

REAL HOLDING

Bokslutskommuniké 2020



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

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2020

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2020 till och med den 31 december 2020. 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 SME under kortnamnet REAL B.

INNEHÅLL

| | |
|---|----|
| Det bästa året i Real Holdings historia | 2 |
| VD-kommentar | 3 |
| Marknadskommentar | 5 |
| Intäkter, kostnader och resultat | 5 |
| Tillgångar | 7 |
| Eget kapital och Skulder | 8 |
| Övrigt | 8 |
| Finansiella rapporter | 16 |
| Nyckeltal och definitioner | 24 |
| Kontaktuppgifter | 26 |

Det bästa året i Real Holdings historia

Under året har vakansgraden i Real Holdings fastighetsbestånd minskat, kostnaderna för lånat kapital minskat och intäkterna ökat. Tillsammans har dessa faktorer lett till att ledningen kan rapportera det bästa resultatet i bolagets historia vilket gör det möjligt att blicka framåt med tillförsikt.

I januari 2020 accepterades det ackordsförslag som styrelsen tillsammans med rekonstruktörerna från Advokatfirman Schjödts (tidigare Hamilton) lagt fram. Det betydde att styrelse och ledning kunde fokusera på att öka lönsamheten i verksamheten.

Perioden i korthet

| Perioden i siffror | Januari-december 2020 | Januari - december 2019 |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Nettoomsättning (Mkr) | 66,5 | 47,8 |
| Driftnettot (Mkr) | 45,4 | 31,0 |
| Rörelseresultat (Mkr) | 28,4 | 13,5 |
| Resultat efter skatt (Mkr) | 65,4 | -17,4 |
| Resultat per aktie (kr) | 0,01 | -0,07 |
| Eget kapital per 31 december (Mkr) | 242,7 | 53,0 |
| Eget kapital per aktie den 31 december (kr) | 0,03 | 0,22 |
| Totalt antal aktier | 8 867 894 666 | 238 706 867 |
| Varav B-aktier upptagna till handel | 8 867 881 774 | 235 081 833 |
| Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr) | 595,0 | 420,8 |

Viktiga händelser under perioden

- Avslutar lyckad rekonstruktion
- Den 23 januari 2020 kunde styrelsen meddela att 61,73% av de utestående obligationslånen avgav röster varav 91,75 % antog ackordsförslaget medan av 69,85% av bryggglånegivarna antog 100 procent ackordsförslaget.
- Cirka 86 procent av preferensaktieägarna accepterar förslaget om konvertering av preferensaktier till stamaktier.
- I slutet av det första kvartalet 2020 förvärvade Real Holding två fastigheter (via bolagsförvärv) i Forsheda varav 50 Mkr av köpeskilling betalas genom apportemission, vilket ger positiva effekter på såväl omsättning som resultatet för Real Holding.
- Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holding i Sverige ABs (publ) företrädesemission som tecknades till ca 114 procent. Sammantaget tillförde företrädesemissionen Real Holding ca Mkr 35 före emissionskostnader.
- Michael Derk tillträdde som ny VD i Real Holding i juni 2020.
- Håkan Brown tillträdde som ny CFO.
- Real Holding har ingått ett strategiskt partnerskap med Wellbo Fastighetsutveckling för utveckling av Reals fastigheter i Gislaved.
- Real Holding har tecknat nya storbanksavtal på lån motsvarande 75,8 Mkr med avsevärt förbättrade räntevillkor vilket motsvarar en sänkt räntekostnad om cirka 3,8 Mkr på årsbasis.

Kvartalet i korthet

| Kvartalet i siffror | Oktober- december 2020 | Oktober- december 2019 |
|---|------------------------|------------------------|
| Nettoomsättning (Mkr) | 17,0 | 11,4 |
| Driftnettot (Mkr) | 13,6 | 7,1 |
| Rörelseresultat (Mkr) | 10,6 | 0,7 |
| Resultat efter skatt (Mkr) | 6,4 | -7,7 |
| Resultat per aktie (kr) | 0,00 | -0,03 |
| Eget kapital per 31 december (Mkr) | 242,7 | 53,0 |
| Eget kapital per aktie den 31 december (kr) | 0,03 | 0,22 |
| Totalt antal aktier | 8 867 894 666 | 238 706 867 |
| <i>Varav B-aktier upptagna till handel</i> | <i>8 867 881 774</i> | <i>235 081 833</i> |
| Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr) | 595,0 | 420,8 |

VD-kommentar

– Fokus på finansiering, hyresgäster och våra fastigheter

Det är väldigt glädjande att kunna lämna 2020 med stärkta finanser, ett stabilt bestånd av hyresgäster och ett konsoliderat fastighetsbestånd. Bolaget har avslutat en rekonstruktion under april 2020, refinansierat dyra lån och drivit igenom ett effektiviseringsarbete i den löpande förvaltningen.

Real Holding äger idag fastigheter till ett värde om ca 595 Mkr (420 Mkr) fördelat på cirka 141 000 m² (99 438 m²) främst i södra Sverige. En mix av hyresgäster, totalt cirka 190, i huvudsak inom tillverkning, logistik och lager ger en god spridning över flera branscher med låg risk.

Viktiga nyckeltal har under året förbättrats där Real Holdings resultat, exklusive ackordsvinst och värdeökningar på fastigheterna, har ökat till 8,2 Mkr (-15,5 Mkr) samt att redovisat driftsnetto ökat till 45,4 Mkr (31 Mkr).

I början på 2020 låg belåningsgraden på cirka 89%, till att 2020-12-31, ligga på cirka 58 %. Likaså har vi arbetat med att sänka våra räntor. Snitträntorna för våra lån per 2020-12-31 är 4,8% (6,4%).

Vi har även arbetat hårt med att förbättra både uthyrningsgrad och uthyrningsbara ytor i våra fastigheter. I slutet av 2020 har vi nu en uthyrningsgrad på 91,3% (87,2%). Sammanfattningsvis efter vårt arbete med finansiering och en effektivare fastighetsförvaltning så lämnar vi 2020 med starkare finanser och med förbättrade möjligheter att satsa framåt.

Vårt arbete med att utveckla potentialen i vårt fastighetsbestånd samt att söka nya förvärvsmöjligheter med tydligt fokus på "Industri, lager och logistikfastigheter i och med anslutning till centralorter i Sverige" fortsätter och ett aktivt arbete med att identifiera förvärvsmöjligheter pågår. Under tredje kvartalet har en avsiktsförklaring tecknats med Wellbo AB om ett framtida samarbete kring utvecklingen av ett markområde på fastigheterna i Gislaved.

Covid-19 har satt press på våra hyresgäster men vi ser i slutet av 2020 att de branscher där merparten av våra hyresgäster verkar inom, berörts relativt lite. Företaget har inte erhållit något statligt stöd med anledning av Covid-19.

I och med denna bokslutskommuniké blickar vi nu fram emot att utveckla Real Holding med fullt fokus på våra hyresgäster, fastigheter och aktieägare. Vårt mål är att erbjuda en effektiv och personlig drift av våra fastigheter, på plats; och ge våra hyresgäster vad de verkligen efterfrågar.

Välkomna att vara med på vår kommande resa!



Michael Derk, VD Real Holding AB

Covid19

Styrelse och ledning följer utvecklingen noga och vidtar nödvändiga åtgärder vid behov och förändringar. Spridningen av coronaviruset har än så länge inte haft någon större effekt eller negativ påverkan på företagets verksamhet men det kan inte uteslutas att hyresgäster, medarbetare och leverantörer kan komma att påverkas vilket medför negativa konsekvenser för Real Holding.

På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut samt människors och företags beteende går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på verksamheten.

Marknadskommentar

Fastighetsmarknaden är en heterogen marknad som består av både bostäder (småhus, bostadsrätter och hyresrätter) och kommersiella fastigheter (industri, kontor, handel, logistik med mera). Vissa orter har påverkats hårdare av Covid-19 än andra, men det är framförallt orter utanför storstäderna som klarat sig bäst under 2020. I det segment Real Holding verkar ser vi en ökad efterfrågan bl. a. beroende av en ökande e-handel där logistik och lagerlokaler efterfrågas samt tillverkningsindustri som signalerar viss hemtågning av produktion från lågkostnadsländer.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna uppgick under perioden till 66,5Mkr (47,8) varav serviceintäkterna svarade för 3,3 Mkr (3,4).

Den ökade nettoomsättningen, 66,5 Mkr (47,8) i förhållande till samma period föregående år beror främst på att fastigheterna i Forsheda/Värnamo inte fanns med under 2019 men är även resultatet av en effektivare fastighetsförvaltning och ökad uthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 21,1 Mkr (16,8). Den ökade fastighetskostnaden är relaterad till fastigheterna i Forsheda/Värnamo som förvärvades under 2020.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 45,4 Mkr (31,0). Det motsvarar en överskottsgrad om 68,2 procent (64,9). Den förbättrade överskottsgraden beror främst på förvärvet av Forsfast AB, ökade hyresintäkter, effektivare förvaltning och lägre kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick till 19,9 Mkr (29,5) och upplåningskostnaderna till 0,0 (0,0).

Ränteintäkter uppgick till 0,0 Mkr (0,5). Finansnettot uppgick till -20,2 Mkr (-29,0).

Det förbättrade finansnettot mot föregående år beror främst på att koncernen inte längre befinner sig i rekonstruktionsprocessen samt den nya ledningens arbete med att omförhandla den befintliga lånestocken.

Real Holding har, som ett led i att trygga bolagets långsiktiga lånefinansiering, tecknat nya storbanksavtal på lån motsvarande 75,8 Mkr med avsevärt förbättrade räntevillkor som motsvarar en sänkt räntekostnad om cirka 3,8 Mkr på årsbasis.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under 2020 uppgick värdeförändringarna på Real Holdings samtliga fastigheter till 21,0 Mkr (5,3). 6,0 av förändringen 2019 hänförs till återföring av tidigare gjord värdenedskrivning avseende fastigheten Pottholmen då den avyttrats.

Real Holding genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Skatt på temporära skillnader beräknas till 21,4 % och skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Resultat

Periodens rörelseresultat uppgår till 28,3 Mkr (13,5). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 8,2 Mkr (-15,5).

Fastighetsbeståndet i koncernen har förändrats under året genom förvärvet av fastigheterna Forsheda 5:109 och 5:132 i Forsfast AB med dotterbolaget Forheda 5:132 AB.

Årets resultat uppgår till 65,4 Mkr (-17,4). Resultatet har bl a belastats med juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor, bolagsstämma och företagsrekonstruktion samt hyresgästanpassningar.

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.

Under 2020 har företaget belastats med en skattekostnad om 1,36 Mkr hänförlig till 2019.

En upplösning av uppskjuten skattefordran hänförlig till minskade underskottsavdrag pga ackordsvinster har skett med 11,1 Mkr.

Bolaget har inga pågående skattetvister.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 31 december 2020

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 595 Mkr (420,8) vid utgången av 31 december 2020. En extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker minst en gång per år inför årsbokslut, vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs.

| Fastighet | Juridisk ägare | Fastighets-typ | Kommun | Uthyrbar yta, kvm | Kontrakterad hyra, kronor | Beräknat driftnetto, kronor | Ek. uthyrnings-grad | Marknadsvärde, Mkr |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------|
| Henja 10:4 & Verkstaden 2 | Real Nissaholmen Fastigheter AB | Industri/ Lager/ kontor | Gislaved | 44 882 | 13 696 332 | 9 679 332 | 87,3% | 96,7 |
| Anderstorp-Törås 2:252 | Real Nissaholmen Handelsbolag | Kontor/ butiker/ Utställning | Gislaved | 1 449 | 889 636 | 499 636 | 81,8% | 3,5 |
| Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96 | Real Fastigheter i Häbo AB | Industri/ lager/ kontor | Häbo | 7 642 | 5 148 344 | 3 226 344 | 90,8% | 56,1 |
| Trekanten 30 | Real Fastigheter i Landskrona AB | Bostäder | Landskrona | 203 | 361 248 | 257 748 | 100,0% | 2,7 |
| Karlskrona 4:54 "Lokstallarna" | Real Fastigheter i Karlskrona AB | Kontor/ butiker/ lager | Karlskrona | 3 849 | 4 753 000 | 3 769 000 | 98,1% | 42,0 |
| Torsås 1:141 | Real Fastigheter i Torsås AB | Industri/ lager/ kontor | Torsås | 15 490 | 4 618 736 | 2 877 736 | 59,2% | 30,0 |
| Kompaniet 4 | Real Fastigheter i Tranås AB | Industri/ lager/ kontor | Tranås | 34 480 | 21 642 688 | 18 990 688 | 100,0% | 217,0 |
| Forsheda 5:109, 5:132 | Forsheda AB, Forsheda 5:132 AB | Industri/ lager/ kontor | Värnamo | 33 099 | 26 359 346 | 11 132 346 | 94,8% | 147,0 |
| Totalt per 20201231 (årsbasis) | | | SUMMA | 141 094 | 76 254 848 | 50 432 8330 | 91,3% | 595,0 |

Alla siffror beräknade på årsbasis

Förvärvsanalys Forsfast AB

Tillträdesdag 2020-03-26

Förvärvande bolag: Real Holding i Sverige AB

Förvärvsobjekt: Forsfast AB

| | |
|-------------------------|-------------|
| Eget kapital | 1,6 |
| Fastighetsvärde | 147,0 |
| Bokfört fastighetsvärde | -65,8 |
| Förvärvsvärde | 82,8 |

I Bolaget ingår nettoskulder om 61,6 Mkr. Köpeskillingen betalas genom apportemission om 50 Mkr samt säljarreverser om 32,8 Mkr. Säljarreverserna löper med en ränta om 7 (sju) procent.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till cirka 24,3 Mkr (35,9). Per 31 december 2020 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 118 Mkr vilka värderats till 20,6 procent.

Real Holding anser att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 31 december 2020 till 242,7 Mkr (53,0).

Den stora ökningen jämfört med föregående år beror dels på förvärvet av Forsfast AB, en lyckad rekonstruktion i vilken en stor del av långivarna kvittade sina fordringar mot aktier samt en övertecknad nyemission.

Totalt finns 8 867 881 774 B-aktier samt 12 892 preferensaktier. Samtliga ägare av aktierna av serie A har under året valt att konvertera sina aktier till aktier av serie B. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 6 710 597 716 (238 706 867) under perioden.

Under första kvartalet 2020 har en apportemission och en kvittningsemmission genomförts. Efter detta har Real Holding genomfört en övertecknad företrädesemission, omvandlat preferensaktier till stamaktier. Nya aktier till följd av dessa emissioner registrerades under andra kvartalet 2020.

Under perioden har 87 procent av preferensaktierna lösts in mot B-aktier. I samband med inlösen har utdelning och ränta på dessa aktier eftergivits.

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 och ränta till 1,75 Mkr på preferensaktierna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2020 uppgick till 346,4 Mkr (355,9). Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 4,8 procent (6,1). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 58,2% (85,2).

Övrigt

Organisationen

Förvaltningen

Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga 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 Nacka, Stockholm och bemannas idag av två personer; Michael Derk, VD och Håkan Brown, CFO.

Närstående transaktioner

Real Holding har definierat närstående till Real Holding som styrelseledamöter, företagsledning och ägare med betydande innehav.

Real Holding ingick den 21 februari 2020 avtal avseende förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget Forsfast AB från fem säljare. Två av säljarna, Kredrik Holding AB och Klenoden i Anviken AB, kontrolleras av Real Holding styrelseledamöter Michael Derk respektive Fredrik Högbom. Forsfast AB äger fastigheten Värnamo Forsheda 5:109 samt indirekt, via dotterbolaget Forsheda 5:132 AB, fastigheten Värnamo Forsheda 5:132. Fastigheterna har ett gemensamt bedömt marknadsvärde om 147 Mkr. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämma i Real Holding den 2 mars 2020 och tillträde skedde den 26 mars 2020.

Köpeskillingen för aktierna i Forsfast AB uppgick till 82,79 Mkr efter justering vid upprättande av tillträdesbalansräkning. Aktierna i Forsfast AB tillfördes Real Holding delvis såsom apportegendom genom en apportemission som beslutades på den extra bolagsstämman i Real Holding den 2 mars 2020 och delvis genom att säljarreverser ställdes ut.

Den extra bolagsstämman den 2 mars 2020 beslutade även om en företrädesemission av stamaktier av serie B om totalt ca 35 Mkr. Teckningspriset uppgick till 2 öre per aktie. Kredrik Holding AB (som kontrolleras av Michael Derk) tecknade aktier för 14,098 Mkr varvid fordran enligt den säljarrevers som ställts ut av Real Holding till Kredrik Holding AB i samband med förvärvet av Forsfast AB delvis kvittades som betalning för de tecknade aktierna med motsvarande belopp. Klenoden i Anviken AB (kontrollerat av Fredrik Högbom) tecknade aktier för 3,77 Mkr varvid fordran enligt den säljarrevers som ställts ut av Real Holding till Kredrik Holding AB i samband med förvärvet av Forsfast AB delvis kvittades som betalning för de tecknade aktierna med motsvarande belopp.

Den extra bolagsstämman i Real Holding den 2 mars 2020 beslutade även om en kvittningsemission av stamaktier av serie B riktad till sju långgivare, däribland Real Holdings dåvarande styrelseordförande Bengt Engström och dåvarande styrelseledamot Bengt Linden (privat och via bolag). Dessa sju långgivare hade inom ramen för Real Holdings rekonstruktion accepterat att ca 47 % av deras fordringar efterges och att resterande ca 53 % av fordringarna om totalt 21,8 Mkr kvittas mot totalt 1 090 400 000 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 2 öre per aktie. Av dessa aktier tecknades 46 400 000 stycken av Bengt Engström (privat och via bolag) och 870 000 000 stycken av Bengt Linden via bolag.

Styrelseledamoten Michel Derk är delägare i Forsheda Hus AB som sköter och ansvarar för den tekniska förvaltningen. Forsheda Hus AB har fakturerat 1,19 Mkr under 2020.

Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden.

I övrigt har inga kontanta närståendetransaktioner skett, däremot har upplupet styrelsearvode i enligt med beslut på årsstämma bokförts.

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 217,4 Mkr vilket motsvarar 62,8 procent 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.

| | 2020-12-31 Effekt på resultat | 2020-12-31 Effekt på eget kapital | 2019-12-31 Effekt på resultat | 2019-12-31 Effekt på eget kapital |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader | 1,1 | 1,1 | 1,5 | 1,5 |
| | | | | |

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. En stor andel av lånen förfaller under det närmsta året och är en risk för Bolaget då det är svårt att med säkerhet garantera villkoren för framtida finansiering.

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 cirka 18 Mkr per år. Det motsvarar cirka 24 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.

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

Största ägare i Real Holding

| Namn | B-aktier | Preferensaktier | Andel kapital | Andel röster |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Michael Derk, privat och bolag | 1 989 625 666 | 0 | 22,44% | 22,44% |
| Svea Ekonomi AB | 1 763 768 430 | 0 | 19,89% | 19,89% |
| Bengt Linden, privat och bolag | 897 839 755 | 0 | 10,12% | 10,12% |
| Klenoden i Anviken AB | 532 646 540 | 0 | 6,01% | 6,01% |
| Neoma Förvaltnings AB | 525 933 207 | 0 | 5,93% | 5,93% |
| Bertil Linell Förvaltnings AB | 492 000 000 | 0 | 5,55% | 5,55% |
| Övriga 1 485 aktieägare | 2 666 068 176 | 12 892 | 30,06% | 30,06% |
| Summa | 8 867 881 774 | 12 892 | 100,00% | 100,00% |

Per den 31 december 2020. Källa Euroclear. Under året har samtliga ägare av A-aktierna valt att konvertera dessa till aktier av serie B.

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.

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 2 januari 2020 att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB (publ) till och med den 27 mars 2020.

Den 2 januari 2020 offentliggjorde styrelsen ett ackordsförslag till Real Holdings långgivare som nu i sin helhet är genomfört, även ett utbyteserbjudande för preferensaktieägare föreslogs, utnyttjat till 87%.

Ackordet

Utförligare information finns i Real Holdings rapport för kvartal 1 2020

Ackordsförslaget innebar i korthet att

(a) samtliga utgivna obligationer (ISIN: SE0007280383) erbjöds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen,

(b) långgivare under ett bryggån, upptaget i mars 2018, erbjöds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen, och

(c) att Real Holdings övriga långgivare erbjöds återbetalning om 53,18 % av sina fordringar per rekonstruktionsdagen.

Utbytesprogrammet för preferensaktieägare

Styrelsen offentliggjorde även ett erbjudande till innehavare av Real Holdings preferensaktier (PREF1) att frivilligt byta dessa till aktier mot stamaktier, serie B, i Real Holding.

Konverteringskursen uppgick till 2 öre per stamaktie och varje preferensaktie berättigade ett inlösenbelopp om 350 kr varvid 17 500 stamaktier erhöles för varje innehavd preferensaktie.

Genomförandet av preferensaktieutbytet godkändes av extra bolagsstämma och 87 procent av preferensaktierna är utbytta per den 30 juni 2020.

Emissionerna

En extra bolagsstämma föreslog följande emissioner vilka även de är genomförda under perioden.

(a) en företrädesemission av stamaktier serie B om 35 Mkr, till en teckningskurs om 2 öre;

(b) en kvittningsemission av stamaktier serie B till Real Holdings långgivare Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund, vars sammanlagda fordringar i denna del uppgår till ca 22 Mkr, till en teckningskurs om 2 öre;

(c) en kvittningsemission av stamaktier serie B till Real Holdings preferensaktieägare, i syfte att genomföra det ovan beskrivna utbyteserbjudandet till innehavare av Real Holdings preferensaktier (PREF1); och

(d) en apportemission om 50 miljoner kr av industrifastighet mot stamaktier serie B till teckningskurs om 2 öre.

(e) emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 Mkr med en konverteringskurs om 1,134 öre. samt ett ytterligare lån om 90 Mkr från Seva Ekonomi.

Den 8 april 2020 beslutade Stockholms tingsrätt att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen är uppfyllt.

Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holding i Sverige ABs (publ) företrädesemission. som tecknades till ca 114 procent. Sammantaget tillförde företrädesemissionen Real Holding ca 35 Mkr före emissionskostnader. Av detta belopp tillfördes ca 28,8Mkr genom att aktietecknarnas fordringar på Real Holding om motsvarande belopp kvittas och ca 6,2 Mkr tillfördes Real Holding kontant.

Den 11 maj publicerade styrelsen i Real Holding en kallelse till ordinarie bolagsstämma som hölls den 11 juni 2020.

Den 14 maj 2020 kom styrelsen att publicera årsredovisningen för 2019.

Efter årsstämman består styrelsen av Bengt Engström, Michael Derk, Fredrik Högbom samt nyvalde Dimitrij Titov tillika styrelsens ordförande.

Den 5 juni 2020 publicerade styrelsen för Real Holding i Sverige AB (publ) ett pressmeddelande som sammanfattade de åtgärder som vidtagits inom ramen för Real Holdings företagsrekonstruktion.

Nedan följer en redogörelse för relevanta nyckeltal för Real Holdings koncern avseende Q1 2019, Q1 2020 och Q2 2020 efter rekonstruktionsåtgärderna.

| | Q1 2019 | Q1 2020 | Q2 2020 efter rekonstruktionen |
|--|---------|---------|--------------------------------|
| Eget kapital (Mkr) | 64,9 | 158,4 | 213,4 |
| Eget kapital per aktie (SEK) | -0,03 | 0,66 | 0,024 |
| Lån i förhållande till fastighetsvärde (LTV %) | 86 | 71,2 | 63,2 |
| Snittränta lån (%) | 6,1 | 5,2 | 5,1 |

Sammanställning aktier och aktiekapital

Nedan följer en sammanställning över Real Holdings aktier och aktiekapital före och efter företagsrekonstruktionen.

| | Före rekonstruktionen | Efter rekonstruktionen* |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Aktiekapital (SEK) | 27 451 289 | 88 678 946** |
| Totalt antal aktier | 238 706 867 | 8 867 894 666 |
| Antal stamaktier av serie A | 3 525 000 | 3 525 000 |
| Antal stamaktier av serie B | 235 081 833 | 8 864 356 774 |
| Antal preferensaktier | 100 034 | 12 892 |

* Det noteras att siffrorna efter rekonstruktionen även innefattar aktier efter konvertering av konvertiblerna som Real Holding mottagit från Svea Ekonomi AB (publ).

** Det noteras att Real Holding även beslutat om minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital vilket inneburit att aktiernas kvotvärde minskat från 11,5 öre till 1 öre.

För mer information om de rekonstruktionsåtgärder som beskrivs ovan hänvisas till de pressmeddelanden som Real Holding offentliggjort under perioden från och med den 20 december 2019

Den 5 juni 2020 beslutade NGM-börsen att omedelbart återföra Real Holdings aktier till ordinarie notering. Real Holdings B-aktier placerades den 27 mars 2019 under observation sedan Real Holding ansökt om företagsrekonstruktion. Detta efter att rekonstruktionen nu slutförts och Real Holding aviserat att bolaget säkrat rörelsekapital för att bedriva verksamheten i minst tolv månader.

Den 15 juni 2020 kom Michael Derk att tillträda som ny VD. Samtidigt meddelade styrelsen att Håkan Brown kommer att tillträda som ny CFO i Real Holding i Sverige AB (publ).

Baserat på omvandlingsförbehållet i Real Holding i Sverige ABs bolagsordning har ägare av samtliga 3 525 000 stamaktier av serie A begärt att aktierna omvandlas till stamaktier av serie B.

Omvandlingen har registrerats hos Bolagsverket och i aktieboken hos Euroclear Sweden AB den 28 september 2020.

Efter omvandlingen ser utgivna aktieslag samt antalet aktier och röster i Bolaget ut enligt följande:

| Aktieslag | Antal aktier | Antal röster* |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| STAM B | 8 867 881 774 | 26 603 645 322 |
| PREF 1 | 12 892 | 12 892 |
| Totalt | 8 867 894 666 | 26 603 658 214 |

* Varje stamaktie B berättigar till tre röster och varje preferensaktie av serie Pref 1 berättigar till en röst.

I och med omvandlingen minskar det totala antalet rösterna i Bolaget med 24 675 000st, från 26 628 333 214 röster till 26 603 658 214 röster.

Real Holding har som ett led i att trygga bolagets långsiktiga lånefinansiering, tecknat nya storbanksavtal i september och november på del av lånestocken motsvarande 75,8 Mkr. Det införs löpande och innebär avsevärt förbättrade räntevillkor och motsvarar en sänkt räntekostnad om cirka 3,8 Mkr på årsbasis och kommer få full effekt år 2021.

Real Holding i Sverige AB och Wellbo Fastighetsutveckling AB har inlett ett strategiskt partnerskap för utveckling av Reals fastigheter i Gislaved. De aktuella fastigheterna ligger centralt i staden i anslutning till Nissan. I nära samarbete med Gislaveds kommun planerar Wellbo och Real att utveckla bostäder och samhällsfastigheter och samtidigt bidra till tillväxten och en positiv utveckling för Gislaveds kommun.

Wellbo Fastighetsutveckling AB med delägarna Hammarviken och BJC Group är intresserade av att under de närmaste åren bygga upp ett större förvaltningsområde av samhällsfastigheter i Småland.

Händelser efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser har rapporterats efter periodens slut.

Revision

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

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas i torsdagen den 10 maj 2021. Exakt tidpunkt och plats kommer att meddelas i samband med att kallelse till denna skickas ut.

Utdelning

Styrelsen har för avsikt att föreslå bolagsstämman att ingen utdelning skall lämnas för räkenskapsåret 2020.

Kalendarium

| | |
|------------------------|------------|
| Bokslutskommuniké 2020 | 2021-02-25 |
| Delårsrapport Q1 2021 | 2021-05-10 |
| Ordinarie årsstämma | 2021-05-10 |
| Delårsrapport Q2 2021 | 2021-08-17 |
| Delårsrapport Q3 2021 | 2021-11-16 |

Bokslutskommunikén i sin helhet finns på bolagets webbplats:

<http://investor.realholding.se/finansiella-rapporter/>

Signaturer

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 februari 2021.

Real Holding AB (publ)

Stockholm den 25 februari 2021

Dimitrij Titov, ordförande

Bengt Engström, ledamot

Michael Derk, ledamot och verkställande direktör

Fredrik Högbom, ledamot

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

| Mkr | Okt-Dec 2020 | Okt-Dec 2019 | Jan-Dec 2020 | Jan-Dec 2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rörelsens intäkter | | | | |
| Hysesintäkter | 16,4 | 11,2 | 63,2 | 44,4 |
| Serviceintäkter | 0,6 | 0,2 | 3,3 | 3,4 |
| Summa intäkter | 17,0 | 11,4 | 66,5 | 47,8 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Fastighetskostnader | -3,4 | -4,3 | -21,1 | -16,8 |
| Personalkostnader | -0,5 | -0,2 | -1,7 | -0,9 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 0,0 | -0,1 | -0,2 | -0,2 |
| Övriga kostnader | -2,5 | -6,1 | -15,1 | -16,4 |
| Summa kostnader | -6,4 | -10,7 | -38,1 | -34,3 |
| Rörelseresultat | 10,6 | 0,7 | 28,4 | 13,5 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | | |
| Finansnetto | -4,5 | -7,5 | -20,3 | -29,0 |
| Summa resultat från finansiella poster | -4,5 | -7,5 | -20,3 | -29,0 |
| Resultat efter finansiella poster | 6,1 | -6,8 | 8,1 | -15,5 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 0,0 | -0,7 | 21,0 | 5,3 |
| Ackordsvinst | 0,0 | 0,0 | 53,4 | 0,0 |
| Resultat försålda/avskrivna fastigheter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -6,0 |
| Resultat före skatt | 6,1 | -7,5 | 82,5 | -16,2 |
| Uppskjuten samt temporär skatt | 3,2 | -0,2 | -14,2 | -1,2 |
| Skatt föreg år | -1,3 | 0,0 | -1,3 | 0,0 |
| Årets skattekostnad | -1,6 | 0,0 | -1,6 | 0,0 |
| Resultat | 6,4 | -7,7 | 65,4 | -17,4 |
| Varav hänförligt till | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 6,4 | -7,7 | 65,4 | -17,4 |
| Minoritetsintressen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Balansräkning koncern

| Mkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Tillgångar | | |
| Immateriella tillgångar | | |
| Övriga immateriella tillgångar | 0,0 | 0,0 |
| Summa immateriella tillgångar | 0,0 | 0,0 |
| Materiella tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 595,0 | 420,1 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 0,5 | 0,0 |
| Summa materiella tillgångar | 595,5 | 420,1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Uppskjuten skattefordran | 24,3 | 35,4 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 24,3 | 35,4 |
| Summa anläggningstillgångar | 619,8 | 455,5 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13,7 | 9,0 |
| Kassa och bank | 5,4 | 8,1 |
| Summa omsättningstillgångar | 19,1 | 17,1 |
| Summa tillgångar | 638,8 | 472,6 |

Balansräkning koncern

| Mkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| Eget kapital | 242,7 | 53,0 |
| Summa eget kapital | 242,7 | 53,0 |
| Avsättningar | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 16,4 | 11,3 |
| Summa avsättningar | 16,4 | 11,3 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 223,6 | 101,8 |
| Övriga räntebärande skulder | 31,4 | 15,0 |
| Summa långfristiga skulder | 255,0 | 116,8 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 86,2 | 87,8 |
| Leverantörsskulder | 6,1 | 8,2 |
| Räntebärande skulder | 5,2 | 153,4 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6,8 | 4,9 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20,4 | 37,2 |
| Summa kortfristiga skulder | 124,7 | 291,5 |
| Summa skulder | 396,1 | 419,6 |
| Summa eget kapital och skulder | 638,8 | 472,6 |

Kassaflöde koncern

| Mkr | okt-dec 2020 | okt-dec 2019 | jan-dec 2020 | jan-dec 2019 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat efter finansiella poster | 6,1 | -6,8 | 8,1 | -15,5 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm | 0,0 | 0,2 | -4,2 | 0,2 |
| Betald skatt | 0,1 | -1,1 | 0,3 | 0,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 6,2 | -7,7 | 4,2 | -15,3 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 6,2 | 2,8 | -2,1 | 3,4 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -9,7 | -18,0 | 21,6 | 0,0 |
| Förändring av rörelsekapitalet | -3,5 | -15,2 | 19,5 | 3,4 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | 2,7 | -22,9 | 23,7 | -11,9 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förändring av materiella anläggningstillgångar | 0,0 | 23,0 | -147,4 | 23,0 |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar | 0,0 | -22,3 | 0,0 | 0,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0,0 | 0,7 | -147,4 | 23,0 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Amorterade lån | -5,3 | 24,3 | -11,1 | -7,8 |
| Upptagna lån | 0,0 | -2,8 | 132,1 | 0,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -5,3 | 21,5 | 121,0 | -7,8 |
| Årets kassaflöde | -2,6 | -0,7 | -2,7 | 3,3 |
| Likvida medel vid årets början | 8,0 | 8,8 | 8,1 | 4,8 |
| Likvida medel vid årets slut | 5,4 | 8,1 | 5,4 | 8,1 |

* I posten för 2019 ingår avskrivning balanserade utgifter

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning i emission

Förändring Eget Kapital Koncern

| EGET KAPITAL (Mkr) | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|--|--------------|
| IB 2020-01-01 | 27,5 | 204,9 | -179,4 | 53,0 |
| Nedsättning aktiekapital | -25,1 | 0,0 | 25,1 | 0,0 |
| Kvittningsemission skulder | 10,9 | 10,9 | 0,0 | 21,8 |
| Företrädesemission | 17,5 | 17,5 | 0,0 | 35,0 |
| Apportemission | 25,0 | 25,0 | 0,0 | 50,0 |
| Inlösen av preferensaktier | 15,3 | 15,3 | -30,5 | 0,0 |
| Kvittningsemission konvertibel | 17,6 | 2,4 | 0,0 | 20,0 |
| Omstrukturering koncern | 0,0 | 0,0 | -2,5 | -2,5 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 65,4 | 65,4 |
| UB 2020-12-31 | 88,7 | 275,9 | -121,9 | 242,7 |
| | | | | |
| IB 2019-01-01 | 27,5 | 204,9 | -162,0 | 70,4 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | -17,5 | -17,5 |
| UB 2019-12-31 | 27,5 | 204,9 | -179,4 | 53,0 |

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

| Mkr | Okt-Dec 2020 | Okt-Dec 2019 | Jan-Dec 2020 | Jan-Dec 2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Intäkter | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 3,4 |
| Kostnader | -2,1 | -6,4 | -10,4 | -12,0 |
| Rörelseresultat | -2,1 | -6,4 | -9,4 | -8,6 |
| Finansiella intäkter | 18,0 | 0,0 | 18,0 | 0,0 |
| Ackordsvinst | 0,0 | 0,0 | 54,0 | 0,0 |
| Finansiella kostnader | -1,8 | -2,8 | -7,3 | -12,8 |
| Summa resultat från finansiella poster | 16,2 | -0,6 | 64,7 | -12,8 |
| Resultat efter finansiella poster | 14,1 | -9,2 | 55,3 | -21,4 |
| Bokslutsdispositioner | 9,8 | 1,0 | 9,8 | 1,0 |
| Resultat före skatt | 23,9 | -8,2 | 65,1 | -20,4 |
| Skatt | -11,0 | 1,0 | -11,0 | 1,0 |
| Resultat | 12,9 | -7,2 | 54,1 | -19,4 |

Balansräkning moderbolag i sammandrag

| Mkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Tillgångar | | |
| Immateriella tillgångar | 0,0 | 0,0 |
| Andelar i koncernföretag | 225,4 | 142,3 |
| Övriga finansiella tillgångar | 23,9 | 35,0 |
| Fordringar hos koncernföretag | 72,4 | 17,4 |
| Övriga kortfristiga tillgångar | 0,8 | 1,7 |
| Kassa och bank | 0,7 | 0,3 |
| Summa tillgångar | 323,2 | 196,7 |
| Eget Kapital | 187,1 | 6,1 |
| Skulder till koncernföretag | 38,0 | 45,1 |
| Räntebärande skulder | 95,0 | 115,6 |
| Övriga skulder | 3,1 | 29,9 |
| Summa eget kapital och skulder | 323,2 | 196,7 |

Kassaflödesanalys Moderbolaget

| Mkr | Okt-dec 2020 | Okt-dec 2019 | Jan-dec 2020 | Jan-Dec 2019 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 14,1 | -9,2 | 55,3 | -21,4 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm*) | 0,0 | 3,1 | -4,2 | 3,1 |
| | 14,1 | -6,1 | 51,1 | -18,3 |
| Förändring av rörelsekapitalet | | | | |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | -16,4 | 0,0 | -53,5 | 20,3 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | 2,9 | 6,2 | -19,7 | -1,8 |
| | -13,5 | 6,2 | -73,2 | 18,5 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | 0,6 | 0,1 | -22,1 | 0,2 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | 0,0 | 0,0 | -87,5 | 0,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0,0 | 0,0 | -87,5 | 0,0 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagande av lån | 0,0 | 0,0 | 110,0 | 0,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0,0 | 0,0 | 110,0 | 0,0 |
| Periodens kassaflöde | 0,6 | 0,1 | 0,4 | 0,2 |
| Likvida medel vid periodens början | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,1 |
| Likvida medel vid periodens slut | 0,7 | 0,3 | 0,7 | 0,3 |

* I posten för 2019 ingår avskrivning balanserade utgifter

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning i emission

Förändring Eget Kapital Moderbolaget

| EGET KAPITAL (Mkr) | Aktiekapital | Uppskrivnings- fond | Överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| IB 2020-01-01 | 27,5 | 2,4 | 0,0 | -4,4 | -19,4 | 6,1 |
| Nedsättning aktiekapital | -25,1 | 0,0 | 0,0 | 25,1 | 0,0 | 0,0 |
| Kvittningsemission skulder | 10,9 | 0,0 | 10,9 | 0,0 | 0,0 | 21,8 |
| Företrädesemission | 17,5 | 0,0 | 17,5 | 0,0 | 0,0 | 35,0 |
| Apportemission | 25,0 | 0,0 | 25,0 | 0,0 | 0,0 | 50,0 |
| Inlösen av preferensaktier | 15,3 | | 15,3 | -30,5 | | 0,0 |
| Kvittningsemission konvertibel | 17,6 | 0,0 | 2,4 | 0,0 | 0,0 | 20,0 |
| Resultatdisposition | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -19,4 | 19,4 | 0,0 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 54,2 | 54,1 |
| UB 2020-12-31 | 88,7 | 2,4 | 71,1 | -29,2 | 54,2 | 187,1 |
| | | | | | | |
| IB 2019-01-01 | 27,5 | 2,4 | 0,0 | 27,4 | -31,8 | 25,5 |
| Resultatdisposition | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -31,8 | 31,8 | 0,0 |
| Periodens resultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -19,4 | -19,4 |
| UB 2019-12-31 | 27,5 | 2,4 | 0,0 | -4,4 | -19,4 | 6,1 |

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.

| | Okt-Dec 2020 | Okt-Dec 2019 | Jan-Dec 2020 | Jan-Dec 2019 |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Aktierelaterade nyckeltal | | | | |
| Aktiekurs vid periodens utgång, kronor | 0,026 | 0,034 | 0,026 | 0,034 |
| Antal aktier vid periodens utgång | 8 867 894 666 | 238 706 867 | 8 867 894 666 | 238 706 867 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden | 8 867 894 666 | 238 706 867 | 6 710 597 716 | 238 706 867 |
| Börsvärde vid periodens utgång, Mkr | 230,6 | 8,1 | 230,6 | 8,1 |
| Resultat per aktie, kronor | 0,00 | -0,03 | 0,01 | -0,07 |
| Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor | 0,00 | -0,03 | 0,01 | -0,07 |
| Eget kapital per aktie, kronor | 0,03 | 0,22 | 0,03 | 0,22 |
| Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor | 0,03 | 0,22 | 0,04 | 0,22 |
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | |
| Hysesvärde helår, kronor/kvm | 563 | 521 | 563 | 521 |
| Hysesintäkter helår, kronor/kvm | 627 | 455 | 627 | 455 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91% | 87% | 91% | 87% |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr | 595,0 | 420,1 | 595,0 | 420,1 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 141 094 | 99 438 | 141 094 | 99 438 |
| Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, % | 8,4% | 8,1% | 8,4% | 8,1% |
| Antal förvaltningsfastigheter | 13 | 11 | 13 | 11 |
| Finansiella nyckeltal | | | | |
| Intäkter, Mkr | 17,0 | 11,4 | 66,5 | 47,8 |
| Driftnetto, Mkr | 13,6 | 7,1 | 45,4 | 31,0 |
| Balansomslutning | 638,8 | 472,6 | 638,8 | 472,6 |
| Räntebärande skulder | 346,4 | 358,0 | 346,4 | 358,0 |
| Soliditet, % | 38,0% | 11,2% | 38,0% | 11,2% |
| Räntetäckningsgrad, ggr *) | 2,4 | 0,1 | 1,4 | 0,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,4 | 6,8 | 1,4 | 6,8 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 54,2% | 75,7% | 54,2% | 75,7% |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, % | 58,2% | 85,2% | 58,2% | 85,2% |

*) Ackordsvinst har exkluderats vid beräkningen.

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, | Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under kronor perioden |

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Finansiella nyckeltal

| | |
|---------------------------------------|---|
| Intäkter, Mkr | Totala intäkter |
| Driftnetto, Mkr | Hyresintäkter minus fastighetskostnader |
| Överskottsgrad | Driftnetto dividerat med nettoomsättning |
| Balansomslutning | Totala tillgångar |
| Räntebärande skulder | Skulder belöpande med ränta |
| Soliditet, % | Eget kapital dividerat med balansomslutningen |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde. |
| Belåningsgrad på fastighetsnivå | Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde |
| vid periodens utgång, % | Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr) |
| Räntetäckningsgrad | Skulder inklusive uppskjuten skatteskuld och avsättningar dividerat med justerat eget kapital (ggr) |
| Skuldsättningsgrad | |

Kontaktuppgifter

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: info@realholding.se; Hemsida: www.realholding.se

Vekställande direktör/VD

Michael Derk
Real Holding i Sverige AB (publ)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: michael.derk@realfastigheter.se

Ekonomichef/CFO

Håkan Brown
Real Holding i Sverige AB (publ)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 70 665 77 97
E-post: hakan.brown@realfastigheter.se

Styrelseordförande

Dimitrij Titov
Advokatfirman Titov & Partners KB
Humlegårdsgatan 20; 114 46 Stockholm
Tel: +46 8 684 518 50
E-post: dimitrij.titov@titovlaw.se; Hemsida: www.titovlaw.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822; 103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

Revisor

Magnus Olsson
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Box 20
851 02 Sundsvall
Tel: +46 (0) 10 212 88 78
E-post: magnus.olsson@pwc.com; Hemsida: www.pwc.se