



REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING

2015



REAL
HOLDING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2015 i korthet	4
VD har ordet	6
Om Real Holding	8
Bolagets strategi	9
Fastighetsbestånd	10
Real Holdings marknader	11
Pottholmen, Karlskrona	12
Marknadsöversikt	14
Styrelse & Ledning	16
Förvaltningsberättelse	18
FINANSIELL RAPPORTERING:	
Resultaträkning - Koncernen	21
Balansräkning - Koncernen	22
Kassaflödesanalys - Koncernen	25
Förändringar av eget kapital - Koncernen	26
Nyckeltal - Koncernen	27
Resultaträkning - Moderföretag	28
Balansräkning - Moderföretag	29
Kassaflödesanalys - Moderföretag	31
Förändringar av eget kapital - Moderföretag	32
Noter	33
Revisionsberättelse	51
Adresser	53

2015 I KORTHET



2,4_(MSEK)

Hyresintäkter

60_(MSEK)

Eget Kapital

Årets finansiella utveckling i korthet

- Hyresintäkter ökade från 100 KSEK till 2 367 KSEK under 2015 och avser främst hyresintäkter för december månad från de fastigheter som tillträdades i december.
- Årets resultat uppgick till -26 997 KSEK jämfört med 501 KSEK för 2014. Resultatet kan främst hänföras till kostnader av engångskaraktär i samband med aktieemissioner och fastighetsförvärv.
- Nettoresultat per aktie uppgick till -5,47 SEK och nettoresultat per genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till -9,71 SEK.
- Kassaflödet under året uppgick till 87 237 KSEK och är främst hänförlig till de bryggfinansieringar som upptagits för att tillträda fastigheter.
- Eget kapital, inklusive årets resultat och orealiserade övervärden på fastigheter, uppgick till 60 199 KSEK per 31 december 2015, motsvarande 12,20 SEK per aktie, samt 21,66 SEK beräknat per genomsnittligt antal aktier under räkenskapsåret.
- Totala tillgångar uppgick till 358,7 MSEK per 31 december 2015.



Väsentliga händelser under året

- Bolaget har förvärvat fastigheter till ett värde av 230 MSEK, varav fastigheter till ett värde av 160 MSEK är tillträdna på bokslutsdagen.
- Bolaget har under året ingått finansieringsavtal som inneburit höga räntekostnader, totalt 22,6 MSEK.
- Samtliga ränteskulder avseende bryggfinansieringen har dock kvittats i kvittningsemissioner, vilket stärkt bolagets eget kapital.
- Bolaget har genomfört en riktad nyemission, två apportemissioner och två kvittningsemissioner, vilka väsentligt ökat bolagets eget kapital.

Väsentliga händelser efter årets slut

- Notering av Bolagets B-aktie og preferensaktie PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Genomförd obligationsemission om 65 miljoner kronor, med en ram om 300 miljoner för kommande förvärv.
- Genomförd företrädesemission om 40,3 miljoner, emission av stamaktier av serie B.
- Återbetalning av bryggfinansiering om ca 200 miljoner kronor.
- Bolagets aktieägarbas har breddats till cirka 500 aktieägare.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter och cirka 500 nya lägenheter.

9

Fastigheter

2

Pågående förvärv

235 (MSEK)

Värde, förvärvade fastigheter

VD HAR ORDET



"2015 var ett grundläggande år för Real Holding"

Bästa aktieägare!

2015 var ett grundläggande år för Real Holding då de första stegen togs på väg mot målet att göra Real Holding till ett fastighetsbolag att räkna med i Norden. Under året förvärvade vi åtta fastigheter, professionaliserade styrelsen som kompletterades med flera oberoende styrelseledamöter, samtliga respekterade näringslivspersoner, samt att vi stärkte koncernens kapitalstruktur. Vi är stolta över att kunna säga att Real Holding avslutade året som ett starkare företag, väl positionerat för tillväxt under kommande år.

Affärsidé

Real Holdings strategi vilar på tre pelare:

- A) Bygga hyreslägenheter som människor har råd att bo i;
- B) Renovera lägenheter som människor har råd att bo i efter renoveringen;
- C) Förvärva och förvalta kommersiella fastigheter med höga kassaflöden som skall generera resurserna som krävs för att bygga hyreslägenheter. Förvärven ska främst ske utanför de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö.

- Tack vare vårt unika kontaktnät inom den svenska och skandinaviska fastighetsbranschen får Real Holding ofta möjlighet att genomföra så kallade "off market"-affärer, där man i lugn och ro kan förhandla fram förvärv. Förvärv där försäljarna går in som ägare i Real Holding prioriteras, vilket både ökar ägarnas engagemang och stärker bolagets kapitalbas.

Kostnadseffektiv byggnation

För att uppnå kostnadseffektiv byggnation och renovering har Real Holding inlett ett samarbete med Tuve Bygg och Chamber Bygg (som ägs av Tuve Holding, en av Real Holdings större aktieägare). Tuve Bygg är ett av de största privatägda byggbolagen i Västsverige och Chamber Bygg är störst i Sverige på att genomföra ROT-renoveringar. Detta samarbete ger Real Holding den interna byggexpertis som krävs för att kunna hantera storskaliga byggprojekt på ett kostnadseffektivt sätt, och därigenom kunna erbjuda bostäder till konkurrensmässiga hyresnivåer.

Ett steg tillbaka, två steg framåt

Under sommaren 2015 planerade och förberedde Real Holding en emission av preferensaktier för att finansiera nyförvärv. Trots stort intresse blev emissionen inte fulltecknad på grund av att riskaptiten för just preferensaktier nästintill helt försvann vid exakt denna tidpunkt, något även större och väletablerade fastighetsbolag fick erfaras genom inkomplett tecknade emissioner. Real Holdings styrelse beslutade därför att dra tillbaka erbjudandet. Med facit i hand visade sig detta vara ett bra beslut som frigjorde tid och resurser för ledningen att fokusera på att tydliggöra bolagets strategier och strukturera om pågående förvärv samt att professionalisera organisationen och således positionera Real Holding för en mer effektiv finansiering längre fram. Ett steg tillbaka, två steg framåt. Efter året slut ökades bolagets egna kapital med 40 MSEK via en nyemission, och en första tranch om 65 MSEK av ett obligationslån med en ram på 300 MSEK emitterades.

En professionell organisation

Ett viktigt steg i Real Holdings omorganisation under hösten 2015 var att byta ut och komplettera styrelsen. En stark och oberoende styrelse är mycket viktig för Real Holdings framgång. Den gedigna fastighetsexpertis som ledningen besitter kompletteras nu av styrelseledamöter med lång erfarenhet på ledningsnivå i fordonsindustrin, finansbranschen och handelsbranschen.

Positionering för tillväxt

Sveriges stabila ekonomiska tillväxt, i kombination med en akut bostadsbrist och exceptionellt låga räntor, skapar fortsatt goda utsikter för fastighetsmarknaderna. Samtidigt ser vi många möjligheter att göra förvärv med god direktavkastning som kommer att ge bra avkastning på det egna kapitalet och skapa ett starkt kassaflöde. Real Holding arbetar kontinuerligt på att optimera bolagets kapitalstruktur och finansieringsstruktur. Som ungt bolag är finansieringskostnaderna till en början relativt höga. Vi är dock övertygade om att villkor och förutsättningar gradvis kommer att förändras i positiv riktning, vilket kommer att sänka våra kostnader och förbättra våra marginaler. Som VD för Real Holding ser jag verkligen fram emot att få fortsätta driva bolaget framåt på dess resa till att bli ett fastighetsbolag att räkna med.

DANIEL ANDERSSON

Verkställande Direktör

Real Holding i Sverige AB (publ)

OM REAL HOLDING



”Sverige står inför en akut bostadsbrist. Real vill hjälpa till att minska bristen. Om ett samhälle inte kan erbjuda sina invånare tak över huvudet har det misslyckats med en av sina mest grundläggande uppgifter”

DANIEL ANDERSSON
CEO & MEDGRÜNDARE

Bolaget bildades 2011 men började inte bedriva någon verksamhet förrän i juni 2014 då bolaget förvärvade sin första fastighet. Under december 2015 tillträdde bolaget åtta fastigheter och ytterligare två fastigheter förvärvades. Real Holding drivs av en mycket kvalificerad ledningsgrupp, en professionell och oberoende styrelse samt starka och långsiktiga ägare. Ledande befattningshavare har tillsammans ett sekels erfarenhet från fastighetsbranschen, omfattande såväl förvärv, finansiering, ägande och förvaltning av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Ledningsgruppen har byggt upp ett unikt nätverk, där viktiga beslutsfattare inom skandinaviska bygg- och fastighetssektorn, politiska kontakter samt banker och andra aktörer på finansmarknaden ingår. I styrelsen sitter högt ansedda näringslivspersoner med ledningserfarenhet från bolag som Volvo, IKEA, ABB, Fujitsu och EQT. Förutom att ledningen äger en andel av Bolaget hör Tuve Holding till en av Bolagets större aktieägare. Tuve Holding äger ett av Västsveriges största privatägda byggbolag, Tuve Bygg, samt Chamber Bygg som genomför flest ROT-renoveringar i hela Sverige. En annan stor och viktig delägare är Kvalitena AB (publ), som är ett av Sveriges mest framgångsrika fastighetsinvestmentbolag och arkitekten bakom fastighetsbolagen D. Carnegie & Co och Stendörren Fastigheter som äger fastighetsbestånd till ett värde av totalt ungefär 25 miljarder kronor.

STRATEGI

Real Holding söker i första hand efter objekt med outnyttjad utvecklingspotential som tidigare ägare förbisett, samt förädla sådana fastigheter för att uppnå högre avkastning. Real Holding kan också förvärva fastigheter utan förädlingsbehov om de ger en tillräckligt bra avkastning. Bolagets affärsidé kan enkelt förklaras genom nedan tre pelare:

- 1. Bygga hyreslägenheter som människor har råd att bo i**
- 2. Renovera lägenheter som människor har råd att bo i efter renoveringen**
- 3. Förvärva och förvalta kommersiella fastigheter med höga kassaflöden som skall generera resurserna som krävs för att bygga hyreslägenheter**

FINANSIELL STRATEGI

Real Holdings mål är att bygga upp ett skandinaviskt fastighetsbolag som levererar stabil riskjusterad avkastning till Bolagets ägare. För att nå dit kommer Real att löpande söka minska finansieringskostnaderna, i syfte att öka avkastningen och möjliggöra tillväxt. För att sänka finansieringskostnaderna fokuserar Real kontinuerligt på att utöka företagets fastighetsbestånd, vilket leder till fler och förbättrade finansieringsmöjligheter. För att inte äventyra likviditeten ska ledningen verka för att förvärvade fastigheter bidrar positivt till kassaflödet, även då hänsyn tagits till förvärvs- och finansieringskostnader.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Översikt

Real Holdings fastighetsbestånd per den 31 december 2015 bestod av nio fastigheter med ytterligare två förvärvade men ännu inte tillträdde fastigheter. Bolaget avser att utöka sitt fastighetsbestånd ytterligare genom att förvärva fastigheter på nya orter där man bedömer att avkastningspotentialen är god. Detta kan leda till en större geografisk spridning av beståndet än vad som beskrivs här nedan. De tillträdde fastigheterna är belägna i Landskrona, Stockholm, Håbo och Gislaved. De två förvärvade men ej tillträdde fastigheterna är belägna i Karlskrona. Total uthyrningsbar yta för fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter, varav 45 090 kvadratmeter avser de fastigheter som är tillträdde. För fastigheterna i Karlskrona planeras dessutom byggnation av minst 47 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA), uppgående till uppskattningsvis 500 nya bostadslägenheter.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet på Real Holdings nuvarande fastighetsbestånd vid en uthyrningsgrad om 100 procent uppskattas till cirka 24 MSEK per år, inklusive förvärvade men ej tillträdde fastigheter. Per den 31 december 2015 var uthyrningsgraden 95 procent. Vid färdigställandet av byggnationen i Karlskrona förväntas hyresintäkterna att öka med cirka 50 MSEK per år, preliminärt från och med 2019-2021.

Kontraktstruktur och kontraktvärde

Real Holdings fastighetsbestånd av 11 fastigheter (varav två fastigheter i Karlskrona ännu inte hade tillträtts per bokslutsdagen) har ett värde om cirka 235 MSEK. Sett till area består fastighetsbeståndet till 1 procent av bostäder, 68 procent lager- och industrilokaler och 31 procent av övriga lokaler, såsom kontor, hälso- och sjukvårdsytor, fritid och liknande.



REAL HOLDINGS MARKNADER

Stockholm

Stockholm är Sveriges huvudstad med cirka 1,4 miljoner invånare. Bostadsbyggandet i Stockholm har ökat betydligt under senare år men det finns fortfarande behov av ökad produktion för att tillgodose efterfrågan under kommande år. Antalet byggstartar fortsatte att öka under 2014, till 13 200 nya enheter, 1 000 fler än 2013. Under 2015 förväntas byggstarterna uppgå till 20 500.

Landskrona

Landskrona kommun ligger nära Öresund i västra Skåne, mellan de större kommunerna Helsingborg och Malmö. Landskrona hade drygt 40 000 invånare i slutet av 2014. Landskrona genomgår för närvarande en ompositionering i den dynamiskt växande Öresundsregionen. 1 500 nya bostäder har nyligen uppförts och byggnation av ytterligare 1 100 bostäder har påbörjats tack vare en ny järnvägsförbindelse med Köpenhamn.

Gislaved

Gislaved är en kommun i Jönköpings län, belägen 65 kilometer sydväst om Jönköping stad. Med närmare 30 000 invånare är Gislaved den fjärde största kommunen i Jönköpings län. Gislaved har en lång historia som industriort, främst känd för sin gummifabrik, som är största hyresgäst i en av Bolagets fastigheter i Gislaved. Kommunen har under senare år satsat stort på att marknadsföra sig som ett kulturellt och industriellt nav.

Håbo

Håbo kommun ligger i Uppsala län med Bålsta som största tätort och centralort. Kommunen har drygt 20 000 invånare och ligger utmed motorvägen E18, bara 45 kilometer nordväst om Stockholm. Håbo kommun har antagit en plan för att öka antalet boendeformer och bygga 115 nya hus samt 150 nya lägenheter per år i kommunen.

Karlskrona

Se sidan 12-13

Fastighet	Ort	Yta (m ²)	Marknadsvärde (SEK)	Skuld, exkl. bryggglån (SEK)
Dyarne 3:5, 5:96, 5:100 & 5:108	Håbo	7 688	46 000 000	0
Trekanten 30	Landskrona	255	5 900 000	2 982 000
Snigelhuset 4	Stockholm	252	17 500 000	0
Anderstorps-Törås 2:252, Henja 10:4, Verkstaden 2	Gislaved	36 895	96 000 000	42 020 000
Karlskrona 4:54 & 4:74*	Karlskrona	4 659	69 500 000	17 755 000
Totalt		49 749	234 900 000	62 757 000

*Fastigheter ännu ej tillträdna per bokslutsdagen och skulden om 17 755 KSEK uppkom först vid tillträdet den 4 april 2016.

Real Holding
bygger 500-600
nya "oceanfront"
lägenheter på
Pottholmen i
Karlskrona

POTTHOLMEN KARLSKRONA

Karlskrona, med 65 000 invånare, är residensstad i Blekinge län. Staden grundades på 1600-talet som örlogsstad och är belägen på fastlandet och sträcker sig ut på öarna i Blekinge skärgård. Stadens centrum är upptagen på Unescos världsarvslista.

Karlskrona är en dynamisk och expanderande stad med ett strategiskt läge. De största arbetsgivarna i Karlskrona är kommunen, Försvarsmakten, Ericsson, SAAB Kockums och Blekinge Tekniska Högskola, vilket gör Karlskrona till en viktig stad i Sveriges militär-tekniska industrikomplex

Karlskrona örlogsbas/ SAAB Kockums har nyligen tilldelats ett kontrakt på en ny u-båt och renoveringskontrakt på två andra u-båtar, vilket uppskattningsvis skapar 1 000 nya lokala arbetstillfällen under det kommande decenniet, och en betydligt ökad efterfrågan på bostäder.

Pottholmen är landremsan som förbinder skärgården med fastlandet. Idag ett underutvecklat och övergivet område som domineras av en nedlagd järnvägsbangård. I morgon en ny dynamisk och levande stadsdel med lägenheter, butiker och restauranger vid havet.





- *När Real Holding projekterar Pottholmen står människorna, naturen och förstås havet i fokus. Pottholmen ska bli en mötesplats, en kommunikationspunkt och en grön stadsdel där miljön är en viktig del.*
- *Pottholmen blir Karlskronas nya entré, den stadsdel man först möter på väg in i staden. Med ny bebyggelse nära vattnet och en förvandling av infartsleden till en lummig stadsgata skapas en ny upplevelse för såväl boende som besökare.*

Den första fasen i detaljplanen är klar och arbetet med nästa fas är långt framskridet. Totalt kommer 47–65 000 kvadratmeter bostadshus, kontor och kommersiella fastigheter att byggas på Pottholmen.



MARKNADSÖVERSIKT

Sveriges ekonomiska utsikter

Sveriges ekonomiska utveckling är klart bättre än den tröga utveckling som kännetecknar övriga Europa. Med en BNP-tillväxt på 3,6 procent 2015, från 2,3 procent 2014, är Sverige ett av de snabbast växande i-länderna i Europa och världen. Tillväxten förväntas fortsätta i en stadig takt med 3,2 procent 2016, innan den sakta avtar till 2,9 procent under 2017 enligt EU:s kommission. Arbetslösheten var 7,6 procent i februari 2016. Efter en rad sänkningar av styrräntan sedan början av 2015 hör Sverige till de länder som har negativ ränta (reporäntan ligger på -0,50 procent sedan februari 2016). Trots offensiva åtgärder har Riksbanken inte lyckats uppnå sitt inflationsmål på 2,0 procent, utan inflationen (HIKP) låg kvar på en årlig takt på 1,2 procent i mars 2016, efter en viss ökning under de senaste månaderna. De penningpolitiska lättnaderna har emellertid haft en större påverkan på bostadspriserna, vilka ökat med 18 procent per år på riksnivå och med över 20 procent i Stockholm. Med snabb befolkningstillväxt i storstadsområdena är efterfrågan på bostäder klart högre än tillgången. Tillsammans med en rekordstor migrationsström, motsvarande 1,5 procent av Sveriges totala befolkning 2015, är bostadsbristen en av de största riskfaktorerna för den svenska ekonomins tillväxtutsikter. Tack vare sunda statsfinanser – en bruttostatsskuld på 44 procent 2015 – är Sverige ändå väl rustat för att hantera en hög invandring på kort till medellång sikt. I kölvattnet av framgångssagor som Skype, Minecraft-skaparen Mojan, King Digital och Klarna, har Stockholm trätt fram som ett av Europas främsta entreprenörscentra, med en blomstrande tekniksektor som drar till sig välutbildad personal från hela världen. Bristen på bostäder är fortfarande en betydande flaskhals för fortsatt tillväxt av detta ekosystem.

Den svenska fastighetsmarknaden

Stigande inkomster, låga räntenivåer, låg amorteringstakt och snabb befolkningstillväxt har lett till ökad efterfrågan på bostadsfastigheter i Sverige. Då de levererande aktörerna på bostadsmarknaden inte lyckats matcha efterfrågeökningen råder en stark obalans på marknaden med en akut brist på tillgängliga bostäder. Bristen förstärks även av låg konkurrens på leverantörssidan. Förutom att utbudet av nybyggda bostäder är för låg hämmas tillgången även av låg

nyttjandegrad i det befintliga hyreshusbeståndet. Utbudsunderskottet på hyresmarknaden driver i sin tur upp efterfrågan på ägarbebodda bostäder. Sveriges nuvarande skattesystem och lagstiftning, särskilt hyreskontroller och hög reavinstskatt, skapar också en ”inlåsningsseffekt” för bostadsägare och bidrar till en ineffektiv fastighetsmarknad. Trots en stark byggsektor idag jämfört med de senaste 20 åren kan fastighetsmarknaden fortfarande inte tillgodose den ökande efterfrågan. IMF föreslog i sin senaste Artikel IV-konsultation att ”bostadsutbudet bör förbättras genom markförsäljning och planreformer, vilka också skulle skapa förutsättningar för ökad konkurrens inom bostadsbyggandet. Hyreskontroller bör tas bort på nya hyreslägenheter och fasas ut generellt”.

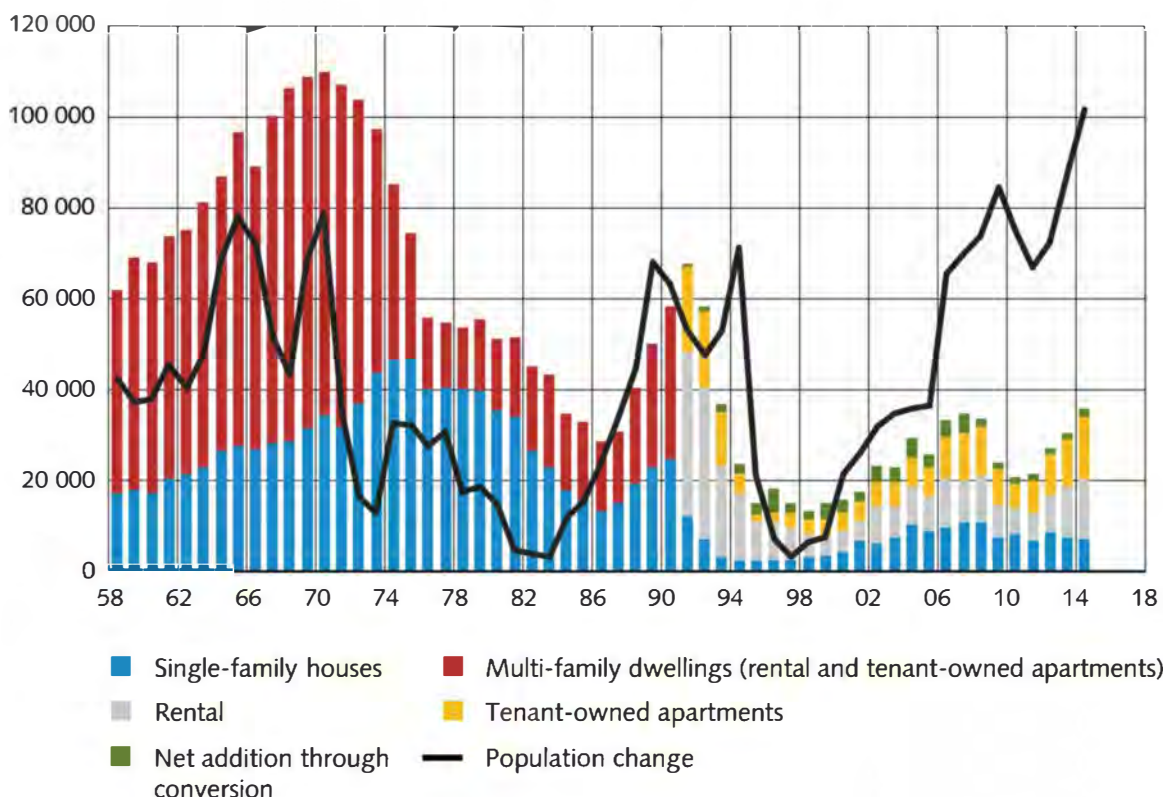
Begränsningar på utbudssidan

På grund av en mängd faktorer på utbudssidan har bostadsbyggandet varit lågt sedan den djupa bank- och ekonomiska kriser i början av 1990-talet.

Aven om byggandet har ökat något under de senaste åren har man misslyckats med att hålla jämna steg med befolkningstillväxten. Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende (Boverket) har uppskattat att det fattades mellan 90 000 och 160 000 bostäder i Sverige under 2012 - delvis pga den senaste tidens stora invandring. Den största bristen var i Stockholmsregionen, där underskottet beräknades till mellan 28 000 och 51 000 hem. Stockholms Handelskammare (2014) anser att underskottet i Stockholmsregionen är ännu större, cirka 120 000 hem, med tanke på den ökning av befolkningen sett i regionen under de senaste åren. Efter den senaste tidens klagomål om bostadsbristen från teknologisektorn, inklusive ett öppet brev från grundarna av Spotify och planerade protester framför riksdagshuset, har Mikael Damberg, Sveriges näringsminister, sagt att bostadssituationen är det största tillväxtproblemet för den svenska ekonomin. Enligt Riksbanken leder bostadsbristen till betydande sociala kostnader och andra negativa externa effekter för samhället. Regeringen har en plan för att satsa 3,2 miljarder kronor (\$ 394,4 miljoner) per år för att stödja byggandet av 15.000 hyreslägenheter per år fram till 2020, vilket kommer att lindra men inte lösa bristen. Totalt uppskattar Boverket att 700 000 bostäder måste byggas i Sverige fram till 2025 för att balansera

tillgång och efterfrågan. På grund av strikta regler för bostäder, samt att det finns få lägenheter för uthyrning, ofta med stora köer i hyreskontrollerad marknad, har priserna på bostadsrättslägenheter, som redan är höga, - skenat i väg med 10,6 procent på nationell nivå 2015 och 13,6 procent i Stockholm.

Diagram: Antal färdigställda bostäder och antal nya invånare per år (källa: Sveriges Riksbank)



Real Holding's möjlighet

Efterfrågan på ökat byggande i privata sektorn är synnerligen hög. Givet Sveriges komplexa reglering av bostadssektorn och fastighetsmarknadens struktur krävs det gedigen marknadsexpertis, erfarenhet och kunskap om de olika marknadssegmenten för att uppnå en lönsam verksamhet. Real Holdings grundare har tillsammans sekellång erfarenhet från fastighetsbranschen och tillgång till ett unikt nätverk i den skandinaviska fastighetsvärlden. Real Holdings konkurrensförmåga stärks ytterligare av bolagets

strategiska ägare, Tuve Holding och Kvalitena. Kvalitena är ett av Sveriges mest framgångsrika fastighetsinvestmentbolag och arkitekten bakom fastighetsbolagen D. Carnegie & Co och Stendörren Fastigheter. Genom Tuve Holding erhåller Real Holding byggarkompetensen som krävs för att uppnå kostnadseffektiv byggnation och renoveringar på den svenska bostadsmarknaden.

STYRELSE OCH LEDNING

Bengt Engström - Styrelsesordörande (född 1953)

Bengt Engström examinerade i maskinteknik från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1977. För närvarande och sedan 2004 bedriver Bengt Engström senior management consulting och bland kunderna återfinns flera stora företag som EQT, IKEA, Duni, BearingPoint, Dometic, VLT, Aller-gruppen, Accent Equity med flera. Bengt Engström har bland sina tidigare erfarenheter varit VD för Fujitsu Norden, VD och koncernchef för Duni AB, samt VD för Whirlpool Europe. Bengt är också styrelseledamot i de börsnoterade företagen Bure Equity, Scanfil Oy och Prevas Aktiefbolag, samt i onoterade bolag som ScandiNova Systems, Advania, Food Village och Scandinavian Executive.



Bengt Linden - Styrelseledamot (född 1956)

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984. Sedan 1995 har Bengt dessutom bedrivit verksamhet med 15 anställda, som förvaltat egna fastigheter, en portfölj som för närvarande uppgår till cirka 40.000 kvadratmeter.



Peter Karlsten - Styrelseledamot (född 1957)

Peter Karlsten är för närvarande senior advisor åt AB Volvo, där han tidigare varit vice VD för moderbolaget AB Volvo. Dessförinnan arbetade Peter Karlsten som VD för flera dotterbolag, bland annat för Volvo i USA och i Brasilien. Utöver lång och gedigen erfarenhet från Volvo-koncernen har Peter Karlsten haft flera ledande positioner inom bland annat ABB och Munters.



Lennart Molvin - Styrelseledamot (född 1947)

Lennart Molvin har mångårig erfarenhet av ledande roller i flera börsnoterade bolag inom såväl tillverkningsindustrin, läkemedel och fastigheter. Lennart var CFO för IKEA Group och grundade IKEA Family lojalitetsprogram, idag världens största medlemsklubb med cirka 60 miljoner medlemmar. Lennart var också involverad i börsnoteringen av fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm.





Daniel Andersson - CEO (född 1978)

Daniel Andersson har arbetat som affärsutvecklare, vice VD och tillika styrelsesledamot i Amasten Holding AB (publ), noterat på Nasdaq First North. Dessförinnan drev han en finansiell rörelse, som i huvudsak arbetade med finansiell rådgivning och planering, vars verksamhet stod under Finansinspektionens tillsyn.



Nils Fransson - CFO (född 1959)

Nils Fransson har gedigen erfarenhet från ekonomiarbete och revision. Nils Fransson startade en egen redovisningsbyrå på 1990-talet. Nils har även arbetat som fristående redovisningskonsult för flera större fastighetsbolag under 2000-talet.



Peter Teurnberg - Senior Advisor (född 1956)

Peter Teurnberg har startat och lett flera bolag inom fastighets- och finansbranschen. Peter har även innehaft ledningsposter i både Belgien och Luxemburg inom fastighets- och logistiksektorerna. Efter finanskrisen i Sverige i början på 1990-talet anlätades Peter som expertrådgivare av det statliga bolaget Securum, som inrättades för att överta och avveckla dåliga krediter.

Verksamhet

Real Holding äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i Sverige främst utanför de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2015-12-31 totalt 9 fastigheter, med ytterligare 2 förvärvade men ännu ej tillträdde fastigheter.

Resultaträkningen

Omsättning

Real Holdings hyresintäkter ökade till 2 367 KSEK under 2015 från 100 KSEK under 2014 och avser främst hyresintäkter för december månad från de fastigheter som tillträdde i december. Ökningen beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades under 2015 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet.

Rörelsens kostnader

Mellan år 2014 och 2015 ökade rörelsens kostnader från -3 156 KSEK till -27 945 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär, vilka innefattar kostnader i samband med kapitalanskaffningarna, skapandet av den plattform bolaget nu besitter samt förvärvs- och finansieringskostnader.

Finansnetto

Bolagets finansnetto ökade till -16 812 KSEK under 2015 från -537 KSEK under 2014. Räntekostnaderna ökade under år 2015, främst på grund av bryggfinansiering som upptogs för att genomföra förvärv. En del av denna bryggfinansiering är upptaget i norska kronor, varpå bolaget per bokslutsdagen hade en positiv valutakursvinst om 7 847 KSEK.

Värdeförändring

En värdering av koncernens fastighetsbestånd genomförs löpande. Samtliga fastigheter blev per årsskiftet värderade, vilket genererade en realiserad

realiserad värdeförändring om 9 173 KSEK.

Resultat

Under räkenskapsåret 2014 uppgick Bolagets resultat till 501 KSEK. Bolaget minskade resultatet med 27 498 KSEK för räkenskapsåret 2015 till -26 997 KSEK, vilket kan hänföras till Bolagets ökade kostnader, främst av engångskaraktär kring förvärv och kapitalanskaffningar.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 5 245 KSEK per den 31 december 2014 till 228 733 KSEK per den 31 december 2015. Ökningen hänförs till förvärven som genomförts under året, vilket även inkluderar värdet på de aktier som förvärvats men ännu ej tillträtts (Karlskrona). Se avsnittet 'Fastighetsbestånd' för ytterligare information av förvärvade fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 60 199 KSEK, en ökning från 2 188 KSEK per den 31 december 2014. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av en apportemissioner och kvittningsmissioner som Bolaget genomfört under räkenskapsåret. I posten eget kapital ingår även realiserade övervärden, indirekt genom resultatet.

Skulder Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2014 uppgick de kortfristiga skulderna till 4 175 KSEK och de långfristiga skulderna till 2 982 KSEK. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets kortfristiga skulder till 255 326 KSEK och Bolagets långfristiga skulder till 42 970 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i Övriga skulder, såsom förvärvsskuld, och Bryggglån, vilka ämnas omsättas till långfristig banksskuld samt en viss del till obligationslån.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2015 uppgick till 123 890 KSEK, jämfört med 1 183 KSEK under räkenskapsåret 2014.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten under räkenskapsåret 2015 uppgick till -89 487, jämfört med -4 143 KSEK under räkenskapsåret 2014, detta då Bolaget tillträtt flera fastigheter samt erlade handpenning för förvärvade fastigheter som per bokslutsdagen ännu ej tillträtts.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten under räkenskapsåret 2015 uppgick till 52 834 KSEK, jämfört med 2 982 KSEK under räkenskapsåret 2014. Årets kassaflöde under räkenskapsåret 2015 uppgick till 87 237 KSEK, jämfört med 22 KSEK under räkenskapsåret 2014.

Investeringar

Real Holding har investerat totalt cirka 159,5 MSEK i 8 fastigheter under 2015, vilka beskrivs närmare under avsnittet Fastighetsförteckning. De investerade 159,5 MSEK har erlagts med en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar under året. Under 2014 investerade Bolaget 5 MSEK i sin första fastighet.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget har förvärvat två fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 69,5 MSEK, vilka tillträtts efter räkenskapsårets slut. Inklusivt dessa 2 fastigheter har Bolaget investerat totalt 234,9 MSEK i 11 fastigheter. I övrigt har Bolaget inte ingått ytterligare förvärvsavtal, men ämnar förvärva ytterligare fastigheter i enlighet med bolagets tillväxtplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom vad som redan omnämnts gällande tillträde av fastigheter under december månad, har följande väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Bolaget har förvärvat fastigheter till ett värde av 230 MSEK, varav fastigheter till ett värde av 160 MSEK är tillträdna på bokslutsdagen.

Bolaget har under året ingått finansieringsavtal som inneburit höga räntekostnader, totalt 22,6 MSEK. Samtliga ränteskulder avseende bryggfinansieringen har dock kvittats i kvittningsemissioner, vilket stärkt bolagets eget kapital.

Bolaget har genomfört en riktad nyemission, två apportemissioner och två kvittningsemissioner, vilka väsentligt ökat bolagets eget kapital.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Följande väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång:

Notering av Bolagets B-aktie och preferensaktie PREF1 på NGM Nordic MTF.

Genomförd obligationsemission om 65 miljoner kronor, med en ram om 300 miljoner för kommande förvärv.

Genomförd företrädesemission om 40,3 miljoner, emission av stamaktier av serie B.

Återbetalning av bryggfinansiering om ca 200 miljoner kronor.

Bolagets aktieägarbas har breddats till cirka 500 aktieägare.

Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter, BTA och cirka 500 nya bostadslägenheter.

Skattetvist

Efter utgången av räkenskapsåret har bolaget erhållit ett beslut från Skatteverket att inte medge avdrag för

ingående moms i moderbolaget samt i dotterbolaget Real Fastigheter AB (publ). Besluten grundar sig dock på information som inte är korrekt. Som beslutsgrund för beslutet i moderbolaget anges att då bolaget inte äger dotterbolag som äger fastigheter samt ännu inte noterats på en handelsplats, medges inte avdrag för ingående moms. Uppgifterna är emellertid felaktiga och överklagan har skickats till Skatteverket. Gällande beslutet i Real Fastigheter baseras det på att Skatteverket inte erhöll efterfrågade handlingar inom utsatt tid. Bolaget skickade omedelbart in handlingar. Bolaget är av uppfattningen att avdrag för moms kommer att medges. Totalt belopp som ej medges avdrag för uppgår till ungefär 1,5 miljoner kr.

Framtiden

Real Holding har beslutat om en ambitiös tillväxtplan för åren 2016-2020, där huvudinriktningen är förvärv, nybyggnation och renoveringar av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga försäljningar eller avveckling. Beträffande Bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förslag till resultatdisposition (KSEK)

Till årsstämmans förfogande står;

Balanserat resultat	71 630
Årets resultat	-36 425
	35 205

Styrelsen föreslår att

I ny räkning överföres	35 205
	35 205

Stockholm den 9 juni 2016

BENGT ENGSTRÖM
(Styrelseordförande)

BENGT LINDEN
(Styrelseledamot)

PETER KARLSTEN
(Styrelseledamot)

LENNART MOLVIN
(Styrelseledamot)

DANIEL ANDERSSON
(Verkställande Direktör)

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	2 367	100
Övriga rörelseintäkter	3	72	3 135
Summa intäkter		2 439	3 235
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-426	-13
Övriga externa kostnader	4,5	-14 661	-3 019
Personalkostnader	6	-1 222	-121
Orealiserade värdeförändringar		9 173	907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-111	-2
Övriga rörelsekostnader	8	-11 525	-1
Rörelseresultat		-16 333	986
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 847	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,11	-24 659	-537
Resultat efter finansiella poster		-33 145	449
Resultat före skatt		-33 145	449
Skatt på årets resultat	12	6 148	52
Årets resultat		-26 997	501
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-25 541	501
Minoritetsintresse		-1 456	-

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	535 535	139 139
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	165 400	5 000
Inventarier, verktyg och installationer	15	718	1
		166 118	5 001
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ännu ej tillträdde dotterbolag	17	55 523	54
Uppskjuten skattefordran		6 557	51
		62 080	105
Summa anläggningstillgångar		228 733	5 245
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 343	2 855
Skattefordringar		107	42
Övriga fordringar		3 769	1 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	34 457	71
		42 676	4 221
Likvida medel	22	87 260	23
Summa omsättningstillgångar		129 936	4 244
SUMMA TILLGÅNGAR		358 669	9 489

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		9 872	2 050
Pågående kvittningsemission		4 420	-
Överkursfond		70 989	-
Balanserat resultat		1 890	-363
Årets resultat		-25 541	501
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		61 630	2 188
Minoritetsintressen		-1 431	-
Summa eget kapital		60 199	2 188
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		174	144
		174	144
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	42 970	2 982
		42 970	2 982
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 996	-
Förskott från kunder		13	-
Leverantörsskulder		5 128	350
Bryggån		193 353	-
Skatteskulder		242	-
Övriga kortfristiga skulder		45 758	3 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 836	697
		255 326	4 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 669	9 489

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	81 430	3 000
Aktier i dotterbolag	110 412	-
Summa	191 842	3 000
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Säkerhet för bryggglån *	84 398	-
Summa	84 398	-

* Likvida medel har reserverats för återbetalning av bryggglånen som återbetalades under mars 2016

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-33 144	-508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-16 908	52
	-50 052	-456
Betald skatt	-291	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 343	-498
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-38 455	-2 357
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	212 688	4 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 890	1 183
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-460	-157
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 227	-3 932
Förvärv av finansiella tillgångar	-5 800	-54
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 487	-4 143
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	5 000	-
Upptagna lån	39 988	2 982
Valutakursförändringar	7 846	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 834	2 982
Årets kassaflöde	87 237	22
Likvida medel vid årets början	23	1
Likvida medel vid årets slut	87 260	23

Förändringar av eget kapital, koncernen

KSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Minoritets intressen	Summa Eget kapital
Ingående Eget kapital per 2014-01-01	50	2 000	-363	0	1 687
Årets resultat			501		
Registrerad nyemission	2 000	-2 000	-	-	-
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Förändringar övergång till IFRS	-	-	871	-	871
Utgående Eget kapital per 2014-12-31	2 050	0	1 009	0	3 059
Årets resultat			-25 541	-1 456	-26 997
Fusionsresultat	-	-	881	-	881
Kontantemission	5 000	-	-	-	5 000
Apportemission	270	42 255	-	-	42 525
Kvittningsemision	2 552	28 734	-	-	31 286
Pågående nyemission	884	3 536	-	-	4 420
Minoritetsintressen	-	-	-	25	25
Utgående Eget kapital per 2015-12-31	10 756	74 525	-23 651	-1 431	60 199

Kommentarer till rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2015 till 60 199 KSEK (3 059). Under året har nyemissioner om totalt cirka 79 miljoner genomförts samt att en pågående emission om cirka 4 miljoner var pågående per 2015-12-31, vilken registrerades på Bolagsverket i början av januari 2016. Samtliga emissioner av aktier genomfördes med stöd av bemyndigande som erhöles vid årsstämman den 11 maj 2015.

Nyckeltal - koncernen

	2015	2014
Aktierelaterade		
Antal aktier vid periodens slut	4 936 109	1 025 000
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	2 779 158	967 466
Resultat per aktie, kr	-5,47	0,49
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	-9,71	0,52
Eget kapital per aktie, kr	12,20	2,13
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	21,66	2,26
Fastighetsrelaterade		
Hysesvärde helår, inklusive ännu ej tillträdna fastigheter, kr/kvm	486	1 558
Hysesintäkter helår, inklusive ännu ej tillträdna fastigheter, kr/kvm	460	1 558
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	100
Marknadsvärde tillträdna fastigheter, KSEK	165 400	5 000
Marknadsvärde ännu ej tillträdna fastigheter, KSEK	69 500	-
- Varav marknadsvärde för kommande bygggrätter, KSEK	36 000	-
Uthyrningsbar yta tillträdna fastigheter, kvm	45 090	258
Uthyrningsbar yta ännu ej tillträdna fastigheter, kvm	4 659	-
Kommande bygggrätter (lägst) ännu ej tillträdna fastigheter, kvm BTA	47 000	-
Marknadsvärde per kvadratmeter tillträdna fastigheter, kr	3 668	19 380
Marknadsvärde per kvadratmeter ännu ej tillträdna fastigheter, kr *	7 190	-
Marknadsvärde per kvadratmeter bygggrätt i ännu ej tillträdna fastigheter	766	-
Antal förvaltningsfastigheter, Tillträdna/Ännu ej tillträdna	9 / 2	1 / 0
Finansiella		
Avkastning eget kapital, %	neg.	22,9
Avkastning totalt kapital, %	neg.	5,28
Soliditet, %	16,78	23,06
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	0,15
Skuldsättningsgrad, ggr	3,99	2,28
Nettobelåningsgrad, %	53,4	52,4

* Marknadsvärde per kvadratmeter för ännu ej tillträdna fastigheter exkluderar värdet av tomtmarken med minst 47 000 kvadratmeter bygggrätter bruttoarea (BTA). Värdet av bygggrätterna redovisas separat.

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidan 49 i rapporten.

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	36	-
Övriga rörelseintäkter	3	-	2 500
Summa intäkter		36	2 500
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5	-13 968	-2 335
Personalkostnader	6	-1 221	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-46	-
Övriga rörelsekostnader	8	-8 625	-
Rörelseresultat		-23 824	165
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 620	450
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 976	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,11	-24 504	-492
Resultat efter finansiella poster		-42 972	123
Resultat före skatt		-42 972	123
Skatt på årets resultat	12	6 547	-
Årets resultat		-36 425	123

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	414	-
		414	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	110 412	2 200
Fordringar hos koncernföretag		38 327	-
Ännu ej tillträdda dotterbolag	17	44 475	-
Uppskjuten skattefordran		6 547	-
		199 761	2 200
Summa anläggningstillgångar		200 175	2 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 500
Övriga fordringar		3 495	1 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	34 254	-
		37 749	3 599
<i>Likvida medel</i>	22	86 475	1
Summa omsättningstillgångar		124 224	3 600
SUMMA TILLGÅNGAR		324 399	5 800

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		9 872	50
Nyemission under registrering		4 420	2 000
		14 292	2 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		70 989	-
Balanserad vinst eller förlust		641	-363
Årets resultat		-36 425	123
		35 205	-240
Summa eget kapital		49 497	1 810
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		29 112	-
		29 112	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 567	91
Bryggglån		193 353	-
Skulder till koncernföretag		-	314
Övriga kortfristiga skulder		46 305	3 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 565	524
		245 790	3 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 399	5 800

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter för bryggglån *	84 398	-
Aktier i dotterbolag	110 412	-
Summa	194 810	-
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
	-	-
Summa	-	-

* Likvida medel har reserverats för återbetalning av bryggglånen som återbetalades under mars 2016

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-42 973	123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-3 340	-
	-46 313	123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 313	123
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-34 149	-1 766
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	200 899	3 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 437	2 200
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-460	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 061	-2 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 521	-2 200
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	5 000	-
Upptagna lån	30 712	-
Valutakursförändringar	7 846	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43 558	-
Årets kassaflöde	86 474	-
Likvida medel vid årets början	1	1
Likvida medel vid årets slut	86 475	1

Förändringar av eget kapital, moderföretag

KSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående Eget kapital per 2014-01-01	50	2 000	-363	1 687
Årets resultat			123	
Registrerad nyemission	2 000	-2 000	-	-
Transaktioner med ägare				
Utgående Eget kapital per 2014-12-31	2 050	0	-240	1 810
Årets resultat			-36 425	-36 425
Fusionsresultat	-	-	881	881
Kontantemission	5 000	-	-	5 000
Apportemission	270	42 255	-	42 525
Kvittningsemmission	2 552	28 734	-	31 286
Pågående nyemission	884	3 536	-	4 420
Utgående Eget kapital per 2015-12-31	10 756	74 525	-35 784	49 497

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Nybrogatan 16, 114 39 Stockholm och bolagets postadress är Box 5008, 102 41 Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på NGM Nordic MTF, Nordic Growth Market Stockholm. Koncernredovisningen för år 2015 består av moderbolaget och dess Dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 8 juni 2016. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 30 juni 2016.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

Nya standarder och tolkningar som trätt ikraft 2015

Koncernen och moderföretaget tillämpar i årsredovisningen för 2015 första gången de ändringar av standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2015 eller senare. Förutom de ändringar som omnämnas nedan har dessa inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. IFRIC 21 Levies Avgifter ehandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktiggande händelsen som utlöser skyldigheten redovisas. IFRIC 21 har tillämpats i koncernen från och med 1 januari 2015. För koncernens del har detta inneburit att fastighetsskatten skuldförts i sin helhet då förpliktelsen uppstått. Real Holding redovisar hela årets skuld för fastighets-skatt per den 1 januari 2015. Dessutom har en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten redovisats vilken har periodiserats linjärt över räkenskapsåret.

Nya och ändrade standarder och standarder och tolkningar och tolkningar som ej trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Inga av de övriga nya standarder, ändrade standarder eller IFRIC-tolkningar som IASB har publicerat, förväntas ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. **IFRS 9 Financial Instruments.** Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. **IFRS 15 Revenue from Contracts with customers.** Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu inte godkänd av EU. Real Holding bedömer preliminärt att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig

påverkan på de finansiella rapporterna men kan leda till utökade upplysningskrav. **IFRS 16 Leases.** IFRS 16 Leases ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. EU har ännu inte angett när de förväntas godkänna standarden. Någon utvärdering av effekterna av standarden har ännu inte påbörjats.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolaget och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och Dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Övriga kostnader

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Värderingsprinciper mm

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc. Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Koncern</i> år	<i>Moder- företag</i> år
Materiella anläggningstillgångar:		
- Inventarier, verktyg och installationer	5	5
- Immateriella anläggningstillgångar	10	10

Leasing - leasetagare

Ett leasingavtal kan antingen klassificeras som finansiellt eller operationellt. Ett avtal klassificeras som ett finansiellt leasingavtal om det innebär att de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som förknippas med ägandet av objektet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett leasingavtal klassificeras som operationellt om det inte innebär att dessa fördelar och risker i allt väsentligt överförs till leasetagaren. Ett finansiellt leasingavtal redovisas som en anläggningstillgång och finansiell skuld i balansräkningen. Leasingavgiften består av ränta och planmässiga avskrivningar. Den leaseade tillgången skrivs av såsom om den hade förvärvats separat. Leasingavgifter avseende operationella leasingavtal kostnadsförs löpande i koncernens totalresultat. Vissa mindre finansiella leasingavtal avseende tjänstebilar och kontorsutrustning redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Fakturerad förvaltning till dotterbolag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Bolaget i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

Fastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheterna till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån extern värdering. För beskrivning av värderingsmetoder läs vidare i not 14.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IAS 27, Koncernredovisning och med tillämpning av förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3, Rörelseförvärv. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande. I normalfallet gäller detta för företag där Real Holdings röstetal direkt eller indirekt uppgår till mer än 50 procent. Bolag som förvärvats under året konsolideras fr.o.m. förvärvsdagen. Dotterbolag som avyttrats under året konsolideras t.o.m. tidpunkten då de avyttras. Intresseföretag utgör under normala omständigheter företag, vari Real Holding har ett betydande inflytande, det vill säga när röstetalet uppgår till mellan 20 och 50 procent.

Transaktioner med närstående

Bolaget har under året hyrt lokal och personal från Linden & Linden Holding AB (ägt av Bengt Linden, styrelseledamot) till ett värde av 345 KSEK.

Bengt Linden (styrelseledamot) har mot skuldebrev lånat in 5 841 KSEK till koncernen. Dessutom har 250 KSEK lånats in som kvittats mot aktier med en teckningskurs om 10 kr per aktie. Drive Concept No 1 AB (ägt av Lennart Molvin, styrelseledamot) har fakturerat bolaget 145 KSEK för nedlagt arbete i Karlskronaprojektet.

Under räkenskapsåret har de av dotterbolaget Real Fastigheter AB två leasade bilar hyrts ut till av Peter Teurnberg ägt bolag. Uthyrningen har skett till marknadsmässiga villkor och totalt har fakturerade belopp för uthyrning uppgått till 332 KSEK. Under räkenskapsåret har Peter Teurnberg genom bolag erhållit totalt 1 251 KSEK i konsultarvoden och provisioner, för tidpunkter på året då lön ej utbetalats.

Konstad i Malmö AB (ägt av Daniel Andersson) har fakturerat bolaget 50 KSEK för nedlagt arbete innan anställningsförhållande uppstod.

Garantiersättningar har betalats till Bengt Linden AB (ägt av Bengt Linden, styrelseledamot) med 1 400 KSEK, Konstad i Malmö AB (ägt av Daniel Andersson) med 480 KSEK samt Drive Concept No 1 AB (ägt av Lennart Molvin) med 100 KSEK. Ersättningen har erlagts genom kvittning till aktier, med en teckningskurs om 10 kr per aktie.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	2 367	100
	2 367	100
Moderföretag		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Koncernintern fakturering	36	-
	36	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Övrigt	72	3 135
	72	3 135
Moderföretag		
Övrigt	-	2 500
	-	2 500

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Mazars SET AB</i>		
Revisionsarvode	120	-
Andra uppdrag	298	-
<i>Dillon AB</i>		
Revisionsarvode	51	95
	469	95
Moderföretag		
<i>Mazars SET AB</i>		
Revisionsarvode	100	-
Andra uppdrag	298	-
<i>Dillon AB</i>		
Revisionsarvode	17	51
	415	51

Not 5 Operationell leasing - leasetagare

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Bilar	211	244
Lokaler	393	61
Totala leasingkostnader	604	305
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till 272 KSEK		
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	54	65
Mellan ett och fem år	-	54
	54	119

Moderföretag

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Lokaler	225	-
Totala leasingkostnader	225	-

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	Varav män	2014-01-01- 2014-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	2	2	-	-
Totalt moderföretaget	2	2	-	-
Dotterföretag				
Sverige	-	-	1	1
Totalt dotterföretag	-	-	1	1
Koncernen totalt	2	2	1	1

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Moderföretag		
Styrelse och VD	450	-
Övriga anställda	450	-
Summa lön	900	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	283	-
Dotterföretag		
Styrelse och VD	-	76
Summa	-	76
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	-	45
Koncern		
Styrelse och VD	450	76
Övriga anställda	450	-
Summa	900	76
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	283	45

**Ledande befattningshavares
ersättningar**

Moderföretag	Grundlön, styrelsearvoden	2015	Övriga förmåner	Pensions- kostnad
		Rörlig ersättning		
Styrelsens ordförande	-	-	-	-
Daniel Andersson VD	450	-	-	-
Peter Teurnberg f.d. VD	450	-	-	-
	900	-	-	-

**Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Övriga immateriella anläggstillgångar	64	-
Inventarier, verktyg och installationer	47	2
	111	2
<i>Avskrivningar fördelade per tillgång:</i>		
Moderföretag		
Övriga immateriella anläggstillgångar	46	-
	46	-

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Realisationsförlust	2 900	-
Kostnader hänförliga till bryggglån	8 625	1
	11 525	1
Moderföretag		
Kostnader hänförliga till bryggglån	8 625	-
	8 625	-

Övriga rörelsekostnader består i moderbolaget av kostnader för bryggglån som upptogs 2015. Bryggglånet har lösts under första kvartalet 2016, delvis genom upptagande av ett obligationslån om 65 000 KSEK.

I Dotterbolaget Samhällsfastigheter AB uppstod förlust om 2 900 KSEK på handpenning för ingånget förvärsavtal gällande förvärv av 5 fastigheter från en säljare, som inte genomfördes.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Valutakursvinster	7 842	-
Ränteintäkter, övriga	5	-
	7 847	-
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	129	-
Valutakursvinster	7 842	-
Ränteintäkter, övriga	5	-
	7 976	-

Fordringar och skulder i utländsk valuta upptas per bokslutsdagen till det faktiska värdet beräknat efter aktuell valutakurs per bokslutsdagen. Då bolaget upptagit en stor del av bryggglånen i norska kronor och valutakursen mellan svenska och norska kronor mellan upptagandet av bryggglånen fram till bokslutsdagen varit fördelaktig för bolaget, medför detta att valutaskillnaden motsvarar en bokföringsmässig valutavinst om 7 842 KSEK. Bryggglånen återbetalades under första kvartalet 2016, varpå den slutliga faktiska valutavinsten fastställs.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	24 307	537
Finansiella kostnader	352	-
	24 659	537
Moderföretag		
Räntekostnader, övriga	24 192	492
Finansiella kostnader	312	-
	24 504	492

Räntekostnader avseende bryggglånen uppgick under räkenskapsåret till 22 597 KSEK. Därutöver erlade bolaget ytterligare 6 435 KSEK i förskottsrenta för perioden 1 januari 2016 och fram till återbetalningen av bryggglånet i mars, vilket belastar resultatet för första kvartalet. Samtliga räntekostnader hänförliga till bryggglånen, totalt 29 032 KSEK har betalats genom kvittning till aktier i bolaget, såväl till stamaktier av serie B som till preferensaktier av serie PREF1. Detta innebär att räntekostnaderna inte belastat bolagets likviditet, samtidigt som bolaget åtnjuter en uppskjuten skattefordran om 6 387 KSEK som kommer att kvittas mot kommande vinster.

Not 11 Finansiella risker

Koncernen

KSEK	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hyses- och kundfordringar	4 343	2 855	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	3 876	1 295	-	-
Likvida medel	87 260	23	-	-
Räntebärande skulder	-	-	246 119	2 982
Leverantörsskulder	-	-	5 128	350
Övriga skulder	-	-	40 200	3 128
Summa	95 479	4 173	291 447	6 460

Verkligt värde

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under redovisningsprinciper i not 1.

Finansiering

Real Holdings verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Real Holdings enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Real Holdings kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långgivarna kommer förlänga Real Holdings krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller Bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Real Holding efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider, dock inte nödvändigtvis med bundna räntesatser.

Kreditrisk

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Real Holding har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Real Holding reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras något genom spridning av antalet hyresavtal. Oaktat detta faktum finns ett antal större hyresgäster som står för en stor andel av hyresintäkterna. Den största hyresgästen är Gislaved Gummi, som står för ungefär 14 % av koncernens hyresintäkter. Hyresavtalet löper till 2020-06-30 och hyresgästen har varit belägen i fastigheten under flera decennier. Den andre och tredje största hyresgästen står för ungefär vardera 9 % av koncernens totala hyresintäkter och deras kontrakt löper till 2023-01-31 respektive 2023-03-31. Den ena hyresgästen är en kommun och vill för närvarande utöka verksamheten och därmed förhyrda ytor. Den fjärde största hyresgästen står för ungefär 6 % av totala hyresintäkter och har just förlängt sitt hyreskontrakt. Utöver ovan fyra hyresgäster finns inga hyresgäster som står för mer än 5 % av koncernens totala årshyror per 31 december 2015.

Räntor

Räntekostnader utgör Real Holdings största enskilda kostnadspost. Per den 31 december 2015 var all upplåning från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (rörlig ränta i relation till STIBOR90 samt 3 månaders ränta på en mindre andel lån). Detta innebär att den betalbara räntan löpande är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång.

Moderbolaget

KSEK	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hyses- och kundfordringar	-	2 500	-	-
Fordringar på koncernföretag	38 327	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	3 495	1 099	-	-
Likvida medel	86 472	1	-	-
Räntebärande skulder	-	-	199 343	-
Leverantörsskulder	-	-	4 567	314
Övriga skulder	-	-	40 505	3 061
Summa	128 294	3 600	244 415	6 460

Befintlig bankfinansiering per bokslutsdagen

Real Nissaholmen Handelsbolag	2015-12-31	Lån 6 820 KSEK med ränta om 1,074 %
Real Nissaholmen Fastigheter AB	2015-12-31	Lån 35 200 KSEK med ränta om 1,074 %
Real Fastigheter i Landskrona AB	2015-12-31	Lån 2 946 KSEK med ränta om 2,00 %

Not 12 Skatt på årets resultat

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	533	-
Uppskjuten skatt	-6 681	-52
	-6 148	-52
Moderföretag		
Uppskjuten skatt	-6 547	-
	-6 547	-
Redovisat resultat innan skatt	-42 973	123
Skatt enligt gällande skattesats	-	-27
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och kostnader	-	2
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-	25
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt på årets resultat	-9 454	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Förändring uppskjuten skatt avseende övriga poster	2 907	-
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-6 547	-

Real Holding koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2015 uppgående till 30 368 KSEK. Av dessa avser 29 758 KSEK moderbolaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga. Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har värderats till 6 681 KSEK, vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterföretagen som bedöms kunna utnyttjas mot framtida överskott.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	157	-
-Nyanskaffningar	460	157
	617	157
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18	-
-Årets avskrivning enligt plan	-64	-18
	-82	-18
Redovisat värde vid årets slut	535	139
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar	460	-
	460	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan	-46	-
	-46	-
Redovisat värde vid årets slut	414	-

Not 14 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Redovist värde vid årets början	5 000	-
-Nyanskaffningar	161 368	4 075
-Orealiserade värdeförändringar	-968	925
Vid årets slut	165 400	5 000

Värderingsmetod

Real Holding redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde, vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värderingarna utförs av externa ackrediterade värderingsinstitut.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	16	16
-Nyanskaffningar	278	-
-Rörelseförvärv	2 990	-
-Avyttringar och utrangeringar	-370	-
-Vid årets slut	2 914	16
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15	-14
-Rörelseförvärv	-2 221	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	370	-
-Årets avskrivning	-330	-1
-Vid årets slut	-2 196	-15
Redovisat värde vid årets slut	718	1
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 200	-
-Förvärv	108 212	2 200
Redovisat värde vid årets slut	110 412	2 200

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket i samtliga fall överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2015-12-31 Redovisat värde	2014-12-31 Redovisat värde
Real Fastigheter AB (publ), 56705-3151, Stockholm	2 000 000	100	2 200	2 200
<i>DB - Real Fastigheter i Landskrona AB,</i> <i>56873-9352, Stockholm (helägt)</i>				
Real Samhällsfastigheter AB 556998-0823, Stockholm	510	51	126	-
<i>DB - Real Handelsfastigheter,</i> <i>559009-4834, Stockholm (helägt)</i>				
Real Vårdfastigheter AB, 556998-0971, Stockholm	1 000	100	50	-
Real Fastigheter i Håbo AB, 556949-8198, Stockholm	500	100	14 260	-
Real Fastigheter i Alvik AB, 556932-6357, Stockholm	500	100	10 834	-

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Real Nissaholmen Fastigheter AB, 556414-1058, Stockholm <i>DB - Real Nissaholmen HB,</i> <i>969623-8238, Stockholm (ägt till 99 %)</i>	100	100	82 891	-
Real Nissaholmen HB, 969623-8238, Stockholm	1	1	51	-
Summa bokförda värden aktier i dotterbolag			110 412	2 200

Rörelseförvärv under räkenskapsåret

Bolaget har under 2015 förvärvat och tillträtt åtta stycken fastigheter genom förvärv av bolag. Förvärven har resulterat i att följande bolag nu ägs av Real Holding som helägda dotterföretag, Real Fastigheter Alvik AB, Real Nissaholmen Fastigheter AB, Real Nissaholmen HB (indirekt genom att Real Nissaholmen Fastigheter AB äger 99 % av andelarna) samt Real Fastigheter i Håbo AB.

Förvärven av ovan bolag och fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Real Holdings resultat.

Samtliga förvärv har skett i bolagsform, och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 165 400 KSEK. Tillträdeslikviderna har tillfullo erlagts för de tillträdde bolagen.

Not 17 Ännu ej tillträdde dotterbolag

	2015-12-31	2014-12-31
-Vid årets början	54	-
-Tillkommande tillgångar	44 475	54
-Avgående tillgångar	-54	-
-Orealiserade värdeförändringar	11 048	-
Redovisat värde vid årets slut	55 523	54

Moderföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	-	-
-Tillkommande tillgångar	44 475	-
Redovisat värde vid årets slut	44 475	-

Karlskronafastigheterna

Koncernen hade per bokslutsdagen förvärvat aktierna avseende fastighetsbeståndet i Karlskrona, med tillträde i april 2016. I och med att handpenning erlagts med 5 800 KSEK var köpare och säljare överens om att Real Holding hade väsentligt bestämmandeinflytande, varför förvärvet balanserats som tillgång under "Ännu ej tillträdde dotterbolag" samt på skuldsidan med en förvärvsskuld motsvarande kvarvarande köpeskilling. Tillgångarna har därefter upptagits till verkligt värde. Bolaget tillträdde aktierna den 4 april 2016, varpå tillgångarna överförts till materiala anläggningstillgångar i koncernen.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Förutbetalda driftskostnader	384	71
Förutbetald räntekostnad	6 434	-
Förutbetald kostnad obligationslån	27 639	-
	34 457	71
Moderföretag		
Förutbetalda driftskostnader	16	-
Upplupen ränta koncern	129	-
Förutbetald räntekostnad	6 434	-
Upplupen intäkt koncern	36	-
Förutbetald kostnad obligationslån	27 639	-
	34 254	-

Samtliga kostnader för tidigare upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor) har aktiverats i balansräkningen som förutbetalda kostnader. Dessa resultatföres under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan.

Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 434 KSEK som erlades 2015 gällande perioden första januari till tjugonionde februari 2016 resultatföres under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatföres löpande under respektive period. Räntorna för brygglånen har till fullo erlagts genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier under 2015.

Not 19 Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget ett pågående ärende avseende sammanläggning av aktier, 1:10, hos Bolagsverket. Ärendet registrerades först i början av januari. Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 9 872 218 SEK och antalet aktier uppgick till 49 361 090 stycken innan sammanläggningen, vilket motsvarar 4 936 109 aktier efter sammanläggningen registrerats. För att jämförelsetal och nyckeltal inte skall bli missvisande, har vi valt att relatera alla nyckeltal och

jämförelsetal till antalet aktier efter sammanläggning, det vill säga 4 936 109 aktier. På detta vis är nyckeltalen aktuella i relation till nu gällande förutsättningar.

Enligt bolagsordningen uppgår aktiekapitalet till lägst 9 800 000 SEK och högst 39 200 000 SEK.

Det totala antalet aktier i bolaget uppgick per balansdagen till 4 936 109 stycken, vardera med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet stamaktier av serie A i bolaget uppgick till 3 525 000 stycken. Antalet stamaktier av serie B uppgick till 1 198 924 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick till 212 185 stycken. Utdelning på preferensaktierna PREF1 är bestämd till 20 kr per aktie och år, varpå utdelning skall ske med 5 kr per kvartal med avstämningsdagar den 10 januari, 1 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall styrelsen föreslår till bolagsstämman att utdelning inte skall ske, ackumuleras rätten till utdelning med 5 kronor per kvartal, jämte dröjsmålsränta.

Eget kapital ska enligt svensk lag uppdelas i fritt och bundet eget kapital i moderbolaget varav bundet eget kapital inte är tillgängligt för utdelning till aktieägarna. I moderbolaget består bundet eget kapital av aktiekapital, reservfond och uppskrivningsfond. Fritt eget kapital inkluderar överkursfond, balanserade vinstmedel samt årets resultat vilket finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Koncernens eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, andra reserver samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Övrigt tillskjutet kapital i koncernen avser kapital tillskjutet från ägarna. I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	36
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	7 984	144
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	34 986	2 802

42 970 **2 982**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Upplupna räntekostnader	403	491
Förutbetalda hyresintäkter	3 698	-
Övriga upplupna kostnader	2 735	206

6 836 **697**

Moderföretag

Upplupna räntekostnader	302	491
Övriga upplupna kostnader	1 263	33

1 565 **524**

Not 22 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	87 260	23

87 260 **23**

2015-12-31 2014-12-31

Moderföretag

<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	86 475	1

86 475 **1**

I posten likvida medel ingår ett belopp om 84 398 KSEK som ställts som säkerhet för upptagna bryggfinansieringar, vilka återbetalats under första kvartalet 2016.

Not 23 Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2 % av inköpen och 100 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 24 Övergång till IFRS

Dessa finansiella rapporter för koncernen är de första som upprättas med tillämpning av IFRS. De redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 har tillämpats vid koncernens finansiella rapporter för 2015, för jämförelseåret 2014 samt öppningsbalansen per den 1 januari 2014. Vid upprättandet av koncernens öppningsbalansräkning har belopp som tidigare redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats i enlighet med IFRS. De uppskattningar som gjorts enligt IFRS den 1 januari 2014 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper vid denna tidpunkt. De skillnader mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS principer som påverkar koncernen har redovisats retroaktivt på samtliga områden.

Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens nettokassaflöde.

Definitioner av nyckeltal

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden

Antalet utestående aktier vid periodens utgång
Antal utestående aktier vid årets början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden

Resultat per aktie, kr
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr
Eget kapital per aktie, kr
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr

Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under räkenskapsåret
Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under räkenskapsåret

Fastighetsrelaterade

Hyresvärde helår, kr/kvm

Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler, inklusive de fastigheter som per bokslutsdagen förvärvats men ännu ej tillträtts.

Hyresintäkter helår, kr/kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Marknadsvärde, KSEK

Helårsjusterade kontrakterade hyror, inklusive ännu ej tillträdna fastigheter
Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.

Uthyrningsbar yta, kvm

Marknadsvärdet för tillträdna, respektive ännu ej tillträdna fastigheter, baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten "Marknadsvärde ännu ej tillträdna fastigheter, KSEK", samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.

Kommande byggrätter, kvm BTA

Summering av samtliga uthyrningsbara ytor, dels i befintligt tillträtt bestånd, samt för förvärvade men ännu ej tillträdna fastigheter.

Marknadsvärde per kvadratmeter, kr

I en av fastigheterna som förvärvats men ännu ej tillträtts, ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.

Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt

Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, fördelat över dels befintligt tillträdna fastigheter samt för förvärvat men ännu ej tillträdna fastigheter.

Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning eget kapital, %

Resultatet dividerat med eget kapital. Avkastning eget kapital beräknas ej om resultatet är negativt, utan klassificeras då istället som "neg."

Avkastning totalt kapital, %

Resultatet dividerat med balansomslutningen. Avkastning totalt kapital beräknas ej om resultatet är negativt, utan klassificeras då istället som "neg."

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto och värdeförändringar, dividerat med finansnettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Nettobelämningsgrad, %

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar, dividerat med balansomslutningen minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

Real Holding i Sverige AB (publ)
556865-1680

Underskrifter

Stockholm den 9 juni 2016

Bengt Engström
Styrelseordförande

Daniel Andersson
Extern Verkställande direktör

Bengt Linden
Styrelseledamot

Lennart Molvin
Styrelseledamot

Peter Karlsten
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2016

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Real Holding i Sverige AB (publ)
Org.nr. 556865-1680

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Holding i Sverige AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

ADRESSER

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)

Box 5008

102 41 Stockholm

Besöksadress: Nybrogatan 16

114 39 Stockholm

Tel: +46 775 333 333

Hemsida: www.realholding.se

E-post: info@realholding.se

Legal rådgivare

G Grönberg Advokatbyrå AB

Kungsgatan 28

103 91 Stockholm

Tel: +46 8 614 49 00

Fax: +46 8 611 04 04

Hemsida: www.gronberg.se

E-post: info@gronberg.se

Revisor

Johan Kaijser

Mäster Samuelsgatan 56

111 83 Stockholm

Tel: +46 8 796 37 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822 Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00



REAL HOLDING

ÅRSREDOVISNING
2015

Nybrogatan 16,
Box 5008
102 41 STOCKHOLM

0775-333 333
www.realholding.se
info@realholding.se

