

# Q4

FJÄRDE KVARTALET

---

# Bokslutskommuniké 2022

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

# INNEHÅLL

VD-kommentar	3
Året i korthet / Väsentliga händelser under året	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Intäkter, kostnader och resultat	10
Aktien och ägarna	14
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

# VD-KOMMENTAR



## Tillförsikt och framtidstro

När vi stänger böckerna för 2022 kan jag konstatera att det var ett i flera avseenden utmanande år med krig i vårt närområde, kraftigt stigande räntor, tilltagande inflation och en energimarknad med stora prissvängningar. Mot den bakgrunden och ställt mot bolagets målsättningar är jag mycket nöjd med det Real Fastigheter presterat under året.

Hyresgästerna har alltid varit centrala för oss och fjolåret var i det avseendet inte annorlunda från något annat år. Under året höjdes takten på energieffektiviserande åtgärder i fastigheterna.

En arbetsgrupp med fokus på energi tillsattes också under året. Ledordet för dess arbete är miljö och hållbarhet. Gruppen består av experter inom förnybart, ventilation och värme och har som målsättning att se över Real Fastigheters totala energibelastning i syfte att förbättra framtida driftnettot och öka fastighetsvärdena. Gruppen kommer bland annat titta på var det kan vara gynnsamt att sätta upp solceller och var det kan vara fördelaktigt att byta energisystem.

Parallellt med fastighetsdriften har vi fortsatt att arbeta hårt med vår finansiering. Real Fastigheter har ingen exponering mot kapitalmarknaden utan arbetar enbart med bankfinansiering. Vi har för närvarande en snittränta på 5,15 procent men ser stigande räntekostnader framgent och anser oss ha en god beredskap för att hantera en fortsatt ränteuppgång. Belåningsgraden ligger vid årets utgång på 49,1 procent, vilket vi bedömer vara en sund nivå helt i enlighet med våra interna mål.

Vår fastighetsportfölj värderades i december 2022 till 1,14 miljarder kronor. Vi ser fortsatt god efterfrågan på lokaler bland våra hyresgäster inom vårt segment. Under året gjordes ett par förvärv på marknader där Real Fastigheter redan har närvaro. Vi räknar med att fortsätta förvärva inom våra fokusområden under 2023.

Vi bedömer marknaden för industri, lager och logistikfastigheter som fortsättningsvis god och vi har noterat en stigande efterfrågan på framför allt lagerytor inom våra geografiska fokusområden

Allt sammantaget känner jag en stor tillförsikt inför fortsättningen av 2023 och gläds åt att bolaget fortsätter utvecklas tillsammans med våra hyresgäster och aktieägare.

Nacka 2023-02-24

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

14 november 2022

- Real Fastigheter AB beslutade om riktade emissioner i samband med slutförandet av förvärv i Värnamo och Karlskrona. Beslutet gäller 73 440 416 stycken stamaktier respektive 251 470 588 stycken stamaktier till en teckningskurs om 3,6 öre per aktie respektive 3,4 öre per aktie.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Real Fastigheter AB beslutade om riktade emissioner i samband med slutförandet av förvärv i Värnamo och Karlskrona. Beslutet gäller 73 440 416 stycken stamaktier respektive 251 470 588 stycken stamaktier till en teckningskurs om 3,6 öre per aktie respektive 3,4 öre per aktie.

### NETTOOMSÄTTNING

**+64%**

till 131,7 mkr (80,4)

### DRIFTNETTOT

**+49%**

till 69,4 (46,6)

### RÖRELSERESULTATET

**+53%**

till 50,3 mkr (32,9)

### GENOMSNITTSRÄNTA

**5,15%**

(3,4)

### BELÄNINGSGRAD

**49,1%**

(56,5)

### FASTIGHETSVÄRDE

**1 143,6 Mkr**

(908,1)

PERIODEN I KORTHET				
Perioden i siffror	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
Nettoomsättning (Mkr)	34,7	22,7	131,7	80,4
Driftnettot (Mkr)	17,7	10,4	69,4	46,6
Rörelseresultat (Mkr)	12,0	6,4	50,3	32,9
Värdeförändringar fastigheter	-10,4	41,2	41,5	57,4
Resultat efter skatt	-4,0	32,4	57,3	60,1
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0	0,0	0,0
Eget kapital per 31 december (Mkr)	540,5	301,7	540,5	301,7
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,04	0,03	0,04	0,03
Totalt antal aktier	14 846 822 499	8 873 228 285	14 846 822 499	8 873 228 285
Varav aktier upptagna till handel	14 846 809 988	8 873 215 774	14 846 809 988	8 873 215 774
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	1 143,6	908,1	1 143,6	908,1

# 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. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde

## MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar, är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots att yttre förutsättningar ändrats markant under året. Oroligheter i Europa samt ökande marknadsräntor påverkar både bolaget och kunderna men har ännu inte slagit igenom helt och bolaget ser fortfarande en efterfrågeökning. Hur Riksbankens ändringar av styrräntan kommer att slå återstår att se. Bolaget genomför besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader samt fortsätter att vara ytterst observanta och lyhörda. Tillverkningsindustrins

konjunktur verkar i stora delar hålla i sig och viljan att producera inom landet kvarstår. Brist på material producerat utomlands begränsar till viss del och ledtiderna är bitvis långa. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter är fortsatt under stark press uppåt. 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, lättindustri, 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

---

Vi har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Vi ser också möjliga vinster i de synergier vi kan skapa genom förädling och fokuserad förvaltning. I våra fastigheter finns också utvecklingspotentialer som vi aktivt arbetar med att realisera över tid. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgästpassningar 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 och dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projektutveckling.

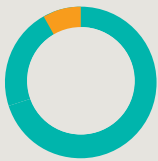
## Förvaltningsstrategi

---

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 91,1 %

## TORSÅS/KALMAR



### Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

## ANDERSTORP



### Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

## KARLSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

## GISLAVED

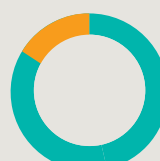


### Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

## HÄSLEHOLM

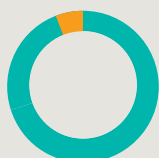


### Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

## FORSHEDA/VÄRNAMO

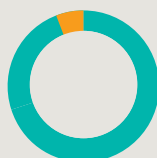


### Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

## NÄTTRABY/KARLSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 17 832 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94,9 %

## HUDIKSVALL



### Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## TRANÅS



### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 55 592 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

## SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

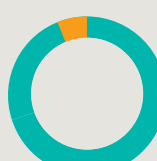


### Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## HÅBO/BÅLSTA



### Nyckeltal

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94 %



## VÄRNAMO



### Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

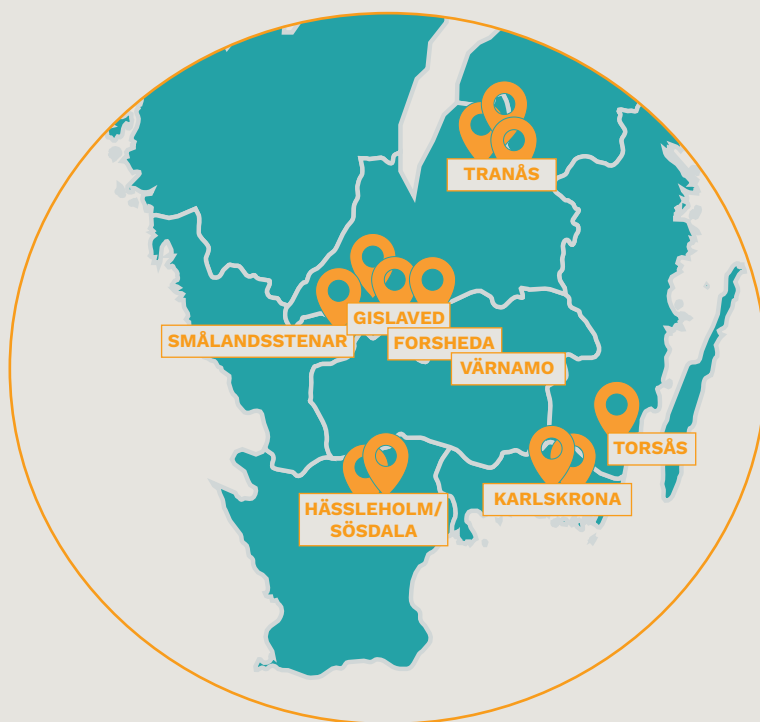
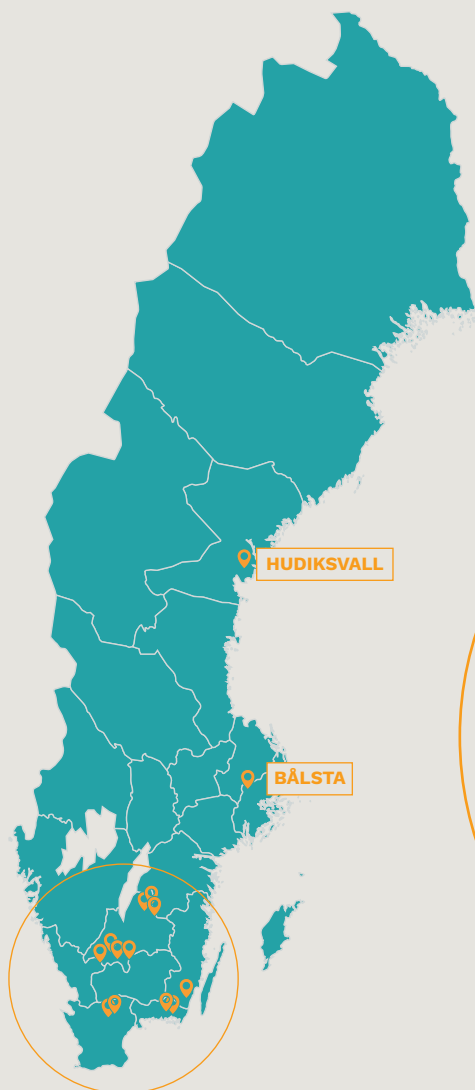
## KARLSKRONA STATION



### Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden oktober till december till 34,7 Mkr (22,7) och under helåret 2022 till 131,7 Mkr (80,4).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 17,5 Mkr (12,2) och under helåret 2022 till 61,4 Mkr (33,8). Kostnadsökningen beror på genomförda förvärv och att energikostnaderna varit jämförelsevis högre.

## Driftnetto

Driftnettot uppgick i kvartalet till 17,7 Mkr (10,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 51 procent (46). Under helåret 2022 uppgick driftnettot till 69,4 Mkr (46,6), vilket motsvarar en överskottsgrad om 53 procent (58).

Den lägre överskottsgraden kan direkt kopplas till ökade energikostnader och förvärv med något lägre överskottsgrad.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick fjärde kvartalet till 6,6 Mkr (4,6) och under helåret till 20,3 Mkr (16,3).

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under fjärde kvartalet har Real Fastigheter redovisat värdeförändringar på fastigheterna om -10,4. Under helåret 2022 har värdeförändringar om 41,5 Mkr redovisats.

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar.

Mkr	2022	2021
<b>Ingående värde</b>	<b>908,1</b>	<b>595,0</b>
Förvärv av fastigheter	180,2	245,4
Investeringar	16,7	10,3
Orealiserade värdeförändringar	41,5	57,4
Avyttrat/justerat	-2,9	0
<b>Utgående värde inkl pågående projekt</b>	<b>1 143,6</b>	<b>908,1</b>

## Resultat

Under perioden oktober till och med december uppgick rörelseresultat till 12,0 Mkr (6,4). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5,4 Mkr (1,8 Mkr). Under helåret 2022 uppgick rörelseresultatet till 50,3 Mkr (32,9) och resultatet efter finansiella poster till 30,0 Mkr (16,6).

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Fastighetsbeståndet 31 DECEMBER 2022

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 1 143,6 Mkr (908,1) vid utgången av december 2022.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	41 411	14 809 442	8 609 217	89,0%	99,7
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	730 602	589 636	54,9%	8,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	5 328 266	2 896 000	72,3%	68,1
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	4 921 580	3 748 673	91,0%	51,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 977 722	3 860 810	81,6%	44,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	24 399 168	19 342 679	100,0%	238,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	31 099	31 762 373	12 959 346	95,8%	140,0
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%	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 243 000	793 000	56,7%	18,2
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 099 000	3 413 000	76,6%	63,0
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%	77,7
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	8 528 347	5 500 000	98,1%	53,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	17 832	8 869 861	6 447 869	94,9%	93,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 339 599	1 649 000	100,0%	18,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	9,7
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 652 000	1 300 000	100,0%	16,0
<b>Totalt per 2022-09-30 (årsbasis)</b>				<b>227 102</b>	<b>142 613 567</b>	<b>84 480 142</b>	<b>91,3%</b>	<b>1 143,6</b>

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgick vid årets slut till ca 23,9 Mkr (24,0). Per 31 december 2022 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 116 Mkr. Bolaget bedömer att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

## Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning har förbättrats under 2022. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 44,4 procent (30,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade 2022 till 34,0 Mkr (50,5).

Merparten av minskningen beror på att årskiftesbetalningar av korta skulder skjutits över från 2021 till 2022.

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror dels på kvartalsvisa hyresinbetalningar, dels på köp och försäljning av fastigheter. Vid årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 11,5 mkr (22,2).

## Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december 2022 till 540,5 Mkr (301,7). Ökningen jämfört med föregående år beror på nyemissioner i samband med förvärv men även på omvärderade fastigheter och positiva resultat.

Antal registrerade aktier per 31 december 2022 uppgick till 14 846 822 499 stycken (8 873 228 285). Totalt finns 14 846 809 988 stamaktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 14 689 722 673 (8 873 228 285) under perioden.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 561,9Mkr (513,4).

Genomsnittsräntan per 31 december uppgick till 5,15 procent (3,4). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 49,1 procent (56,5).

## Närstående transaktioner

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden

## 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.

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå då det allmänna ränteläget historiskt varit gynnsamt. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart. Utvecklingen följs nogsamt och proaktiva åtgärder genomförs utifall att en annan bedömning skulle bli aktuell.

En fjärdedel av samtliga lån, 144 Mkr, förfaller under 2023 och 35 procent, 200 Mkr, förfaller under 2024 och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är 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 en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 15 Mkr per år. Det motsvarar cirka 11 procent av de totala intäkterna. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

## Redovisningsprinciper

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

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

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

## Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2022.

## Revision

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

Stockholm den 24 februari 2023

Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

# AKTIEN OCH ÄGARNA

## Aktien

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

Bolagets preferensaktie är inte längre listad och ingen organiserad handel förekommer.

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 december 2022 uppgick till 148,47 MSEK.

### December 2022 var aktiefördelningen:

Stamaktier	14 846 809 988
Preferensaktier	12 551
<b>Totalt antal utgivna aktier</b>	<b>14 846 822 499</b>

Real Fastigheter bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 8 500 000 000 och högst 34 000 000 000 st.

De utgivna preferensaktierna omfattas av särskilda villkor. Styrelsen verkar för att begränsa utgivande av preferensaktier.

### 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, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Preferensaktier har företrädesrätt till utdelning om 20 kronor per år. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i bolaget.

## Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	2 940 531 799	0	19,81%	19,81%
Svea Bank AB	2 843 768 430	0	19,15%	19,15%
Erik Hemberg Fastighets AB	1 900 594 733	0	12,80%	12,80%
Bengt Linden, privat och bolag	897 839 755	0	6,05%	6,05%
Neoma Förvaltnings AB	701 572 159	0	4,73%	4,73%
Håkan Isaksson Consulting AB	676 682 854	0	4,56%	4,56%
Klenoden i Anviken AB	634 047 682	0	4,27%	4,27%
Bertil Linell Förvaltnings AB	607 000 000	0	4,09%	4,09%
Strömtorpet invest AB	600 000 000	0	4,04%	4,04%
Övriga 2 659 aktieägare	3 044 772 576	12 511	20,51%	20,51%
<b>Summa</b>	<b>14 846 809 988</b>	<b>12 511</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Källa Euroclear Sweden AB

# RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Hysesintäkter	35,2	22,5	130,8	80,1
Förvaltnings- och övriga intäkter	-0,5	0,2	0,9	0,3
<b>Summa intäkter</b>	<b>34,7</b>	<b>22,7</b>	<b>131,7</b>	<b>80,4</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Fastighetskostnader	-17,5	-12,2	-61,4	-33,8
Personalkostnader	-0,4	-0,3	-1,4	-1,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,5	-0,3
Övriga kostnader	-4,7	-3,6	-18,1	-12,1
<b>Summa kostnader</b>	<b>-22,8</b>	<b>-16,3</b>	<b>-81,4</b>	<b>-47,5</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12,0</b>	<b>6,4</b>	<b>50,3</b>	<b>32,9</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Finansiella poster	-6,6	-4,6	-20,3	-16,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5,4</b>	<b>1,8</b>	<b>30,0</b>	<b>16,6</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10,4	41,1	41,5	57,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5,0</b>	<b>42,9</b>	<b>71,5</b>	<b>74,0</b>
Skatter	1,0	-10,5	-14,2	-13,9
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-4,0</b>	<b>32,4</b>	<b>57,3</b>	<b>60,1</b>
<b>Varav hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-4,0	32,4	57,3	60,1
Resultat per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0

# BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Immateriella tillgångar</b>		
Övriga immateriella tillgångar	0,2	0,2
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Materiella tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 143,6	908,1
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter	11,0	0,0
Inventarier, verktyg och installationer	2,2	2,2
<b>Summa materiella tillgångar</b>	<b>1 156,8</b>	<b>910,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Skattefordran	1,3	0,0
Annan långfristig fordran	1,6	7,9
Uppskjuten skattefordran	23,9	24,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>26,9</b>	<b>31,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 183,8</b>	<b>942,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hyses och Kundfordringar	17,9	18,0
Förutbetalda kostnader, upplutna intäkter och övriga fordringar	5,2	4,5
Kassa och bank	11,5	22,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>34,8</b>	<b>44,7</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 218,6</b>	<b>987,1</b>



# BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Eget kapital	540,5	301,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>540,5</b>	<b>301,7</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	53,4	44,4
<b>Summa avsättningar</b>	<b>53,4</b>	<b>44,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	367,6	317,0
Övriga räntebärande skulder	0,0	6,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>367,6</b>	<b>323,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	184,9	167,2
Leverantörsskulder	12,9	23,2
Övriga räntebärande skulder	9,5	83,6
Övriga kortfristiga skulder	15,0	4,2
Skatteskulder	6,8	11,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28,1	28,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>257,1</b>	<b>318,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>681,8</b>	<b>685,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 218,6</b>	<b>987,1</b>

# KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5,4</b>	<b>1,8</b>	<b>30,0</b>	<b>16,6</b>
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	0,1	0,1	0,5	0,3
Betald skatt	0,4	0,6	1,6	2,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5,9</b>	<b>2,5</b>	<b>32,1</b>	<b>19,3</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-7,3	-12,0	4,5	-16,5
Förändring av kortfristiga skulder	2,4	45,3	-2,6	47,7
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-4,9</b>	<b>33,3</b>	<b>1,9</b>	<b>31,2</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>1,0</b>	<b>35,8</b>	<b>34,0</b>	<b>50,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring av anläggningstillgångar	-18,3	-222,3	-214,6	-261,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18,3</b>	<b>-222,3</b>	<b>-214,6</b>	<b>-261,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Emission	11,2	0,0	181,8	0,0
Förändring lån	-6,7	201,4	-11,9	227,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4,5</b>	<b>201,4</b>	<b>169,9</b>	<b>227,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-12,8</b>	<b>14,9</b>	<b>-10,7</b>	<b>16,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>24,3</b>	<b>7,3</b>	<b>22,2</b>	<b>5,4</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>11,5</b>	<b>22,2</b>	<b>11,5</b>	<b>22,2</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
<b>IB 2021-01-01</b>	<b>88,7</b>	<b>275,9</b>	<b>-121,9</b>	<b>242,7</b>
Omstrukturering koncern			-1,1	-1,1
Periodens resultat	0,0	0,0	60,1	60,1
<b>UB 2021-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>275,9</b>	<b>-62,9</b>	<b>301,7</b>
<b>IB 2022-01-01</b>	<b>88,7</b>	<b>275,9</b>	<b>-62,9</b>	<b>301,7</b>
Emission	59,7	122,1		181,8
Periodens resultat	0,0	0,0	57,3	57,3
<b>UB 2022-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>398,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>540,5</b>

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
Intäkter	6,0	2,9	12,1	10,3
Kostnader	-6,9	-2,9	-13,4	-10,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,5</b>
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,3	-1,9	-5,4	-7,4
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-2,3</b>	<b>-19,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>-7,4</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>-6,7</b>	<b>-7,9</b>
Bokslutsdispositioner	6,7	4,2	6,7	4,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3,5</b>	<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,7</b>
Skatt	-0,8	0,0	-0,8	0,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>-3,7</b>

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella tillgångar	0,2	0,2
Materiella tillgångar	0,2	0,0
Andelar i koncernföretag	345,3	291,0
Övriga finansiella tillgångar	24,1	24,2
Fordringar hos koncernföretag	148,7	80,5
Övriga kortfristiga tillgångar	0,8	0,5
Kassa och bank	0,1	0,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>519,4</b>	<b>397,1</b>
Eget Kapital	364,0	183,4
Skulder till koncernföretag	77,7	61,8
Skatteskuld	0,8	0,0
Räntebärande skulder	73,9	130,1
Övriga skulder	3,0	21,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>519,4</b>	<b>397,1</b>

# KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-3,2	-2,0	-6,7	-7,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>-6,7</b>	<b>-7,9</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning/minskning av rörelsefordringar	5,1	-3,4	-62,3	-3,8
Ökning/minskning av rörelseskulder	-12,7	21,9	-2,1	42,7
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-7,6</b>	<b>18,5</b>	<b>-64,4</b>	<b>38,9</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-10,8</b>	<b>16,5</b>	<b>-71,1</b>	<b>31,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	1,3	-43,7	-54,3	-66,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1,3</b>	<b>-43,7</b>	<b>-54,3</b>	<b>-66,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Emission	11,2	0,0	181,8	0,0
Förändring av lån	-2,1	27,8	-57,0	35,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9,1</b>	<b>27,8</b>	<b>124,8</b>	<b>35,1</b>
Periodens kassaflöde	-0,4	0,6	-0,6	0,0
Likvida medel vid periodens början	0,5	0,1	0,7	0,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>IB 2021-01-01</b>	<b>88,7</b>	<b>2,4</b>	<b>71,1</b>	<b>-29,2</b>	<b>53,9</b>	<b>186,8</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	53,9	-53,9	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,7
<b>UB 2021-12-31</b>	<b>88,7</b>	<b>2,4</b>	<b>71,1</b>	<b>24,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>183,1</b>
<b>IB 2022-01-01</b>	<b>88,7</b>	<b>2,4</b>	<b>71,1</b>	<b>24,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>183,1</b>
Emission	59,7	0,0	122,1	0,0	0,0	181,8
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9
<b>UB 2022-12-31</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>

# 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.

bara 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.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämför

	Okt-Dec 2022	Okt-Dec 2021	Jan-Dec 2022	Jan-Dec 2021
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,023	0,028	0,023	0,028
Antal aktier vid periodens utgång	14 846 822 499	8 873 228 285	14 846 822 499	8 873 228 285
Genomsnittligt antal aktier under perioden	14 689 722 673	8 873 228 285	13 852 689 775	8 870 567 922
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	341,5	248,5	341,5	248,5
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00	0,00	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,04	0,03	0,04	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,03	0,04	0,03
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	671	579	671	579
Hysesintäkter helår, kr/kvm	687	641	687	641
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	90%	91%	90%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 143,6	908,1	1 143,6	908,1
Uthyrningsbar yta, kvm	228 359	187 540	228 359	187 540
Direktavkastning på årsbasis %	6,2%	4,5%	8,1%	5,1%
Antal förvaltningsfastigheter	27	22	27	22
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Intäkter, Mkr	34,7	22,7	131,7	80,4
Driftnetto, Mkr	17,7	10,2	69,4	46,3
Balansomslutning	1 218,6	987,1	1 218,6	987,1
Räntebärande skulder	561,9	513,4	561,9	513,4
Soliditet, %	44,4%	30,6%	44,4%	30,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,4	2,5	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,7	1,1	1,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,1%	52,0%	46,1%	52,0%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	49,1%	56,5%	49,1%	56,5%



# 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 enligt följande plan:

Delårsrapport Q1	2023-05-10
Delårsrapport Q2	2023-08-17
Delårsrapport Q3	2023-11-16

## Årsstämma

---

Årsstämma hålls i Stockholm 2023-05-10.

## Bolaget

---

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)

## Verkställande direktör/CEO

---

Michael Derk  
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)

## Ekonomichef/CFO

---

Håkan Brown  
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)

## Styrelse

---

Under räkenskapsåret 2022 har styrelsen bestått i följande ledamöter:

Dimitrij Titov, ordförande  
Bengt Engström, ledamot  
Fredrik Högbom, ledamot t.o.m 2022-05-10  
Claes Hansson ledamot fr.o.m 2022-05-10  
Michael Derk, ledamot och verkställande direktör