

Q3

Delårsrapport januari-september 2025

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

Perioden i korthet	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastigheter	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
Fastighetsbestånd	12
Finansiell utveckling	13
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde Koncern	18
Förändring eget kapital, koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	22
Förändring eget kapital, moderbolag	23
Nyckeltal	24
Definitioner	25
Information	26

PERIODEN I KORTHET

Juli - september 2025

- Intäkterna uppgick till 39,4 Mkr (38,9), en ökning med 1 procent.
- Periodens resultat har belastats av kostnader av engångskaraktär på 13,5 Mkr hänförliga till reservering av hyresfordringar och reparationer.
- Driftnettot uppgick till 17,7 Mkr (26,2). Driftnettot exklusive engångsposter uppgick till 25,3 Mkr (26,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -2,0 Mkr (6,0). Förvaltningsresultatet exklusive engångsposter uppgick till 11,5 Mkr, en ökning med 91 procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -6,9 Mkr, vilket motsvarar -0,23 kronor per aktie.

Januari - september 2025

- Intäkterna uppgick till 128,6 Mkr (124,2), en ökning med 3,5 procent.
- Periodens resultat har belastats av kostnader av engångskaraktär på 14,8 Mkr hänförliga till reservering av hyresfordringar och reparationer.
- Driftnettot uppgick till 66,4 Mkr (73,6). Driftnettot exklusive engångsposter uppgick till 74,0 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,0 Mkr (19,9). Förvaltningsresultatet exklusive engångsposter uppgick till 25,8 Mkr, en ökning med 30 procent.
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 1 360,3 Mkr (1 397,6).
- Genomsnittsräntan uppgick till 5,1 procent (6,7).
- Belåningsgraden uppgick till 52,1 procent (52,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1,1 Mkr, vilket motsvarar 0,04 kronor per aktie.

Perioden i siffror	Jul-Sep 2025	Jul-Sep 2024	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Okt 2024- Sep 2025	Jan-Dec 2024
Intäkter (Mkr)	39,4	38,9	128,6	124,2	170,3	165,9
Driftnetto (Mkr)	17,7	26,2	66,4	73,6	87,1	94,3
Förvaltningsresultat (Mkr)	-2,0	6,0	11,0	19,9	17,0	25,8
Värdeförändringar fastigheter	-2,1	18,7	-5,5	18,7	18,5	42,7
Resultat efter skatt	-6,9	18,7	1,1	29,6	25,4	53,7
Resultat per aktie (kr)	-0,23	0,63	0,04	1,00	0,86	1,81
Eget kapital (Mkr)	602,8	577,5	602,8	577,5	602,8	601,6
Eget kapital per aktie (kr)	20,30	19,45	20,30	19,45	20,30	20,26
Totalt antal aktier	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Antal stamaktier upptagna till handel	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd (Mkr)	1 360,3	1 370,1	1 360,3	1 370,1	1 360,3	1397,6

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 8 september offentliggjordes att styrelsen i Real Fastigheter AB utsett Andreas Gustafsson till ny verkställande direktör. Han tillträdde sin tjänst den 15 september 2025 och ersatte då Michael Derk som innehaft posten i fem år.

VD-KOMMENTAR



Ökad marknadsaktivitet och tydlig riktning framåt

Den löpande verksamheten i bolaget har i det tredje kvartalet varit stabil. Jag tillträdde som VD i september och har fokuserat på att lära känna organisationen, våra fastigheter och våra hyresgäster.

Viktiga händelser och resultat

I juni fick bolaget en ny huvudägare i EHF Invest AB, som under oktober ökade sitt ägande i bolaget till 52 procent av röster och kapital. Med EHF som huvudägare får vi en aktiv och långsiktig ägare med erfarenhet och nätverk inom kommersiell fastighetsutveckling.

Under kvartalet har vi sett en positiv utveckling i våra löpande hyresintäkter samtidigt som det löpande driftnettot och förvaltningsresultatet är stabilt. Resultatet under perioden har belastats av kostnader på 14,8 Mkr hänförliga till reservering av hyresfordringar och reparationer av engångskaraktär.

Vi ser samtidigt ett trendbrott i våra finansieringskostnader som nu minskar. Kombinationen av räntesänkningar och ett närmare samarbete med våra finansörer skapar förbättrade finansieringsförutsättningar framåt.

Marknad och omvärld

Under hösten ser vi en ökad aktivitet på fastighetsmarknaden och sannolikt kommer antalet transaktioner att öka framåt. Detta skapar goda möjligheter för att hitta nya potentiella förvärvsmöjligheter. Samtidigt utesluter vi inte strategiska avyttringar för att optimera portföljen och skapa bästa möjliga förutsättningar för bolagets fortsatta utveckling.

Framtidsutsikter

Mitt kortsiktiga fokus ligger på effektivisering, kostnadskontroll och att stärka bolagets kapitalbas och finansiering. Vi genomför nu en översyn av ekonomi, finansiering och organisation för att skapa en stabil plattform för fortsatt tillväxt. Vi utvärderar samtidigt också nya förvärvsmöjligheter.

Jag ser fram emot att fortsätta utveckla Real Fastigheter tillsammans med våra hyresgäster, samarbetspartners och vår organisation.

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör

REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige.

MARKNADSKOMMENTAR

Real Fastigheter verkar i ett marknadssegment med fortsatt goda förutsättningar. Bolaget gynnas av ett stabilare ränteläge där styrräntan har sänkts fyra gånger under innevarande år. Under hösten har inflationen närmat sig Riksbankens mål på två procent hjälpt av en starkare krona. I omvärlden finns en fortsatt osäkerhet till följd av geopolitiska oroligheter. USA:s tullar har också påverkat marknaden negativt genom att skapa osäkerhet runt om i Europa och så även i Sverige. Mot denna bakgrund fortsätter trenden mot mer regionaliserade

leveranskedjor, vilket borde vara en grund för fortsatt god efterfrågan på industri- och lagerlokaler. Real Fastigheter arbetar löpande för att anpassa verksamheten genom kostnadsbesparingar och effektiviseringar som gynnar både bolaget och dess hyresgäster. Utmaningar som kvarstår är kostnader för energi, råvaror och transporter. Real Fastigheter har en god dialog med hyresgästerna och har inte någon onormal omsättning av hyresgäster eller vakanser under perioden.

” Tillverkningsindustrins konjunkturläge fortfarande stabilt ”



REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Affärsidé

Real Fastigheter skall äga kommersiella fastigheter i tillväxtorter samt i anslutning till dessa inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. 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.

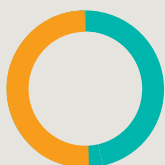
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras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

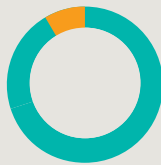


Nyckeltal

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 74 %

HUDIKSVALL

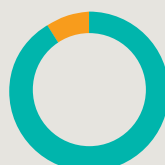


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÄSSLEHOLM

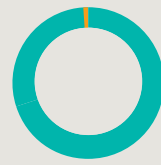


Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 99 %

KARLSKRONA/NÄTTRABY

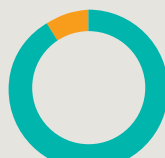


Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

KARLSKRONA STATION



Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

KÖPING

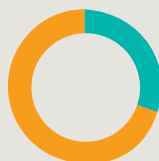


Nyckeltal

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

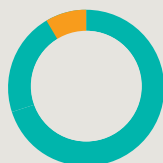


Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 76 %

TRANÅS



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtareal 73 250 kvm

Uthyrningsbar yta 66 089 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

VÄRNAMO

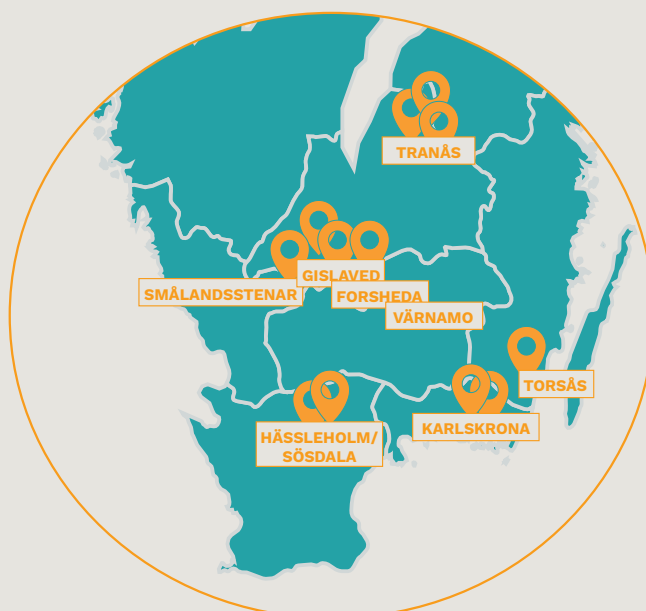


Nyckeltal

Tomtareal 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 30 september 2025 uppgick till 148,4 MSEK

Per 30 september 2025 är antalet aktier 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 30 september 2025.

Namn	Antal aktier	Andel kapital/röster %
EHF Invest AB	14 295 402	48,1
Svea Bank AB	5 687 337	19,2
Axel Lindgren AB	2 507 532	8,4
Michael Derk, privat och bolag	1 824 153	6,1
Tuvedalen Limited	526 014	1,8
Håkan Isaksson Consulting AB	353 076	1,2
Bengt Engström, privat och bolag	319 454	1,1
Patrik Åkesson	300 000	1,0
Nordstrom Performance Holding AB	294 118	1,0
Övriga ca 1700 aktieägare	3 586 534	12,1
Summa	29 693 620	100,0

Källa Euroclear Sweden 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

I april 2025 förvärvade EHF Invest AB fem miljoner aktier av fyra av de andra största aktieägarna. I maj och juni förvärvade EHF Invest AB genom ett offentligt bud enligt budpliktsreglerna ytterligare drygt fyra miljoner aktier.

I oktober 2025 har EHF ökat sitt innehav till 15 566 047 aktier, vilket motsvarar 52,1 procent av aktierna.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

Intäkterna uppgick under kvartalet till 39,4 Mkr (38,9). Under årets första nio månader ökade intäkterna till 128,6 Mkr (124,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 21,7 Mkr (12,7). Huvuddelen av kostnadsökningen består av reparationer av engångskaraktär om 7,6 Mkr i fastigheten i Hudiksvall. Resterande ökning avser planerat underhåll och ökade elkostnader. Under årets första nio månader uppgick fastighetskostnaderna till 62,1 Mkr (49,7).

Driftnetto

Driftnettot uppgick under kvartalet till 17,7 Mkr (26,2). Under årets första nio månader uppgick driftnettot till 66,4 Mkr (73,6). Det motsvarar en överskottsgrad om 52 procent (59).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 8,7 Mkr (13,7) och under årets första nio månader till 30,1 Mkr (35,9). Räntekostnaderna inkluderar en positiv effekt om 0,7 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

Realiserade värdeförändringar fastigheter

I juni avyttrades fastigheterna i Håbo/Bålsta till ett överenskommet fastighetsvärde om 60 Mkr. Efter transaktionskostnader redovisas ett konsoliderat resultat från avyttringen på minus 3,4 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under kvartalet har det skett en värdejustering av fastigheterna om -2,1 Mkr.

Mkr	2025	2024
Ingående värde	1 397,6	1 286,7
Förvärv av fastigheter	0,0	0,0
Investeringar	24,9	67,0
Orealiserade värdeförändringar	-2,1	42,7
Avyttrat/justerat	-60,1	1,2
Utgående värde exkl pågående projekt	1 360,3	1 397,6

Resultat

Under kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till -2,0 Mkr (6,0). Under årets första nio månader uppgick förvaltningsresultatet till 11,0 Mkr (19,9). Resultatet har belastats med kostnader för reservering av hyresfordringar och reparationer av engångskaraktär om sammanlagt 14,8 Mkr. Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till -4,1 Mkr (24,8) och under årets första månader till 5,5 Mkr (38,6).

Resultatet efter skatt uppgick under kvartalet till -6,9 Mkr (18,7) och under årets första nio månader till 1,1 Mkr (29,6).

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet 30 september 2025

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

förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 360,3 Mkr (1 370,1) vid utgången av september 2025.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra inkl. tillägg, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	42 193	12 312 000	6 992 000	74,0	99,6
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	631 000	113 000	47,4	7,0
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	5 342 000	3 649 000	98,8	50,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 475 000	4 110 000	75,7	41,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	26 906 000	23 466 000	100,0	236,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	32 513 000	12 382 000	91,0	177,9
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 677	7 847 000	4 105 000	87,0	48,3
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	635	132 000	16 000	24,3	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	8 373 000	4 983 000	95,0	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 771 000	1 177 000	80,8	21,4
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	8 128 000	5 936 000	95,0	67,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	9 664 000	3 983 000	100,0	67,8
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0	8,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	3 286 000	1 443 000	37,8	46,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	19 397	19 951 000	16 420 000	98,0	208,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 537 000	2 377 000	100,0	27,5
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	923 000	369 000	63,3	12,9
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 437 000	623 000	87,0	16,0
Tranås Telefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/kontor	Tranås	10 225	2 584 000	1 994 000	48,1	38,7
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/kontor	Köping	34 685	13 976 000	9 899 000	100,0	100,0
Totalt per 2025-09-30 (årsbasis)				268 861	164 788 000	104 037 000	87,9	1 360,3

FINANSIELL UTVECKLING

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 42,0 procent (40,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under årets första nio månader 10,4 Mkr (22,6).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 14,7 Mkr (18,2).

Finansiering

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 september 2025 till 694,9 Mkr (729,9).

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid kvartalets slut en skuld på 2,4 Mkr.

Genomsnittsräntan per 30 september uppgick till 5,1 procent (5,9 per dec 2024). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 51,1 procent (52,2).

Ny VD

Andreas Gustafsson tillträdde posten som ny verkställande direktör den 15 september 2025 och ersatte då Michael Derk som innehåft posten i fem år.

Närstående transaktioner

Verkställande direktören Andreas Gustafsson är anställd av EHF AB. Ersättning för verkställande direktörens arbete utgår i form av konsultarvode till EHF AB. Ersättningen är marknadsmässig. Övrig ledning är inte anställd utan erhåller arvode enligt uppdrag.

Under kvartalet har moderbolaget erhållit ett kortsiktigt reverslån från EHF AB på 15 Mkr till 5,0 procents ränta för refinansiering av krediter som löpte med högre ränta.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

FINANSIELL UTVECKLING, FORTS

Lån om 348 Mkr, (50 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 gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Den finansiella risken är 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 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I oktober har EHF Invest ökat sitt innehav i Real Fastigheter till 52,1 procent av aktierna.

Inga andra 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 19 november 2025

Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Jul-Sep2025	Jul-Sep 2024	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Jan-Dec 2024
Rörelsens intäkter					
Intäkter	39,4	38,9	128,5	123,3	164,6
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	0,0	0,1	0,9	1,3
Summa intäkter	39,4	38,9	128,6	124,2	165,9
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-21,7	-12,7	-62,1	-49,7	-70,3
Driftnetto	17,7	26,2	66,4	73,6	94,3
Personalkostnader	-0,8	-0,5	-2,1	-1,6	-2,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,5	-0,3	-0,4
Övriga kostnader	-10,3	-5,8	-22,9	-16,8	-22,1
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,1	0,0	0,6
Finansiella kostnader	-8,7	-13,7	-30,1	-35,9	-45,5
Förvaltningsresultat	-2,0	6,0	11,0	19,9	25,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	-3,4	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2,1	18,7	-2,1	18,7	42,7
Resultat före skatt	-4,1	24,8	5,5	38,6	68,5
Skatter	-2,8	-6,1	-4,3	-9,0	-14,8
Periodens resultat	-6,9	18,7	1,1	29,6	53,7
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-6,9	18,7	1,1	29,6	53,7
Resultat per aktie i kr	-0,23	0,63	0,04	1,00	1,81

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,1
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 360,3	1 370,1	1 397,6
Pågående projekt i förvaltningsfastigheter	4,3	6,2	15,1
Inventarier, verktyg och installationer	1,3	1,7	1,6
Summa materiella tillgångar	1 366,0	1 378,0	1 414,3
Finansiella och övriga anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	19,2	22,1	19,2
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,1	0,1
Summa finansiella och övriga anläggningstillgångar	19,3	22,3	19,3
Summa materiella tillgångar och anläggningstillgångar	1 385,4	1 400,4	1 433,8
Omsättningstillgångar			
Skattefordran	8,7	0,0	0,4
Hyses- och kundfordringar	16,6	27,7	33,9
Förutbetalda kostn, uppl int o övr fordr	10,2	11,0	11,8
Likvida medel	14,7	16,7	18,2
Summa omsättningstillgångar	50,2	55,5	64,3
Summa tillgångar	1 435,6	1 455,9	1 498,1

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	148,4	148,4	148,4
Övrigt tillskjutet kapital	390,7	390,7	390,7
Balanserade vinstmedel (inklusive periodens resultat)	63,6	38,4	62,5
Summa eget kapital	602,8	577,5	601,6
Avsättningar			
Långfristiga avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	73,5	69,7	75,5
Summa långfristiga avsättningar	73,5	69,7	75,5
Kortfristiga Avsättningar			
Övriga avsättningar	0,0	0,4	0,4
Summa kortfristiga avsättningar	0,0	0,4	0,4
Summa avsättningar	73,5	70,1	75,9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	220,5	356,9	220,5
Derivat	2,4	4,5	3,1
Övriga räntebärande skulder	6,0	6,0	6,0
Summa långfristiga skulder	228,9	367,4	226,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	468,5	353,4	492,0
Leverantörsskulder	13,9	17,0	29,4
Övriga räntebärande skulder	15,0	2,6	11,3
Övriga kortfristiga skulder	0,4	19,9	22,4
Skatteskulder	0,0	1,3	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32,7	46,5	36,0
Summa kortfristiga skulder	530,4	440,8	591,1
Summa skulder	832,8	878,4	896,5
Summa eget kapital och skulder	1 435,6	1 455,9	1 498,1

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jul-Sep 2025	Jul-Sep2024	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Jan-Dec 2024
Förvaltningsresultat	-2,0	6,0	11,0	19,9	25,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	16,2	18,4	38,1	39,7	47,6
Erhållen ränta	-0,1	0,4	-0,1	0,8	0,6
Erlagd ränta	-8,8	-14,0	-30,2	-36,6	-45,6
Betald skatt	-1,9	-2,2	-9,3	-9,6	-8,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3,7	8,6	9,6	14,2	20,0
Förändring av kortfristiga fordringar	6,1	0,5	17,2	-2,5	-9,5
Förändring av kortfristiga skulder	-7,5	13,2	-16,4	10,9	15,3
Förändring av rörelsekapitalet	-1,4	13,7	0,8	8,4	5,8
Kassaflöde från löpande verksamheten	2,3	22,3	10,4	22,6	25,8
Investeringsverksamheten					
Förvärv av anläggningstillgångar	-8,0	-21,5	-23,3	-56,3	-68,8
Försäljning av andelar i dotterbolag	0,0	0,0	18,2	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8,0	-21,5	-5,1	-56,3	-68,8
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån	10,3	61,6	42,7	149,6	166,5
Amortering av lån	-9,1	-59,2	-51,7	-110,0	-116,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1,2	2,4	-9,0	39,6	50,4
Periodens kassaflöde	-4,5	3,2	-3,5	5,9	7,4
Likvida medel vid periodens början	19,2	13,3	18,2	10,8	10,8
Likvida medel vid periodens slut	14,7	16,7	14,7	16,7	18,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Ingående eget kapital	601,6	547,4	547,4
Förändring koncernstruktur	0,0	0,5	0,5
Periodens resultat	1,1	29,6	53,7
Utgående eget kapital	602,8	577,5	601,6

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sep 2025	Jul-Sep 2024	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Jan-Dec 2024
Intäkter	3,3	4,2	13,5	12,6	17,0
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Summa intäkter	3,3	4,2	13,5	12,7	17,1
Fastighetskostnader	0,1	-0,3	-0,8	-0,6	-1,1
Personalkostnader	-0,4	-0,2	-0,8	-0,4	-9,4
Av - och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-6,0
Övriga kostnader	-3,1	-3,5	-11,3	-11,2	-0,1
Summa kostnader	-3,5	-4,1	-13,1	-12,3	-16,5
Rörelseresultat	-0,2	0,2	0,4	0,4	0,6
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella Intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,3	-2,9	-7,4	-8,7	-11,1
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	0,0	0,0	7,9	0,0	0,0
Summa Finansiella poster	-2,3	-2,9	0,6	-8,7	-11,1
Resultat efter finansiella poster	-2,5	-2,8	1,0	-8,3	-10,5
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Resultat före skatt	-2,5	-2,8	1,0	-8,3	0,6
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8
Periodens resultat	-2,5	-2,8	1,0	-8,3	-1,2

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,1
Materiella tillgångar			
Materiella tillgångar	0,2	0,4	0,2
Summa materiella tillgångar	0,2	0,4	0,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	363,7	376,8	376,8
Uppskjuten skattefordran	19,0	20,7	18,9
Annan långfristig fordran	0,1	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	151,4	148,4	146,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	534,2	546,0	542,7
Summa anläggningstillgångar	534,4	546,6	543,0
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga tillgångar	4,5	1,4	2,0
Likvida medel	2,0	0,2	0,9
Summa omsättningstillgångar	6,5	1,6	2,9
Summa tillgångar	541,0	548,2	545,8
Eget Kapital			
Aktiekapital	148,4	148,4	148,4
Övrigt tillskjutet kapital	195,6	195,6	195,6
Balanserade vinstmedel (inklusive periodens resultat)	8,0	0,1	7,2
Summa eget kapital	352,0	344,1	351,1
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	84,9	88,5	81,2
Övriga räntebärande skulder	100,5	110,9	108,8
Summa långfristiga skulder	185,4	199,4	190,0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	3,5	4,6	4,7
Summa kortfristiga skulder	3,5	4,6	4,7
Summa eget kapital och skulder	541,0	548,2	545,8

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sep 2025	Jul-Sep 2024	Jan-Sep 2025	Jan-Sep 2024	Jan-Dec 2024
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-0,1	0,2	0,4	0,4	0,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,1	0,1	0,1	0,3
Erlagd ränta	-2,3	-2,9	-7,4	-8,7	-11,1
Betald skatt	-0,2	-0,2	-0,7	-1,4	-1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2,6	-2,9	-7,6	-9,6	-11,8
Förändring av rörelsefordringar	-2,4	1,1	-6,4	11,1	12,2
Förändring av rörelseskulder	-2,1	2,9	2,4	6,1	-1,1
Förändring av rörelsekapitalet	-4,5	4,0	-4,0	17,2	11,1
Kassaflöde från löpande verksamheten	-7,1	1,1	-11,6	7,7	-0,7
Investeringsverksamheten					
Förvärv av anläggningstillgångar	0,0	-0,1	0,0	-0,3	-0,3
Försäljning andelar i dotterbolag	0,0	0,0	21,0	0,0	0,0
Investering andelar i dotterföretag	0,0	0,0	0,0	-2,2	0,0
Lämnade aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	-0,1	21,0	-2,5	-2,5
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån	15,0	0,0	15,0	0,0	0,0
Amortering av lån	-7,8	-2,9	-23,3	-7,1	-9,2
Erhållet koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7,2	-2,9	-8,3	-7,1	1,9
Periodens kassaflöde	0,1	-1,9	1,1	-2,0	-1,3
Likvida medel vid periodens början	1,9	2,1	0,9	2,2	2,2
Likvida medel vid periodens slut	2,0	0,2	2,0	0,2	0,9

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Ingående eget kapital	351,1	352,4	352,4
Periodens resultat	1,0	-8,3	-1,2
Utgående eget kapital	352,0	344,1	351,1

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 ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

	jul-sep 2025	jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	9,50	8,00	9,50	8,00	7,08
Antal aktier vid periodens utgång	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 632	29 693 620
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	282,1	237,5	282,1	237,5	210,2
Resultat per aktie, kr	-0,23	0,63	0,04	1,00	1,81
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	-0,23	0,63	0,04	1,00	1,81
Eget kapital per aktie, kr	20,30	19,45	20,30	19,45	20,26
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	20,30	19,45	20,30	19,45	20,26
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kr/kvm	704	637	704	637	728
Hysesintäkter helår, kr/kvm	679	650	679	650	700
Driftnetto, Mkr	17,7	26,2	66,4	73,6	94,3
Överskottsgrad, %	45	67	52	59	57
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	89
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 360,3	1 370,1	1 360,3	1 370,1	1 397,6
Uthyrningsbar yta, kvm	268 866	274 799	268 866	274 799	276 508
Direktavkastning på årsbasis	5,2	7,6	6,5	7,2	6,7
Förvaltningsresultat	-2,0	6,0	11,0	19,9	25,8
Antal förvaltningsfastigheter	27	31	27	31	31
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	39,4	38,9	128,6	124,2	165,9
Balansomslutning, Mkr	1 435,6	1 455,9	1 435,6	1 455,9	1 498,1
Räntebärande skulder, Mkr	694,9	719,0	694,9	719,0	729,7
Soliditet, %	42,0	39,7	42,0	39,7	40,2
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	1,4	1,4	1,6	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	48,4	49,4	48,4	49,4	48,7
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	51,1	52,5	51,1	52,5	52,2

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 inkl vakanser, kronor/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 tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Förvaltningsresultat	Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdde fastigheter
Rörelseresultat	

Finansiella nyckeltal

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

INFORMATION

Informationstillfällen 2026

Bokslutskommuniké	2026-02-25
Delårsrapport Q1	2026-05-20
Delårsrapport Q2	2026-08-20
Delårsrapport Q3	2026-11-19

Årsstämma

Årsstämma planeras att hållas i Stockholm den 20 maj 2026.

Adress

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

Kontakt

Andreas Gustafsson,
Verkställande direktör/CEO
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 72 241 21 15
E-post: andreas.gustafsson@ehfab.se

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