,8
Summa omsättningstillgångar	20,4	29,3	17,0
Summa tillgångar	477,5	490,6	497,1

Balansräkning koncern

Eget kapital och skulder

Eget kapital	60,6	59,0	70,4
Summa eget kapital	60,6	59,0	70,4
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10,4	10,4	10,4
Summa avsättningar	10,4	10,4	10,4
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	103,9	99,2	109,7
Övriga räntebärande skulder	15,0	15,0	15,0
Summa långfristiga skulder	118,9	114,2	124,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	86,9	79,0	84,7
Leverantörsskulder	6,9	5,9	5,1
Räntebärande skulder	152,6	183,3	172,8
Övriga kortfristiga skulder	6,2	17,7	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34,9	21,0	23,4
Summa kortfristiga skulder	287,5	307,0	291,6
Summa skulder	416,8	431,6	426,7
Summa eget kapital och skulder	477,5	490,6	497,1

Kassaflöde koncern

MSEK	Jul-Sept 2019	Jul-Sept 2018	Jan-Sept 2019	Jan-Sept 2018	Jan-dec 2018
Resultat efter finansiella poster	-1,5	-3,4	-8,7	-17,1	-25,0
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	0,0	0,0	0,0	54,6	16,1
Betald skatt	0,8	0,1	1,1	0,3	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändringar av rörelsekapital	-0,7	-3,3	-7,6	37,8	-7,3
Förändring av kortfristiga fordringar	2,9	1,4	0,7	-1,0	9,8
Förändring av kortfristiga skulder	4,1	2,0	18,0	-21,7	-1,2
Förändring av rörelsekapitalet	6,9	3,4	18,6	-22,7	8,6
Kassaflöde från löpande verksamheten	6,2	0,1	11,0	15,1	1,3
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	-175,8	-175,5
Avyttring materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	22,3	0,0	0,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	17,0	17,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	22,3	-158,8	-158,5
Finansieringsverksamheten					
Återbetalda aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
Nyemission	0,0	0,0	0,0	6,8	6,9
Amorterade lån	-4,0	-37,8	-32,1	-110,4	-48,9
Upptagna lån	0,3	36,0	2,8	245,8	197,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,7	-1,8	-29,3	142,1	154,1
Summa kassaflöde	2,5	-1,7	4,0	-1,6	-3,1
Ingående kassa	6,3	7,9	4,8	7,9	7,9
Utgående kassa	8,8	6,3	8,8	6,3	4,8

Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (MSEK)

	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl Årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2019-01-01	27,5	0,0	205,0	-162,1	0,0	70,4
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	-162,1	162,1	0,0	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-9,7	0,0	-9,7
UB 2019-09-30	27,5	0,0	42,9	-9,7	0,0	60,6

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl Årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2018-01-01	31,9	48,3	130,6	-147,1	0,0	63,7
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Inlösen av PREF 1	0,0	0,0	-55,1	0,0	0,0	-55,1
Nyemission	25,7	-48,3	84,6	0,0	0,0	62,0
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
Återföring tidigare skuldförd utdelning PREF 1	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0	4,8
Återbetalning av aktieägartillskott	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	-1,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
UB 2018-12-31	27,5	0,0	205,0	-162,1	0,0	70,4

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jul-Sept 2019	Jul-Sept 2018	Jan-Sept 2019	Jan-Sept 2018	Jan-Dec 2018
Intäkter	0,7	1,4	3,4	2,4	2,9
Kostnader	-1,5	-2,0	-5,6	-6,7	-9,8
Rörelseresultat	-0,8	-0,6	-2,2	-4,3	-6,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-4,6	-6,8	-10,0	-20,1	-42,2
Resultat före skatt	-5,4	-7,4	-12,2	-24,4	-49,1
Bokslutsdispositioner					0,3
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0

Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

MSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,1
Andelar i koncernföretag	145,3	142,4	145,3
Övriga finansiella tillgångar	34,0	17,0	34,0
Fordringar hos koncernföretag	15,5	51,7	36,5
Övriga tillgångar	2,5	1,5	1,9
Kassa och bank	0,2	0,1	0,1
Summa Tillgångar	197,6	212,9	217,9
Eget Kapital	13,3	30,4	25,5
Skulder till koncernföretag	44,2	37,2	38,0
Räntebärande skulder	115,6	138,6	135,7
Övriga skulder	24,5	6,7	18,7
Summa Eget Kapital och Skulder	197,6	212,9	217,9

Kassaflöde Moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jul-Sept 2019	Jul-Sept 2018	Jan-Sept 2019	Jan-Sept 2018	Jan-dec 2018
Resultat efter finansiella poster	-5,4	-7,4	-12,2	-24,4	-49,1
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	0,0	0,0	0,0	0,0	59,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändringar av rörelsekapital	-5,4	-7,4	-12,2	-24,4	10,1
Förändring av kortfristiga fordringar	0,2	1,3	20,3	40,1	1,7
Förändring av kortfristiga skulder	5,2	4,9	-8,0	-28,5	-17,4
Förändring av rörelsekapitalet	5,4	6,2	12,3	11,6	-15,7
Kassaflöde från löpande verksamheten	0,0	-1,2	0,1	-12,8	-5,6
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,1
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0,0	0,0	0,0	6,8	6,9
Upptagna lån	0,0	1,2	0,0	1,2	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	1,2	0,0	8,0	6,9
Summa kassaflöde	0,0	0,0	0,1	-4,8	-4,8
Ingående kassa	0,2	0,1	0,1	4,9	4,9
Utgående kassa	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1

Nyckeltal och definitioner

Nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

	Jul-Sep 2019	Jul-Sep 2018	Jan-Sep 2019	Jan-Sep 2018	Jan-Dec 2018
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,026	0,230	0,026	0,230	0,094
		236 116	238 706	236 116	238 706
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	509	867	509	867
		236 116	238 706	191 055	199 555
Genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	509	867	099	154
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	6,2	54,3	6,2	54,3	22,4
Resultat per aktie, kronor	-0,01	-0,17	-0,04	-0,12	-0,06
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	-0,01	-0,17	-0,04	-0,14	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor	0,25	0,25	0,25	0,25	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,25	0,25	0,25	0,31	0,35
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kronor/kvm	534	541	534	541	540
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	534	481	534	481	441
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	89%	87%	89%	89%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	420,8	443,8	420,8	443,8	443,8
Uthyrningsbar yta, kvm	99 438	97 979	99 438	97 979	97 979
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	7,2%	6,5%	7,2%	6,5%	6,8%
Antal förvaltningsfastigheter	11	12	11	12	12
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	12,1	13,2	36,4	33,1	44,3
Driftnetto, Mkr	9,1	8,7	23,9	20,5	27,3
Balansomslutning	477,5	490,6	477,5	490,6	491,1
Räntebärande skulder	358,4	376,4	358,4	376,4	382,2
Soliditet, %	12,7%	12,0%	12,7%	12,0%	14,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,6	0,4	0,4
Skuldsättningsgrad, ggr	5,9	6,4	5,9	6,4	5,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	75,1%	76,7%	75,1%	76,7%	76,9%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	85,2%	84,8%	85,2%	84,8%	86,1%

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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 tillträdade fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdade fastigheter

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder 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)

Kontaktuppgifter

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008; 102 41 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

Johan Kaijser
Allians Revision & Redovisning AB
Box 38202
100 64 Stockholm
Tel: +46 8 509 064 00
E-post: johan.kaijser@re-allians.se Hemsida: www.re-allians.se