
Bolagsbeskrivning för Real Holding i Sverige AB (publ) inför listning på NGM Nordic MTF



MANGOLD™

Viktig information

Denna bolagsbeskrivning ("Bolagsbeskrivningen") har upprättats med anledning av Real Holding i Sverige AB (publ), organisationsnummer 556865-1680, ("Real Holding" eller "Bolaget") avsett att uppta stamaktier av serie B till handel på NGM Nordic MTF. Bolagsbeskrivningen utgör inte ett prospekt och har således inte upprättats i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG och EU-kommissionens förordning (EG) nr 09/2004. Bolagsbeskrivningen har inte heller godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument.

För Bolagsbeskrivningen gäller svensk rätt. Tvist med anledning av denna Bolagsbeskrivning, och därmed sammanhängande rättsförhållanden, ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

En investering i aktier är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Real Holding enligt denna Bolagsbeskrivning, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet.

Framåtriktad information

Bolagsbeskrivningen innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Real Holdings aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Real Holdings framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i denna Bolagsbeskrivning gäller endast per dagen för Bolagsbeskrivningens offentliggörande. Real Holding lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Marknadsinformation och information från tredje part

Bolagsbeskrivningen innehåller information om Real Holdings bransch inklusive marknadsdata och prognoser som har hämtats från ett flertal källor såsom branschpublikationer och andra aktörer. Bolaget bedömer att de externa källorna är tillförlitliga men kan inte garantera att de är korrekta och fullständiga. Utöver information från externa källor innehåller Bolagsbeskrivningen uppskattningar och bedömningar som är Bolagets egna. Dessa har inte verifierats av oberoende experter och Bolaget kan inte garantera att en extern aktör skulle göra motsvarande bedömningar.

NGM Nordic MTF

Bolagets B-aktie avses handlas på Nordic MTF under kortnamnet REAL MTF B. Handeln i bolagets aktier kan följas i realtid på www.nordicmtf.se. Aktieägare, övriga aktörer på aktiemarknaden och allmänheten kan kostnadsfritt prenumerera på Bolagets pressmeddelanden och ekonomiska rapporter genom Nordic Growth Markets nyhetstjänst NG News, www.ngnews.se.

Nordic MTF är Nordic Growth Markets lista för handel i icke börsnoterade aktier. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på Nordic MTF inte är börsnoterade och att bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag. På Nordic MTF gäller således inte lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument, lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 från den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Däremot gäller kollegiet för Svensk Bolagsstyrnings "Takeoverregler för vissa handelsplattformar". Enligt regler för bolag vars aktier är listade på Nordic MTF gäller dessutom att Bolaget på sin hemsida ska ha en förteckning över de personer som har insynsställning i Bolaget.

Handeln på Nordic MTF sker i Nordic Growth Markets handelssystem, Elasticia, under avdelningen Nordic MTF Stockholm, vilket innebär att samtliga Nordic Growth Markets medlemmar kan handla i aktierna. Kursinformationen distribueras i realtid till bland annat SIX, Reuters, Infront och ledande internetportaler med finansiell inriktning. Handeln kan också följas i realtid på www.nordicmtf.se. MTF står för Multilateral Trading Facility och är hämtat från MiFID (Markets in Financial Instruments Directive). På Nordic MTF ansvarar Nordic Growth Market, en av Sveriges två börser med tillstånd från Finansinspektionen, för granskningen av de listade bolagen och handeln i bolagens aktier.

Innehållsförteckning

Definitioner	1	Resultatprognos	31
Risikfaktorer	2	Revisorns rapport avseende resultatprognosen	34
Bakgrund och motiv	6	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	35
VD har ordet	7	Aktien och ägarförhållanden	41
Verksamhetsbeskrivning	8	Legala frågor och kompletterande information	43
Fastighetsbestånd	9	Ägar- och bolagsstyrning	47
Fastighetsförteckning	10	Bolagsordning	49
Värdeintyg	11	Skattekonsekvenser i Sverige	52
Marknadsöversikt	13	Handlingar införlivade genom hänvisning	54
Finansiell översikt Real Holding	15	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	55
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	20	Adresser	56
Annan finansiell information	22		
Kapitalisering och skuldsättning	23		
Proformaredovisning	24		
Revisorns rapport avseende proformaresultaträkning	29		
Revisorns rapport avseende proformabalansräkning	30		

Definitioner

Real Holding eller Bolaget	Real Holding i Sverige AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680, inklusive dotterbolag om inte annat framgår av sammanhanget.
Mangold Fondkommission eller Mangold	Mangold Fondkommission AB med organisationsnummer 556585-1267.
Bolagsbeskrivningen	Denna bolagsbeskrivning som närmare beskriver Bolaget inför den förestående listningen av Real Holdings stamaktier av serie B på NGM Nordic MTF.
Företrädesemissionen	Företrädesemissionen av stamaktier av serie B om cirka 40 MSEK som beskrivs i prospekt daterat den 27 januari 2016.
Obligationsemissionen	Obligationsemissionen om cirka 300 MSEK som beskrivs i prospekt daterat den 17 december 2015.
MTF	Multilateral Trading Facility (MTF) är en alternativ marknadsplats som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad.
Handelsplatsen	NGM Nordic MTF.

Kalendarium

Kvartalsrapport Januari-Mars 2016	12 maj 2016
Årsstämma 2015	3 juni 2016
Kvartalsrapport Januari-Juni 2016	24 augusti 2016
Kvartalsrapport Januari-September 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	15 februari 2017

Riskfaktorer

En investering i Real Holding innefattar risker. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Real Holdings verksamhet direkt eller indirekt. Nedan beskrivs, utan särskild prioriteringsordning eller anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och förhållanden som anses vara av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända för Real Holding, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan i framtiden ha en väsentlig negativ inverkan på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Risker relaterade till Real Holdings verksamhet

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflations- och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler.

Högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer kan få en negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografiska risker

En geografisk risk kommer utav att Real Holding äger fastigheter i olika delar av Sverige. Det kan därmed skilja sig i utbud och efterfrågan samt i hyresnivåerna mellan olika orter vilket kan påverka Real Holdings resultat negativt. En större geografisk spridning innebär även ökade svårigheter för administration och underhåll. Skulle en stad eller landsdel där Bolaget har fastigheter drabbas av negativa ekonomiska faktorer eller andra faktorer kan detta påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Real Holdings resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att Real Holdings större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Real Holding är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar kan det medföra negativ påverkan på Bolagets resultat såväl som kassaflöde.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader så som kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning men även kostnader för fastighetsskötsel, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal eller hyresökning genom omförhandlingar av hyresavtal kan Real Holdings resultat påverkas negativt.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Real Holdings räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Real Holdings väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan försöka hålla inflationen på två procent. I tider av stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Real Holding har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Real Holdings räntekostnader. Per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande har vi en inflation nära noll och Riksbanken har satt en minusränta vilket kan komma att påverka Real Holdings räntekostnader.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Real Holdings motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Skulle Real Holdings motparter inte kunna fullfölja sina betalningsåtaganden kan detta ha en negativ påverkan på Real Holdings resultat, finansiella ställning och likviditet.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns en risk att framtida refinansiering inte kan ske på skäliga villkor eller helt eller delvis kommer att kunna ske, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att Bolaget ska kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av driftkostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Även oförutsedda större betalningar kan uppkomma. Om Real Holdings tillgång till likvida medel försvåras kan det ha en väsentlig negativ effekt på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar för fastigheter

Real Holdings möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med kunderna i form av avtals- och kundstruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Negativa värdeförändringar i Real Holdings fastigheter kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av Real Holdings löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Det finns en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv inte påverkar Real Holdings resultat och ställning positivt.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott

i verksamheten. Det finns en risk att brister i operationell säkerhet kan påverka Real Holdings verksamhet negativt.

Organisatoriska risker

Real Holding har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Real Holdings förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställdes till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av Real Holdings affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Real Holding inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk definieras de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Real Holdings resultat och finansiella ställning negativt.

Legal risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Real Holdings verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Real Holdings verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Tvister

Det finns en risk att Real Holding kan komma att bli inblandad i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning.

Skatter och bidrag kan ändras

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebi-

drag, kan påverka förutsättningarna för Real Holdings verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst, det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Real Holdings framtida skattesituation förändras negativt. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle vidare kunna ha en negativ effekt på Bolagets resultat.

Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedriver verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Real Holding för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Bolaget, exempelvis till följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Real Holding kan de få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

Real Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Real Holding kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens kan påverka Real Holdings resultat, finansiella ställning och verksamhet negativt.

Försäkringar

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster knutna till skador på Bolagets fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster överstigande försäkringsskyddet, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bankfinansiering

Bolaget har ansökt om bankfinansiering för fastigheterna i Håbo och Bromma. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att erhålla denna bankfinansiering vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat då Bolaget kan komma att behöva undersöka dyrare finansieringsmöjligheter.

Risker relaterade till listning

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

En investering i Bolaget är förknippad med risk. Det finns en risk för att aktiekursen kommer att ha en negativ utveckling. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolags-specifika och andra knutna till yttre omständigheter som Real Holding inte råder över; exempelvis aktiemarknadens förväntningar, räntehöjningar, valutakursförändringar och/eller försämrade konjunkturella förutsättningar. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. En investering i Real Holdings aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

Handel vid en MTF

Aktierna avses att tas upp till handel på NGM Nordic MTF, vilket är en MTF. En MTF är en alternativ marknadsplats och bolag vars aktier handlas på en MTF är inte skyldiga att följa samma regler som börsnoterade bolag, utan omfattas av mindre omfattande regelverk anpassade till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

Utebliven utdelning

För närvarande återinvesteras eventuella vinster för att kunna expandera verksamheten. Tidpunkten för och storleken på eventuella framtida utdelningar föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att väga in faktorer som verksamhetens art, omfattning, storleken av det egna kapitalet och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet samt ställning i övrigt. Så länge ingen utdelning lämnas, måste eventuell avkastning på investeringen genereras genom en höjning i aktiekursen.

Aktieägare med ett betydande inflytande

Ett fåtal av Real Holdings aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av samtliga eller i stort sett alla Real Holdings tillgångar samt andra företagstransaktioner. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare, vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt.

Likviditet i aktien

Omsättningen i Real Holdings aktier kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Då aktien är ett nytt instrument som tidigare inte varit föremål för handel finns en risk att likviditeten i aktien kommer vara låg. Bolaget har vidare inte möjlighet att förutse i vilken mån investerarintresset för Real Holdings aktier kommer att upprätthållas. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren.

Bakgrund och motiv

Real Holding bildades 2011 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet består i att förvärva, förädla och förvalta fastigheter. Bolaget har för avsikt att äga och förvärva både bostadsfastigheter samt lokalfastigheter i svenska kommuner med god tillväxt.

Real Holding ser ljus på framtiden och det gynnsamma marknadsläget skapar goda förutsättningar för fortsatt expansion genom såväl förvaltning och förädling som förvärv. Bolaget har tillträtt ett flertal attraktiva objekt som passar bra in i Bolagets befintliga fastighetsportfölj och affärsidé. Objekten är spridda över landet vilket erbjuder möjlighet till ökad geografisk diversifiering och tillika minskad lokal exponering. De tillträdde objekten anses samtliga ha god utvecklingspotential för framtida värdetillväxt och förmåga att på sikt generera positiva kassaflöden.

Genom en listning av Bolagets aktier skapas en kvalitetsstämpel för Bolaget, samtidigt som det underlättar vid framtida fastighetsförvärv genom att använda aktierna som köpeskilling. Med en listning erhålls även ett marknadsvärde på Bolaget, vilket ytterligare underlättar vid fastighetsförvärv med hjälp av aktierna.

Överlag är marknaden för fastigheter per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande attraktiv och har visat sig mottaglig för aktier i fastighetsbolag som uppvisat stabila kassaflöden från attraktiva fastigheter. Listningen tillsammans med det stora intresset för aktier i fastighetsbolag väntas skapa ökad uppmärksamhet kring Bolaget och dess verksamhet.

Styrelsen, som ansvarar för denna bolagsbeskrivning, har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna som lämnas i bolagsbeskrivningen är, såvitt de vet, överrensstämmande med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som med sannolikhet kan påverka bedömningen av Bolaget.

Stockholm den 8 april 2016

Real Holding i Sverige AB (publ)
Styrelsen

VD har ordet

Real Holding är ett ungt fastighetsbolag med erfarna ägare och kompetent ledning. Real Holding kommer att listas på NGM Nodric MTF och Bolagets mål är att inom kort befinna sig på börsens större lista. Real Holdings affärsidé är att äga och förvalta fastigheter med god avkastning samt att bygga hyresbostäder.

Real Holdings bakgrund

Real Holding planerade under sommaren att finansiera förvärv genom utgivande av preferensaktier. Emissionen fulltecknades inte och ledningen beslöt då att anpassa sig till rådande marknadsförutsättningar och drog tillbaka erbjudandet till marknaden för att istället strukturera om pågående förvärv, organisation och därigenom öka förutsättningarna för effektivare finansiering.

Real Holdings styrelse

Ett led i omstruktureringen var att byta ut och komplettera styrelsen. Fler än ägarna skall vara med och leda och styra Bolagets inriktning. Ägarna representeras av Bengt Linden som har trettio års erfarenhet av fastighetsutveckling, transaktioner och förvaltning. Övriga styrelsemedlemmar har lång erfarenhet inte bara av fastighetsbranschen utan också från fordonsindustrin, finansbranschen och handel. Bolagets styrelse betraktar jag som en av de mest kunniga och kompetenta styrelserna i branschen och jag är stolt och tacksam att ha medlemmarnas stöd när vi nu leder Real Holding in i framtiden.

Real Holdings affärsidé

Real Holding skall göra följande:

1. Äga, förvalta och förädla bostadsfastigheter,
2. Äga, förvalta och förädla kommersiella fastigheter med god avkastning och
3. Bygga och projektera hyresbostäder i tillväxtorter.

Förvärven skall främst ske utanför de tre största städernas stadskärnor. Real Holdings unika kontaktnät genom ägare och styrelse gynnar förutsättningarna för så kallade off market affärer där man i lugn och ro kan förhandla fram förvärv. Förvärv prioriteras där säljarna går in som ägare i Real Holding genom att erhålla del av köpeskillingen i form av aktier. Detta ökar ägarnas engagemang och stärker Real Holdings kapitalbas.

Att bygga hyresbostäder till ett konkurrensmässigt pris är den andra av Real Holdings prioriteringar. Vårt samarbete med ett av västra Sveriges största byggbolag ger oss unika möjligheter att bygga till låga priser och med en hyressättning som passar människors plånbok.

Real Holding avser att notera aktierna på NGM Nordic MTF inom kort. Bolaget ämnar växa snabbt och ambitionen är att inom två år finnas på någon av de större börslistorna.

Real Holding och marknaden

Sveriges stabila ekonomi samt efterfrågeöverskott på främst hyresbostäder i kombination med låga räntor gör att fastighetsmarknaden kommer att vara fortsatt stark. Real Holdings ambitioner av förvärv till god direktavkastning kommer sannolikt ge bra avkastning på det egna kapitalet och därigenom starkt kassaflöde i verksamheten.

Real Holding arbetar med finansiering genom bottenlån i bank, eget tillskjutet kapital samt emittering av aktier och/eller utgivande av obligationer. Som ungt bolag är finansieringskostnaderna i början något högre. Vi är dock av uppfattningen att villkor och förutsättningar snabbt kommer att förändras i positiv riktning, vilket kommer att minska kostnaderna och därmed öka vinsterna i Bolaget.

Som VD för Real Holding är jag oerhört förväntansfull och redo att erbjuda Er att vara del av denna nya spännande fas av Real Holdings fortsatta resa.

Daniel Andersson

VD, Real Holding i Sverige AB (publ)

Verksamhetsbeskrivning

Affärsidé

Real Holding skall förvärva, förädla och i egen regi bygga och förvalta främst hyresfastigheter. Investeringar i bostadsprojekt kompletteras med förvärv av kommersiella fastigheter med hög avkastning. Verksamheten bedrivs främst i tillväxtorter utanför storstadsområdena.

Bolagets fokus ligger på fastigheter som på ett eller annat sätt har anknytning till samhällsnyttan. Genom att utveckla och förädla dessa fastigheter i samråd med hyresgäster, lägenhetsinnehavare, kommuner, hyresgäster, ideella föreningar, sociala entreprenörer och andra intressenter ska Real Holding bidra till ökad trivsel och trygghet i lokalsamhället. Bolagets mål är att alla fastigheter som förvärvas ska moderniseras och få högre standard. Det bidrar på kort sikt till ökad boendestandard för hyresgästerna, till högre hyresintäkter och ökat värde i beståndet. På längre sikt bidrar det till att utveckla lokalsamhället med ökad trygghet och bättre service.

I affärsidén ingår också att förvärva hela eller delar av fastighetsbolag, vars nuvarande ägare vill avyttra sina bolag men fortsätta sina engagemang genom delägarskap eller andra vinstintressen i Real Holding.

Real Holding söker i första hand efter objekt med förädlings- och utvecklingspotential som tidigare ägare förbiset. Målet är att förädla sådana fastigheter för att sedan långsiktigt förvalta dem med högre avkastning. Real Holding kan också förvärva fastigheter enbart i syfte att förvalta dem, om de ger bra avkastning utan att förädlas.

Mål

Real Holdings mål är att maximera vinsten genom att förädla och utveckla fastigheter och genom att snabbt öka fastighetsbeståndet. Därför är det viktigt att alla investeringar bidrar till högre avkastning, genom ökade hyresintäkter och ökat värde. Kassaflödet ska främst användas till att förädla fastigheter och markområden, för att därigenom ytterligare öka kassaflödet. Om styrelsen så beslutar kan kassaflödet också användas till utdelningar.

Bolagets ambition är att äga och förvalta en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde uppgående till minst en miljard kronor inom en tvåårsperiod. Bolaget har förvärvat fastigheter med ett värde om cirka 235 miljoner kronor men hoppas att tillväxten skall ska ske raskare än så.

Finansiella mål

Real Holding ska hela tiden söka optimal finansiering, för att i så hög utsträckning som möjligt skapa tillväxt genom nya förvärv. För att inte äventyra likviditeten i Bolaget ska styrelsen verka för att förvärvade fastigheter bidrar positivt till kassaflödet, även finansieringskostnaden medräknad.

De främsta intäktskällorna för Real Holding består av: årliga hyresintäkter, förädling och utveckling av fastigheter såsom bruksvärderingar och renoveringar i bostadsfastigheter, hyresgästpassningar, värdeförändringar för markområ-

råden som erhållit byggrätter och byggnation av erhållna byggrätter. Överskottet från den löpande förvaltningen ska främst användas till värdehöjande åtgärder av fastighetsbeståndet, eller för att delfinansiera nya förvärv.

Bolagets utveckling

Bolaget bildades i september 2011 men började inte att bedriva någon verksamhet förrän juni 2014 då Bolaget förvärvade sin första fastighet. Under december 2015 tillträdde Bolaget åtta fastigheter och ytterligare två fastigheter förvärvades. Fastighetsbeståndet ökade därmed markant under december 2015. Under april 2016 tillträdde Bolaget de två fastigheterna i Karlskrona som förvärvades under 2015. I och med tillträdet av dessa två fastigheter har Bolaget sjö-satt sitt första nybyggnadsprojekt.

Bolaget har idag av två anställda bestående av VD och en senior adviser. Bolagets CFO är anställd på konsultbasis.

Målsättning och strategi

För att uppnå de mål Real Holding satt upp på kort och lång sikt skall ledningen verka för att varje fastighetsförvärv ökar kassaflödet och stärker likviditeten. Förvärvade fastigheter ska generera intäkter som finansierar fastighets- och förvaltningskostnader, räntekostnader, utdelning på preferensaktier med mera. Ledningen ska också sträva efter att så lite som möjligt av Bolagets egna medel krävs vid förvärv, så att Bolagets förvärvsstrategi kan genomföras.

Miljö och ansvar

Real Holdings verksamhet ska bedrivas så resurssnålt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på omgivningen. Det leder inte bara till minsta möjliga miljöpåverkan, utan också till ett förbättrat resultat. Miljöhänsyn ska också vara en naturlig del i Real Holdings dialog med sina hyresgäster, företag och partners. Bolagets målsättning är att minst uppfylla alla rådande miljölagstiftningar. Bolaget ska också sträva mot ständiga förbättringar, genom att kontinuerligt utvärdera och förbättra miljöarbetet.

Beroende av personer, kunder och konkurrenter

Bolaget har flertalet kompetenta nyckelpersoner i både styrelse och ledning men är inte beroende av specifika individer för att Bolagets verksamhet skall fortgå. Bolaget är inte heller beroende av konkurrenter på marknaden. Däremot är Bolaget beroende av att dess hyresgäster betalar.

Påverkan av riskfaktorer

Inkluderat riskfaktorerna avgivna under avsnittet "Riskfaktorer" så har inga offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder skett under Bolagets verksamhetsår som har påverkat Real Holdings verksamhet negativt.

Fastighetsbestånd

Översikt

Real Holdings tillträdde fastighetsbestånd per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande består av elva fastigheter. Bolaget kan komma att utöka sitt fastighetsbestånd till nya orter där man bedömer att avkastningen är god, vilket kan utöka den geografiska spridningen mer än vad den är per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande.

De tillträdde fastigheterna är belägna i Landskrona, Stockholm, Håbo, Gislaved och Karlskrona. Total uthyrningsareal för fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter.

Byggnationen på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 avses att rivas och cirka 47 000 kvadratmeter BTA hyresbostäder är planerade att utvecklas på fastigheten från och med 2017. Dessa fastigheter förväntas vara färdigställda 2019/2020.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Vid en uthyrningsgrad om 100 procent bedöms fastigheternas totala hyresvärde uppgå till omkring 24 MSEK på årsbasis. Per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande har Bolaget en uthyrningsgrad om cirka 95 procent för hela det tillträdde beståndet.

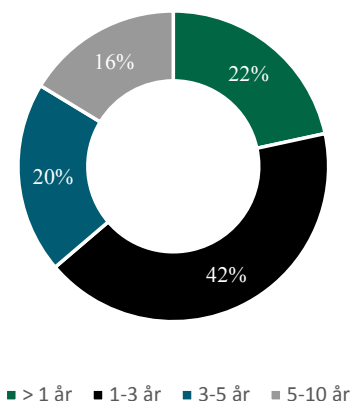
Vid färdigställandet av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 kommer ytterligare hyresintäkter om cirka 50 MSEK per år att inflyta från och med 2019/2020.

Kontraktstruktur och kontraktsvärde

Real Holdings fastighetsbestånd om elva fastigheter har ett totalt fastighetsvärde om cirka 235 MSEK.

Sett till areal består fastighetsbeståndet till 1 procent av bostäder, 68 procent av lager- & industrilokaler samt 31 procent av övriga lokaler.

Längden på hyreskontrakten inom fastighetsbeståndet består till 22 procent av kontrakt med mindre än 1 års löptid, 42 procent av kontrakt med 1-3 års löptid, 20 procent av kontrakt med 3-5 års löptid och 16 procent av kontrakt med 5-10 års löptid. Det finns inga kontrakt med löptid över 10 år.



Fastighetsförteckning

Real Holdings tillträdde fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Dyarne 3:5, 5:96, 5:100 & 5:108	Häbo	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

Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Real Holdings fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Bolaget. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.

Värdeintygen har upprättats av Savills Sweden AB (med adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm) och Forum Fastighetsekonomi AB (med adress Kungsgatan 29, 111 56

Stockholm). Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB har inte något väsentligt intresse i Real Holding och har gett tillstånd till att värdeintygen tagits in i Bolagsbeskrivningen. Informationen från tredje man har i Bolagsbeskrivningen återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktigt eller missvisande.

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av REAL Holding i Sverige AB, genom Daniel Andersson, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av nedanstående fastigheter och tomträtt vid värdetidpunkten oktober 2015:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved
Henja 10:4, Gislaved
Verkstaden 2, Gislaved
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)
Dyarne 5:100 och 3:5, Håbo (redovisas som ett värderingsobjekt)
Tomträtten till Snigelhuset 4, Stockholm

Underlag

Hyresdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Areauppgifterna för Henja 10:4 och Verkstaden 2 är osäkra för de vakanta delarna. Officiella uppgifter om fastigheterna har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet.

Samtliga värderingar förutom Snigelhuset 4 är uppdateringar av tidigare av Forum utförda värderingar (Gislavedsfastigheterna i januari 2015 och Håbofastigheterna i juni 2014).

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortspri-sanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2015-10-01
- Inflationen (KPI-förändring) är 0,5% under 2015 och 2,0% under resterande kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,8% - 8,5 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan till 6,7%-10,7%.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas marknadsvärden vid värdetidpunkten oktober 2015 har bedömts till:

Anderstorps-Törås 2:252, Gislaved	13 000 000 kr (Tretton miljoner kronor)
Henja 10:4, Gislaved	78 000 000 kr (Sjuttioåtta miljoner kronor)
Verkstaden 2, Gislaved	5 000 000 kr (Fem miljoner kronor)
Dyarne 5:96 och 5:108, Håbo	4 500 000 kr (Fyra miljoner femhundra tusen kronor)
Dyarne 5:100 och 3:5, Håbo	41 500 000 kr (Fyrtioen miljoner femhundra tusen kronor)
Snigelhuset 4, Stockholm	17 500 000 kr (Sjutton miljoner femhundra tusen kronor)

Stockholm 2015-10-30

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Jonas Petersson
Civilingenjör


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Sammanfattning av värdeutlåtande



På uppdrag av Real Holding i Sverige AB, genom Daniel Andersson, har Savills genomfört marknadsvärderingar av följande fastigheter.

Fastighet	Värdetidpunkt	Besiktningstillfälle
Landskrona Trekanten 30	31 december 2015	Januari 2015
Karlskrona Karlskrona 4:54	1 januari 2016	Juni 2015
Karlskrona Karlskrona 4:74	1 januari 2016	Juni 2015

Värdebedömningarna grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserat kassaflöde jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Befintliga, gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

För Karlskrona 4:74 grundar sig värdebedömningen dels på en kassaflödesanalys t.o.m. en tänkt rivning 2017. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån rådande kontraktsvillkor. Värdebedömningen grundar sig även dels i en ortsprisanalys av bostadsbyggrätter i området för att fastställa ett värde för de potentiella byggrätter (47 000 kvm BTA) som bedöms kunna exploateras på fastigheten.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter till RICS:s valuation standard ("Red Book").

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår marknadsvärdet för de ovan angivna fastigheterna till (avrundat):

Landskrona Trekanten 30	5 900 000 (fem miljoner niohundra tusen) kronor per 2015-12-31.
Karlskrona Karlskrona 4:54	33 200 000 (trettio tre miljoner tvåhundra tusen) kronor per 2016-01-01.
Karlskrona Karlskrona 4:74	36 300 000 (trettio sex miljoner trehundra tusen) kronor per 2016-01-01, varav
	36 000 000 (trettio sex miljoner) kronor avser byggrättsvärde.

Stockholm den 22:e januari 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Karin Zakariasson".

Karin Zakariasson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Peter W-O Berglin".

Peter W-O Berglin
Värderare

Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Real Holdings marknadsposition i förhållande till konkurrenter som anges i denna Bolagsbeskrivning är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Sådan information från extern part har återgivits korrekt och såvitt Real Holding kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts från berörd extern part har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Marknadsutveckling

Efter ett svagare år 2013 gick den svenska ekonomin mot ljusare tider år 2014, trots att hushållen och företagens optimism gällande ekonomin sjönk. Denna tillväxt i ekonomin drivs främst av aktivitet i byggnadssektorn samt tillväxt i hushållens konsumtion, då exportens andel av BNP fortfarande är hämmad. Den årliga BNP-tillväxten uppgick till 2,3 procent år 2014 och förväntas att växa med 2,8 procent år 2015.¹

Den svaga exporten beror främst på det fortsatt svaga globala ekonomiska läget. Exporten kan dock förväntas stiga inom de närmaste åren tack vare stark tillväxt i viktiga exportmarknader såsom Norge, Danmark och Tyskland.

Låg inflation, skattesänkningar, sjunkande arbetslöshet och en ökande förmögenhet inom hushållen driver en ökning i hushållens konsumtionsgrad. Hushållens förtroende om att den ekonomiska utvecklingen kommer att vara positiv har sjunkit under den senaste tiden, vilket återspeglas av en hög nivå av sparande.

Arbetslösheten antas sjunka inom de närmaste åren givet en ökning av mängden skapade jobb, och en sänkning i utbudet av arbetskraft. Arbetslösheten förväntas ligga på 7,7 procent år 2015.¹

Inflationen befinner sig fortfarande på en låg nivå och låg på 0,1 procent i november 2015.² Avmattningen i inflation kan främst härledas till inhemska varor och tjänster, men också sjunkande internationella priser för mat och energi påverkar inflationen negativt. Inflationen antas kan ha nått botten och vara på väg uppåt i dagsläget, men det är svårt att förutspå i vilket skede inflationen kommer att nå upp till Riksbankens mål om 2 procent.

Fastighetsmarknaden i Sverige

Stigande inkomster, låga räntor, låga amorteringar och en stor befolkningstillväxt har lett till en hög efterfrågan på bostäder på marknaden. Då de diverse aktörerna på utbudssidan av bostadsmarknaden inte kunnat svara på denna efterfrågan har detta lett till en stor brist på bostäder och en obalans på bostadsmarknaden. Produktionen på marknaden hämmas också av en brist på konkurrens på utbudssidan.

Förutom en för låg nivå på byggandet begränsas också bostadsutbudet av ett dåligt utnyttjande av hyresbeståndet. Då hyresrätterna inte räcker till skapar det en högre efterfrågan på bostäder. Skattesystem och reglering skapar också en så kallad "lock in"-effekt hos bostadsägare vilket leder till att bostadsmarknaden inte fungerar effektivt.

Trots en stark byggnadssektor jämfört med de senaste tjugo åren, kan bostadsmarknaden fortfarande inte tillfredsställa den ökade efterfrågan. Mängden påbörjade bostadsbyggen indikerar att investeringarna inom byggbranschen kommer att öka med nära 80 miljarder för 2015.³

Real Holdings marknader

Stockholm

Stockholm är Sveriges största stad och har cirka 1,4 miljoner invånare.⁴ Bostadsbyggandet i Stockholm har ökat kraftigt de senaste åren och det finns fortsättningsvis ett krav på ökad produktionstakt. Antalet påbörjade nya bostäder fortsatte uppåt under 2014 och det påbörjades drygt 13 200 bostäder i länet 2014, 1 000 fler än året innan. I år uppskattas byggnationen av 20 500 nya bostäder påbörjas.³

Landskrona

Landskrona kommun är belägen vid Öresund i västra Skåne, mellan de två större kommunerna Helsingborg och Lund. Landskrona hade per den 31 december 2014 drygt 40 000 invånare.⁴ Landskrona är inne i en ny positionering av staden i Öresundsregionen där staden växer och 1 500 nya bostäder har byggts. Dessutom har arbetet börjat att bygga 1 100 bostäder till samt en fast järnvägsförbindelse till Köpenhamn.⁵

Gislaved

Gislaved är en kommun i Jönköpings län, belägen knappt 10 mil sydväst om Jönköping stad. Med sina knappa 30 000 invånare är Gislaved kommun den fjärde mest invånarrika kommunen i Jönköpings län.⁴ Gislaved är sedan tradition en industrikommun, framförallt känt för sin gummifabrik. Kommunen har på senare år gjort stora satsningar på kultur för att verkställa sin vision om att bli en kulturell industrikommun. Det senaste projektet är att göra om Gisleparken till ett kultur- och aktivitetshus för alla i kommunen.

Håbo

Håbo kommun är belägen i Uppsala län med Bålsta som största stad och centralort. Kommunen har drygt 20 000 invånare och ligger drygt 5 mil nordväst om Stockholm vid E18.⁴ Håbo kommun har antagit en plan där de olika antalet boendeformer ska ökas, samt att cirka 115 nybyggda hus och 150 lägenheter ska tillkomma i kommunen varje år.⁶

Karlskrona

Blekinges kommuner har under en längre period uppvisat ett bostadsmarknadsläge i balans även om länet under perioden har upplevt befolkningstillväxt. Av länets kommuner är Karlskrona den mest befolkningstäta kommunen och tillika den kommunen med störst befolkningsökning de senaste sju åren. Karlskrona har under perioden upplevt brist på bostäder i innerstadsområdet. Särskilt bekymmersam har situationen varit för ungdomar, studenter och invandrare. Inflyttningen från utlandet till Karlskrona är högre än i landet i genomsnitt och kommunen förväntar sig ett underskott av bostäder de kommande fem åren och ett tydligt behov av nya bostäder föreligger.

Trender

Fastighetsmarknaden fortsätter att vara en populär bransch för investerare när den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig. Enligt Boverket råder fortfarande ett stort underskott och en stor bostadsbrist i majoriteten av Sveriges kommuner, hela 80 procent av kommunerna påstås ha ett underskott utav hyresrätter. Då efterfrågan överstiger utbudet på många ställen runt om i landet är det därför en attraktiv marknad att bygga nytt på. Dessutom ökar efterfrågan på moderna kontor, med mer kvadratmetersnåla och miljömarta lösningar vilket ger stark efterfrågan för nybyggnadsprojekt i flera av Sveriges städer.

En annan trend är att fler och fler fastighetsbolag tar upp värdepapper till handel för att ta in nytt kapital. Rådande ekonomiska förutsättningar och en stark tilltro till fastighetsmarknaden gör bolagen populära på dem olika börserna.

Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden under 2016 kommer att se ganska oförändrade hyresnivåer samt minskad vakansrisk i takt med att den svenska ekonomin fortsätter att återhämta sig.

¹ World Economic Outlook Database, October 2015, IMF

² Eurostat

³ Läget i länet, Bostadmarknaden i Stockholms län 2015, Boverket

⁴ SCB

⁵ Landskrona på väg, Landskrona stad

⁶ Sammanfattning av översiktsplan, Håbo kommun

Finansiell översikt Real Holding

Nedanstående finansiella information i sammandrag är hämtad ur moderbolagets årsredovisningar. Under räkenskapsåret 2013 existerade inget koncernförhållande. Räkenskapsåret 2014 siffror är hämtade från Bolagets koncernredovisning. Räkenskapsåret 2015 siffror är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké för 2015. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet ”Kommentarer till den finansiella utvecklingen”, Real Holdings årsredovisningar för 2013 och 2014, bokslutskommunikén för 2015 samt med tillhörande noter och revisionsberättelse, vilka är införlivade genom hänvisning. Den finansiella informationen som sammanfattas i detta avsnitt har reviderats av revisor med undantag för kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013, bokslutskommunikén för 2015 samt nyckeltalen. Nyckeltalen baseras däremot på reviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013 har upprättats av revisor som jämförelsesiffror till årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Utöver vad som framgår avseende finansiell information i detta avsnitt samt avseende proformaredovisningen och resultatprognosen som ingår i Bolagsbeskrivningen har ingen information i Bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Viktigaste redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén för 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU. IFRS innebär att samtliga tillgångar och skulder skall redovisas i balansräkningen till det faktiska värdet. För det fall en tillgång eller skuld skiljer i värde jämfört med föregående rapporttillfälle, redovisas skillnaden över resultaträkningen.

Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, där ett företags förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Resultaträkning

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1 818	100	0
Övriga intäkter, rörelsevinster och uppskrivningar	212	3 135	0
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-133	-13	0
Övriga externa kostnader	-3 117	-3 020	-352
Personalkostnader	-1 221	-121	0
Värdeförändringar fastigheter	9 500	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	0	-52	0
Kostnader av engångskaraktär	-22 115	0	0
Rörelseresultat	-15 057	29	-352
Resultat från finansiella poster			
Fusionsvinst	881	0	0
Netto av valutakursförändringar	7 845	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 281	-537	0
Resultat efter finansiella poster	-29 612	-508	-352
Resultat före skatt	-29 612	-508	-352
Uppskjuten skattefordran	7 300	0	0
Uppskjuten skatt (avseende orealiserade övervärden)	-2 728	1	0
Årets resultat	-25 040	-507	-352

Balansräkning

KSEK	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	564	139	0
Materiella anläggningstillgångar	165 400	5 000	0
Finansiella tillgångar	56 034	54	0
Uppskjuten skattefordran	7 300	0	0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3 901	2 855	0
Aktuella skattefordringar	448	42	0
Övriga fordringar	2 985	1 253	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 612	71	1 800
Kassa och bank	85 366	23	1
Summa omsättningstillgångar	127 312	4 244	1 823
SUMMA TILLGÅNGAR	356 610	9 437	1 823
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10 756	2 050	50
Överkursfond (fritt eget kapital)	74 502	0	0
Ännu ej registrerad kvittningsemission	3 825	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	0	0	2 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-25 280	-123	-363
Orealiserade övervärden fastigheter	8 133	0	0
Summa eget kapital	71 936	1 927	1 687
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	2 728	354	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	47 002	2 982	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3 027	350	20
Skulder till koncernföretag	0	0	81
Övriga skulder	230 445	3 127	0
Skatteskulder	89	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 383	697	35
Summa kortfristiga skulder	234 944	4 174	136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	356 610	9 437	1 823

Kassaflödesanalys

KSEK	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-29 612	-508	-352
Justeringar för poster som ingår i kassaflödet m.m.	22 182	52	0
Betald skatt	0	-42	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 430	-498	-352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar	-1 046	-2 855	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-37 544	498	-1 697
Förändringar leverantörsskulder	2 677	330	20
Förändring av kortfristiga skulder	204 686	3 708	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 343	1 183	-2 000
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-407	-157	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-74 793	-3 932	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5 800	-54	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 000	-4 143	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	5 000	0	2 000
Upptagna lån	0	2 982	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	2 982	2 000
Årets kassaflöde	85 343	22	0
Likvida medel vid periodens slut	85 366	23	1

Nyckeltal

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Finansiella nyckeltal			
Soliditet, %	20,17%	20,42%	92,52%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	3,34	1,55	0,00
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skuld, KSEK	238 502	2 982	0
Data per aktie			
Antal aktier, periodens slut	4 936 109*	10 250 000	10 250 000
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	14,57	0,19	0,16
Utdelning, SEK	0,00	0,00	0,00
Organisatoriska nyckeltal			
Antal anställda, periodens slut	2	0	0

Nyckeltalen för räkenskapsåren 2013 och 2014 är oreviderade men baseras på reviderade siffror. Nyckeltalen för räkenskapsåret 2015 är tagna från Bolagets bokslutskommuniké.

*Antalet aktier är justerat för en sammanläggning med förhållandet 1:10.

Definitioner av nyckeltal

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande resultatposter.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Räntebärande skuld, KSEK	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen i tusen kronor.

Data per aktie

Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång.
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Utdelning, SEK	Utdelning under perioden i kronor.

Organisatoriska nyckeltal

Antal anställda, periodens slut	Antalet anställda vid periodens utgång.
---------------------------------	---

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Resultaträkningen

Nettoomsättning

Real Holdings omsättning var 0 KSEK år 2013 men ökade till 100 KSEK under räkenskapsåret 2014. Ökningen beror på att koncernförhållandet uppstod och verksamhetens bedrivande startade under räkenskapsåret. Tidigare år har bolaget inte bedrivit någon verksamhet. År 2015 uppgick Bolagets nettoomsättning till 1 818 KSEK. Ökningen härstammar från att Bolaget ökade sitt fastighetsbestånd under året.

Rörelsens kostnader

Mellan år 2013 och 2014 ökade kostnaderna med 2 833 KSEK till 3 185 KSEK. Ökningen har framförallt berott på ökade kostnader i samband med förberedelser för kapitalanskaffning samt drift och underhåll av befintlig fastighet. År 2015 uppgick kostnaderna, inklusive positiva värdeförändringar av fastigheterna, till -17 086 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär som uppgår till -22 115 KSEK. Denna post består framför allt av provisioner och löpande kostnader för de aktieemissioner Bolaget genomfört under 2015, garantiersättningar, marknadsföring och advokatkostnader.

Finansnetto

Bolagets finansnetto minskade till -537 KSEK mellan 2013 och 2014. Minskningen är hänförlig till ökade räntekostnader som har utlösts från ett fastighetslån om cirka 3 000 KSEK. Finansnettot balanserades delvis upp av 450 KSEK i form av resultat från andelar i koncernföretag som uppkom efter internförsäljningen av Real Fastigheter i Landskrona AB. Räntekostnaderna ökade under år 2015 till cirka -23 281 KSEK, främst på grund av räntekostnader kopplade till det upptagna bryggglånet om cirka 200 000 KSEK och finansnettot 2015 uppgick till -14 555 KSEK. En del av detta bryggglån är upptaget i norska kronor, varpå en valutakursvinst om 7 845 KSEK har uppstått under året.

Resultat

Under räkenskapsåret 2013 uppgick Bolagets resultat till -352 KSEK. Bolaget minskade resultatet med 155 KSEK för räkenskapsåret 2014 till -507 KSEK, vilket kan hänföras till att Bolaget under 2014 förvärvade sin första fastighet. Resultatet minskade till -25 040 KSEK under 2015, hänförligt till kostnader kring förvärv och kapitalanskaffningar.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 0 KSEK per den 31 december 2013 till 5 193 KSEK per den 31 december 2014. Ökningen hänförs till förvärvet av Real Fastigheter i Landskrona AB som äger fastigheten Trekanten 30. Per den 31 december 2015 uppgick anläggningstillgångarna till cirka 229 300 KSEK. Ökningen från samma datum föregående år är hänförlig till de tio förvärvade fastigheterna och därmed det ökade fastighetsbeståndet.

Eget kapital

Per den 31 december 2014 uppgick det egna kapitalet till 1 612 KSEK, en minskning med cirka 4,4 procent jämfört med den 31 december 2013. Det egna kapitalet består av inbetalat aktiekapital samt balanserade förluster. Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 71 936 KSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av kvittningar som Bolaget gjort under räkenskapsåret. Se mer under "Väsentliga avtal - Bryggglåneavtal".

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2013 uppgick de kortfristiga skulderna till 136 KSEK. Under räkenskapsåret 2014 ökade de kortfristiga skulderna med 4 021 KSEK till 4 174 KSEK och de långfristiga skulderna ökade med 3 000 KSEK. Ökningen under räkenskapsåret 2014 hänförs framförallt till att koncernen uppstod, första fastighetsförvärvet genomfördes och verksamheten påbörjades under räkenskapsåret. Bolaget påbörjade under räkenskapsåret arbetet med att införskaffa kapital från marknaden samt ingick ytterligare avtal gällande fastighetsförvärv. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 284 674 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i övriga skulder, som innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvskuld och bryggglån.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten under räkenskapsåret 2013 uppgick till -2 000 KSEK. Under räkenskapsåret 2014 ökade kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 183 KSEK då Bolaget började att bedriva verksamhet. Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 161 343 KSEK, främst hänförbart till en ökning av de kortfristiga skulderna med 204 686 KSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten var 0 KSEK under 2013 men minskade till -4 143 KSEK under räkenskapsåret 2014, detta då Bolaget började bedriva verksamhet samt investerade i fastigheten Trekanten 30. Under 2015 uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -81 000 KSEK, hänförbart till investeringar i materiella anläggningstillgångar i och med det ökade fastighetsbeståndet.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten bestod av en nyemission om 2 000 KSEK under räkenskapsåret 2013. Under räkenskapsåret 2014 var kassaflödet från finansieringsverksamheten 2 982 KSEK i form av ett upptaget lån. Under 2015 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 5 000 KSEK, i sin helhet hänförbart till en nyemission under året.

Annan finansiell information

Investeringar

Real Holding har totalt investerat cirka 230 MSEK i tio fastigheter under 2015/2016 som beskrivs närmare under avsnittet "Fastighetsförteckning". De investerade 230 MSEK har erlagts med en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar under 2015/2016.

Under 2014 investerade Bolaget 5 MSEK i sin första fastighet.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget har beslutat att under 2016 investera cirka 615 MSEK i en fastighet i västra Sverige, vilken ska finansieras genom en kombination av banklån, obligationslån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inga pågående eller beslutade investeringar.

Ställda säkerheter

Som säkerhet för Obligationsemissionen har följande säkerheter ställts: pant i samtliga aktier i Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen Fastigheter AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Handelsfastigheter AB och Real Fastigheter Alvik AB samt pant i en (1) procent av andelarna i Handelsbolaget Nissaholmen.

Som säkerhet för bryggfinansieringen om cirka 30 MSEK har följande säkerheter ställts: andrahandspant i samtliga aktier i Real Fastigheter i Håbo AB, Real Nissaholmen Fastigheter AB, Real Fastigheter Alvik AB, Real Samhällsfastigheter AB, Real Handelsfastigheter AB och i en (1) procent av andelarna i Handelsbolaget Nissaholmen samt förstahandspant i samtliga aktier i Real Vårdfastigheter AB.

Tendenser

I dagsläget finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig påverkan på Real Holdings affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Finansiella resurser

Per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande har Bolaget tillräckligt rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna. Bolaget avser att driva verksamhet de nästkommande 12 månaderna med driftnettot från det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget förväntas vara lönsamma för räkenskapsåret 2016.

Kommande fastighetsförvärv kommer att kräva ytterligare finansiering. Finansiering avses genomföras med hjälp av både externt och eget kapital.

Förvärv

De förvärv som Real Holding har gjort beskrivs i detalj under avsnitten "Legala frågor och kompletterande information" och "Fastighetsförteckning".

Väsentliga händelser efter 31 december 2014

Bolaget har ingått förvärvsavtal för ett antal bolag/fastigheter som beskrivs närmare under "Legala frågor och kompletterande information" på sidorna 43 till 46 samt under "Fastighetsförteckning" på sidan 10. Totalt har tio fastigheter förvärvats sedan 31 december 2014.

För att genomföra de första åtta förvärven upptogs en bryggfinansiering om cirka 200 MSEK som går att läsa mer om under "Legala frågor och kompletterande information - Brygglåneavtal - cirka 200 MSEK".

Bolaget genomförde i juni 2015 en preferensaktieemission om högst 265 MSEK. Efter emissionens genomförande drog styrelsen tillbaka emissionen med anledning av rådande marknadsförhållanden.

Bolaget offentliggjorde i december 2015 en obligationsemission om högst 300 MSEK där den första etappen om 65 MSEK har rests. De resterande 235 MSEK avses resas för att finansiera framtida fastighetsförvärv.

Bolaget genomförde i februari 2016 en företrädesemission om cirka 40 MSEK. En innehavd aktie innan företrädesemissionen, oavsett aktieslag, berättigade till teckning av en ny stamaktie av serie B till en kurs om 7,50 SEK. Företrädesemissionen tecknades till cirka 20 procent med och utan företräde och till cirka 80 procent av emissionsgaranter. Efter företrädesemissionens genomförande återbetalades det tidigare upptagna brygglånet om cirka 200 MSEK.

Bolaget har under 2015 och 2016 tagit upp lån från en styrelseledamot om 37,9 MSEK med 5 procent ränta på årsbasis. Återbetalningsdag är avhängig när annan finansiering kan upptas. Bolaget har även övertagit lånet för fastighetsbeståndet i Håbo.

Bolaget har under 2016 genomfört en riktad emission om cirka 6,8 MSEK till ett begränsat antal investerare som på förhand anmält intresse för att investera i Bolaget som använts som delfinansiering av tillträdet av Karlskronafastigheterna.

Bolaget har under 2016 tagit upp en ny bryggfinansiering om cirka 30 MSEK för att tillträda fastighetsbeståndet i Karlskrona. Denna bryggfinansiering går att läsa mer om under "Legala frågor och kompletterande information - Brygglåneavtal - cirka 30 MSEK".

Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2015.

Kapitalisering och skuldsättning

Följande tabeller återspeglar information om Real Holdings nettoskuldsättning och kapitalisering per den 31 december 2015. Tabellerna har inte granskats av Bolagets revisor. Se proformabalansräkning på sidan 27 för uppdaterad information angående Bolagets finansiella ställning per den 8 april 2016 efter genomförda finansieringar.

NETTOSKULDSÄTTNING KSEK	2015-12-31
A) Kassa	0,0
B) Likvida medel	85 366,0
C) Lätt realiserbara medel	0,0
D) Summa likviditet A+B+C	85 366,0
E) Kortfristiga fordringar	10 282,0
F) Kortfristiga finansiella skulder	42 178,0
G) Kortfristig del av långfristiga finansiella skulder	2 036,0
H) Andra kortfristiga skulder	193 661,0
I) Summa kortfristiga skulder F+G+H	237 875,0
J) Netto kortfristig skuldsättning I-E-D	142 227,0
K) Långfristiga finansiella fordringar	7 354,0
L) Emitterade obligationer	0,0
M) Andra långfristiga skulder	89 780,0
N) Långfristig skuldsättning K+L+M	97 134,0
O) Nettoskuldsättning J+N	239 361,0

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING KSEK	2015-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	
Mot garanti eller borgen	0,0
Mot säkerhet*	119 500,0
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0,0
Summa räntebärande kortfristiga skulder	119 500,0
Räntebärande långfristiga skulder	
Mot garanti eller borgen	0,0
Mot säkerhet*	45 000,0
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0,0
Summa räntebärande långfristiga skulder	45 000,0
Eget kapital	
Aktiekapital	10 756,0
Ännu ej registrerad nyemission	3 825,0
Reservfond	0,0
Andra reserver	74 502,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	-17 147,0
Minoritetsandelar	0,0
Summa eget kapital	71 936,0

* Som säkerhet för de kortfristiga räntebärande skulderna avses säkerheterna under "Kommentarer till den finansiella utvecklingen - Ställda säkerheter" och för de långfristiga räntebärande skulderna pantbrev i respektive fastighet.

Proformaredovisning

Bakgrund för proformaresultaträkning

Bolaget har under 2015 förvärvat tio stycken fastigheter varav samtliga har tillträtts, närmare presenterade under kapitlet ”Fastighetsförteckning”. De tillträdde fastigheterna under året har resulterat i att följande bolag nu tillhör Real Holding som helägda dotterbolag:

1. Real Fastigheter Alvik AB
2. Real Nissaholmen Fastigheter AB
3. Real Fastigheter i Håbo AB
4. Real Fastigheter Lokstallet AB (u.n.ä.)
5. Real Nya Bostäder i Karlskrona AB (u.n.ä.)

Förvärven av ovan bolag och fastigheter bedöms ha en betydande påverkan på Real Holdings resultat, och därför har en proformaredovisning upprättats.

Samtliga förvärv har skett i bolagsform, och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om cirka 235 MSEK för samtliga fastigheter. Tillträdeslikviden har erlagts för de tillträdde fastigheterna.

Bakgrund för proformabalansräkning

Bolaget har mellan perioden 1 januari till 8 april 2016 strukturerat om i sin kapitalstruktur. Omstruktureringen har haft en väsentlig påverkan på Bolagets finansiella ställning, varpå en proformabalansräkning har upprättats.

Bolaget har under perioden återbetalat den tidigare upptagna bryggfinansieringen om cirka 200 MSEK. Denna bryggfinansiering har återbetalats med hjälp av upptagandet av ett obligationslån om cirka 65 MSEK, likviden från den genomförda företrädesemissionen, Bolagets likvida behållning samt genom ett upptaget lån från en styrelseledamot.

Den 4 april 2016 tillträdde Bolaget de tidigare förvärvade fastigheterna i Karlskrona. För att tillträda dessa fastigheter har ett bryggglån om cirka 30 MSEK tagits upp, ett banklån om cirka 17,8 MSEK har tagits upp och en riktad emission om cirka 6,8 MSEK har genomförts.

Ändamål för proformaredovisningen

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

Ändamålet med nedanstående proformaredovisning är att redogöra för den hypotetiska påverkan som de förvärvade och tillträdde fastigheterna skulle ha på Real Holdings

summerade resultaträkning för perioden 1 januari 2015 till 31 december 2015 som om förvärven genomförts per den 1 januari 2015 samt den påverkan omstruktureringen i kapitalstrukturen skulle ha på Real Holdings balansräkning per den 8 april 2016.

Proformainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avses inte presentera det resultat som verkligen hade presterats om ovanstående händelser inträffat vid ovan angivna tidpunkter och ska inte heller anses indikera Real Holdings framtida resultat eller finansiella ställning. Inga synergier eller integrationskostnader har beaktats.

Revisorns rapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sidorna 29 och 30 i Bolagsbeskrivningen.

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 har övergått till att rapportera enligt IFRS. Bolagets bokslutskommuniké för 2015 har upprättats enligt IFRS.

Årsredovisningar och interna rapporter för de förvärvade bolagen är upprättade enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Skillnader i redovisningsprinciper har ej föranlett några materiella skillnader avseende den finansiella information i proformaredovisningen.

Grunder av proformaredovisningen

Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningen baseras på Real Holdings bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2015.

Håbo

För fastigheterna i Håbo har den oreviderade resultaträkningen för bolaget Real Fastigheter i Håbo AB legat till grund för fastigheternas beräknade resultat.

Gislaved

För fastigheterna i Gislaved har den oreviderade resultaträkningen för bolaget Real Nissaholmen Fastigheter AB och dess dotterbolag Handelsbolaget Nissaholmen legat till grund för proformaredovisningen.

Bromma

För fastigheten i Bromma har den oreviderade resultaträkningen för bolaget Real Fastigheter Alvik AB legat till grund för proformaredovisningen.

Karlskrona

För fastigheterna i Karlskrona har en resultatrappport för fastigheterna legat till grund för proformaredovisningen. Resultatrappporten är ett utdrag från Jernhusen Holding 4 ABs totala resultatrappport.

Proformabalansräkning

Proformabalansräkningen baseras på Real Holdings reviderade balansräkning för räkenskapsåret 2015.

Brygglåneavtalen

Den 16 mars 2016 återbetalades en bryggfinansiering om cirka 200 MSEK. Återbetalningen och de implikationer som återbetalningen haft jämfört med den 31 december 2015 har legat till grund för bryggfinansieringens proformajusterings i balansräkningsproforman.

För att delfinansiera tillträdet av Karlskronafastigheterna upptogs en ny bryggfinansiering om cirka 30 MSEK under mars 2016. Upptagandet av denna bryggfinansiering och de implikationer som upptagandet har haft jämfört med den 31 december 2015 har legat till grund för den nya bryggfinansieringens proformajusterings i balansräkningsproforman.

Obligationsemissionen

I samband med återbetalningen av bryggfinansieringen emitterade Real Holding 6 500 obligationer till ett värde om nominellt 65 MSEK. Emitteringen och de implikationer som emitteringen haft jämfört med den 31 december 2015 har legat till grund för obligationsemissionens proformajusterings i balansräkningsproforman.

Företrädesemissionen

I februari 2016 fulltecknades Bolagets företrädesemission, vilket tillförde Bolaget cirka 40 MSEK före emissionskostnader. Företrädesemissionen och de implikationer som företrädesemissionen haft jämfört med den 31 december 2015 har legat till grund för företrädesemissionens proformajusterings i balansräkningsproforman.

Karlskronafastigheterna

Bolaget tillträdde den 4 april 2016 det tidigare förvärvade fastighetsbeståndet i Karlskrona. Detta tillträde och de implikationer som tillträdet har haft jämfört med den 31 december 2015 har legat till grund för tillträdets proformajusterings i balansräkningsproforman.

Riktade emissionen

För att tillträda fastighetsbeståndet i Karlskrona genomförde Bolaget i april 2016 en riktad emission om cirka 6,8 MSEK. Den riktade emissionen och de implikationer som den riktade emissionen haft jämfört med den 31 december 2015 har legat till grund för den riktade emissionens proformajusterings i balansräkningsproforman.

Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs mer i detalj nedan i noter till resultaträkningen och balansräkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

Proformaresultaträkning 1 januari 2015 till 31 december 2015

KSEK	Real Holding i Sverige AB (publ) Ej reviderad	Summering förvär- vade fastigheter	Juste- ringar	Real Holding i Sverige AB (publ) Ej reviderad
Hysesintäkter	1 818	21 927	-273	A 23 473
Fastighetskostnader	-133	-8 152	-237	B -8 522
Driftnetto	1 685	13 775	-510	14 951
Övriga rörelseintäkter	212	3 551	-3 551	C 212
Övriga rörelsekostnader	-3 117	-1 166	610	D -3 673
Övriga rörelsekostnader av engångskaraktär	-22 115			-22 115
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 221	-203		-1 424
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9 500			9 500
Avskrivning byggnader och markanläggningar	0	-1 776	1 776	E 0
Rörelseresultat	-15 056	14 181	-1 675	-12 050
Finansiella intäkter	8 726			8 726
Finansiella kostnader	-23 282	-1 951	483	F -24 709
Resultat efter finansiella poster	-29 612	12 230	-1 192	-5 959
Resultat före skatt	-29 612	12 230	-1 192	-18 574
Netto av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld	4 572			4 572
Årets resultat	-25 040	12 230	-1 192	-14 002

Not A

Då delar av december månads hyresintäkter för det förvärvade beståndet också ingår i koncernens intäktspost, justeras intäkterna ned därefter. Totalt sett har intäkterna justerats till att överensstämma med nuvarande hyresintäkter på årsbasis.

Not B

Kostnaderna för fastigheten i Bromma har justerats på samma premisser som gällande intäkterna i Håbo enligt Not A.

Not C

Avser vinst vid avyttring av dotterbolag i det bolag som tidigare ägde fastigheterna i Håbo. Vinsten var främmande för de förvärvade fastigheterna och har justerats bort.

Not D

I samband med förvärven i december har säljarna resultatfört tidigare års befarade kundförluster, vilket belastat resultatet negativt. Då kundförlusterna inte avser räkenskapsåret 2015 har kostnadsposterna justerats upp därefter.

Not E

Samtliga avskrivningar elimineras på koncernnivå vid IFRS-redovisning. Istället redovisas samtliga tillgångar och skulder till faktiska värden löpande.

Not F

En stor del av räntekostnaderna avser interndeiterade räntor, samt att ett tidigare banklån löpt med bunden ränta. Justeringar har gjorts till aktuella marknadsmässiga villkor samt att obelånade fastigheter antagits vara belånade till marknadsmässiga villkor.

Bestående justeringar

Justeringarna avseende avskrivningar på koncernnivå vid IFRS-redovisning i Not E samt interndeiterade räntor enligt Not F är bestående justeringar i Bolagets framtida finansiella rapporter. Inga andra justeringar är bestående.

Proformabalansräkning 8 april 2016

KSEK	2015-12-31	Justeringar		2016-04-08
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	564			564
Materiella anläggningstillgångar	165 400	69 500	A	234 900
Finansiella tillgångar	56 034	-56 034	A	0
Uppskjuten skattefordran	7 300	4 900	B	12 200
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	3 901	-3 000	C	901
Övriga fordringar	3 433	-2 000	D	1 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 612	-688	E	33 924
Kassa och bank	85 366	-81 000	F	4 366
Summa omsättningstillgångar	127 312	-86 688		40 624
SUMMA TILLGÅNGAR	356 610	-68 322		288 288
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	10 756	12 563	G	23 319
Överkursfond (fritt eget kapital)	78 327	21 352	G	99 679
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-25 280	-20 950	H	-46 230
Orealiserade övervärden fastigheter	8 133	300	H	8 433
Summa eget kapital	71 936	13 265		85 201
Avsättningar				
Avsättning för uppskjuten skatt	2 728	-350		2 378
Långfristiga skulder				
Övriga långfristiga skulder	47 002	47 763	I	94 765
Övriga skulder	0	65 000	J	65 000
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	3 027	-1 600	K	1 427
Övriga skulder	230 534	-192 400	L	38 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 383			1 383
Summa kortfristiga skulder	234 944	-194 000		40 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	356 610	-68 322		288 288

Not A

Bolaget har under april 2016 tillträtt de tidigare förvärvade fastigheterna i Karlskrona. I och med tillträdet minskar de finansiella tillgångarna med 56 034 KSEK och de materiella anläggningstillgångarna ökar med 69 500 KSEK. Differensen kommer från att fastigheterna går från att tas upp till bokfört värde till att tas upp till verkligt värde.

Not B

Bolagets totala uppskjutna skattefordran om cirka 12 200 KSEK avser värdet av Bolagets underskottsavdrag. Ökningen med 4 900 KSEK avser ökat underskottsavdrag med avseende på resultatet för perioden 1 januari till 8 april 2016, som härstammar från bland annat emissionskostnader om drygt 9 000 KSEK, ränta om 6 435 KSEK som erlades i december och kvittades mot aktier samt andra kostnader.

Not C

Kundfordringarna förväntas minska med 3 000 KSEK i form av inbetalda fakturerade hyresintäkter.

Not D

Övriga fordringar förväntas minska med 2 000 KSEK i form av återbetalning av en kort fordran.

Not E

Förutbetalda kostnader har ökat med avseende på kostnader för obligationsemissionen och upptagna bryggglån. Dessa kostnader kommer att resultatföras under obligationens löptid, 36 månader. Samtidigt har tidigare förutbetalda räntekostnader som erlades i december och då kvittades mot aktier dragits bort och resultatförts under perioden. Slutligen har också de aktiverade kostnaderna kostnadsförts med den del som skall resultatföras. Nettot blir att posten minskas med 688 KSEK.

Not F

Bolaget har under mars 2016 återbetalat det tidigare upptagna bryggglånet om cirka 200 000 KSEK, vilket kraftigt minskat kassabehållningen i Bolaget. Vidare har obligationsemissionen, företrädesemissionen samt den riktade emissionen påverkat kassabehållningen positivt. Totalen av alla poster som påverkar kassabehållningen summerar till minus 81 000 KSEK.

Not G

Bolaget har per proformabalansdagen genomfört en företrädesemission där varje gammal aktie, oavsett aktieslag, givit rätten att teckna en ny aktie. Dessutom har en riktad nyemission genomförts med 903 338 B-aktier. Totalt sett har aktiekapitalet ökat med cirka 12 500 KSEK och överkursfonden har ökat med drygt 21 000 KSEK efter att emissionskostnader frändragits överkursfonden.

Not H

Resultatet under perioden belastas med bland annat räntekostnader om cirka 6 400 KSEK som erlades i december genom kvittning till aktier, förutbetalda emissionskostnader för obligation och bryggglån har resultatförts med 3 200 KSEK under perioden, räntekostnader för bryggglån och obligation, valutavinst vid återbetalning av bryggglån, samt overheadkostnader. Dessutom har övervärden i fastigheterna allokaterats ut ur resultatet och är nu upptaget tillfullo under posten ”Orealiserade övervärden fastigheter”. Vidare har samtliga kostnader för detaljplanarbetet i Karlskrona minskat övervärdet i fastigheterna.

Not I

Ökningen beror på nyupptagna bottenfinansieringar såväl i tidigare befintligt bestånd som i nyförvärvade Karlskrona-fastigheterna.

Not J

Under perioden har Bolaget beslutat om att emittera ett obligationslån om 65 000 KSEK, dock med en ram om 300 000 KSEK för det fall Bolaget önskar emittera nya obligationer för nya förvärv.

Not K

Leverantörsskulderna har minskat med 1 600 KSEK under perioden på grund av betalda fakturor.

Not L

Bolaget har återbetalat bryggglånet om cirka 200 000 KSEK, där det totala beloppet som återbetalades blev cirka 194 000 KSEK i och med valutakursvinster på grund av lån upptagna i NOK och USD, samt tillträtt fastigheterna i Karlskrona, vilket kraftigt minskat kortfristiga skulder. Samtidigt har Bolaget upptagit nya lån på fastighetsbeståndet. Posten justeras med totalt minus 192 400 KSEK.

Revisorns rapport avseende proformaresultaträkning



Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ)

Revisors rapport avseende proformaresultaträkning

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 26 i Real Holding i Sverige AB (publ) bolagsbeskrivning daterat den 8 april 2016.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur de förvärvade fastighetsbestånden skulle påverka koncernresultaträkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för perioden 2015-01-01—2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 24-25 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaresultaträkningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 24-25 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 8 april 2016.

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Revisorns rapport avseende proformabalansräkning



Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ)

Revisors rapport avseende proformabalansräkning per 2016-04-08

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 27-28 i Real Holding i Sverige AB (publ) bolagsbeskrivning daterat den 8 april 2016.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur de förvärvade fastighetsbestånden skulle påverka koncernbalansräkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) per 2016-04-08.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 24-25 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaresultaträkningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 24-25 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 8 april 2016.

Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Resultatprognos

Bolagets styrelse har sammanställt följande prognos över hur resultatet bedöms utvecklas under 2016 och 2017. Detta för att ge en mer komplett bild av de framtida effekter som det förvärvade fastighetsbeståndet medför. Prognosen syftar således till att ge en komplett bild av Bolaget efter förvärven, då detta har en stor påverkan på Real Holdings verksamhet. Resultatprognosen baseras delvis på faktorer som Bolaget kan påverka och delvis på faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll. Dessutom finns det faktorer som ligger delvis under Bolagets kontroll.

Det som Real Holding kan påverka utgörs av främst av:

- Driftkostnader är ofta taxebundna kostnader så som el, vatten, avlopp, värme och renhållning. Bolaget har möjlighet att påverka dessa kostnader, dock ska beaktas att det ofta är en aktör som tillhandahåller tjänsterna och varorna vilket således gör att förhandlingsutrymmet är litet.
- Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard.
- Administrationskostnader.
- Bolaget kan påverka nettohyresintäkterna positivt i viss mån genom aktiv förvaltning.
- Kostnader för central administration.
- Utvecklingskostnader vid förädling och exploatering.

De faktorer som ligger delvis utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Finansiella kostnader, denna kostnadspost kan Bolaget påverka genom olika strategier för bindningstid på räntor.
- Infriandet av utställda hyresgarantier avseende vakanser och hyresgästers betalningsförmåga. Detta påverkar posten driftnetto och således ligger en del av driftnettot utanför Bolagets kontroll.

De faktorer som ligger helt utanför Bolagets kontroll utgörs främst av:

- Oförutsedda händelser så som förändringar i regelverk avseende redovisning.
- Värdeförändringar på fastighetsmarknaden.
- Det allmänna ränteläget som påverkar de finansiella kostnaderna.
- Makroekonomiska förhållanden.

För att upprätta resultatprognosen har ett antal antaganden gjorts, varav det som har störst påverkan på resultatprognosen är att Bolaget har erhållit de banklån för finansiering av fastigheterna i Håbo och Bromma som Bolaget har sökt.

Bakgrund för resultatprognosen

Bolaget har tillträtt ett antal fastigheter, presenterade under kapitlet ”Fastighetsförteckning”.

Ändamål för resultatprognosen

Resultatprognosen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Resultatprognosen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Real Holdings faktiska resultat eller finansiella ställning.

Redovisningsprinciper

Resultatprognosen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU, till skillnad från Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014 vilken upprättades enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anledningen till detta är att Bolaget under räkenskapsåret 2015 har övergått till att rapportera enligt IFRS. Posten ”Orealiserade värdeförändringar” i resultatprognosen är en del av redovisningsstandarden IFRS och har således inte funnits i Bolagets finansiella historik.

Skillnader i redovisningsprinciper har ej föranlett några materiella förändringar avseende den finansiella information i resultatprognosen.

Utformning av resultatprognosen

Prognosen är baserad på de förväntade hyresintäkterna för Bolagets tillträdde fastigheter. Prognosen är uppdaterad jämfört med den som offentliggjordes i Bolagets prospekt för Företrädesemissionen. Posten ”Resultatförda förutbetalda kostnader” har tillkommit med anledning av justerad tillämpning av redovisningsprinciper.

Resultatprognos 2016-2017

KSEK	Not	2016	2017
Hysesintäkter	A	23 500	24 200
Övriga rörelseintäkter	B	300	300
Rörelsens intäkter		23 800	24 500
Drift och underhåll	C	-8 200	-8 300
Kostnader för administration och ledning	D	-4 600	-5 200
Rörelseresultat		11 000	11 000
Finansiella intäkter	E	0	0
Finansiella kostnader	F	-7 000	-6 800
Resultatförda förutbetalda kostnader	G	-18 400	-12 000
Orealiserade värdeförändringar	H	31 100	31 300
Resultat före skatt		16 700	23 500

Noter till resultatprognosen

Not A

Hysesintäkter avser de fastigheter som förvärvats under december 2015, varpå beräkning av hyresintäkter avser hela året både för 2016 och 2017. Ökningen av hyresintäkterna mellan åren 2016 och 2017 består av höjning av hyra efter kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not B

Intäkter utöver hyresintäkter, samt i förekommande fall drifttillägg, beräknas inte inflyta av väsentlig karaktär.

Not C

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till i snitt 165 SEK per kvadratmeter, vilket inkluderar både fastighetsskatt och eventuella tomträttsavgälder. Total area i fastigheterna uppgår till 49 749 kvadratmeter och består av kommersiella ytor, där en stor del av hyresgästerna har egna driftabonnemang och själv ansvarar för underhåll. Viss del av administrationskostnaderna för fastigheterna är ej medräknad i denna post, utan istället under Not D nedan. Kostnadsökningen mellan de två åren är hänförliga till kvalitetsförbättringar av fastigheterna.

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

Avser bank- och obligationsräntor för hela kalenderåren 2016 och 2017. De finansiella kostnaderna sjunker aningen mellan åren tack vare amorteringar på lån.

Not G

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 resultatförs under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan. Räntor för bryggfinansieringen har tillfullo erlagts under 2015 genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier. Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 400 KSEK som erlades 2015 resultatförs under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatförs löpande under respektive period. För 2016 består posten av dels den förutbetalda räntan om 6 400 KSEK, samt resultatföring av aktiverade kostnader.

Not H

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. När beslut fattats av kommunen beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Denna värdeökning per kvadratmeter innebär en total värdeförändring om 50 000 KSEK för Karlskronafastigheten. Förväntade kostnader för att nå fram till beslut i kommunen beräknas till cirka 3 000 KSEK. Dessa kostnader har i resultatprognosen aktiverats och balanserats i posten "Orealiserade värdeförändringar". Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017.

Viktig information

Detta är en bedömning över hur Bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kommer att ske. Prognosen är därför endast att betrakta som ett scenario som Real Holding bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas, men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerat.

Revisorns rapport avseende resultatprognosen



Revisors rapport avseende resultatprognos

Till styrelsen i Real Holding i Sverige AB (publ), 556865-1680

Jag har utfört en revision av den resultatprognos som framgår på s. 31-33 i Real Holding i Sverige AB (publ) bolagsbeskrivning daterat den 8 april 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta resultatprognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2 i. Jag har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheter för Real Holding i Sverige AB (Publ) att uppnå resultatprognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av resultatprognosen. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av resultatprognosen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Mitt arbete innefattar att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av resultatprognosen jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att resultatprognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 31.

Då resultatprognosen och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsedda händelser, kan jag inte uttala mig om att det verkliga resultatet kommer överensstämma med vad som redovisas i resultatprognosen. Avvikelse kan i vissa fall bli väsentliga.

Uttalande

Enligt min **uppfattning** har resultatprognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 31 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 8 april 2016.

Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Real Holdings styrelse består av fyra personer, inklusive ordförande, och har sitt säte i Stockholm. Adressen till styrelseledamöterna finns under avsnittet ”Adresser”, där styrelsen kan nås. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Bengt Engström (född 1953)

Styrelseordförande sedan 2015

Bengt Engström har en lång erfarenhet från ledande positioner i flertalet stora multinationella bolag. Bengt har bland annat varit VD för Fujitsu Nordic, Duni samt Whirlpool. Bengt Engström agerar per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande även som konsult för Priveq och Industrifonden. Dessutom har Bengt agerat konsult åt riskkapitalbolaget EQT vid ett antal tillfällen, framförallt i samband med sitt arbete som VD och styrelseledamot hos Duni. Bengt äger vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande 35 250 aktier av serie A och 100 000 aktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Bengt följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Bure Equity AB	Styrelseledamot
Scanfil Oyj	Styrelseledamot
Prevas Aktiebolag	Styrelseledamot
PartnerTech AB	Styrelseledamot
ScandiNova Systems AB	Styrelseledamot
Crem International Holding AB	Styrelseledamot
Chamber Group Sweden AB	Styrelseledamot
PicShare AB	Styrelseledamot
Avaj International Holding AB	Styrelseledamot
BEngström AB	Styrelseledamot, VD
Scandinavian Executive AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Food Village Stockholm AB	Styrelseledamot, styrelseordförande

Sedan den 1 januari 2011 har Bengt varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Fujitsu Services AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Fujitsu Sweden AB	Styrelseledamot, styrelseordförande, VD
I2E Energisystemintegration AB	Styrelseledamot
Mandator AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Cell Network Frölunda AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Cell Network Frölunda Intressenter AB	Styrelseledamot
Cell Network Frölunda Holding AB	Styrelseledamot
Corvara Group AB	Styrelseledamot
AdvInvest AB	Styrelseledamot

Bengt Linden (född 1956)

Styrelseledamot sedan 2015

Bengt Linden examinerade som civilekonom från Stockholms universitet och har sedan 1984 bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare och sedan 1995 har Bengt bedrivit verksamhet med 15 anställda att förvalta fastigheter, ett bestånd som per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande uppgår till cirka 30 000 kvadratmeter. Bengt äger privat och genom bolag, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, 1 450 000 aktier av serie A och 231 667 aktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Bengt följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Stockholm Yacht Center AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvarnkammaren AB	Styrelseledamot
Linden & Linden Holding AB	Styrelseledamot
Yacht Center Stockholm AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bengt Linden AB	Styrelseledamot, VD
Linden Marine AB	Styrelseledamot
MediRätt AB	Styrelseledamot
LES C. STOCKHOLM AB	Styrelseledamot
Linden, Lovén & Helgesson Invest AB	Styrelseledamot, VD
Bostadsrättsföreningen Biskopudden	Styrelseledamot
Bostadsrättsföreningen Tyresö Trädgårdar	Styrelseledamot
Lännaholm Fastighetsförvaltning Kommanditbolag	Komplementär
Real Fastigheter AB (publ)	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Nissaholmen Fastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Fastigheter i Håbo AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Fastigheter Alvik AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Tyrjörn 11 Dotter AB	Styrelseledamot

Sedan den 1 januari 2011 har Bengt varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Hic iacet AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvarnkammaren Industrifastigheter AB	Styrelseledamot
Linden Marine AB	Styrelsesuppleant, VD
Real Holding i Sverige AB (publ)	Styrelseordförande
Rikshem Ormingehus AB	Styrelsesuppleant
Rikshem Ormingehus Kommanditbolag	Kommanditdelägare

Peter Karlsten (född 1957)

Styrelseledamot sedan 2015

Peter Karlsten är per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande verksam som senior rådgivare till AB Volvo och har en lång erfarenhet inom Volvo-koncernen där han suttit som vice VD för moderbolaget samt som styrelseledamot och VD för flera dotterbolag. Dessutom har Peter bakgrund inom ABB där han har haft flera ledande positioner. Peter äger vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande 35 250 aktier av serie A och 100 000 aktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Peter följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Bulten Holding AB	Styrelseledamot
Bulten AB	Styrelseledamot
Prevas Aktiebolag	Styrelseledamot
Confiar AB	Styrelseledamot, VD
Deutz AG	Styrelseledamot

Sedan den 1 januari 2011 har Peter varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Volvo Powertrain Aktiebolag	Styrelseledamot, VD
Volvo Lastvagnar Aktiebolag	Styrelseledamot, styrelseordförande, VD
Volvo Bussar Aktiebolag	Styrelseledamot
Volvo Technology AB	Styrelseledamot, styrelseordförande

Lennart Molvin (född 1947)

Styrelseledamot sedan 2015

Lennart Molvin har lång erfarenhet i ledande roller från flera börsnoterade bolag inom industri, läkemedel och fastigheter. Lennart har suttit som CFO för IKEA Group och var grundare av medlemskapsprogrammet IKEA FAMILY. Lennart har även varit med och noterat fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm. Lennart äger genom bolag, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, 10 000 stamaktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Lennart följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (äger mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Drive Concept No 1 AB	Styrelseledamot
Trifilon AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Universal Learning Games ULG AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Minnits Games AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Kvalitena Danmark AB	Styrelseledamot
Real Samhällsfastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Real Handelsfastigheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
KRAFTÖ AB	Styrelseledamot

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Sedan den 1 januari 2011 har Lennart varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Böltorn AB	Styrelseledamot
Bauge Invest AB	Styrelseledamot
Angerboda AB	Styrelseledamot
Score Financial-Nordic AB	Styrelseledamot
Small Green Power SGP AB	Styrelseledamot

Ledande befattningshavare

Nedan presenteras Real Holdings ledande befattningshavare. Adressen till de ledande befattningshavarna återfinns under avsnittet ”Adresser”.

Daniel Andersson (född 1978)

Verkställande direktör sedan 2015

Daniel Andersson har arbetat som affärsutvecklare, vice VD och tillika styrelseledamot 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. Daniel äger privat samt genom bolag, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, 589 500 aktier av serie A och 48 000 aktier av serie B i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Daniel följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (ägar mer än fem procent av företaget) av följande företag:



Uppdrag	Befattning
Real Fastigheter AB (publ)	Styrelseledamot, VD
Real Nissaholmen Fastigheter AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter i Håbo AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter Alvik AB	Styrelseledamot
Konstad i Malmö AB	Styrelseledamot
Real Fastigheter i Landskrona AB	Styrelseledamot
Real Samhällsfastigheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Vårdfastigheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Handelsfastigheter AB	Styrelseledamot, VD

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Sedan den 1 januari 2011 har Daniel varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande företag:

Uppdrag	Befattning
Fastighetsaktiebolaget Bilen 2	Styrelseledamot
Real FABI AB	Styrelseledamot
Kometen Bostäder i Osby AB	Styrelseledamot
Osbysmåden 16 Fastigheter AB	Styrelseledamot
Amasten Holding AB (publ)	Styrelseledamot, Vice VD
Dancor Fastighetsförvaltning AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
B-haken AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Carnot Fritid i Värmland AB	Styrelseledamot
Amasten Perstorp AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Osbylägenheter AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
AB Ducimus	Styrelseledamot
Konstad i Malmö AB	VD
Fastighetsförvaltning i Falköping Baldersgatan AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
AMEDA Fastighetsfonder i Sverige AB	Styrelseledamot
Sverigelägenheter AB	Styrelseledamot, VD
Real Holding i Sverige AB (publ)	Vice VD
Bostadsbolaget i Helsingborg AB	Styrelseledamot
T&T Borlänge AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Amasten Finspång Köpmansporten AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Bostadsrättsföreningen Fakiren i Höganäs	Styrelseledamot
MI Andersson Fastighetsbolag AB	Styrelseledamot

Nils Fransson (född 1959)

CFO sedan 2015

Nils Fransson har gedigen erfarenhet från ekonomiarbete och startade en egen redovisningsbyrå på 1990-talet. Nils har även arbetat som fristående redovisningskonsult för flertalet fastighetsbolag under 2000-talet. Nils äger, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, inga aktier i Real Holding. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Nils följande uppdrag och/eller är ägare alternativt delägare (ägar mer än fem procent av bolaget) i följande bolag:



Uppdrag	Befattning
BIT Redovisning AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Peracto AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Falu Skrot och Metallhandel AB	Styrelsesuppleant
Ekonomicontrollern i Stockholm AB	Styrelsesuppleant
Falu bildemontering & Skrothandel AB	Styrelsesuppleant

Sedan den 1 januari 2011 har Nils varit verksam i och avslutat uppdrag inom följande bolag:

Uppdrag	Befattning
Euroenvironment AB	Styrelsesuppleant
Peracto AB	Styrelseledamot, styrelseordförande
Lövang Holding AB	Styrelseledamot
Capiendo AB	Styrelsesuppleant

Revisor

Johan Kaijser (född 1951)

Johan Kaijser från MAZARS SET Revisionsbyrå AB valdes in som ordinarie revisor i Real Holding den 11 maj 2015. Johan är auktoriserad revisor sedan 1980 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1980. Adressen till revisorn återfinns i slutet av Bolagspresentationen.

Övrig information

Daniel Andersson var styrelseledamot i AB Ducimus till juni 2013, där en konkurs inleddes i juni 2014. Daniel Andersson satt även som styrelseledamot i Carnot Fritid i Värmland AB till juli 2014, där en konkurs inleddes i december 2015. Bengt Linden har tidigare varit styrelseledamot och styrelseordförande i Hic iacet AB där en konkurs avslutades i december 2013. Lennart Molvin var styrelseledamot i det vilande bolaget Score Financial-Nordic AB till januari 2012 där en konkurs avslutades i februari 2015 och styrelseledamot i Bauge Invest till juni 2015 där en likvidation beslutades i november 2015 och en konkurs inleddes i december 2015. Bengt Engström var styrelseledamot i I2E Energisystemintegration AB till juni 2013 där en likvidation avslutades i mars 2015. Nils Fransson var styrelseledamot i Lövang Holding AB till juli 2014 där en konkurs avslutades i oktober 2015 och är styrelsesuppleant i Falu bildemontering & Skrothandel AB där en konkurs inleddes i januari 2016. Det har i ovan nämnda konkurser inte riktats någon form av skadeståndskrav, krav på återbetalnings- eller annat ekonomiskt anspråk mot Daniel Andersson, Lennart Molvin, Bengt Engström, Nils Fransson eller Bengt Linden eller någon annan bolagsföreträdare. Dessa personer har inte heller varit föremål för utredning eller misstanke om brott i något slag i samband med ovanstående konkurser och likvidationer.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Real Holding har något familjeband med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget. Det förekommer inte några intressekonflikter mellan, å ena sidan, ovanstående styrelseledamöters eller ledande befattningshavares skyldigheter gentemot Bolaget och, å andra sidan, deras privata intressen och/ eller andra förpliktelser. Det har inte förekommit särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter där styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna valts in i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning. Vidare har, utöver vad som angivits ovan, ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna (i) dömts i något bedrägerirelaterat mål (ii) varit inblandade i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare (iii) varit utsatt för officiella anklagelser eller sanktioner av övervakande eller lagstiftande myndigheter och ingen av dessa har av domstol förbjudits att agera som ledamot i styrelse eller ledande befattningshavare eller att på annat sätt idka näringsverksamhet sedan 1 januari 2011.

Aktien och ägarförhållanden

Aktiekapitalet

Enligt Real Holdings bolagsordning ska det emitterade aktiekapitalet skall utgöra lägst 9 800 000 och högst 39 200 000 kronor. Antalet utestående aktier ska vara lägst 4 900 000 och högst 19 600 000. Bolagets aktier kan ges ut i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2, samtliga med ett kvotvärde om två (2,00) kronor. Vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande uppgår antalet aktier till totalt 11 659 556, bestående av 3 525 000 stamaktier av serie A, 7 922 371 stamaktier av serie B, och 212 185 av serie PREF1. Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande till 23 319 112,00 kronor. Stamaktier av serie A berättigar innehavaren till tio (10) röster per aktie, stamaktier av serie B berättigar innehavande till tre (3) röster per aktie och preferensaktier av serie PREF1 och serie PREF2 berättigar innehavaren till en (1) röst per aktie. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet. Aktierna har emitterats enligt svensk lag och är denominerade i svenska kronor. Samtliga uppmitterade aktier är fullt betalda. Bolaget är och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Nedan visas aktiekapitalets utveckling i Bolaget:

Aktiekapitalets utveckling

Förändring	Förändrat belopp	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Summa efter ändring	Registrerat
Nybildning	50 000,00	25 000		50 000,00	2011-09-20
Nyemission, kontant	2 000 000,00	1 000 000		2 050 000,00	2014-01-20
Nyemission, kontant	1 250 000,00	625 000		3 300 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	750 000,00	375 000		4 050 000,00	2015-03-20
Nyemission, kontant	3 000 000,00	1 500 000		7 050 000,00	2015-05-15
Nyemission, apport	270 000,00		135 000	7 320 000,00	2015-12-09
Nyemission, kvittning	2 552 218,00	1 198 924	77 185	9 872 218,00	2015-12-23
Nyemission, kvittning	884 000,00	442 000		10 756 218,00	2016-01-12
Nyemission, kontant och kvittning	10 586 774,00	5 293 387		21 342 992,00	2016-03-15
Nyemission, kontant	169 444,00	84 722		21 512 436,00	2016-03-29
Nyemission, kontant	1 806 676,00	903 338		23 319 112,00	2016-04-02

Antalet aktier är justerat för den sammanläggning som beslutades på bolagsstämman den 15 december 2015.

Bemyndiganden

Bolagsstämman den 11 maj 2015 i Real Holding bemyndigade styrelsen att, intill nästa årsstämma och inom ramen för bolagsordningens gränser, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler och/eller teckningsoptioner. Emissionerna skall kunna ske mot kontant betalning, genom apport och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor. Bemyndigandet skall främst användas för genomförande av förvärv. Villkoren skall vara marknadsmässiga.

Ägarstruktur

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal PREF1	Röster, %	Kapital, %
Bengt Linden, privat och genom bolag	1 450 000	231 667		25,65%	14,42%
Tuve Holding AB	705 000			11,90%	6,05%
Kvalitena AB (publ)	705 000			11,90%	6,05%
LMK Forward AB		2 144 873		10,86%	18,40%
Daniel Andersson, privat och genom bolag	589 500	48 000		10,20%	5,47%
Övriga, 423 stycken	75 500	5 497 831	212 185	29,48%	49,62%
Totalt	3 525 000	7 922 371	212 185	100%	100%

Handelsplats

Bolaget har ansökt om upptagande av stamaktierna av serie B med ISIN-kod SE0007922885 till handel på NGM Nordic MTF. Ansökan är godkänd och första handelsdag är den 21 april 2016. Stamaktierna av serie B är denominerade i svenska kronor (SEK).

Mentor

Bolagets Mentor är Mangold Fondkommission. Avtalet med Mangold Fondkommission är löpande med tre månaders ömsesidig uppsägningstid. Mangold Fondkommission äger 735 096 aktier av serie B i Bolaget per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande.

Likviditetsgaranti

Bolaget har anlitat Mangold Fondkommission som Bolagets likviditetsgarant för stamaktierna av serie B på NGM Nordic MTF. Som likviditetsgarant kommer Mangold Fondkommission att ställa köp- och säljkurser till en viss spread för att öka likviditeten i Bolagets aktie.

Rättigheter som sammanhänger med aktierna

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna. Preferensaktierna har även företrädesrätt över stamaktierna angående rätt till andel av eventuella överskott vid likvidation. Om Bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie om 350 kronor och innestående belopp för serie PREF1 samt 200 kronor och innestående belopp för serie PREF2.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimigränsen, kan ske genom inlösen av preferensaktier efter beslut av bolagsstämman.

Rätt till utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se avsnittet ”Bolagsordning”. Om aktieägare inte kan nå kvarstår dennes fordran avseende utdelningsbeloppet på Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet ”Skattefrågor i Sverige”.

Utdelning och utdelningspolicy

Preferensaktierna av serie PREF1 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna av serie PREF2 har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 10,00 kronor per år med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. För mer information vänligen se avsnittet ”Bolagsordning”. Vad gäller stamaktierna har styrelsen inte för avsikt att föreslå att lämna någon utdelning det närmsta året utan att eventuella överskott återinvesteras i verksamheten för att användas för fortsatt expansion. Styrelsen har för avsikt att ompröva utdelningspolicyen årligen.

Anslutning till Euroclear

Real Holding är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Bolaget och dess aktier är anslutna till VP-systemet med Euroclear som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VP-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

Aktiebaserade incitamentsprogram

Det finns inga aktiebaserade incitamentsprogram i Real Holding.

Teckningsoptioner

Det finns inga utfärdade personaloptioner eller teckningsoptioner i Real Holding.

Konvertibla skuldebrev

Det finns inga utfärdade konvertibla skuldebrev i Real Holding.

Lock-up avtal

Daniel Andersson, Bengt Linden samt Lennart Molvin har, privat samt genom bolag, förbundit sig att inte utan Mangolds skriftliga medgivande avyttra stamaktier av serie B i Bolaget under en period om 12 månader från första dagen för handel av Bolagets aktier på NGM Nordic MTF. Sammantaget omfattas 223 000 stamaktier av serie B av åtagandet, vilket motsvarar cirka 2,8 procent av antalet stamaktier av serie B i Bolaget per datumet för Bolagsbeskrivningens avgivande.

Legala frågor och kompletterande information

Allmänt

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Real Holding i Sverige AB (publ) som är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556865-1680 och har säte i Stockholm.

Bolaget bildades i Sverige den 12 september 2011. Bolaget regleras av aktiebolagslagen.

Legal struktur



Samtliga Real Holdings dotterbolag är bildade i Sverige. Real Holding är beroende av sina dotterbolag för sin verksamhet då de intäktsdrivande fastigheterna ligger i dotterbolagen.

Twister och rättsliga processer

Real Holding är inte, och har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive ännu icke avgjorda eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma, under de senaste tolv månaderna som nyligen har haft eller kunnat få betydande effekter på Real Holdings finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga avtal

Det följande är en sammanställning av avtal av större betydelse vilka Real Holding har ingått samt avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Real Holding per dagen för Bolagsbeskrivningens avgivande. Redogörelsen omfattar inte avtal som ingåtts som ett led i den löpande affärsverksamheten.

Förvärv av Nissaholmen och Kalmarrondellen

Real Holding ingick i oktober 2015 två aktieöverlåtelseavtal (med tilläggsavtal daterade i december 2015) avseende förvärv av samtliga aktier i Nissaholmen Fastigheter AB ("Nissaholmen") (nu namnbytt till "Real Nissaholmen Fastigheter AB") och en (1) procent av Handelsbolaget Nissaholmen ("HB Nissaholmen") samt samtliga aktier i Kalmarrondellen Fastighetsförvaltning AB ("Kalmarrondellen") (nu namnbytt till "Real Fastigheter i Håbo AB") av säljaren Threshold AB. Real Holding tillträdde aktierna och handelsbolagsandelen den 4 december 2015.

Nissaholmen är lagfaren ägare till fastigheten Gislaved Henja 10:4 samt Gislaved Verkstaden 2. HB Nissaholmen är lagfaren ägare till fastigheten Gislaved Anderstorps-Törås 2:252. Kalmarrondellen är lagfaren ägare till fastigheterna Håbo Dyarne 5:96 och 5:108 samt Håbo Dyarne 5:100 och 3:5.

Köpeskillingen för aktierna i Nissaholmen och Kalmarrondellen betalades delvis kontant och delvis genom emittering av preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding till säljaren (dvs. genom apportemission). Därtill reglerade respektive övertog Real Holding vissa skulder i förhållande till säljaren och målbolagen. Köpeskillingen för andelen i HB Nissaholmen betalades kontant.

I aktieöverlåtelseavtalen lämnar säljaren garantier bl.a. beträffande aktierna, skatter och avgifter, personal, väsentliga avtal, fastigheterna, hyror och tvister. Garantianspråk måste framställas inom 12 månader från tillträdesdagen (dock med undantag för anspråk grundade på garantier avseende skatter som får framställas inom två månader från det att skatten blev slutligen fastställd, dock senast sex år från tillträdesdagen). Avtalen innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar för säljaren.

Förvärv av Tomleo

Real Fastigheter ingick i oktober 2015 ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Tomleo AB ("Tomleo") (nu namnbytt till "Real Fastigheter Alvik AB") av säljaren Ulla Sandberg Media AB. Enligt ändrings- och tilläggsavtal daterat i december 2015 intrade Real Holding som part i aktieöverlåtelseavtalet och övertog Real Fastigheters samtliga rättigheter och skyldigheter enligt aktieöverlåtelseavtalet. Real Holding tillträdde aktierna i Tomleo den 14 december 2015. Real Fastigheter Alvik AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Snigelhuset 4.

Köpeskillingen för aktierna i Tomleo betalades kontant. Real Holding har dessutom löst Real Fastigheter Alvik ABs koncerninterna skulder.

I aktieöverlåtelseavtalet lämnar säljaren garantier bl.a. beträffande aktierna, skatter och avgifter, personal, väsentliga avtal, fastigheterna, hyror och tvister. Garantianspråk måste framställas inom 60 kalenderdagar från det att Real Holding upptäckte bristen och under alla förhållanden inom 12 månader från tillträdesdagen (dock med undantag för anspråk grundade på garantier avseende skatter och sociala avgifter som får framställas inom 90 dagar från det att lagakraftvunnet avgörande kommit Real Holding till handa). Avtalet innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar för säljaren.

Förvärv av Karlskrona

Real Samhällsfastigheter ingick i juni 2015 två aktieöverlåtelseavtal (samt två tilläggsavtal daterade den 9 november 2015 respektive den 21 december 2015) avseende förvärv av samtliga aktier i Jernhusen Stockholm 129 AB, u.n.ä. till Real Fastigheter Lokstallet AB ("Lokstallet") och Jernhusen Stockholm 131 AB, u.n.ä. till Real Nya Bostäder i Karlskrona AB ("Nya Bostäder") av säljaren Jernhusen Holding 4 AB. Den 4 april 2016 överläts avtalen avseende Lokstallet från Real Samhällsfastigheter till Real Handelsfastigheter och avtalen avseende Nya Bostäder från Real Samhällsfastigheter till Real Vårdfastigheter.

Lokstallet äger fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:54 och Nya Bostäder äger fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 (fastigheterna benämns gemensamt som "Karlskrona"). Realkoncernen påbörjade detaljplanearbetet gällande de byggrätter som planeras på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 redan innan tillträdet (i enlighet med tilläggsavtalet daterat den 21 december 2015).

Real Handelsfastigheter tillträdde Lokstallet och Real Vårdfastigheter tillträdde Nya Bostäder den 4 april 2016.

På tillträdesdagen erlade Real Handelsfastigheter en preliminär köpeskillning om cirka 26 MSEK för Lokstallet och Real Vårdfastigheter erlade en preliminär köpeskillning om cirka 26 MSEK för Nya Bostäder (varvid avdrag för tidigare erlagda handpenningar gjorts). Slutlig köpeskillning ska fastställas och regleras baserad på tillträdesbalansräkningar som säljaren ska upprätta senast 60 kalenderdagar från tillträdesdagen och vilka Real Handelsfastigheter och Real Vårdfastigheter har möjlighet att invända mot.

Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun. Köpeskillingen erlades genom att Real Landskrona utfärdade ett enkelt skuldebrev till Daniel Andersson om 3 MSEK. Betalning av skuldebrevet ska ske genom att Real Landskrona övertar eller löser Daniel Anderssons lån i Ålandsbanken om samma belopp efter att Real Landskrona förvärvat fastigheten Trekanten 30 som står som säkerhet för lånet. Diskussioner pågår för närvarande om att finna en annan finansieringslösning. Daniel Andersson är lagfaren ägare till Trekanten 30. Real Landskrona ska ansöka om lagfart för Trekanten 30 så snart finansieringen är färdigställd.

Roslags Näsby

Real Holding har i november 2015 ingått ett avtal enligt vilket Bolaget har rätt men inte skyldighet att förvärva fastigheter i Roslags Näsby i Täby kommun samt ta över utvecklingsprojekt avseende dessa fastigheter. Fastigheters pris är ännu inte fastställda utan sammanhänger med framtagande av detaljplan. Bolaget räknar med en byggrätt om cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA. Om tillträde sker beräknas detta ske under våren 2016.

Bryggglåneavtal - cirka 200 MSEK

Bolaget ingick i november 2015 ett antal bryggglåneavtal

(”Brygglåneavtalen”) enligt vilka Bolaget lånade totalt cirka 200 MSEK (”Brygglånet”) av ett antal långivare. Brygglåneavtalen ersatte tidigare ingångna låneavtal för två tidigare brygglånefinansieringar om cirka 75 MSEK respektive 125 MSEK (de ”Gamla Brygglåneavtalen”). Brygglånet har använts primärt till förvärv och i förekommande fall finansiering av Nissaholmen, Kalmarrondellen och Tomleo. Hela Brygglånet utnyttjades därmed inte. Brygglånet har återbetalats den 16 mars 2016. Real Holding återbetalade Brygglånet bland annat med hjälp av likviden från Obligationsemissionen och Företrädesemissionen.

På de Gamla Brygglåneavtalen har det löpt en årlig ränta om 15 procent. Långivarnas fordringar avseende upplupen ränta har kvittats mot nyemitterade preferensaktier av serie PREF1 i Real Holding. På Brygglåneavtalen löper ingen ränta utan långivarna har rätt till en räntekompensation om 5 procent av kapitalbeloppet vilken har kvittats mot nyemitterade stamaktier av serie B i Real Holding. Totalt avser kvittningen 771 847 preferensaktier av serie PREF1 och 9 759 236 stamaktier av serie B (innan sammanläggning), vilket motsvarade en total fordran på Bolaget om cirka 29 MSEK.

Brygglåneavtal - cirka 30 MSEK

Real Holding har under mars och april 2016 ingått ett antal brygglåneavtal, enligt vilka Real Holding har lånat totalt cirka 30 MSEK av ett antal långivare. Brygglånet har använts till Real Holdings koncerns förvärv av två fastighetsbolag, Real Fastigheter Lokstallet AB (u.n.ä.) och Real Nya Bostäder i Karlskrona AB (u.n.ä.) vilka tillträdess den 4 april 2016. Fastighetsbolagen äger fastigheterna Karlskrona Karlskrona 4:54 respektive Karlskrona Karlskrona 4:74. Brygglånet löper med en årlig ränta om 15 procent och ska återbetalas senast den 1 oktober 2016 om Real Holding inte utnyttjar sin rätt att flytta fram återbetalningsdagen, vilket får göras med maximalt tre månader. Real Holding har rätt att återbetala brygglånet i förtid och om återbetalning sker före den 1 juli 2016 ska ränta utgå fram till och med den 1 juli 2016.

Emissionsgarantiavtal och kvittningsavtal

Real Holding ingick i mars och maj 2015 emissionsgarantiavtal enligt vilka garanterna garanterade teckning i preferensaktieemissionen från juni 2015 vilken sedan drogs tillbaka, se mer ovan under ”Kommentar till den finansiella utvecklingen”. Dessa garanters garantiersättning har kvittats mot nyemitterade stamaktier av serie B i Real Holding.

Avtal och transaktioner med närstående

Nedan följer en redogörelse för transaktioner med närstående. Det är styrelsens uppfattning att samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Förvärv av Trekanten

I juni 2014 ingick Daniel Andersson och Real Landskrona ett köpeavtal enligt vilket Real Landskrona förvärvade fastigheten Trekanten 30 i Landskrona kommun, varvid även ett enkelt skuldebrev ställdes ut till Daniel Andersson. Se mer om detta avtal och skuldebrevet under rubriken ”Väsentliga avtal” ovan.

Inlåning från aktieägare

Real Holding har i december 2015 lånat 5,8 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när annan finansiering kan upptas och räntan är 5 procent på årsbasis.

Bolaget har under 2016 lånat cirka 37,9 MSEK från Bengt Linden, styrelseledamot och aktieägare i Bolaget. Återbetalningsdag är avhängig när annan finansiering kan upptas och räntan är 5 procent på årsbasis.

Kvittning av fordringar till styrelseledamöter

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar till styrelseledamöterna Bengt Linden och Lennart Molvin om totalt 350 000 SEK mot stamaktier av serie B.

Kvittning av garantiersättning

Real Holding har den 15 december 2015 på extra bolagsstämma beslutat om en kvittningsemission varigenom Bolaget har kvittat två fordringar avseende garantiersättning till Bengt Linden AB som ägs av styrelseledamoten och aktieägaren Bengt Linden samt till Konstad i Malmö AB som ägs av verkställande direktör och aktieägare Daniel Andersson. Fordringarna om garantiersättning har kvittats mot stamaktier av serie B.

Aktieägaravtal

Det existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Real Holding i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.

Immateriella rättigheter

Förutom firmanamnet är Bolaget är innehavare till domännamnen realholding.se och realfastigheter.se men innehar därutöver inga immateriella rättigheter.

Försäkringar

Styrelsen bedömer att Real Holding har ett för verksamhetens bedrivande fullgott försäkringsskydd. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget inte drabbas av förluster som inte täcks av dess försäkringar.

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB. Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Bolagsbeskrivningen. Information från tredje man har i Bolagsbeskrivningen återgivits exakt och såvitt Real Holding känner till och kan förvisa sig om genom jämförelse med annan information som har offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Real Holding känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Real Holding eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som har tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Bolagsbeskrivningen intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke.

Ägar- och bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Real Holding tillämpar svensk aktiebolagslag samt följer Real Holding de bestämmelser som föreskrivs i Bolagets bolagsordning, se vidare i avsnitt ”Bolagsordning”.

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning behöver i dagsläget inte tillämpas för bolag vars aktier inte är föremål för handel. Den är således inte obligatorisk för Real Holding, och Bolagets styrelse har för närvarande inga planer på att tillämpa den annat än i de delar som styrelsen anser relevant för Bolaget och dess aktieägare.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Real Holdings angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid har rätt att delta på bolagsstämman och rösta för samtliga sina aktier. Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda daterad fullmakt för ombudet. Årsstämman i Bolaget skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman fattas beslut om bland annat fastställelse av Bolagets resultaträkning och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande, revisor, fastställande av arvoden till styrelse och revisor, samt övriga ärenden som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen. Extra bolagsstämma hålls då styrelsen, eller i förekommande fall aktieägare, finner skäl därtill enligt Aktiebolagslagen.

Årsstämman 2015

På årsstämman den 11 maj 2015 fastställdes årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Årsstämman beslutade dessutom om att anta ny bolagsordning, en preferensaktieemission om högst 265 MSEK (vilken senare drogs tillbaka), nytt emissionsbesmyndigande samt val av ny revisor.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen i Real Holding ska bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en period om ett år. Någon regel för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Mer information om den nuvarande styrelsen återfinns under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Årsstämman 2015 beslutade att något styrelsearvode inte ska utgå för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Revisor

Vid bolagsstämman den 11 maj 2015 utsågs Johan Kaijser från revisionsbolaget MAZARS SET Revisionsbyrå AB intill tiden för nästan årsstämma. Johan är auktoriserad revisor sedan 1980 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1980. Ersättning till revisorn utgår enligt godkänd löpande räkning.

Tidigare revisor från december 2013 till 11 maj 2015 var Håkan Kantoft från revisionsbolaget Dillon International AB. Håkan är auktoriserad revisor sedan 1986 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1986. Anledningen till bytet av revisor är att Bolaget vill ha en Stockholmsbaserad revisor.

Extra bolagsstämma december 2015

På extra bolagsstämma den 15 december 2015 beslutade bolagsstämman att genomföra två kvittningsemissioner avseende fordringar mot Bolaget (se mer om dessa fordringar under rubriken ”Väsentliga Avtal”). Fordringarna ska kvittas mot stamaktier av serie B respektive preferensaktier av serie PREF1. Bolagsstämman beslutade även att genomföra en sammanläggning av Bolagets aktier där varje tiotal (10) aktier slogs samman till en (1) aktie. En ny bolagsordning där erforderliga ändringar gjorts efter sammanläggningen antogs.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättningar 2015	Grundlön/arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Bilförmån	Summa
Styrelsens ordförande	0	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0	0
Verkställande direktör	450 000	0	0	0	450 000
Övrig ledning	450 000	0	0	0	450 000
Summa	900 000	0	0	0	900 000

Ersättningar 2014	Grundlön/arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Bilförmån	Summa
Styrelsens ordförande	0	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0	0
Verkställande direktör	76 000	0	0	21 396	97 396
Övrig ledning	0	0	0	0	0
Summa	76 000	0	0	21 396	97 396

Inga ersättningar utgick till styrelse eller ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2013.

Det finns inga avtal om avgångsvederlag, avsatta eller upplupna belopp till någon anställd eller styrelseledamot i Real Holding efter avträdande av tjänst. Totalt kommer ersättningar om 125 000 kronor per månad att utgå till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2016. Det finns inga avtal gällande bonusar eller annan rörlig ersättning för ledande befattningshavare.

Bolagsordning

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL), org. nr. 556865-1680

1 BOLAGETS FIRMA

Bolagets firma är Real Holding i Sverige AB (publ).

2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Bolagsstämma skall kunna hållas i Stockholm eller Malmö.

3 BOLAGETS VERKSAMHET

Bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike och Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITALET

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 9 800 000 och högst 39 200 000 kronor.

5 ANTAL AKTIER

Antal aktier skall vara lägst 4 900 000 och högst 19 600 000 stycken.

6 AKTIESLAG OCH RÖSTVÄRDE

6.1 Bolagets aktier kan ges ut i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Varje aktieslag kan utges till högst 100 procent av aktiekapitalet.

6.2 Varje stamaktie av serie A skall ha ett röstvärde om tio (10) röster och varje stamaktie av serie B skall ha ett röstvärde om tre (3) röster. Varje preferensaktie av serie PREF1 och PREF2 skall ha ett röstvärde om en (1) röst.

7 FÖRETRÄDESRÄTT VID EMISSION

7.1 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier i samtliga aktieslag skall aktieägare äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

7.2 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett, två eller tre aktieslag skall samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

7.3 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätten att teckna konvertibler som om emission gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

7.4 Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

7.5 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

8 FÖRETRÄDESRÄTT VID VINSTUTDELNING

8.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande (i) såvitt avser preferensaktier av serie PREF1, totalt tjugo (20) kronor, med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per preferensaktie, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2, totalt tio (10) kronor, med kvartalsvis utbetalning om två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie. Preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 till utdelning enligt ovan.

8.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie av serie PREF1 och två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie av serie PREF2. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag (där bankdag utgör dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag) skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

8.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp Serie PREF1 respektive Innestående Belopp Serie PREF2 (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie, varvid preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 till utdelning

av Innestående Belopp Serie PREF1. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

- 8.4 Om utdelning på preferensaktier av serie PREF1 inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) kronor per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF1"). Innestående Belopp Serie PREF1 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tolv (12) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
- 8.5 Om utdelning på preferensaktier av serie PREF2 inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 8.2 ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger två kronor och femtio öre (2,50) per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan två kronor och femtio öre (2,50) och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp Serie PREF2"). Innestående Belopp Serie PREF2 per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om fem (5) procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

9 INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER

- 9.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie PREF1 och PREF2 efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 9.2 Fördelningen av vilka preferensaktier av en viss serie som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av den aktuella serien som varje preferensaktieägare av den aktuella serien äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare av en viss serie kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av den aktuella serien som skall inlösas.
- 9.3 Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF1 skall vara trehundrafemtio (350) kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF1 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Lösenbeloppet för preferensaktier av serie PREF2 skall vara tvåhundra (200)

kronor per preferensaktie plus Innestående Belopp Serie PREF2 jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie.

- 9.4 Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

10 BOLAGETS UPPLÖSNING

- 10.1 Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna som (i) såvitt avser preferensaktier av serie PREF1 beräknas som summan av trehundrafemtio (350) kronor och Innestående Belopp Serie PREF1, och (ii) såvitt avser preferensaktier av serie PREF2 beräknas som summan av tvåhundra (200) kronor och Innestående Belopp Serie PREF2. Preferensaktier av serie PREF1 skall ha företrädesrätt framför preferensaktier av serie PREF2 att erhålla nämnda belopp.
- 10.2 Preferensaktier av serie PREF1 och PREF2 skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

11 STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst tre (3) styrelsesuppleanter.

12 REVISOR

Bolaget ska ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

13 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

- 13.1 Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring om bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.
- 13.2 Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter eller Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.
- 13.3 För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget den dag

som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

- 13.4 För att aktieägare skall få medföra högst två biträden på bolagsstämman måste aktieägaren anmäla antalet biträden till bolaget på sätt och tid som anges i föregående stycke rörande aktieägars egen anmälningsskyldighet.

14 ÄRENDE PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av minst en justeringsman
5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
6. Godkännande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om,
 - a. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultat- och koncernbalansräkningen
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust

- c. enligt den fastställda balansräkningen
- c. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer
11. Val av styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter till dessa
12. Beslut om valberedningen
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen
14. Stämmans avslutande

15 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

16 AVSTÄMNINGSBOLAG

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1988:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen på bolagsstämma den 15 december 2015.

Skattekonsekvenser i Sverige

Det följande är en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av Stamaktier. Sammanfattningen vänder sig till investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar exempelvis inte situationer där Stamaktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet eller utgör tillgång på ett investeringssparkonto. Sammanfattningen är inte heller inriktad på de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då företag innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma också för andra kategorier av investerare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av Stamaktier rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, särskilt gäller detta tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Investerare bör även notera att skatteregler och skatterättslig praxis kan ändras under innehavstiden, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser.

Beskattning av fysiska personer

Avyttring av stamaktier

Fysiska personer (och dödsbon efter personer som hade skatterättsligt hemvist i Sverige) beskattas för all kapitalinkomst, såsom utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgift). Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. Preferensaktier i Real Holding och Stamaktier i Real Holding anses exempelvis därvid inte vara av samma slag och sort. Inte heller anses betalda och tecknade aktier (BTA) vara av samma slag och sort som Stamaktier, förrän beslutet om Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Som huvudregel kan kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt dras av till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Utdelning på stamaktier

Utdelning på marknadsnoterade aktier är i allmänhet skattepliktig. Fysiska personer (och dödsbon) beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

För fysiska personer bosatta i Sverige och dödsbon innehålls preliminärskatt avseende utdelning av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att skatt innehålls.

Beskattning av juridiska personer

Avyttring av stamaktier

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Särskilda regler gäller för näringsbetingade aktier. För sådana aktier är kapitalvinster normalt skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges bara mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter som erhållits i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger.

Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utdelning på stamaktier

För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler och då är utdelningen normalt skattefri.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning på aktier i svenska aktiebolag. Kupongskattesatsen är 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Sådan aktieägare kan dock bli föremål för beskattning där denne har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio närmast föregående kalenderåren vid något tillfälle har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Handlingar införlivade genom hänvisning

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning är delar av denna Bolagsbeskrivning. Nedan angiven information som del av följande dokument skall anses införlivade i Bolagsbeskrivningen genom hänvisning:

- Real Holdings bokslutskommuniké för 2015
 - Resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt nyckeltal sid. 5-8
- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2014, inklusive revisionsberättelse
 - Resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys sid. 3-6
 - Revisionsberättelse sid. 20
 - Noter sid. 13-19
- Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013, inklusive revisionsberättelse
 - Resultat- och balansräkning sid. 2-4
 - Revisionsberättelse sid. 8
 - Noter sid. 6-7

De delar av ovan finansiell information som ej är införlivade genom hänvisning är ej relevanta för informationen i Bolagsbeskrivningen. Motsvarande information finns i annat fall på annan plats i Bolagsbeskrivningen.

Informationen, till vilken hänvisning sker, skall läsas som en del av denna Bolagsbeskrivning. Informationen finns tillgänglig på Real Holdings hemsida, www.realholding.se eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat under Bolagsbeskrivningens giltighetstid vid Bolagets huvudkontor.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Årsredovisningarna för Real Holding och alla Real Holdings dotterbolag, Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning samt samtliga rapporter, brev och handlingar som ingår i eller hänvisats till i Bolagsbeskrivningen hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Adressen till Bolagets huvudkontor återfinns i slutet av Bolagsbeskrivningen.

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

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

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

Tidigare revisor

Håkan Kantoft

Slottsgatan 2
200 72 Malmö
Tel: +46 40 645 32 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

