

REAL HOLDING

Bokslutskommuniké 2019



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

REAL HOLDING

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2019 till och med den 31 december 2019. Med Koncernen, Bolaget och Real Holding avses de bolag som ingår i Real Holding i Sverige AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556865-1680.

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

INNEHÅLL

Vi ser ljuset i tunneln	2
VD-kommentar	3
Marknadskommentar	4
Intäkter, kostnader och resultat	5
Tillgångar	6
Eget kapital och Skulder.....	7
Övrigt	8
Finansiella rapporter	18
Nyckeltal och definitioner.....	24
Kontaktuppgifter	26

Vi ser ljuset i tunneln

Under hela 2019 har styrelsen och ledningen för Real Holding arbetat med den företagsrekonstruktion som Bolaget befunnit sig i sedan 27 mars 2019. I och med att långgivarna i moderbolaget i januari 2020 accepterade det ackordsförslag som styrelsen tillsammans med rekonstruktörerna från Advokatfirman Schjödts (tidigare Hamilton) lagt fram, de förestående emissionerna samt bytet av preferensaktier till B-aktier kan styrelsen nu konstatera att utsikterna för ett välmående Real Holding ser väldigt goda ut. Det finns emellertid fortfarande mycket arbete kvar att göra.

Perioden i korthet

Perioden i siffror	Januari-december 2019	Januari - december 2018
Nettoomsättning (Mkr)	47,8	44,4
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	47,8	43,3
Driftnettot (Mkr)	31,0	28,5
Rörelseresultat (Mkr)	13,9	14,5
Resultat efter skatt (Mkr)	-17,7	-15,0
Resultat per aktie (kr)	-0,07	-0,06
Eget kapital per 31 december (Mkr)	52,6	70,4
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,22	0,29
Totalt antal aktier	238 706 867	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	235 081 833	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	420,1	443,8

Viktiga händelser under och efter periodens slut

- Fastighetsutvecklingsprojektet Pottholmen, Karlskrona frånträdde under februari 2019.
- Kent Söderberg tillträdde som ny VD i Real Holding i februari 2019.
- Den 27 mars 2019 ansökte och beviljades Bolaget företagsrekonstruktion. Stockholms tingsrätt beslutade den 5 juli 2019 att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB:s (publ). Rekonstruktionen har sedan förlängts vid två tillfällen, 2019-10-08 och 2020-01-02 och gäller fram till den 27 mars 2020.
- Den 2 januari 2020 offentliggjorde styrelsen ett ackordsförslag till Bolagets långgivare i enlighet med den tidigare rekonstruktionsplanen.
- 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.
- Styrelsen kallar till en extra bolagsstämma den 2 mars 2020 som skall besluta om en företrädesemission om 35 miljoner kr, kvittningsemmission till långgivare om ca 22 Mkr, kvittningsemmission till preferensaktieägare om ca 35 Mkr och apportemission om 50 Mkr. Emissionerna ger stamaktier av serie B och till en teckningskurs om 2 öre.
- Bolaget har som en del i refinansieringen erhållit ett konvertibellån, vilket kan konverteras till stamaktier av serie B till en konverteringskurs om ca 1,12 öre.

Kvartalet i korthet

Kvartalet i siffror	Oktober- december 2019	Oktober- december 2018
Nettoomsättning (Mkr)	11,4	11,3
Hyres- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	11,4	11,3
Driftnettot (Mkr)	7,1	6,6
Rörelseresultat (Mkr)	1,1	2,2
Resultat efter skatt (Mkr)	-8,0	11,7
Resultat per aktie (kr)	-0,03	0,05
Eget kapital per 31 december (Mkr)	52,6	70,4
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,22	0,29
Totalt antal aktier	238 706 867	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	235 081 833	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	420,1	443,8

VD-kommentar

Real Holding i Sverige AB (publ) har befunnit sig i rekonstruktion sedan slutet av mars 2019.

Under fjärde kvartalet har fokus varit slutförhandlingar med nya finansiärer, struktureringsarbetet av koncernen har fortsatt enligt planen. Nytt förslag till en uppgörelse med långgivare, obligationsinnehavare och preferensaktieägare skickades ut i slutet av december och har nu godkänts av samtliga berörda parter. Bolaget ansökte om, och beviljades förlängning tom 27 mars 2020.

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

Arbetet med att proaktivt hjälpa såväl nya som befintliga hyresgäster att hitta och optimera deras behov fortgår. Rekonstruktionen har delvis begränsat detta arbete då vissa av våra dotterbolag tidvis haft en begränsad likviditet.

Resultat av det arbete som görs tillsammans med våra hyresgäster, både i form av nya hyreskontrakt, förlängningar/utökning av befintliga hyreskontrakt och effektiviseringar har givit ett förbättrat i ekonomiskt utfall.



Driftnettot har ökat från 6,6 Mkr till 7,1Mkr mot föregående kvartal 2018 och på året från 28,5Mkr till 31Mkr mot föregående period.

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

Kent Söderberg, VD Real Holding AB

Marknadskommentar

Stora mängder kapital skall placeras på den nordiska fastighetsmarknaden

Under flera år har de nordiska fastighetsmarknaderna attraherat utländskt kapital och 2019 var inget undantag. Istället för de nordiska fastighetsmarknaderna mer utländskt kapital än någonsin. Enligt fastighetsrådgivaren Jones Lang LaSalle Inc spås de nordiska fastighetsmarknaderna att komma att bli ännu hetare under 2020. Utländska köpare efterfrågar i första hand efter volym, efter sammanhållna fastighetsbestånd. En stor del av kapitalet kommer från pensionsinstitut som letar efter fastighetsinvesteringar. Fastighetsinvesteringar har kommit att bli allt mer efterfrågade efter att centralbanker världen över sänkt räntorna. För institutionella o behov av avkastning, till exempel pensionsinstitut, har då fastigheter kommit att bli allt viktigare.

Under 2019 skedde det fastighetstransaktioner för rekordhöga 44 miljarder euro, motsvarande 49 miljarder dollar säger Pangea Property Partners. Citigroup Inc.s nordiska företagsbankverksamhet säger att investerare dras till Skandinavien's transparens och den relativa lättheten med tillgångar som kan handlas.

Danske Bank uppskattar att Sveriges svaga krona innebär att även rekordhöga värderingar fortfarande lämnar utrymme för transaktioner från offshore-köpare. Finansinspektionen säger att utländska investerare stod bakom nästan en tredjedel av landets transaktioner, efter värde, förra året. Banken informerar sina företagskunder om att "fastigheter förväntas behålla sin position som en stor volymbidragare eftersom företagen i sektorn fortfarande är i en tillväxtbana."

Riksbanken höjde räntan

I december 2019 lämnade den svenska Riksbanken besked om att styrräntan höjdes till noll procent efter nästan fem år av räntor som legat på en negativ nivå. Detta gjordes trots tecken på att den svenska konjunkturen mattas av och att svensk ekonomi inte längre är lika stark som tidigare. 2019 dominerades av en global osäkerhet samt rädslan av att en lågkonjunktur är i antågande. För att mota lågkonjunkturen i grind sänkte den amerikanska centralbanken (Fed) och ECB styrräntorna. ECB återupptog utöver detta sina stödköp, om än i mindre omfattning.

Att den negativa räntan inte gett de önskade effekterna på svensk ekonomi är de flesta bedömare överens om. Det finns emellertid inget som tyder på att den senaste räntehöjningen varit början på en fortsatt långtgående räntehöjning. I dag ligger förväntningarna på att den svenska Riksbanken inte kommer att genomföra ytterligare höjningar – eller sänkningar – under de kommande tre åren.

Allt fler studier stödjer detta och allt tyder på att vi sannolikt kommer att få se räntorna kvarstå på låga nivåer i många år framöver. Senaste i raden av bedömare är den brittiska centralbanken, Bank of England, som studerat hur realräntorna i de mest utvecklade länderna i världen utvecklats sedan 1300-talet. Rapporten har citerats flitigt, bland annat av det svenska bolåneinstitutet SBAB.

Bank of England kommer fram till att realräntorna i genomsnitt har sjunkit med 1,6 procentenheter per århundrade, oavsett vilken ekonomisk politik som varit aktuell för sin tid. Ekonomiprofessorn Paul Schmelzing, som tagit fram denna rapport pekar på att världen kan hamna i ett tillstånd av permanent negativa realräntor, vilket då står stick i stäv med den svenska Riksbankens höjning i

december 2019. Hans forskning visar emellertid på betydande variationer kring denna trend, vilket förstås är viktigt att ta höjd för.

Arbetslösheten ökar emellertid

Enligt nya rapporter som publicerats av Trygghetsrådet TRR och Handelsbanken ökade antalet uppsagda tjänstemän med 29 procent under 2019. Båda rapportskrivarna gör bedömningen att antalet kommer att öka under 2020. Detta gör Sverige till det enda EU-land där arbetslösheten tydligt har ökat det senaste året, säger Handelsbankens chefsekonom Christina Nyman i ett pressmeddelande.

Tillväxten i Sverige ökade med en enda procentenhet under 2019 enligt Handelsbankens senaste konjunkturprognos. Banken spår att tillväxten kommer fortsatt vara svag och varnar för en ökad arbetslöshet. Handelsbanken bedömer att den svenska arbetsmarknaden kommer att utvecklas sämre än sina motsvarigheter i USA och EU. Tidigare i år rapporterade Arbetsförmedlingen att varslen nu är de högsta sedan 2014. I slutet av 2019 hade antalet inskrivna arbetslösa hos landets arbetsförmedlingar ökat med 29 000 till 374 000 jämfört med ett år tidigare.

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkter

De totala hyresintäkterna uppgick under perioden till 47,8 Mkr (43,3) varav serviceintäkterna svarade för 3,4 Mkr (3,0).

Den ökade nettoomsättningen, 47,8 MSEK (44,4) i förhållande till samma period föregående år beror främst på att Tranåsfastigheten inte fanns med under hela 2018 men är även resultatet av en effektivare fastighetsförvaltning och ökad uthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 16,8 Mkr (15,9). Den ökade fastighetskostnaden är relaterad till att Tranåsfastigheten inte fanns med under hela 2018.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 31,0 Mkr (27,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 64,9% (63,3 %). Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter, effektivare förvaltning och lägre kostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick till 29,6 Mkr (23,2) och upplåningskostnaderna till 0,0 (16,7). Mindre ränteintäkter uppgick till 0,5 Mkr (0,5). Finansnettot uppgick således till -29,1 Mkr (-39,5).

Det förbättrade finansnettot mot föregående år beror främst på att koncernen inte längre har några aktiverade upplåningskostnader som belastar resultatet. Avyttringen av fastigheten Pottholmen och refinansiering av ett lån i Real Nya Bostäder i Skövde AB (Tranåsfastigheten) som skedde i slutet av

2018 har bidragit till minskade räntekostnader om cirka 4,5 Mkr men samtidigt har Bolaget drabbats av högre ränteutgifter till följd av rekonstruktionsprocessen.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under 2019 uppgick värdeförändringarna på Real Holdings samtliga fastigheter till 5,3 Mkr (-8,5). 6,0 av förändringen 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. Värdeförändringar medför även att temporär skatt om 21,4 % skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Resultat

Periodens rörelseresultat uppgår till 13,9 Mkr (14,5). Resultatet efter finansiella poster är fortsatt negativt men även det är förbättrat mot föregående år, -15,2 Mkr (-25,0 Mkr).

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

Årets resultat uppgår till -17,7 Mkr (-15,0). Resultatet har belastats med extraordinära kostnader om ca 2,0 Mkr avseende mäklararvoden och juridiska kostnader vid försäljning av Pottholmen, juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor, bolagsstämma och företagsrekonstruktion om ca 7,5 Mkr samt hyresgästanpassningar om ca 1,5 Mkr.

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

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.

Bolaget har inga pågående skattetvister.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 31 december 2019

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 420,1 Mkr (443,8) vid utgången av 31 december 2019. 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	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kronor	Beräknat driftnetto, kronor	Ek. uthyrningsgrad	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/Lager/kontor	Gislaved	38 497	11 316 000	6 619 860	84,9%	79,0
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 161	89 000	54 735	15,3%	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/kontor/lager	Håbo	7 350	5 016 000	2 212 056	99,7%	51,9
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	354 840	182 388	100,0%	2,7
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/	Karlskrona	3 869	4 428 000	3 298 860	97,5%	42,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/lager	Torsås	13 878	3 344 400	1 565 179	45,4%	30,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Skövde AB	Produktion/kontor/Lager/utbildning	Tranås	34 480	20 610 000	17 477 280	100,0%	211,0
Totalt per 20191231 (årsbasis)			SUMMA	99 438	45 158 240	31 410 358	87,2%	420,1

Alla siffror beräknade på årsbasis

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 36,3 Mkr (35,9). Per 31 december 2019 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 170 Mkr vilka värderats till 21,4 procent (gällande skattesats).

Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 31 december 2019 till 52,6 Mkr (70,4).

Antal registrerade aktier per 31 december 2019 uppgick till 238 706 867 stycken (238 706 867). Totalt finns 3 525 000 A-aktier, 235 081 833 B-aktier samt 100 034 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 238 706 867 (199 555 154) under perioden.

Innan utdelning kan ske till övriga aktieägare ska först preferensaktieägare erhålla upplupen utdelning inklusive ränta i enlighet med villkoren för preferensaktierna. Vid periodens utgång uppgår upplupen utdelning inklusive ränta på preferensaktierna till 10,2 Mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2019 uppgick till 358,0 Mkr (382,2). Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 6,4 % (7,0). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 85,2% (86,1).

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 Stockholm och bemannas idag av en person; Kent Söderberg, VD.

Närstående transaktioner

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

Styrelseledamoten Bengt Engström (samt hans bolag) har debiterat ränta på sitt tidigare lämnade lån till Bolaget. Kapitalbeloppet uppgår till 1 600 000 kronor och räntan uppgår till 80 000 kronor (fem procents årsränta). Räntebeloppet har ej reglerats per 31 december 2019 utan avsikten är att debiterad och upplupen ränta avskrivs i samband med de förestående emissionerna.

Styrelseledamoten Bengt Engström har fakturerat 95 000 kronor för arbetet med en större tvist.

Styrelseledamoten Bengt Linden (via hans bolag) har sedan tidigare lämnat reverslån till Bolaget. Kapitalbeloppet uppgår till 30 000 000 kronor och upplupen ränta för 2019 uppgår till 1 500 000 kronor (fem procents årsränta). Räntebeloppet har ej reglerats per 31 december 2019 utan avsikten är att debiterad och upplupen ränta avskrivs i med de förestående emissionerna.

Styrelseledamoten Michel Derk är delägare i Forsheda Hus AB som sköter och ansvarar för den tekniska förvaltningen. Forsheda Hus AB har fakturerat 1,1 Mkr under 2019.

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 145,9 Mkr vilket motsvarar 40,8% av den totala belåningen. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

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

	2019-12-31 Effekt på resultat	2019-12-31 Effekt på eget kapital	2018-12-31 Effekt på resultat	2018-12-31 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	1,5	1,5	0,6	0,6

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. En stor andel av lånen förfaller, eller redan har förfallit, 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 37 % 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 säsongsvariationer eller cykliska variationer.

Största ägare i Real Holding

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%
Michael Derk privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	9 679 430	0	4,05%	3,92%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Olof Sören Maxén	0	6 613 940	1 015	2,77%	2,68%
HKG Holding A/S	0	6 209 698	0	2,60%	2,52%
Mikael Hagernäs	0	4 745 597	0	1,99%	1,92%
Övriga 850 aktieägare	405 500	113 709 820	99 019	47,85%	46,62%
Summa	3 525 000	235 081 832	100 034	100,00%	100,00%

Per den 31 december 2019. Källa Euroclear

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Händelser under rapportperioden

Under året har fastigheten Pottholmen, Karlskrona frånträtts. Real Holding sålde emellertid fastighetsutvecklingsprojekt på Pottholmen, Karlskrona till Skanska redan under december 2018.

Den 4 februari 2019 utsågs Kent Söderberg till ny VD i Real Holding. Han har en tidigare erfarenhet som VD för bolag inom olika branscher och har drivit ett eget fastighetsbolag sedan 2012. Han kom att ersätta Anna Weiner Jiffer som avgick som styrelseledamot och VD.

Under det första kvartalet 2019 erhöles anstånd med betalning av lån och ränta av obligationslångivarna och långivarna till Pottholmenfastigheten.

Bolaget har hållit två stycken extra bolagsstämmor den 15 mars 2019. Vid den första bolagsstämman beslutades om att tillsätta en särskild granskningsman och en extern revisor. Vid den andra bolagsstämman avslog stämman Styrelsens förslag till förändring av bolagsordningen och därmed den föreslagna företrädesemissionen. Däremot valdes Mats Jämterud, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Lars-Olof Olsten och Jan Egenäs avgick som styrelseledamöter. Sedan tidigare hade Anna Weiner Jiffer avgått som styrelseledamot och VD.

Den 27 mars 2019 ansökte och beviljades Bolaget företagsrekonstruktion. Utsedd rekonstruktör är Lars-Eric Gustavson från Hamiltons advokatbyrå i Stockholm.

Mats Jämterud har under april 2019 lämnat styrelsen i Bolaget genom eget utträde.

Tingsrätten beslutade den 12 april 2019 att godkänna fortsatt rekonstruktion av Real Holding AB fram till 27 juni 2019.

Inför borgenärssammanträdet den 12 april 2019 har en preliminär rekonstruktionsplan skickats ut till bolagets borgenärer genom email samt i brevform.

Den preliminära rekonstruktionsplanen inkluderade ej tidigare publicerade uppgifter enligt följande:

- Koncernens totala hyresintäkter förväntas öka under 2019 i jämförelse med 2018.
- Koncernens driftnetto för 2019 förväntas uppgå till ca 30 miljoner kronor.

- Tidigare kommunicerad målsättning om belåningsgrad om lägre än 75% kvarstår.

Bolaget sköt upp Årsstämman till den 19 juni 2019. Vidare flyttade Bolaget publiceringen av Årsredovisningen till 22 maj 2019 vilket kommunicerades till aktiemarknaden.

Real Holding i Sverige AB (publ) höll under onsdagen den 19 juni 2019 årsstämma för verksamhetsåret 2018 varvid följande beslut med avvikelse från framlagda förslag fattades:

- Beslutades att fastställa resultaträkningen samt balansräkningen respektive koncernresultaträkningen samt koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2018.
- Beslutade att ingen vinstutdelning lämnas och att årets resultat balanseras i ny räkning.
- Aktieägare motsvarande 12,4 procent av alla aktier i bolaget röstade mot förslaget om ansvarsfrihet på grund av den vilande utredningen av särskild granskningsman och minoritetsrevisor.
- Beslutades att bemyndiga styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om emission av (i) stamaktier av serie B, (ii) konvertibler som berättigar till konvertering till stamaktier av serie B, och/eller (iii) teckningsoptioner som berättigar till stamaktier av serie B. Emissionerna ska ske mot kontant betalning, genom apport eller genom kvittning, eller i övrigt förena med villkor. Enligt framlagt förslag skulle styrelse även ha rätt att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

I övrigt fattades följande förslag i enlighet med framlagda förslag:

- Beslutades att antalet styrelseledamöter styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma ska bestå av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Enligt framlagt förslag skulle styrelsen bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter.
- Beslutades att styrelsearvoden ska utgå med 200 000 kronor till styrelsens ordförande samt med 100 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöterna med undantag för styrelseledamöter som erhåller ersättning från bolaget för sitt operativa arbete i bolaget. Vidare beslutades att revisorsarvode ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.
- Beslutades att för tiden intill nästa årsstämma omvälja Bengt Engström, Bengt Linden, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Beslutades vidare att omvälja Bengt Engström till styrelseordförande.
- Beslutades att uppdra åt styrelseordföranden att, baserat på ägandet i bolaget i slutet av december månad 2019, sammankalla en valberedning om tre personer från var och en av de till röstetalet största aktieägarna i bolaget. Valberedningens ledamöter ska anslås på bolagets webbplats senast tre månader före årsstämman. Om ägarförhållandena ändras väsentligt innan valberedningens uppdrag slutförts ska ändringar kunna ske i valberedningens sammansättning.

En hyresgäst i fastigheten i Anderstorp, Evry, har sagt upp hyresavtalet till avflyttning i augusti 2019 men betalar men betalar enligt uppgörelse större delen av återstående hyrestid i förtid.

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

Real Holding i Sverige AB (publ) har därför tisdagen den 9 juli 2019 skickat ut ett förslag om underhandsuppgörelse.

Förslaget i sammanfattning

- Obligationsinnehavarna avstår sin upplupna ränta och kvittar 20 procent av kapitalbeloppet mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Oprioriterade fordringsägare avstår sin upplupna ränta och kvittar mellan 50 och 60 procent av sina kapitalbelopp mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Preferensaktieägare avstår sin upplupna utdelning samt ränta och kvittar motsvarande inlösenbeloppet, 350 kr per preferensaktie, mot nyemitterande aktier till en teckningskurs om 2 öre.
- Företrädesemission om 35 000 000 kr genomförs till en teckningskurs om 2 öre.
- Anstånd begärs för att återbetala de kvarvarande fordringarna samt Obligationen (såsom definierad nedan) till den 31 dec 2019 eller enligt separata överenskommelser.
- Framtida apportemission av industrifastighet till teckningskurs om 2 öre varvid ett överskjutande värde om 50 mkr tillkommer koncernen.

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

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

Att:

- i. Obligationslånet skrivs ned med ett belopp som motsvarar upplupen ränta per dagen för en kommande kvittningsemission i Bolaget;
- ii. 20% av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, ska kvittas mot nyemitterade aktier i Bolaget av serie B mot en teckningskurs om 4 öre,
- iii. Återbetalningsdagen senareläggs till den 31 december 2019.

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

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

Utfall

- Cirka 86 procent av preferensaktieägarna accepterade förslaget, därmed uppnåddes tillräcklig röstmajoritet. Förslaget innebar

(i) nedskrivning av förfallen med icke utbetalad utdelning samt därpå upplupen ränta, samt

(ii) konvertering av preferensaktier till stamaktier.

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

- Av det delvis säkerställda Obligationslånet om totalt 69 Mkr har motsvarande 39 procent av fordringsbeloppet avgivit svar. Av dessa har 45 procent accepterat förslaget. Därmed uppnåddes inte

tillräcklig röstmajoritet för att fatta ett bindande beslut, enligt de särskilda omröstningsregler som gäller för Obligationslånet. Förslaget innebar (i) en nedskrivning av upplupna räntor samt (ii) kvittning av 20 procent av kapitalbeloppen mot nyemitterade aktier. De utestående kapitalbeloppen skulle återbetalas senast 31 december 2019.

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

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

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

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

Sammanfattning

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

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

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

Den 20 december ingav styrelsen för Real Holding i Sverige AB (publ) en begäran till Stockholms tingsrätt om en förlängd rekonstruktionsperiod till och med den 27 mars 2020. Denna kom senare att beviljas. Stockholms tingsrätt beslutade den 2 januari 2020 att bevilja Real Holding i Sverige AB (publ) en förlängd företagsrekonstruktion till och med den 27 mars 2020.

Händelser efter rapportperioden

Stockholms tingsrätt beslutade den 2 januari 2020 beslutat 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 Bolagets långgivare i enlighet med den tidigare rekonstruktionsplanen. Ackordsförslaget syftar att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur, och är ett utbyteserbjudande till Bolagets preferensaktieägare. Styrelsen kommunicerade även sin avsikt, givet antagande av både ackordsförslaget samt utbyteserbjudandet, att genomföra emissioner.

Ackordsförslag

Ackordsförslaget innebär att:

- (a) Bolagets samtliga utgivna obligationer (ISIN: SE0007280383) erbjuds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen,
- (b) långgivare under ett bryggån, upptaget i mars 2018, erbjuds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen, och
- (c) att Bolagets övriga långgivare Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund erbjuds återbetalning om 53,18 % av sina fordringar per rekonstruktionsdagen. Detta lånekollektiv har förklarat sig villigt att konvertera hela sin ackordslikvid, dvs. efter avskrivning, mot stamaktier av serie B.

Genomförande av kvittningsförslaget enligt (c) förutsätter godkännande av extra bolagsstämma.

Utbyteserbjudande preferensaktieägare

Styrelsen har dessutom offentliggjort ett erbjudande till innehavare av Bolagets preferensaktier (PREF1) att frivilligt byta dessa till aktier mot stamaktier, serie B, i Bolaget. Konverteringskursen ska uppgå till 2 öre per stamaktie och varje preferensaktie berättigar ett inlösenbelopp om 350 kr varvid 17 500 stamaktier erhålls för varje innehavd preferensaktie. Erbjudandet förutsätter att innehavare motsvarande 85% av det totala antalet preferensaktier antar förslaget.

Genomförande av preferensaktieutbytet förutsätter godkännande av extra bolagsstämma.

Framtida emissioner

Vidare har Bolagets styrelse publicerat en skrivelse enligt vilken styrelsen, givet att det ovan beskrivna ackordsförslag antas av samtliga fordringsägare, samt att angiven andel av preferensaktieägarna antar förslaget, har för avsikt att offentliggöra kallelse till extra bolagsstämma och föreslå ett följande emissioner i syfte att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur och möjliggöra framtida expansion av fastighetsportföljen och vinstgenerering:

- (a) en företrädesemission av stamaktier serie B om 35 miljoner kr, till en teckningskurs om 2 öre;
- (b) en kvittningsemission av stamaktier serie B till bolagets 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 miljoner kronor, till en teckningskurs om 2 öre;
- (c) en kvittningsemission av stamaktier serie B till Bolagets preferensaktieägare, i syfte att genomföra det ovan beskrivna utbyteserbjudandet till innehavare av Bolagets preferensaktier (PREF1); och
- (d) en apportemission om 50 miljoner kr av industrifastighet mot stamaktier serie B till teckningskurs om 2 öre. Apporterande fastighet tillskjuts av närstående till bolaget varvid oberoende fastighetsvärdering ligger till grund för det bedömda fastighetsvärdet; och
- (e) emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 miljoner kr med en konverteringskurs om 1,12 öre. Genom tillhandahållande av konvertibellånet, samt ett ytterligare lån om 90 miljoner kr, har

Svea Ekonomi möjliggjort återbetalning av obligationslånet samt brygglånet enligt erbjudandet ovan och därmed möjliggjort en långsiktig refinansering av koncernen.

Styrelsen kom även att offentliggöra en begäran om samtycke till villkorsändring avseende obligation (ISIN SE0007280383) samma dag.

Samtyckesbegäran

Intertrust (Sweden) AB, org. nr 556625-5476, ("Agenten") är utsedd till agent för fordringshavarna enligt villkoren för Obligationen.

Agenten påkallar, på begäran av Bolaget, ett skriftligt beslutsförfarande där Obligationssinnehavarna kan godkänna eller avslå det förslag till ändring av villkoren som Bolaget presenterat. Agenten ska ha mottagit röstsedeln senast kl. 12:00 22 januari 2020 via post, bud eller e-post. Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer lämnas utan avseende.

Förslaget och av Bolaget efterfrågade samtycken innebär i detalj följande:

- a) Obligationssinnehavarnas samtycke till avskrivning av den upplupna räntan på Obligationslånet fram till återbetalningsdagen, vilken enligt punkt (c) nedan föreslås till senast 31 mars 2020 (räntan per rekonstruktionsdagen den 27 mars 2019 uppgick till 3 246 403 SEK);
- b) Obligationssinnehavarnas samtycke till att avskryva 20 % av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK; och
- c) Senareläggning av återbetalningsdagen till senast den 31 mars 2020, med möjlighet att verkställa återbetalning tidigare, varvid Obligationssinnehavarna, i samband med att Bolaget fullgör samtliga sina åtaganden enligt Obligationsvillkoren inkluderat återbetalning av Obligationslånet, åtar sig att släppa säkerheterna ställda för Obligationslånet varefter parternas mellanhavanden ska anses vara slutligt reglerade.

Konsekvenser av att inte genomföra Förslaget

I det fall tillräcklig anslutning för detta ackordsförslag inte kommer till stånd återstår sannolikt att istället pröva ett offentligt ackord inom ramen för företagsrekonstruktionen varvid det råder osäkerhet kring koncernens möjlighet att refinansiera sina övriga lån samt möjligheten att återbeta Obligationen. Därmed bedöms risken för att Bolaget försätts i konkurs eller likvideras som icke obetydlig. En konkurs eller likvidation skulle innebära en värdeförstörning för samtliga parter, inkluderat Obligationssinnehavarna.

Real Holding i Sverige AB (publ) meddelade den 16 januari 2020 att Bolaget förlänger svarstiden av ackordsförslaget till preferensaktieägarna till måndagen den 20 januari 2020 då det framkommit att förseningar vid postgången uppstått.

Den 21 januari lät styrelsen meddela att över 85 procent av preferensaktieägare har anslutit sig till det utbyteserbjudande som bolaget offentliggjorde den 20 december 2019. Erbjudandet innebär att preferensaktieägarna erbjuds konvertera sina preferensaktier mot stamaktier till en teckningskurs om 2 öre, mot ett konverteringsvärde om 350 kr per preferensaktie. Erbjudandet villkorades av att innehavare motsvarande 85 % av det totala antalet preferensaktier antog förslaget.

Genomförande av preferensaktieutbytet förutsätter godkännande av extra bolagsstämma.

Den 20 december 2019 offentliggjorde Real Holding i Sverige AB:s (publ) ett ackordsförslag till sina större fordringsägare, innefattat långgivare under (i) en obligation om nominellt 65 000 000 kr (ISIN: SE0007280383) samt (ii) ett bryggån om nominellt 13 000 000 kr.

Ackordsförslaget innebar, vad gäller de sistnämnda lånen, ett erbjudande om avskrivning av upplupna räntor samt 20 % av kapitalfordringarna. Kvarvarande kapitalfordringar ska återbetalas senast den per utgången av kvartal 1 2020.

Dessa lånekollektiv har, för att fatta beslut om ackordsförslaget skulle antas eller inte, genomfört separata omröstningsförfaranden i enlighet med lånevillkoren. Röster kunde avläggas fram till 12.00 den 22 januari 2020. Utfallet i dessa omröstningsförfaranden offentliggörs härmed:

- Av obligationsgivarna avgav 61,73 % av det sammanlagda nominella lånebeloppet röster varav 91,75 % antog förslaget.

- Av bryggånegivarna avgav 69,85% det sammanlagda nominella utestående lånebeloppet röster varav 100% antog förslaget.

Därmed konstateras att ackordförslaget godkännts av både obligationsgivarna och bryggånegivarna, enligt särskilda omröstningsregler i lånevillkoren. Ytterligare sammanfattande information om utfallet av det ackordsförslag och utbyteserbjudande till preferensaktieägarna, vilket offentliggjordes den 20 december 2019, samt kommande åtgärder inom den pågående företagsrekonstruktionen av Real Holding i Sverige AB:s (publ) kommer följa inom snar framtida

Styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ) kallade den 30 januari 2020 till extra bolagsstämma. Bolagsstämman ska hållas den 2 mars 2020 och enligt styrelsens förslag ska beslut fattas om bl.a.:

- Utbyteserbjudande till preferensaktieägarna - Erbjudanden om att varje preferensaktie byts ut mot 17 500 nyemitterade stamaktier av serie B, motsvarande en teckningskurs om 2 öre per stamaktie och ett inlösenbelopp om 350 kronor per preferensaktie.
- Kvittningsemission till långgivare som inom ramen för pågående rekonstruktion accepterat att deras fordringar på ackordslikvid om cirka 22 MSEK kvittas mot stamaktier av serie B till en teckningskurs om 2 öre per stamaktie.
- Företrädesemission av stamaktier av serie B om cirka 35 MSEK med en teckningskurs om 2 öre per stamaktie.
- Godkännande av närståendetransaktion - förvärv av fastighetsägande bolag - samt beslut om apportemission om 50 MSEK varvid stamaktier av serie B emitteras till en teckningskurs om 2 öre per aktie och aktier i det fastighetsägande bolaget tillskjuts bolaget som betalning för stamaktierna.
- Beslut om emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 MSEK med en konverteringskurs om 1,12 öre per stamaktie.
- Samtliga förslag lämnades mot bakgrund av att det av styrelsen den 20 december 2019 offentliggjorda ackordsförslaget fått erforderlig acceptans av fordringsägarna samt då innehavare till 85 procent av bolagets preferensaktier antagit förslaget om utbyteserbjudandet.

Revision

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

Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma kommer att hållas i torsdagen den 11 juni 2020. 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 bokföringsåret 2019.

Kalendarium

Extra bolagsstämma	2020-03-02
Delårsrapport Q1 2020	2020-05-07
Årsredovisning 2019	2020-05-14
Ordinarie bolagsstämma	2020-06-11
Halvårsrapport	2020-08-20
Delårsrapport Q3 2020	2020-11-15
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-15

Signaturer

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2020.

Real Holding AB (publ),

Stockholm den 21 februari 2020,

Bengt Engström, ordförande

Bengt Linden, ledamot

Michael Derk, ledamot

Fredrik Högbom, ledamot

Kent Söderberg, verkställande direktör

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

MSEK	Okt-Dec 2019	Okt-Dec 2018	Jan-Dec 2019	Jan-Dec 2018
Rörelsens intäkter				
Hysesintäkter	11,1	10,4	44,4	40,3
Serviceintäkter	0,2	0,9	3,4	3,0
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	1,1
Summa intäkter	11,4	11,3	47,8	44,4
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-4,3	-4,8	-16,8	-15,9
Personalkostnader	-0,3	-0,7	-1,0	-1,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
Övriga kostnader	-5,6	-3,5	-15,9	-12,0
Summa kostnader	-10,3	-9,1	-33,9	-29,9
Rörelseresultat	1,1	2,2	13,9	14,5
Finansiella intäkter och kostnader				
Finansnetto	-7,6	-10,7	-29,1	-39,5
Resultat efter finansiella poster	-6,5	-8,5	-15,2	-25,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-0,7	1,3	5,3	-8,5
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	-6,0	0,0
Resultat före skatt	-7,2	-7,2	-15,9	-33,5
Uppskjuten samt temporär skatt	-0,9	19,4	-1,9	20,1
Årets skattekostnad	0,0	-0,5	0,0	-1,5
Resultat	-8,0	11,7	-17,7	-15,0
Varav hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-8,0	11,7	-17,7	-15,0
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Immateriella tillgångar		
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,0	0,1
Materiella tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	420,1	443,8
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,3
Summa materiella tillgångar	420,1	444,0
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	36,3	35,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	36,3	35,9
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,1	12,2
Kassa och bank	8,1	4,8
Summa omsättningstillgångar	19,1	17,0
Summa tillgångar	475,6	497,1

Balansräkning koncern

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	52,6	70,4
Summa eget kapital	52,6	70,4
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	11,3	10,4
Summa avsättningar	11,3	10,4
Långfristiga skulder		
Lån från kreditinstitut	101,8	109,7
Övriga räntebärande skulder	15,0	15,0
Summa långfristiga skulder	116,8	124,7
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	87,8	84,7
Leverantörsskulder	8,9	5,1
Räntebärande skulder	153,4	172,8
Övriga kortfristiga skulder	5,4	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39,4	23,4
Summa kortfristiga skulder	294,9	291,6
Summa skulder	423,0	426,7
Summa eget kapital och skulder	475,6	497,1

Kassaflöde koncern

MSEK	Okt-Dec 2019	Okt-Dec 2018	Jan-Dec 2019	Jan-dec 2018
Resultat efter finansiella poster	-6,5	-7,9	-15,2	-25,0
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	-0,2	-38,5	-0,2	16,1
Betald skatt	0,3	1,3	1,4	1,6
<hr/>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
före förändringar av rörelsekapital	-6,4	-45,1	-14,0	-7,3
<hr/>				
Förändring av kortfristiga fordringar	0,3	10,8	1,0	9,8
Förändring av kortfristiga skulder	-17,0	20,5	1,0	-1,2
<hr/>				
Förändring av rörelsekapitalet	-16,6	31,3	2,1	8,6
<hr/>				
Kassaflöde från löpande verksamheten	-23,0	-13,8	-11,9	1,3
<hr/>				
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,7	0,3	23,0	-175,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	17,0
<hr/>				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,7	0,3	23,0	-158,5
<hr/>				
Finansieringsverksamheten				
Återbetalda aktieägartillskott	0,0	-1,4	0,0	-1,4
Nyemission	0,0	0,1	0,0	6,9
Amorterade lån	24,4	61,5	-7,8	-48,9
Upptagna lån	-2,8	-48,3	0,0	197,5
<hr/>				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21,6	11,9	-7,8	154,1
<hr/>				
Summa kassaflöde	-0,7	-1,6	3,3	-3,1
<hr/>				
Ingående kassa	8,8	6,4	4,8	7,9
Utgående kassa	8,1	4,8	8,1	4,8

Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (MSEK)

	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget Kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2019-01-01	27,5	0,0	205,0	-162,1	0,0	70,4
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-17,7	0,0	-17,8
UB 2019-12-31	27,5	0,0	205,0	-179,8	0,0	52,6

EGET KAPITAL (MSEK)

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

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

MSEK	Okt-Dec 2019	Okt-Dec 2018	Jan-Dec 2019	Jan-Dec 2018
Intäkter	0,0	0,5	3,4	2,9
Kostnader	-4,8	-3,1	-10,4	-9,8
Rörelseresultat	-4,8	-2,6	-7,0	-6,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,9	-22,1	-12,9	-42,2
Resultat före skatt	-7,7	-24,7	-19,9	-49,1
Bokslutsdispositioner		0,3		0,3
Skatt	0,0	17,0	0,0	17,0
Periodens Resultat	-7,7	-7,4	-19,9	-31,8

Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

MSEK	2019-12-31	2018-12-31
Immateriella tillgångar	0,0	0,1
Andelar i koncernföretag	145,3	145,3
Övriga finansiella tillgångar	34,0	34,0
Fordringar hos koncernföretag	16,2	36,5
Övriga tillgångar	1,6	1,9
Kassa och bank	0,3	0,1
Summa Tillgångar	197,4	217,9
Eget Kapital	5,6	25,5
Skulder till koncernföretag	45,1	38,0
Räntebärande skulder	115,6	135,7
Övriga skulder	31,1	18,7
Summa Eget Kapital och Skulder	197,4	217,9

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 2019	Okt-Dec 2018	Jan-Dec 2019	Jan-Dec 2018
Aktierelaterade nyckeltal				
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,034	0,094	0,034	0,094
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	238 706 867	238 706 867	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	236 229 133	238 706 867	199 555 154
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	8,1	22,4	8,1	22,4
Resultat per aktie, kronor	-0,03	0,05	-0,07	-0,06
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	-0,03	0,05	-0,07	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor	0,22	0,29	0,22	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,22	0,29	0,22	0,35
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesvärde helår, kronor/kvm	521	540	521	540
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	455	441	455	441
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	89%	87%	89%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	420,1	443,8	420,1	443,8
Uthyrningsbar yta, kvm	99 438	97 979	99 438	97 979
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,1%	6,8%	8,1%	6,8%
Antal förvaltningsfastigheter	11	12	11	12
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, Mkr	11,4	11,2	47,8	44,4
Driftnetto, Mkr	7,1	6,4	31,0	27,3
Balansomslutning	475,6	497,1	475,6	497,1
Räntebärande skulder	358,0	382,2	358,0	382,2
Soliditet, %	11,1%	14,2%	11,1%	14,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,1	0,2	0,4	0,4
Skuldsättningsgrad, ggr	6,8	5,4	6,8	5,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	75,3%	76,9%	75,3%	76,9%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	85,2%	86,1%	85,2%	86,1%

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Finansiella nyckeltal

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

Kontaktuppgifter

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008; 102 41 Stockholm
Tel: +46 70-522 86 46
E-post: info@realholding.se; Hemsida: www.realholding.se

Kontoförande institut

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

Legal Rådgivare

Advokatfirman Wåhlin AB
Engelbrektsgatan 7; 114 32 Stockholm
Tel: +46 10 12 90 000
E-post: info@wahlinlaw.se; Hemsida: www.wahlinlaw.se

Revisor

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