

Q1

Delårsrapport januari-mars 2026

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

Året i korthet / Väsentliga händelser under året	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde koncern	18
Förändring eget kapital koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	23
Förändring eget kapital moderbolag	24
Nyckeltal	25
Definitioner	26
Information	27

PERIODEN I KORTHET

Januari - mars 2026

- Intäkterna uppgick till 45 419 Tkr (46 200).
- Driftnettot uppgick till 21 491 Tkr (22 900).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7 951 Tkr (5 600), en ökning med 42 procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 12 681 Tkr (4 700), vilket motsvarar 0,43 kronor per aktie.
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 1 150 295 Tkr (1 363 839).
- Genomsnittsräntan uppgick till 3,6 procent (5,3)
- Belåningsgraden uppgick till 43,2 procent (53,2)

Perioden i siffror	Jan-Mar 2026	Jan-Mar 2025	Jan-Dec 2025
Intäkter (Tkr)	45 419	46 200	170 277
Driftnetto (Tkr)	21 491	22 900	85 188
Förvaltningsresultat (Tkr)	7 951	5 600	16 210
Värdetförändringar fastigheter	5 997	0	-2 733
Periodens resultat	12 681	4 700	10 631
Resultat per aktie (kr)	0,43	0,16	0,36
Eget kapital (Tkr)	624 915	606 168	612 235
Eget kapital per aktie (kr)	21,05	20,41	20,62
Totalt antal aktier	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Antal stamaktier upptagna till handel	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd (Tkr)	1 150 295	1 397 600	1 361 000

Väsentliga händelser under perioden

- Under perioden har fastigheterna Nättraby 23:73 och Nättraby 23:76 i Karlskrona kommun avyttrats. Tillträde skedde den 25 mars. Affären grundas på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 216 miljoner kronor före avdrag för uppskjuten skatt om 13 Mkr. Syftet med affären var att frigöra kapital, minska finansiell risk och skapa utrymme för fortsatt utveckling av beståndet.

VD-KOMMENTAR



Positiv utveckling under första kvartalet

Vi inleder 2026 med ett kvartal som visar att det arbete vi påbörjade under 2025 nu ger effekt. Vi har arbetat aktivt med bolagets finansiering och omkostnader. Förvaltningsresultatet ökade med 42 procent samtidigt som balansräkningen stärkts väsentligt. Sammantaget är jag nöjd med utvecklingen och ser med tillförsikt på resten av året.

Resultat och finansiell utveckling

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 7 951 Tkr (5 600), en ökning med 42 procent. Förbättringen kommer främst från lägre räntekostnader till följd av refinansiering av bolagets krediter samt sänkta marknadsräntor. Kostnaderna för central administration har också minskat till följd av åtgärder gjorda under föregående år. Under året kommer vi fortsätta med vårt effektiviseringsarbete både gällande bolagets fastighetskostnader och central administration. Räntekostnaderna sjönk till 7 126 Tkr (10 100). Periodens resultat efter skatt uppgick till 12 681 Tkr (4 700) och påverkades positivt med cirka 6 Mkr från försäljningen av två fastigheter i Karlskrona. Överskottsgraden uppgick till 47 procent (49,5) och påverkas i kvartalet av normala säsongsvariationer, framför allt högre kostnader för fastighetsskötsel och energi.

Stärkt balansräkning

Frånträdet av fastigheterna Nättraby 23:73 och 23:76 i Karlskrona, som jag kommenterade i föregående rapport, genomfördes den 25 mars. I samband med affären har vi kunnat amortera lån om 101 Mkr. Det har sänkt bolagets genomsnittsränta till 3,6 procent (5,3) och belåningsgraden till 43,2 procent (53,2). Det är nivåer vi målmedvetet arbetat mot och de ger oss en betydligt stabilare finansiell plattform att arbeta utifrån och en större handlingsfrihet framåt.

Aktiv förvaltning och nya hyresavtal

Att arbeta nära våra hyresgäster är en av de viktigaste värde drivarna i bolaget. Under kvartalet har vi tecknat flera nya hyresavtal, bland annat i våra fastigheter i Karlskrona och Hudiksvall. Samtidigt har vi en nära dialog med flera av våra större ankarhyresgäster för att tillsammans utveckla fastigheterna och steg för steg höja kvaliteten i beståndet.

Stärkt position i en stabilare marknad

Marknaden har under kvartalet präglats av en gradvis stabilisering. Finansieringsklimatet har förbättrats, även om geopolitisk osäkerhet och handelspolitiska spänningar fortsatt kräver vaksamhet.

Med en stärkt balansräkning, lägre finansieringskostnader och en organisation som arbetar nära hyresgästerna har vi ett bra utgångsläge. Vi har nu både den finansiella styrkan och det operativa fokuset att fortsätta utveckla beståndet och möjligheten att agera när rätt affär dyker upp. Jag ser med tillförsikt fram emot resten av 2026.

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör

MARKNADSKOMMENTAR

Real Fastigheter verkar främst inom industri, lager, logistik och handel, segment där efterfrågan är fortsatt stabil. Det stöds av flera strukturella trender, bland annat regionalisering av leveranskedjor, ökad beredskap i försörjningsflöden och ett växande behov av flexibla lager- och logistikytor i anslutning till tillväxtorter.

Den svenska ekonomin befinner sig i en gradvis återhämtningsfas. Inflationen har stabiliserats kring Riksbankens mål och räntebanan har planat ut, vilket ger förbättrade finansieringsförutsättningar för både fastighetsägare och hyresgäster.

Samtidigt finns en kvarstående osäkerhet kring den fortsatta ränteutvecklingen, vilket ställer krav på en aktiv finansiell styrning.

Omvärlden präglas av geopolitiska spänningar kopplade till bland annat kriget i Ukraina, läget i Mellanöstern och en mer protektionistisk global handelspolitik. Detta kan påverka energipriser, inflationsförväntningar och i förlängningen även ränteläget. Trots detta bedöms efterfrågan i Real Fastigheters portfölj som robust, understödd av lokal närvaro och långa relationer med kreditvärda hyresgäster.

” Fortsatt stabil efterfrågan och förbättrade finansieringsförutsättningar ”



REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Real Fastigheter förvaltar och utvecklar i huvudsak fastigheter inom industri, lager, logistik och handel i och i anslutning till tillväxtorter i Sverige.

Affärsidé

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

Strategi

Real Fastigheter har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

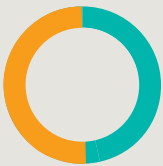
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom utveckling.

Förvaltningsstrategi

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

FASTIGHETER

ANDERSTORP

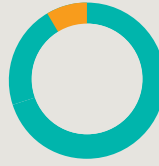


Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

GISLAVED



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 42 193 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

HUDIKSVALL

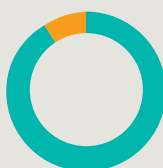


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

HÄSLEHOLM

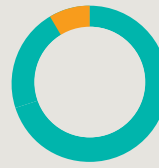


Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 88 %

KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

KARLSKRONA STATION



Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KÖPING



Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

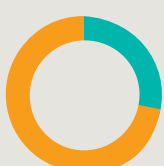


Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TORSÅS/KALMAR

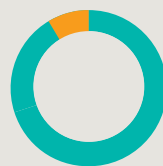


Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 28 %

TRANÅS

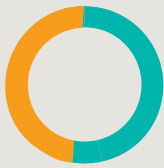


Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 64 449 kvm

- Uthyrningsbar yta 65 454 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 93 %

VÄRNAMO

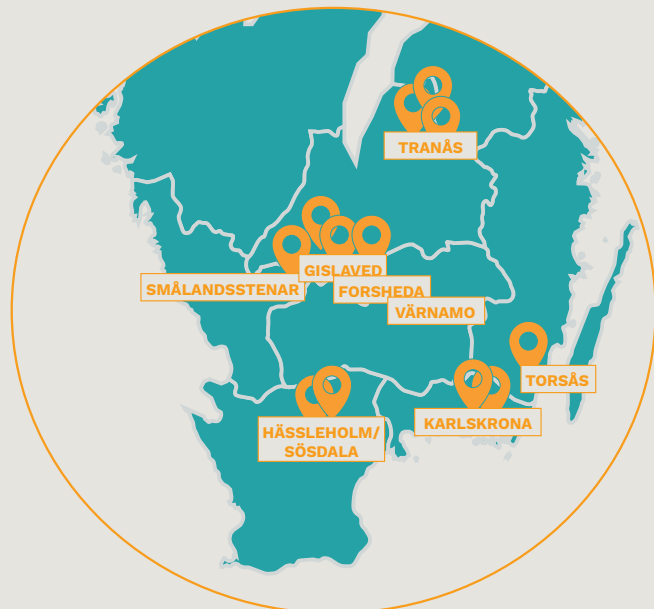


Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

● Uthyrningsbar yta 2 560 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %



AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

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

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

Aktiekapitalet per den 31 mars 2026 uppgick till 148,4 MSEK.

Per 31 mars 2026 uppgick antalet aktier till 29 693 620 st.

Real Fastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 kronor och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 st och högst 68 000 000 st.

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 mars 2026.

Namn	Antal aktier	Andel kapital/röster %
EHF Invest AB*	15 566 047	52,4
Svea Bank AB	5 687 337	19,2
Axel Lindgren AB	3 992 140	13,4
Andreas Gustafsson, via bolag	750 000	2,5
Tuvedalen Limited	526 014	1,8
Bengt Engström, privat och bolag	319 454	1,1
Patrik Åkesson	300 000	1,0
Nordstrom Performance Holding AB	294 118	1,0
Bengt Linden AB	192 879	0,6
Bertil Linell Förvaltnings AB	150 000	0,5
Övriga ca 1 500 aktieägare	1 915 631	6,5
Summa	29 693 620	100,0

Källa Euroclear Sweden AB

* Erik Hemberg äger via EHF AB 100 % av EHF Invest AB.

Utdelningspolicy

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

Ägarförändring

Under 2025 blev EHF Invest AB ny huvudägare i Real Fastigheter och ägde vid första kvartalets slut 15 566 047 aktier. Ägarandelen motsvarar 52,4 procent av aktierna, vilket innebär att Real Fastigheter numera är ett dotterbolag till EHF Invest AB.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

Intäkterna uppgick under kvartalet till 45 419 Tkr (46 200). Intäkterna minskade under kvartalet i huvudsak till följd av intäktsbortfall avseende avyttrade fastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 23 928 Tkr (23 300). Kostnadsökningen beror på allmänt ökade kostnader för i huvudsak el och uppvärmning.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under kvartalet till 21 491 Tkr (22 900), vilket motsvarar en överskottsgrad på 47,3 procent (49,5). Den lägre överskottsgraden beror främst på säsongsvariationer, framför allt högre kostnader för fastighetsskötsel, el och uppvärmning under vintermånaderna.

Central administration

Central administration består av personalkostnader, övriga kostnader samt av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar. Kostnaderna för central administration minskade till 6 417 Tkr (7 200) under kvartalet.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 7 126 Tkr (10 100). Räntekostnaderna minskade till följd av lägre marknadsräntor samt refinansiering av bolagets krediter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 7 951 Tkr (5 600). Det förbättrade förvaltningsresultatet har främst påverkats av refinansiering av bolagets verksamhet och lägre marknadsräntor samt lägre kostnader för central administration.

Realiserade värdeförändringar fastigheter

I mars avyttrades fastigheterna Nättraby 23:73 och Nättraby 23:76 i Karlskrona kommun. Affären grundas på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 216 miljoner kronor före avdrag för latent skatt 13 Mkr gav en realiserad värdeförändring om 5 936 Tkr. Syftet var att frigöra kapital, minska finansiell risk och skapa utrymme för fortsatt utveckling av beståndet.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under första kvartalet har det skett en värdeförändring av fastigheterna på 61 Tkr.

Tkr	2026	2025
Ingående värde	1 363 839	1 397 600
Förvärv av fastigheter	0	0
Investeringar	847	31 239
Orealiserade värdeförändringar	61	200
Avyttringar	-211 000	-64 000
Justeringar	0	-1 200
Utgående värde	1 153 747	1 363 839

Resultat

Periodens resultat före skatt ökade till 13 948 Tkr (5 600) primärt till följd av försäljning av fastigheter, lägre marknadsräntor, refinansiering av bolagets krediter och lägre kostnader för central administration. Resultatet efter skatt uppgick under kvartalet till 12 681 Tkr (4 700).

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet 31 mars 2025

Real Fastigheter förvaltar och utvecklar fastigheter inom industri, lager, logistik och handel i och i anslutning till tillväxtorter i Sverige. Genom aktiv

och långsiktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 150,3 Mkr (1 397,6) vid utgången av mars 2026.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	42 193
Andertorp- Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/ kontor	Hässleholm	15 677
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/ butiker/garage	Tranås	8 488
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028
Tranås Telefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfiler AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	10 225
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/ kontor	Köping	34 685
Totalt per 2026-03-31				248 829

FINANSIELL UTVECKLING

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 51,0 procent (40,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 31 105 Tkr (-12 200).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 21 499 Tkr (13 300).

Finansiering

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 496 514 Tkr (738 900).

Genomsnittsräntan per 31 mars uppgick till 3,6 procent (5,3). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 43,2 procent (53,2).

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av den totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid periodens slut en skuld på 1 057 Tkr.

Närstående transaktioner

Verkställande direktören Andreas Gustafsson är anställd av EHF AB. Ersättning för verkställande direktörens arbete har utgått i form av konsultervode till EHF AB. Ersättningen är marknadsmässig. CFO och fastighetschef är också anställda av EHF AB och ersätts i form av marknadsmässigt konsultervode till EHF AB.

Under andra halvåret 2025 erhöll Real Fastigheter kortfristiga lån från EHF Invest AB på 101 Mkr till 5,0 procents ränta för refinansiering av krediter som löpt med högre ränta. Lånen är återbetalade i sin helhet under första kvartalet 2026 i samband med försäljningen av fastigheterna i Nättraby.

FINANSIELL UTVECKLING, FORTS

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Merparten av lånen ligger med ränteändring i intervaller om tre månader.

Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

Lån om 301 458 Tkr, motsvarande 62 procent av lånen, förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är bra och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Den finansiella risken bedöms som förhållandevis låg.

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

Koncernens fem största hyresgäster står för ca 40 procent av intäkterna. Det är en risk med sådan koncentration av intäkter till få hyresgäster då bortfall av enstaka hyresgäst får stort ekonomiskt genomslag.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Revision

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

Stockholm den 20 maj 2026
Real Fastigheter AB (publ)

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING KONCERN

Tkr	Jan-Mars 2026	Jan-Mars 2025	Jan-Dec 2025
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	45 399	46 200	169 124
Förvaltnings- och övriga intäkter	20	0	1 153
Summa intäkter	45 419	46 200	170 277
Fastighetskostnader	-23 928	-23 300	-85 089
Driftnetto	21 491	22 900	85 188
Personalkostnader	-954	-600	-2 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-74	-100	-607
Övriga externa kostnader	-5 389	-6 500	-26 843
Rörelseresultat	15 074	15 700	54 761
Finansiella Intäkter	3	0	78
Finansiella Kostnader	-7 126	-10 100	-38 630
Förvaltningsresultat	7 951	5 600	16 210
Realiserade värdeförändringar fastigheter	5 936	0	-2 928
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	61	0	195
Resultat före skatt	13 948	5 600	13 477
Inkomstskatter	-1 267	-900	-2 846
Periodens resultat	12 681	4 700	10 631
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	12 681	4 700	10 631
Resultat per aktie i kr	0,43	0,16	0,36

BALANSRÄKNING KONCERN

Tkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	21	100	32
Förvaltningsfastigheter	1 153 747	1 420 600	1 363 839
Inventarier, verktyg och installationer	1 193	1 500	1 263
Uppskjuten skattefordran	17 457	19 200	17 456
Andra långfristiga fordringar	143	100	143
Summa anläggningstillgångar	1 172 561	1 441 500	1 382 733
Omsättningstillgångar			
Skattefordran	7 411	4 300	5 742
Hyses- och kundfordringar	10 030	25 000	28 979
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	11 097	7 800	10 011
Likvida medel	21 499	13 300	29 369
Summa omsättningstillgångar	50 037	50 400	74 101
Summa tillgångar	1 222 598	1 491 900	1 456 834

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Tkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	148 468	148 468	148 468
Övrigt tillskjutet kapital	390 700	390 700	390 700
Balanserade vinstmedel (inklusive periodens resultat)	85 747	67 000	73 067
Summa eget kapital	624 915	606 168	612 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	216 489	354 000	325 332
Uppskjuten skatteskuld	56 849	75 200	71 478
Derivat	1 058	2 800	1 875
Övriga räntebärande skulder	6 000	6 000	6 000
Summa långfristiga skulder	280 396	438 000	404 685
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	274 026	378 900	380 588
Leverantörsskulder	13 199	14 900	15 579
Övriga räntebärande skulder	0	5 000	0
Övriga kortfristiga skulder	10 075	17 000	11 761
Övriga avsättningar	0	1 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 989	30 632	31 986
Summa kortfristiga skulder	317 287	447 732	439 914
Summa skulder	597 683	885 732	844 599
Summa eget kapital och skulder	1 222 598	1 491 900	1 456 834

KASSAFLÖDE KONCERN

Tkr	Jan-Mars 2026	Jan-Mars 2025	Jan-Dec 2025
Rörelseresultat	15 074	15 600	16 200
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-710	-400	50 250
Erhållen ränta	3	-100	250
Erlagd ränta	-7 126	-10 100	-38 800
Betald skatt	-4 730	-5 100	-5 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 511	-100	22 700
Förändring av kortfristiga fordringar	16 251	13 000	5 100
Förändring av kortfristiga skulder	12 190	-25 100	-19 000
Förändring av rörelsekapitalet	28 441	-12 100	-13 900
Kassaflöde från löpande verksamheten	30 952	-12 200	8 800
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar	-874	-7 900	-28 400
Försäljning av förvaltningsfastigheter	69 010	0	22 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	68 136	-7 900	-5 600
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån	0	35 600	600 800
Amortering av lån	-106 959	-20 400	-592 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 959	15 200	7 900
Periodens kassaflöde	-7 871	-4 900	11 100
Likvida medel vid periodens början	29 369	18 200	18 269
Likvida medel vid periodens slut	21 498	13 300	29 369

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2025-01-01	148 468	390 700	62 467	601 635
Periodens resultat	0	0	10 600	10 600
UB 2025-12-31	148 468	390 700	73 067	612 235
IB 2026-01-01	148 468	390 700	73 067	612 235
Periodens resultat			12 680	12 680
UB 2026-03-31	148 468	390 700	85 747	624 915

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Tkr	Jan-Mars 2026	Jan-Mars 2025	Jan-Dec 2025
Nettoomsättning	4 931	4 700	18 149
Övriga intäkter	0	0	44
Summa intäkter	4 931	4 700	18 193
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	0	-500	-1 023
Personalkostnader	-604	-200	-1 336
Av - och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar	-15	0	-101
Övriga externa kostnader	-4 198	-4 100	-15 185
Summa kostnader	-4 817	-4 800	-17 645
Rörelseresultat	114	-100	548
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	1 842	0	8 149
Finansiella kostnader	-3 820	-2 600	-15 325
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	0	0	7 884
Resultat efter finansiella poster	-1 864	-2 700	1 256
Bokslutsdispositioner	0	0	10 273
Resultat före skatt	-1 864	-2 700	11 529
Inkomstskatter	0	0	-1 984
Periodens resultat	-1 864	-2 700	9 545

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Tkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	21	64	32
Summa immateriella tillgångar	21	64	32
Materiella tillgångar			
Inventarier	24	162	27
Summa materiella tillgångar	24	162	27
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	370 797	373 988	370 815
Uppskjuten skattefordran	16 988	18 971	16 988
Andra långfristiga fordringar	133	133	133
Fordringar hos koncernföretag	216 863	149 865	243 984
Summa finansiella anläggningstillgångar	604 781	542 957	631 920
Summa anläggningstillgångar	604 826	543 183	631 979
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	4 407	2 042	1 935
Kassa och bank	2 369	768	3 255
Summa omsättningstillgångar	6 776	2 810	5 190
Summa tillgångar	611 602	545 993	637 169

BALANSRÄKNING MODERBOLAG, FORTS.

Tkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	148 468	148 468	148 468
Uppskrivningsfond	2 436	2 436	2 436
Bundet eget kapital	150 904	150 904	150 904
Överkursfond	193 200	193 200	193 200
Balanserat resultat	16 555	7 011	7 010
Årets resultat	-1 864	-2 690	9545
Fritt eget kapital	207 891	197 521	209 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	249 467	86 460	171 231
Övriga räntebärande skulder	0	98 864	0
Summa långfristiga skulder	249 467	185 324	171 231
Kortfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	0	7 830	101 000
Övriga skulder	3 340	4 414	4 279
Summa kortfristiga skulder	3 340	12 244	105 279
Summa eget kapital och skulder	611 602	545 993	637 169

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Tkr	Jan-Mars 2026	Jan-Mars 2025	Jan-Dec 2025
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	114	-100	548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	0	200
Erhållen ränta	1 842	0	0
Erlagd ränta	-3 820	-2 600	-9 300
Betald skatt	-228	-200	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 077	-2 900	-8 552
Förändring av rörelsefordringar	24 878	-2 800	-95 542
Förändring av rörelseskulder	77 295	4 900	93 270
Förändring av rörelsekapitalet	102 173	2 100	-2 272
Kassaflöde från löpande verksamheten	100 096	-800	-10 824
Investeringsverksamheten			
Försäljning andelar i dotterbolag	18	2 800	21 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	18	-2 100	21 000
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån	0	0	112 000
Amortering av lån	-101 000	-2 100	-119 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 000	-2 100	-7 820
Periodens kassaflöde	-886	-100	2 356
Likvida medel vid periodens början	3 256	900	900
Likvida medel vid periodens slut	2 370	800	3 256

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Tkr)	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2025-01-01	148 468	2 436	193 200	8 400	-1 206	351 114
Resultatdisposition	0	0	0	-1 206	1 206	0
Periodens resultat	0	0	0	0	9 545	9 545
UB 2025-12-31	148 468	2 436	193 200	7 010	9 545	360 659
IB 2026-01-01	148 468	2 436	193 200	7 010	9 545	360 659
Resultatdisposition	0	0	0	9 545	-9 545	0
Periodens resultat	0	0	0	0	-1 864	-1 864
UB 2026-03-31	148 468	2 436	193 200	16 555	-1 864	358 795

NYCKELTAL

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

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.

	Jan-Mars 2026	Jan-Mars 2025	Jan-Dec 2025
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	10,0	8,28	10,20
Antal aktier vid periodens utgång	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	296,9	245,9	302 ,9
Resultat per aktie, kr	0,43	0,16	0,36
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,43	0,16	0,36
Eget kapital per aktie, kr	21,05	20,41	20,62
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	21,05	20,41	20,62
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hysesvärde helår, kr/kvm	693	728	693
Hysesintäkter helår, kr/kvm	745	700	745
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,2	89,0	85,2
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 150,3	1 397,6	1 361,0
Uthyrningsbar yta, kvm	248 829	276 508	268 866
Direktavkastning på årsbasis %	7,5	6,5	6,2
Antal förvaltningsfastigheter	26	31	27
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	45,4	46,2	170,3
Balansomslutning	1 222,5	1 491,9	1 456,8
Räntebärande skulder	496,5	738,9	711,9
Soliditet, %	51,0	40,6	42,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,5	1,4
LTV	43,2	53,2	52,3
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43,2	49,9	42,3

DEFINITIONER

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat i förhållande till finansiella kostnader
LTV	Räntebärande skulder i förhållande till fastighetsvärde (IFRS)
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde

INFORMATION

Informationstillfällen 2026

Delårsrapport Q2	2026-08-20
Delårsrapport Q3	2026-11-19

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm den 20 maj 2026.

Adress

Real Fastigheter AB
Postadress: Box 92, 451 15 Uddevalla
Besöksadress: Kungsgatan 5, 451 30 Uddevalla
E-post: info@realfastigheter.se
Hemsida: www.realfastigheter.se

Kontakt

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör/CEO
Tel: +46 72 241 21 15
E-post: andreas.gustafsson@ehfab.se

Fredrik Blad
Ekonomichef/CFO
Tel: +46 734 21 79 65
E-post: fredrik.blad@ehfab.se