

REAL HOLDING



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
Januari - December 2016



REAL HOLDING
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI - DECEMBER

2 0 1 6



INNEHÅLL

Kvartalet och helåret 2016 i korthet	4
VD har ordet	6
Om Real Holding	8
Strategi	9
Styrelse	10
Ledning	11
Resultaträkning	12
Kassaflöde	13
Balansräkning	14
Förändring eget kapital	16
Nyckeltal	17
Definitioner av nyckeltal	18
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	19
Övrig information	21
Adresser	22

2016

I KORTHET

26,0

Hyresintäkter 2016
(MSEK)

14,3

Driftnetto 2016
(MSEK)

102.637

Uthyrningsbar yta
(kvm)

Fjärde kvartalet 2016 i korthet

- Hyresintäkterna under fjärde kvartalet 2016 ökade till 10,8 MSEK, (1,9).
- Driftnettot i fjärde kvartalet 2016 uppgick till 5,1 MSEK (1,5). Rensat för investeringar i fastigheterna som belastat resultatet istället för aktiverats, uppgick driftnettot till cirka 7,5 MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till -7,5 MSEK under fjärde kvartalet 2016 (-27,4).
- Periodens resultat uppgick till -11,8 MSEK under fjärde kvartalet 2016 (-23,9). Utfallet kan till stor del tillskrivas en temporär skillnad i uppskjuten skatt som påverkar resultatet med -6,3 MSEK vilket också utgör effekten för helåret. Upplåningskostnader som fördelas över lånens löptid har också belastat resultatet med -4,1 MSEK (0,0) för kvartalet.
- Nettoresultatet per aktie uppgick till -0,85 SEK under fjärde kvartalet 2016 (-4,83).
- Eget kapital uppgick till 116,2 MSEK vid utgången av fjärde kvartalet 2016 (60,2).
- Eget kapital per aktie vid utgången av fjärde kvartalet 2016 uppgick till 8,34 SEK (12,20) samt till 8,78 (16,41) för genomsnittligt antal aktier under kvartalet.
- Bolagets fastighetsbestånd har under de senaste tolv månaderna nästan tredubblats till 444,7 MSEK. Vid utgången av fjärde kvartalet 2015 uppgick värdet på fastighetsbeståndet till 165,4 MSEK.

Helåret 2016 i korthet

- För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 26,0 MSEK (2,4)
- Driftnettot uppgick till 14,3 MSEK för helåret 2016 (2,0). Rensat för investeringar som omkostnadsförts uppgick driftnettot 16,7 MSEK.
- Resultatet före skatt för helåret 2016 uppgick till -21,2 MSEK(-33,1)
- För helåret 2016 uppgick årets resultat till -16,5 MSEK, en förbättring från -27,0 MSEK under helåret 2015. Fördelade upplåningskostnader uppgår till totalt -13,4 MSEK (0,0) för helåret 2016.
- Nettoresultatet per aktie för helåret 2016 uppgick till -1,19 SEK(-5,47).



Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Tillträde av Hägglundsfastigheterna AB - ca 53 000 kvadratmeter industri-, lager och kontorsytor i Örnsköldsvik, vilket är det största förvärvet hittills i Real.
- Real ingick avtal om att förvärva fastigheten Kompaniet 4 i Tranås, bestående av cirka 35 000 kvm utbildnings-, kontors-, lager- och produktionsytor. Fastigheten är fullt uthyrd med långa kontrakt och intäkterna uppgår till drygt 20 miljoner kronor, med förväntat driftnetto om cirka 16 miljoner kronor. Tillträde ska ske senast under andra kvartalet 2017.

Väsentliga händelser under 2016

- Notering av bolagets stamaktie av serie B samt preferensaktien PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter och cirka 500 nya lägenheter. Förvärv av ett nybyggnadsprojekt av bostäder i Skövde, uppgående till drygt 4 500 kvadratmeter byggrätter BTA - cirka 50-60 nya lägenheter.
- Förvärv av förvaltningsbolaget Sydfastgruppen - som skall förvalta bolagets befintligt samt kommande förvärvade bestånd.
- Genomförd obligationsemission om 65 MSEK med en ram om 300 MSEK.
- Genomförd företrädesemission av stamaktier av serie B om 40,3 MSEK.
- Återbetalning av bryggglån om ca 200 miljoner kronor.
- Förvärv och tillträde av Hägglundsfastigheterna AB enligt ovan.

445

Fastighetsportfölj (MSEK)

116

Eget Kapital (MSEK)

8,34

Eget Kapital per Aktie

3,60

Aktiekurs 30.12.2016

VD HAR ORDET



Verksamhetsåret 2016

Sedan Reals större förvärv i december 2015 har vi under 2016 nästan tredubblat portföljen, som nu värderas till 445 MSEK. Real ingick i slutet av 2016 avtal om förvärv av fastigheter för ytterligare cirka 200 MSEK.

Bolagets aktier noterades på NGM Nordick MTF – listan i april 2016 och intresset för Real har därmed ökat markant. Styrelse och ledning har förstärkts och bolagets verksamhet har fallit på plats.

Det fjärde kvartalet visar goda siffror med ett rörelseresultat inklusive orealiserade värdeförändringar om 3,4 MSEK att jämföras med -19,5 MSEK för fjärde kvartalet 2015. Helårsresultatet för 2016 blev -16,5 MSEK vilket till stor del kan härledas till höga emissions-,

finansierings och förvärvskostnader samt upplåningskostnader som fördelas under lånens löptid 2016-2018. Kostnaden som belastar 2016 uppgick till -13,4 miljoner kronor, en post som inte fanns med under 2015. Resultatet är en väsentlig förbättring i jämförelse med helåret 2015 som visade -27 MSEK. Driftnettot för kvartalet uppgick till 5,1 miljoner kronor, men rensat för investeringar i Hägglundsfastigheterna som belastat resultatet, uppgick driftnettot till 7,5 miljoner kronor för det fjärde kvartalet.

Örnsköldsvikförvärvet en vändpunkt för Real

Reals förvärvsstrategi att köpa högavkastande kommersiella fastigheter visar vår styrka. Förvärvet av industrifastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnsköldsvik har bidragit till att öka Reals hyresintäkter från knappt 20 miljoner på årsbasis vid ingången av 2016 till nästan 60 miljoner på årsbasis vid utgången av 2016. Då Real tillträdde fastigheten sent i oktober, kommer den fulla effekten på Bolagets resultaträkning synas först 2017.

Den 29 december ingick vi avtal om att förvärva fastigheten Kompaniet 4 i Tranås, som omfattar knappt 35 000 kvadratmeter industri-, lager- och kontorsytor. Värdet på fastigheten uppgår till omkring 200 miljoner kronor. Real Holding kommer att överta befintlig finansiering om cirka 105 miljoner kronor och resterande köpeskilling skall på tillträdesdagen erläggas kontant och mot reverser. Tillträde ska ske senast andra kvartalet.

Efter tillträdet av Tranås kommer hyresintäkterna öka med ytterligare omkring 20 miljoner kronor per år och driftnettot förväntas öka med cirka 16 miljoner kronor. Den genomsnittliga direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna i koncernen, exklusive markvärden, beräknas uppgå till omkring 8,3 procent.

Förvärvet av Tranås har inte inkluderats vare sig i balansräkningen eller i resultaträkningen för 2016, då aktierna vid utgivandet av denna kommuniké inte har tillträtts.

Bolagets affärsidé

Real har tre affärsidéer;

1. Vi ska bygga nya hyreslägenheter som människor har råd att bo i
2. Vi ska renovera lägenheter så att människor har råd att bo kvar efter renoveringen
3. Vi investerar i kommersiella fastigheter med goda kassaflöden

Real har hittills främst investerat i kommersiella fastigheter för att skapa de flöden som krävs för att Bolaget i framtiden ska kunna ha den finansiella styrka som krävs för att driva bostadsprojekt. Vi bedriver redan två projekt för nybyggnation. Ett ligger i Karlskrona och omfattar minst 47 tkvm, det andra projektet som är ungefär en tiondel i storlek är beläget i Skövde. Båda är i projekteringsfasen och bidrar därför inte positivt till kassaflödet förrän projekten färdigställts.

På väg mot första miljarden

Utöver Tranås-affären har vi spännande möjligheter i prospektportföljen. Finansieringen av Bolaget har varit kostsam och ledningens fokus under 2017 är att uppnå en god kapitalstruktur och bra villkor för finansieringen av Bolaget. Detta bör underlättas nu då Bolaget börjar nå en för kreditgivare intressant fastighetsvolym.

Det är vårt mål att bygga upp en fastighetsportfölj om minst 5 miljarder kronor till slutet av 2020. Vi är övertygade om att vi når den första miljarden under 2017. Vårt fokus på investeringar i kommersiella fastigheter har varit avgörande för att få företaget att lyfta från marken och vi kommer sannolikt öka det kommersiella beståndet ytterligare för att nå den kritiska massa och finansiella muskler som krävs för att kunna fokusera på bostadsprojekt.

Daniel Andersson
Verkställande Direktör
Real Holding i Sverige AB (publ)

Pottholmen, Karlskrona



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
VD

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 förbiset, 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.

STYRELSE



Bengt Engström - Styrelseledamot (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, vice verkställande direktör i Whirlpool samt VD för Whirlpool Europe. Bengt är styrelseledamot i följande börsnoterade företag: Bure Equity, Prevas Aktiebolag, Partnertech AB och Scandinova Systems AB.



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 75.000 kvadratmeter. Utöver sitt uppdrag i Real Holding är Bengt styrelseordförande i följande bolag: Stockholm Yacht Center AB, Yacht Center Stockholm, samt Real Fastigheter AB (publ).



Peter Karlsten - Styrelseledamot (född 1957)

Peter Karlsten driver för närvarande eget företag inriktat mot bolagsstyrning och rådgivning. Han har tidigare varit vice VD för moderbolaget AB Volvo. Dessförinnan arbetade Peter Karlsten som VD för flera dotterbolag, bland annat för Volvo Powertrain, 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. Peter har en mastersexamin i teknisk fysik och elektroteknik från Linköpings universitet 1981, samt att han har studerat Master of Business Administration på Uppsala Universitet.



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. Lennart var också involverad i börsnoteringen av fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm. Utöver sitt uppdrag i Real Holding är Lennart styrelseordförande i följande bolag: Trifilon AB, samt Universal Learning Games ULG AB. Lennart är styrelseledamot inom följande bolag: Drive Concept No 1 AB, Kvalitena Danmark AB, samt KRAFTÖ AB.

LEDNING



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.



Kennet Lundberg - CFO (född 1957)

Kennet Lundberg har nyligen lämnat posten som CFO i Hasselblad, där han bland annat var delaktig i refinansieringen av Hasselblad samt delaktig i framtagandet och lanseringen av Hasselblads helt nya kameraserier. Kennets tidigare erfarenhet inkluderar positioner som ekonomichef för Stena Rederi samt SKF koncernen samt som CFO för Flexlink och Xellia Pharmaceuticals.



Claes Örtegen - Fastighetschef (född 1968)

Claes Örtegen har arbetat som förvaltningschef i Sydfastgruppen sedan 2012. Dessförinnan var han förvaltningschef och vice VD i Omniagruppen Asset Management från 2007 till 2012. Innan det var Claes Chef för Inköp och Service för Sophiahemmet AB och Operativ Chef för Allied Service Partners AB. Claes har även varit regionchef inom Burger King.

Resultaträkning - Koncern

MSEK	Okt-Dec 2016	Okt-Dec 2015	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Intäkter				
Hysesintäkter	10,8	1,9	26,0	2,4
Fastighetskostnader	-5,7	-0,4	-11,7	-0,4
Driftnetto	5,1	1,5	14,3	2,0
Sydfastgruppen				
Förvaltningsintäkter och övriga intäkter	2,5	0	3,8	0,1
Förvaltningsomkostnader	-2,2	0	-3,3	0
Förvaltningsnetto	0,3	0	0,5	0,1
Central administration och övr. externa kostnader	-5,2	-13,7	-17,5	-27,4
Förvaltningsresultat	0,2	-12,2	-2,6	-25,3
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,4	-0,1
Orealiserade värdeförändringar	3,2	-7,3	20,1	9,2
Finansiella intäkter och kostnader	-6,8	-7,8	-24,9	-16,6
Övriga finansiella kostnader	-4,1	0,0	-13,4	-0,3
Resultat innan skatt	-7,5	-27,4	-21,2	-33,1
Uppskjuten latent och temporär skatt	-4,3	4,1	4,7	6,5
Årets skattekostnad	-0,1	-0,5	-0,1	-0,4
Resultat	-11,8	-23,9	-16,5	-27,0
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-12,4	-22,4	-16,5	-25,5
Minoritetsintressen	0,0	-1,5	0,0	-1,5

Kassaflöde - Koncern

MSEK	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Resultat före skatt	-21,2	-33,1
Ej kassaflödespåverkande poster	-26,5	-16,9
Betald skatt	-0,1	-0,3
<hr/>		
Kassaflöde från löpande verksamhet		
Före förändring av rörelsekapital	-47,8	-50,3
<hr/>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8,2	-38,5
Förändring av kortfristiga skulder	-16,4	212,7
<hr/>		
Förändring av Rörelsekapital	-24,6	174,2
<hr/>		
Kassaflöde från Investeringsverksamheten:		
Investeringar i imateriella anläggningstillgångar	-0,6	-0,5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-251,8	-83,2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	55,5	-5,8
<hr/>		
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-196,9	-89,5
<hr/>		
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten		
Nyemission	79,8	5,0
Upptagna lån	105,2	40,0
Valutakursförändringar	0,0	7,9
<hr/>		
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	185,0	52,9
<hr/>		
Summa kassaflöde	-84,4	87,3
<hr/>		
Ingående kassa	87,3	0,0
Utgående kassa	2,9	87,3

Balansräkning - Koncern

Tillgångar (MSEK)	2016-12-31	2015-12-31
Immateriella tillgångar	1,1	0,5
Summa Immateriella Tillgångar	1,1	0,5
Förvaltningsfastigheter och markområden	444,7	165,4
Inventarier, verktyg och installationer	1,1	0,7
Summa Materiella Anläggningstillgångar	445,8	166,1
Aktier i ännu ej tilträdna dotterföretag	0,0	55,5
Uppskjuten skattefordran	17,6	6,6
Finansiella anläggningstillgångar	0,6	0,0
Summa Finansiella Anläggningstillgångar	18,2	62,1
Övriga kortfristiga fordringar /		
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	50,9	42,7
Kassa och bank	2,9	87,3
Summa Omsättningstillgångar	53,8	130,0
Summa Tillgångar	518,9	358,7

Balansräkning - Koncern

Eget kapital och skulder (MSEK)	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital	116,2	60,2
Eget Kapital Moderbolagets aktieägare	116,2	61,6
Minoritetsintressen	0,0	-1,4
Summa Eget Kapital	116,2	60,2
Långfristiga skulder		
Avsättning av temporär skatt för temporära skillnader i fastighetsvärdena	6,3	0,0
Uppskjuten skatteskuld	1,6	0,2
Skulder till kreditinstitut	83,2	43,0
Obligationslån	65,0	0,0
Summa Långfristiga Skulder	156,1	43,2
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7,0	2,0
Ej genomförd utdelning	7,7	0,0
Räntebärande kortfristiga skulder	194,4	241,2
Övriga kortfristiga skulder /		
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	37,5	12,1
Summa Kortfristiga Skulder	246,6	255,3
Summa Skulder	402,7	298,5
Summa Eget Kapital och Skulder	518,9	358,7

Förändring Eget Kapital - Koncern

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2016-01-01	9,9	4,4	72,9	-25,5	-1,4	60,2
Förändring		..	-27,0	25,5	1,4	0,0
Nyemission	18,0	-4,4	66,6			80,2
Ej genomförd utdelning PREF1			-7,7			-7,7
Periodens resultat				-16,5		-16,5
UB 2016-12-31	27,9	0,0	104,8	-16,5	0,0	116,2

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2015-01-01	2,1	0,0	-0,4	0,5	0,0	2,2
Förändring			0,5	-0,5		0,0
Nyemission	7,8	4,4	71,0			83,2
Fusionsvinst mm			1,7			1,7
Periodens resultat				-25,5	-1,4	-27,0
UB 2015-12-31	9,9	4,4	72,9	-25,5	-1,4	60,2

Nyckeltal

Okt-Dec 2016 Okt-Dec 2015 Jan-Dec 2016 Jan-Dec 2015

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut	13 928 724	4 936 109	13 928 724	4 936 109
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	13 314 757	3 668 249	10 778 190	2 779 158
Resultat per aktie, SEK	-0,85	-4,83	-1,19	-5,47
Resultat per genomsnittligt antal aktier, SEK	-0,89	-6,50	-1,53	-9,71
Eget kapital per aktie, SEK	8,34	12,20	8,34	12,20
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, SEK	8,73	16,41	10,78	21,66

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hysesvärde helår, SEK/kvm	589	486	589	486
Hysesintäkter helår, SEK/kvm	529	460	529	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	95	90	95
Marknadsvärde för tillträdade fastigheter, KSEK	444 700	165 400	444 700	165 400
-Varav marknadsvärde för kommande byggrätter, KSEK	47 000	36 000	47 000	36 000
Uthyrningsbar yta, kvm	102 637	45 090	102 637	45 090
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA	47 000	47 000	47 000	47 000
Marknadsvärde per kvm, exkl. värdet av byggrätt, SEK	3 875	3 668	3 875	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätt, SEK	1 000	766	1 000	766
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,3	7,1	8,3	7,1
Antal förvaltningsfastigheter, st	12	9	12	9

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	22,4%	16,8%	22,4%	16,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,03	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	3,01	3,99	3,01	3,99

Definitioner av Nyckeltal

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid periodens 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	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, SEK	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under räkenskapsperioden
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, SEK	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under räkenskapsperioden

Fastighetsrelaterade

Hysesvärde helår, SEK/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Hysesintäkter helår, SEK/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.
Marknadsvärde, KSEK	Marknadsvärdet för tillträdda fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna 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 byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000 kvm.
Marknadsvärde per kvadratmeter, SEK	Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, tillträdda fastigheter
Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt, SEK	Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.
Direktavkastning på årsbasis, exkl värdet av byggrätter, %	Normaliserat driftnetto för fastighetsbeståndet dividerat med det samlade fastighetsvärdet. I uträkningen exkluderas marknadsvärdet för byggrätterna.

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat, exklusive värdeförändringar, före avskrivningar och räntekostnader, dividerat med Räntekostnader (ej Övriga finansiella kostnader som avser återföring av förutbetalda kostnader).
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Verksamhet

Real Holding ska äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och nybyggnationsprojekt i Sverige, främst utanför de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2016-12-31 totalt 12 fastigheter samt en förvärvad men ännu ej tillträdd fastighet, som inte inkluderats i balans- och resultaträkningen då tillträde inte skett vid tidpunkten för utgivandet av denna bokslutskommuniké.

Resultaträkningen

Hyresintäkter

Real Holdings hyresintäkter ökade till 10,8 MSEK under fjärde kvartalet 2016 från 1,9 MSEK under Q4 2015. För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 26,0 MSEK från 2,4 MSEK under 2015. Ökningen beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades i slutet av 2015 och följer av att Bolaget väsentligen ökat sitt fastighetsbestånd under året genom nya förvärv. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet. Övriga rörelseintäkter uppgick till 2,5 miljoner under Q4 2016 från 0 MSEK under Q4 2015, och till 3,8 MSEK under helåret 2016 från 0,1 MSEK under 2015.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 5,2 miljoner fjärde kvartalet 2016, att jämföra med 13,7 MSEK samma period 2015. Fastighetskostnaderna ökade till 5,7 MSEK från 0,4 MSEK samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året.

Kostnaderna för central administration och övriga externa kostnader under helåret 2016 uppgick till 17,5 MSEK, jämfört med 27,4 MSEK för helåret 2015. Fastighetskostnaderna ökade till 11,7 MSEK från 0,4 MSEK under 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året.

Finansiella poster

Räntekostnaderna uppgick under fjärde kvartalet 2016 till 6,8 MSEK, jämfört med 7,8 MSEK för fjärde kvartalet 2015. För helåret 2016 var räntekostnaderna 24,9 MSEK för helåret 2016 jämfört med 16,6 MSEK för helåret 2015. Posten Övriga finansiella kostnader avser resultatföring av aktiverade förutbetalda kostnader och uppgick för kvartalet till 4,3 MSEK och 13,4 MSEK för helåret, att jämföras med 0 respektive 0,1 MSEK för sista kvartalet 2015 respektive helåret 2015. Kvarvarande aktiverade förutbetalda kostnader uppgår till 29 MSEK och kommer att belasta resultatet löpande fram till december 2018. Posten är inte kassaflödespåverkande då kostnaderna är förutbetalda. Kostnaderna avser emissionskostnader för obligationslån och upptagna bryggfinansieringar.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick till 3,2 MSEK under fjärde kvartalet 2016, jämfört med -7,3 samma kvartal 2015. För helåret 2016 uppgick orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet till 20,1 MSEK, jämfört med 9,2 MSEK för helåret 2015.

Resultat

Nettoresultatet per aktie uppgick till -0,85 SEK under Q4 2016 och -0,89 per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -4,83 SEK per aktie, såväl som -6,50 per genomsnittligt antal aktier under fjärde kvartalet 2015.

Nettoresultatet uppgick till -11,8 MSEK i Q4 2016, jämfört med -23,9 MSEK för samma period 2015.

För helåret 2016 uppgick nettoresultatet per aktie till -1,19 SEK och -1,53 per genomsnittligt antal aktier under året. Detta ska jämföras med -5,47 SEK per aktie, och -9,71 per genomsnittligt antal aktier under 2015.

Nettoresultatet för helåret 2016 uppgick till -16,5 MSEK, jämfört med -27,0 MSEK för helåret 2015.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av 2016 till 444,7 MSEK, varav samtliga avser tillträdde fastigheter. Detta ska jämföras med 165,4 MSEK vid utgången av fjärde kvartalet 2015.

Eget kapital

Per den 31 december 2016 uppgick det egna kapitalet till 116,2 MSEK, en ökning från 60,2 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året, så väl som förvärvet av fastigheten i Örnsköldsvik, där en del av köpeskillingen erlades med aktier. Då Bolaget inte äger 100 % av aktierna i Real Sydfastgruppen AB, har minoritetsintressen redovisats separat. Minoritetsposten motsvarar ett ägande i Sydfastgruppen AB om 10,51 % och ägs av Fortima H22 AB.

Skulder

Bolagets totala skulder vid slutet av Q4 2016 uppgick till 402,7 MSEK, varav 349,5 MSEK avser räntebärande skulder. Bolagets totala skulder vid slutet av fjärde kvartalet 2015 uppgick till 298,5 MSEK, varav 286,2 MSEK avsåg räntebärande skulder.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget ingick avtal om att förvärva Fastighets AB Kompaniet 3 som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås den 29 december, men har inte tillträtt fastigheten. Tillträde skall ske senast under andra kvartalet 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser som har inträffat under fjärde kvartalet 2016:

- Tillträde av Hägglundsfastigheterna AB - ca 53 000 kvadratmeter industri-, lager och kontorsytor i Örnsköldsvik, vilket är det största förvärvet hittills i Real.

- Real ingick avtal om att förvärva fastigheten Kompaniet 4 i Tranås, bestående av cirka 35 000 kvm utbildnings-, kontors-, lager- och produktionsytor. Fastigheten är fullt uthyrd med långa kontrakt och intäkterna uppgår till drygt 20 miljoner kronor, med förväntat driftnetto om cirka 16 miljoner kronor. Tillträde ska ske senast under andra kvartalet 2017.

Väsentliga händelser som har inträffat under räkenskapsåret 2016:

- Förvärv av förvaltningsbolaget Sydfastgruppen - ett strategiskt viktigt förvärv, då Real Holding förvärvat organisationen som skall förvalta befintligt samt kommande förvärvade bestånd. Förvärvet säkerställer att organisationen klarar av tillväxt i den takt bolaget önskar uppnå.
- Notering av bolagets stamaktie av serie B samt preferensaktien PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter och cirka 500 nya lägenheter. Förvärv av ett nybyggnadsprojekt av bostäder i Skövde, uppgående till drygt 4 500 kvadratmeter byggrätter BTA - cirka 50-60 nya lägenheter.
- Genomförd obligationsemission om 65 MSEK med en ram om 300 MSEK.
- Genomförd företrädesemission av stamaktier av serie B om 40,3 MSEK.
- Återbetalning av brygglån om ca 200 MSEK.
- Förvärv och tillträde av Hägglundsfastigheterna AB enligt ovan.

Miljö och hållbarhet

Real Holding har höga ambitioner när det gäller kvaliteten på bostäder och kommersiella lokaler. I samverkan med koncernens intressenter bedrivs en fastighetsutveckling som uppfyller villkoren för ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi följer lagar och branschöverenskommelser, minskar beroendet av fossila bränslen för uppvärmning, fasar ut naturfrämmande material, och satsar på långtgående energieffektiviseringar.

Övrig information

Kalendarium

Årsredovisning 2016;	22 maj 2017
Delårsrapport jan - mars 2017;	24 maj 2017
Årsstämma 2017;	20 juni 2017
Delårsrapport jan - juni 2017;	25 augusti 2017
Delårsrapport jan - sept 2017;	15 november 2017

Närståendetransaktioner under perioden

Bengt Linden (Styrelsesledamot och aktieägare) har lånat in totalt cirka 40 MSEK per 31 december, inklusive upplupna räntor. Detta avser kortfristiga lån som skall lösas i samband med re-finansiering av koncernen.

Legal information

Den potentiella tvist som tidigare rapporterats, avseende hembudsförfarande i Sydfastgruppen riskerar inte längre uppstå.

Risker

För information om de risker Bolaget identifierat som potentiella i samband med en investering i Real Holdings aktier, hänvisar vi till de prospekt som publicerats på bolagets hemsida www.realholding.se.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana som de antagits av EU. I tillägg till IFRS tillämpas Rådet för finansiell rapportering Rekommendation RFR 1; Kompletterade redovisningsregler för koncerner samt RFR 2; Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i årets resultat. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen gör ett flertal uppskattningar, antaganden och bedömningar.

Revision

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

Personal

Koncernens anställda innehar anställning i koncernens förvaltningsbolag, Real Sydfastgruppen AB. Moderbolaget, Real Holding i Sverige AB (publ), har endast en anställd, VD Daniel Andersson. Därutöver har Bolaget ingått konsultavtal med ytterligare inom koncernen verksamma personer, såsom CFO.

Utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om att utdelning ej ska beslutas. Detta mot bakgrund av den klausul i befintliga obligationsvillkor som förbjuder Bolaget att lämna utdelning för närvarande. Så snart villkoren för utdelning uppfylls kommer styrelsen att kalla till extra bolagsstämma för att besluta om eventuell utdelning. Villkoren stipulerar att Bolagets rëntetäckningsgrad måste uppgå till minst 1,25 under fyra sammanhängande kvartal för att utdelning skall anses tillåten enligt obligationsvillkoren.

Offentliggörande

Informationen i denna kommuniké är sådan som Real Holding i Sverige AB (publ) skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 februari 2017, kl 18.00.

Adresser

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008
102 41 Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16
114 39 Stockholm
Tel: +46 775 33 33 33
Hemsida: www.realholding.se
E-post: info@realholding.se

Finansiell rådgivare/Mentor

Mangold Fondkommission AB
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Tel: +46 8 503 015 50
Fax: +46 8 503 015 51
Hemsida: www.mangold.se
E-post: info@mangold.se

Legal rådgivare

Advokatfirman DLA Piper Sweden KB
Kungsgatan 9
103 90 Stockholm
Tel: +46 8 701 78 00
Fax: +46 8 701 78 99
Hemsida: www.dlapiper.se
E-post: info@dlapiper.se

Revisor

Johan Kaijser
Mazars SET Revisionsbyrå AB
Mäster Samuelsgatan 56
111 83 Stockholm
Tel: +46 8 796 37 00
Hemsida: www.mazars.se
E-post: johan.kaijser@mazars.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822 Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

REAL
FASTIGHETER