

# Q1

FÖRSTA KVARTALET

---

# Kvartalrapport januari-mars 2024

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

# INNEHÅLL

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

**NETTOOMSÄTTNING****+12%**till **43,4 mkr** (38,8)**DRIFTNETTOT****+7%**till **20,4** (19,0)**RÖRELSERESULTATET****+15%**till **14,9 mkr** (12,9)**GENOMSNIITSRÄNTA****7,2%**

(6,1)

**BELÅNINGSGRAD****52,8%**

(50,0)

**FASTIGHETSVÄRDE****1 286,7 Mkr**

(1 173,3)

<b>PERIODEN I KORTHET</b>			
<b>Perioden i siffror</b>	<b>Jan-Mars 2024</b>	<b>Jan-Mars 2023</b>	<b>Jan-Dec 2023</b>
Nettoomsättning (Mkr)	43,4	38,8	159,7
Driftnettot (Mkr)	20,4	19,0	94,2
Rörelseresultat (Mkr)	14,9	12,9	71,7
Värdeförändringar fastigheter	0,0	21,1	4,6
Resultat efter skatt	4,0	14,5	14,2
Resultat per aktie (kr)*	0,13	0,49	0,48
Eget kapital per 31 Mars (Mkr)	551,4	555,5	547,4
Eget kapital per aktie den 31 Mars (kr)*	18,57	18,71	18,44
Totalt antal aktier*	29 693 620	29 693 645	29 693 620
Stamaktier upptagna till handel*	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 Mars (Mkr)	1 286,7	1 173,7	1 286,7

\* Sammanläggning 500:1 genomfördes den 28:e augusti 2023. Samtliga värden är omräknade enligt sammanläggningen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

**INGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER  
UNDER PERIODEN**



# VD-KOMMENTAR



## Lugn start på 2024

Året har börjat lugnt för Real Fastigheter. Från marknaden kommer blandade konjunktursignaler och stigande förväntningar på räntesänkningar från Riksbanken.

Vid första kvartalets utgång ägde och förvaltade Real 31 fastigheter till ett sammanlagt värde av 1,3 miljarder kronor. Fokus på lager, logistik och industrifastigheter i och i anslutning till centralorter står fast. Segmentet visar en fortsatt positiv trend med ökad orderingång och ett flertal hyresgäster har önskemål om utökade lokalytor och hyresgästpassningar.

En stabil uthyrningsgrad och låg omsättning av hyresgäster lyfte första kvartalets hyresintäkter med fyra miljoner kronor till 42,6 miljoner kronor. Fjolårets hållbarhetsarbete i fastigheterna fortsätter med oförminskat tempo. Real har genomfört energibesparingsprojekt på flera orter och samtliga större fastigheter i beståndet har utarbetade åtgärdsplaner. Vi är nöjda med de energieffektiviseringar som uppnåtts så här långt. Åtgärderna gynnar både hyresgäster och Real Fastigheters driftsnetto, vilket stärktes med 1,4 miljoner kronor till 20,4 miljoner kronor under första kvartalet.

Parallellt med utvecklingen av fastighetsbeståndet pågår arbetet med Real Fastigheters finansiering. Genomsnittsräntan på låneportföljen uppgick vid rapportperiodens utgång till 7,2 procent, en ökning med 1,1 procent senaste året.

Rapporteringen från svensk verkstad för årets första kvartal ger bilden av en dämpad konjunktur samtidigt som Real ser en fortsatt låg omsättning på hyreskontrakt och ett ökat antal förfrågningar på produktions- och lagerlokaler från befintliga hyresgäster. Bolagets bedömning är att tillverkningsindustrins vilja att förlägga en större del av sin produktion inom landet kvarstår.

Med en fortsatt positiv efterfrågesituation och potentiellt sjunkande räntor i kombination med vårt arbete med energieffektivisering av hela fastighetsbeståndet ser vi fram emot fortsättningen av 2024 med försiktig optimism och att fortsätta leverera enligt vår strategi.

Nacka den 14 maj 2024

Michael Derk  
Verkställande direktör



# REAL FASTIGHETER I KORTHET

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

## MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots yttre förutsättningar med oroligheter i Europa samt höga marknadsräntor, vilka påverkar både bolaget och kunderna. Bolaget har genomfört besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader. Tillverkningsindustrins konjunktur verkar i stora delar

hålla i sig och viljan att producera inom landet kvarstår. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter ligger fortsatt på en jämförelsevis hög nivå. Real Fastigheter AB har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

” Marknadsförutsättningarna är fortfarande goda ”



# REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

## Affärsidé

---

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

## Affärsmodell

---

Real Fastigheter förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella hyresfastigheter. Hyresgästerna är de viktigaste kunderna och själva kärnan i verksamheten. Intäkter genereras främst genom fastigheternas driftnetto men också av kapitalisering av underliggande potential, t.ex. outnyttjade byggrätter och avstyckningar, samt genom fastigheternas värdeökning. Bolaget prioriterar långsiktigt ägande men kan och ska avyttra fastigheter när marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

## Strategi

---

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

Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling.

## Förvaltningsstrategi

---

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

# FASTIGHETSBESTÅND

## SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED

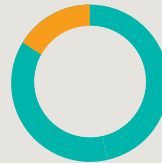


### Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 27 %

## TORSÅS/KALMAR



### Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

## ANDERSTORP

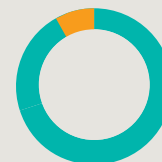


### Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 55 %

## KARLSKRONA

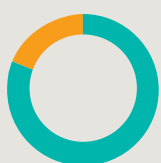


### Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

## GISLAVED

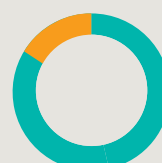


### Nyckeltal (Flera fastigheter))

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

## HÄSLEHOLM



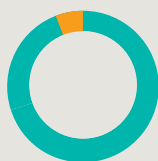
### Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 741 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %



## FORSHEDA/VÄRNAMO



### Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 96 %

## NÄTTRABY/KARLSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 17 832 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

## HUDIKSVALL

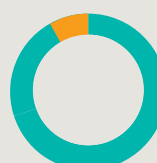


### Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## TRANÅS



### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 55 656 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

## SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

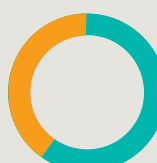


### Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## HÅBO/BÅLSTA



### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 67 %



## VÄRNAMO

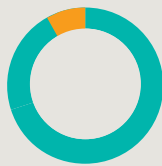


### Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## KARLSKRONA STATION



### Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 93 %

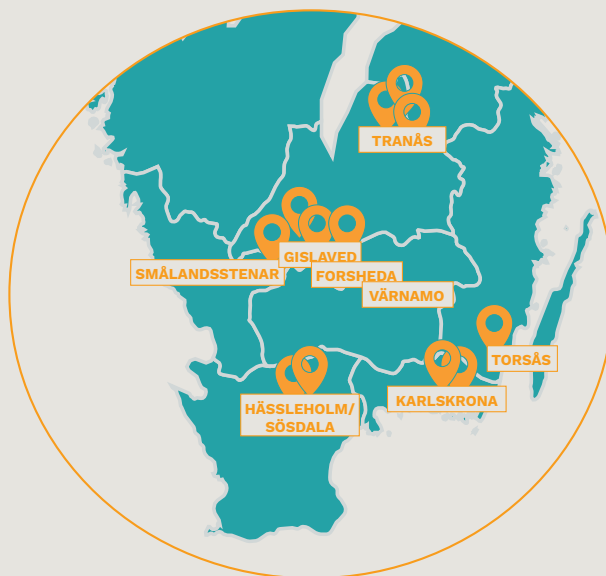
## KÖPING



### Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



# AKTIEN OCH ÄGARNA

## Aktien

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

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

Aktiekapitalet per den 31 mars 2024 uppgick till 148,4 MSEK

Efter lösen av preferensaktier i juli 2023 samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 31 mars 2024 är antalet aktier 29 693 620 st.

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

## Utdelningspolicy

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

## Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 mars.

Namn	Aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	5 974 153	20,1	20,1
Svea Bank AB	5 687 337	19,2	19,2
Erik Hemberg Fastighets AB	3 801 190	12,8	12,8
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,5	5,5
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,7	4,7
Håkan Isaksson Consulting AB	1 352 003	4,6	4,6
Klenoden i Anviken AB	1 268 096	4,3	4,3
Bertil Linell Förvaltnings AB	1 200 000	4,0	4,0
Strömtorpet invest AB	1 190 512	4,0	4,0
Övriga ca 2 600 aktieägare	6 171 504	20,8	20,8
<b>Summa</b>	<b>29 693 620</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Källa Euroclear Sweden AB



# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Intäkter

De totala intäkterna ökade under perioden januari till mars till 43,4 Mkr (38,8).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 22,1 Mkr (19,6). Kostnadsökningen beror på genomförda förvärv.

## Driftnetto

Driftnettot ökade under kvartalet till 20,4 Mkr (19,0). Det motsvarar en överskottsgrad om 47 procent (49). Den minskade överskottsgraden hänger främst samman med en större vakans i Svenshult där hyresgästen försattes i konkurs i december 2023. Lokalerna förväntas vara uthyrda igen under Q3 2024.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 9,6 Mkr (7,8). Räntekostnaderna inkluderar en positiv effekt på 1,8 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

## Förvärv av fastigheter

Inga förvärv har skett under perioden.

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under första kvartalet har inga värdeförändringar redovisats.

Mkr	2024	2023
<b>Ingående värde</b>	<b>1 286,7</b>	<b>1 143,5</b>
Förvärv av fastigheter	0,0	115,5
Investeringar	0,0	23,0
Orealiserade värdeförändringar	0,0	4,6
Avyttrat/justerat	1,2	0,0
<b>Utgående värde exkl pågående projekt</b>	<b>1 287,9</b>	<b>1 286,7</b>

## Resultat

Under perioden januari till och med mars uppgick rörelseresultatet till 14,9 Mkr (12,9). Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 5,3 Mkr (26,1).

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Fastighetsbeståndet 31 MARS 2024

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

skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 286,7 Mkr (1 173,3) vid utgången av mars 2024.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2:1	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	42 193	14 809 442	8 609 217	89,0%	98,3
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	730 602	589 636	54,9%	7,9
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Häbo AB	Industri/lager/kontor	Häbo	7 642	4 920 000	2 675 000	66,8%	66,5
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	4 921 580	3 748 673	91,0%	46,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 977 722	3 860 810	81,6%	40,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	24 399 168	19 342 679	100,0%	236,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	31 762 373	12 959 346	95,8%	154,8
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 741	7 377 607	3 944 912	81,8%	48,0
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	427	316 000	181 000	58,1%	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	7 233 000	3 772 000	95,0%	75,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 243 000	793 000	56,7%	20,5
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 099 000	3 413 000	76,6%	60,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	73,8
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	11,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	2 300 746	1 400 000	27,0%	45,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	17 832	12 400 000	8 000 000	95,4%	107,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 339 599	1 649 000	100,0%	19,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	15,3
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 530 000	1 020 000	92,6%	16,0
TranåsTelefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/kontor	Tranås	10 230	5 183 000	3 607 000	88,0%	41,6
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/kontor	Köping	34 685	10 800 000	8 000 000	100,0%	100,0
<b>Totalt per per 2024-03-31 (årsbasis)</b>				<b>274 799</b>	<b>155 368 839</b>	<b>93 038 273</b>	<b>88,0%</b>	<b>1 286,7</b>



# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 39,6 procent (44,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade under kvartalet till 15,9 Mkr (-15,2).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 13,3 mkr (17,2).

## Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 mars 2024 till 551,4 Mkr (555,5).

Antal registrerade aktier per 31 mars 2024 uppgick till 29 693 620 st stamaktier (14 846 809 988). 2023 löste bolaget in samtliga 12 511 st preferensaktier samt genomförde även en sammanläggning av stamaktier 500:1.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2024 till 679,8 Mkr (586,7).

Genomsnittsräntan per 31 mars uppgick till 7,2 procent (6,1). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 52,8 procent (50,0).

## Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymen med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post gav en positiv effekt under första kvartalet med 1,8 Mkr. Det nuvarande ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart.

Drygt hälften av samtliga lån, 399 Mkr, förfaller under 2024 och är en risk för Real Fastigheter då

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långgivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har två större hyresgäster, EFG Furniture Group AB och Volvo Powertrain AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 17 Mkr per år respektive 10 Mkr per år. Totalt motsvarar detta cirka 17 procent av de totala intäkterna.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Allmänna redovisningsprinciper

Real Fastigheter följer International Financial Re-

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

## Revision

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

Stockholm den 14 maj 2024  
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen



# RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Jan-Mars 2024	Jan-Mars 2023	Jan-Dec 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	42,6	38,6	155,8
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,8	0,2	3,9
<b>Summa intäkter</b>	<b>43,4</b>	<b>38,8</b>	<b>159,7</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-22,1	-19,6	-61,7
Personalkostnader	-0,6	-0,4	-1,9
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	0,1	-0,4
Övriga kostnader	-5,7	-6,0	-24,0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-28,5</b>	<b>-25,9</b>	<b>-88,0</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>14,9</b>	<b>12,9</b>	<b>71,7</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella poster	-9,6	-7,8	-44,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5,3</b>	<b>5,1</b>	<b>27,1</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	21,1	4,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5,3</b>	<b>26,1</b>	<b>31,7</b>
Skatter	-1,3	-11,6	-17,5
<b>Resultat</b>	<b>4,0</b>	<b>14,5</b>	<b>14,2</b>
<b>Varav hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	4,0	14,5	14,2
Resultat per aktie i kr*	0,13	0,49	0,48

\* Samtliga värden är omräknade efter sammanläggning av aktier 500:1.

# BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Materiella tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 287,9	1 173,3	1 286,7
Pågående projekt i förvaltningsfastigheter	25,7	10,8	11,8
Inventarier, verktyg och installationer	2,5	2,1	3,8
<b>Summa materiella tillgångar</b>	<b>1 316,1</b>	<b>1 186,3</b>	<b>1 302,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Skattefordran	0,4	1,5	0,0
Uppskjuten skattefordran	20,7	22,0	20,8
Andra långfristiga fordringar	0,1	1,1	0,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>21,3</b>	<b>24,6</b>	<b>20,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 337,5</b>	<b>1 211,0</b>	<b>1 323,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och kundfordringar	32,2	13,1	28,4
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	8,4	19,6	7,7
Kassa och bank	13,3	17,2	10,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>54,0</b>	<b>50,0</b>	<b>47,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 391,4</b>	<b>1 261,0</b>	<b>1 370,4</b>



# BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital	551,4	555,5	547,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>551,4</b>	<b>555,5</b>	<b>547,4</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	63,5	57,6	63,6
Övriga avsättningar			3,7
<b>Summa avsättningar</b>	<b>63,5</b>	<b>57,6</b>	<b>67,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	374,6	395,0	283,7
Övriga räntebärande skulder	6,0	0,0	6,0
Övriga avsättningar	1,8	0,0	0,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>382,4</b>	<b>395,0</b>	<b>289,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	296,3	189,4	388,5
Övriga räntebärande skulder	2,9	2,4	1,2
Leverantörsskulder	34,3	11,4	18,7
Övriga kortfristiga skulder	22,2	13,6	19,6
Skatteskulder	0,0	8,3	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38,5	27,9	34,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>394,1</b>	<b>252,9</b>	<b>466,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>840,0</b>	<b>705,5</b>	<b>823,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 391,4</b>	<b>1 261,0</b>	<b>1 370,4</b>

# KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jan-Mars 2024	Jan-Mars 2023	Jan-Dec 2023
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5,3</b>	<b>5,1</b>	<b>27,1</b>
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	-1,8	0,1	4,1
Betald skatt	-5,2	0,4	-7,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1,7</b>	<b>5,6</b>	<b>23,8</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-3,8	-9,3	-10,4
Förändring av kortfristiga skulder	21,4	-11,5	15,3
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>17,6</b>	<b>-20,8</b>	<b>4,9</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>15,9</b>	<b>-15,2</b>	<b>28,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring av anläggningstillgångar	-13,8	-4,0	-94,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13,8</b>	<b>-4,0</b>	<b>-94,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inlösen aktier	0,0	0,0	-7,3
Nyupptagna lån	5,4	32,4	72,3
Amortering av lån	-5,1	-7,5	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0,3</b>	<b>24,9</b>	<b>65,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>2,5</b>	<b>5,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>10,8</b>	<b>11,5</b>	<b>11,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>13,3</b>	<b>17,2</b>	<b>10,8</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>398,0</b>	<b>-5,9</b>	<b>540,5</b>
Inlösen aktier		-7,3		-7,3
Periodens resultat	0,0	0,0	14,2	14,2
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>8,3</b>	<b>547,4</b>
<b>IB 2024-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>8,3</b>	<b>547,4</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	4,0	4,0
<b>UB 2024-03-31</b>	<b>148,4</b>	<b>390,6</b>	<b>12,3</b>	<b>551,4</b>



# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mars 2024	Jan-Mars 2023	Jan-Dec 2023
Intäkter	4,5	4,5	16,7
Kostnader	-4,4	-4,4	-15,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>
Finansiella kostnader	-2,9	-1,6	-10,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2,9</b>	<b>-1,5</b>	<b>-9,1</b>
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	7,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,2</b>
Skatt	0,0	-1,9	-3,2
<b>Resultat</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,4</b>	<b>-4,4</b>

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella tillgångar	0,1	0,1	0,1
Materiella tillgångar	0,1	0,2	0,1
Andelar i koncernföretag	374,6	345,4	374,6
Övriga finansiella tillgångar	20,9	22,1	20,9
Fordringar hos koncernföretag	158,7	145,4	159,1
Övriga kortfristiga tillgångar	1,0	15,6	1,1
Kassa och bank	1,7	1,8	2,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>557,1</b>	<b>530,7</b>	<b>558,2</b>
Eget Kapital	349,5	360,6	352,3
Skulder till koncernföretag	84,4	59,9	81,8
Räntebärande skulder	115,9	105,1	118,0
Skatteskulder	0,0	0,8	0,8
Övriga skulder	7,3	4,3	5,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>557,1</b>	<b>530,7</b>	<b>558,2</b>

# KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mars 2024	Jan-Mars 2023	Jan-Dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-2,8	-1,6	-9,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-0,9	0,0	0,1
	<b>-3,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>-9,0</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar	0,7	-18,0	-10,7
Ökning/minskning av rörelseskulder	4,6	-9,8	6,4
	<b>5,3</b>	<b>-27,8</b>	<b>-4,3</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>1,6</b>	<b>-29,4</b>	<b>-13,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-29,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-29,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inlösen aktier/Emission	0,0	0,0	-7,3
Nyupptagna lån	0,0	31,1	44,1
Amortering av lån	-2,1	0,0	0,0
Erhållet koncernbidrag	0,0	0,0	7,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2,1</b>	<b>31,1</b>	<b>44,8</b>
Periodens kassaflöde	-0,5	1,7	2,1
Likvida medel vid periodens början	2,2	0,1	0,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>



# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>21,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>364,0</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,9	0,0
Inlösen aktier				-7,3		
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	-4,4
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>352,4</b>
<b>IB 2024-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>352,4</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8	-2,8
<b>UB 2024-03-31</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-7,2</b>	<b>349,6</b>

# NYCKELTAL

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

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

	Jan-Mars 2024	Jan-Mars 2023	Jan-Dec 2023
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr*	8,50	11,50	10,35
Antal aktier vid periodens utgång*	29 693 620	29 693 645	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	29 693 620	29 379 445	29 693 632
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	252,4	341,5	307,3
Resultat per aktie, kr*	0,13	0,49	0,48
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr*	0,13	0,49	0,48
Eget kapital per aktie, kr*	18,57	18,71	18,44
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr*	18,57	18,71	18,44
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Hysesvärde helår, kr/kvm	637	671	637
Hysesintäkter helår, kr/kvm	650	687	650
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91	88
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 287,9	1 173,3	1 286,7
Uthyrningsbar yta, kvm	274 799	227 884	274 799
Direktavkastning på årsbasis %	6,3	6,5	7,3
Antal förvaltningsfastigheter	31	28	31
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Intäkter, Mkr	43,4	38,8	159,7
Driftnetto, Mkr	20,4	19,0	94,2
Balansomslutning	1 391,4	1 261,0	1 370,4
Räntebärande skulder	679,8	586,7	679,4
Soliditet, %	39,6	44,1	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	48,9	46,5	49,6
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	52,8	50,0	52,8

\* 2023-08-28 genomfördes sammanläggning av aktier 500:1. Samtliga värden är omräknade efter sammanläggningen.

# DEFINITIONER

## Aktierelaterade nyckeltal

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

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

## 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 i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat i förhållande till finansiella kostnader
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång



# INFORMATION

## Kalendarium

---

Real Fastigheter AB lämnar återkommande ekonomisk information under 2024 enligt följande plan:

Delårsrapport Q1	2024-05-14
Delårsrapport Q2	2024-08-21
Delårsrapport Q3	2024-11-15

## Årsstämma

---

Årsstämma hålls i Stockholm den 14 maj 2024.

## Adress

---

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

## Kontakt

---

Michael Derk,  
Verkställande direktör/CEO  
Real Fastigheter AB  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka  
Tel: +46 733 87 18 02  
E-post: [michael.derk@realfastigheter.se](mailto:michael.derk@realfastigheter.se)

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