



REAL HOLDING



DELÅRSRAPPORT
JANUARI - MARS 2016



REAL HOLDING

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - MARS

2 0 1 6





FÖRSTA KVARTALET I KORTHET

4,8_{MSEK}

Hyresintäkter

87,3_{MSEK}

Eget Kapital

Periodens finansiella utveckling i korthet

- Hyresintäkterna under första kvartalet 2016 ökade till 4,8 MSEK, jämfört med 0,1 MSEK för första kvartalet 2015.
- Periodens nettoresultat uppgick till -11,5 MSEK, jämfört med -2,0 MSEK för första kvartalet 2015. Resultatet kan till stor del tillskrivas engångskostnader i samband med emissioner av värdepapper samt finansieringskostnader.
- Av resultatet är -6,4 MSEK hänförligt till räntekostnader som erlades i december genom kvittning till aktier. Posten är därmed inte likviditetspåverkande samt ger Bolaget underskottsavdrag med 1,4 MSEK.
- Nettoresultat per aktie uppgick till -1,07 SEK och nettoresultat per genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till -1,46 SEK.
- Eget kapital, inklusive kvartalets nettoresultat och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 87,3 MSEK vid utgången av perioden, motsvarande 8,12 kronor per aktie samt 11,13 per genomsnittligt antal aktier.



Väsentliga händelser under kvartalet

- Genomförd obligationsemission om 65 miljoner kronor, med en ram om 300 miljoner för kommande förvärv.
- Genomförd företrädesemission om 40,3 miljoner, emission av stamaktier av serie B.
- Återbetalning av bryggfinansiering om ca 200 miljoner kronor.
- Bolagets aktieägarbas har breddats till cirka 500 aktieägare.

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- Notering av bolagets B-aktie på NGM Nordic MTF.
- Notering av bolagets preferensaktie PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter och cirka 500 nya lägenheter.
- Förvärv och tillträde av ett nybyggnadsprojekt av bostäder i Skövde, uppgående till 4 500 kvadratmeter byggrätter.

40,3_{MSEK}

Nytt Eget Kapital

65_{MSEK}

Obligationsemission

500

Aktieägare

VD HAR ORDET



Kära aktieägare

Real Holding startade det nya året starkt. I februari 2016 avslutade vi framgångsrikt en företrädesemission om 40,3 miljoner kronor som vi kommunicerade innan jul. Vi avslutade också framgångsrikt en obligationsemission om 65 MSEK - med en ram om 300 MSEK som kan utökas vid behov för kommande förvärv. Emissionerna möjliggjorde att återbetala den bryggfinansiering om cirka 200 MSEK som restes under 2015. Vi har därmed påbörjat det långsiktiga arbetet med att sänka finansieringskostnaderna och att stärka kapitalstrukturen - helt i enlighet med Bolagets strategi.

Full fart framåt

Det första kvartalet var relativt lugnt på transaktionssidan, efter att vi tillträtt åtta fastigheter i december 2015. Ytterligare två fastigheter förvärvades under 2015, dels Bolagets första byggprojekt - på Pottholmen i Karlskrona, samt en kommersiell fastighet i nära anslutning. Dessa två fastigheter tillträdades direkt efter utgången av det första kvartalet. Vidare förvärvade vi ytterligare ett bostadsprojekt efter utgången av det första kvartalet, nämligen i Skövde. Byggprojektet i Karlskrona är ett miljardprojekt, där Real Holding kommer att bidra till bostadsbyggandet med ungefär 500 nya lägenheter. Projektet i Skövde omfattar drygt 50 nya lägenheter.

Going Public

I maj antrade Bolaget en ny fas i utvecklingen, då vi listade bolagets aktier på NGM Nordic MTF, såväl Real Holdings stamaktie av serie B som Bolagets preferensaktie av serie PREF1. Jag är glad att kunna rapportera att vår aktieägarbas vuxit till cirka 500 aktieägare, vilka jag ser fram emot att interagera med och kommer göra mitt yttersta för att skapa värde för framöver.

Going Forward

Jag ser fram emot att som Real Holdings VD fokusera på att genomdriva Bolagets strategi och söka uppnå våra utsatta tillväxtmål och därigenom skapa värden till våra aktieägare.

Daniel Andersson

DANIEL ANDERSSON
REAL HOLDING
CEO

OM REAL HOLDING



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

DANIEL ANDERSSON
CEO & MEDGRÜNDARE

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

STRATEGI

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

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

FINANSIELL STRATEGI

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



MARKNADSÖVERSIKT

Sveriges ekonomiska utsikter

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

Den svenska fastighetsmarknaden

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

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

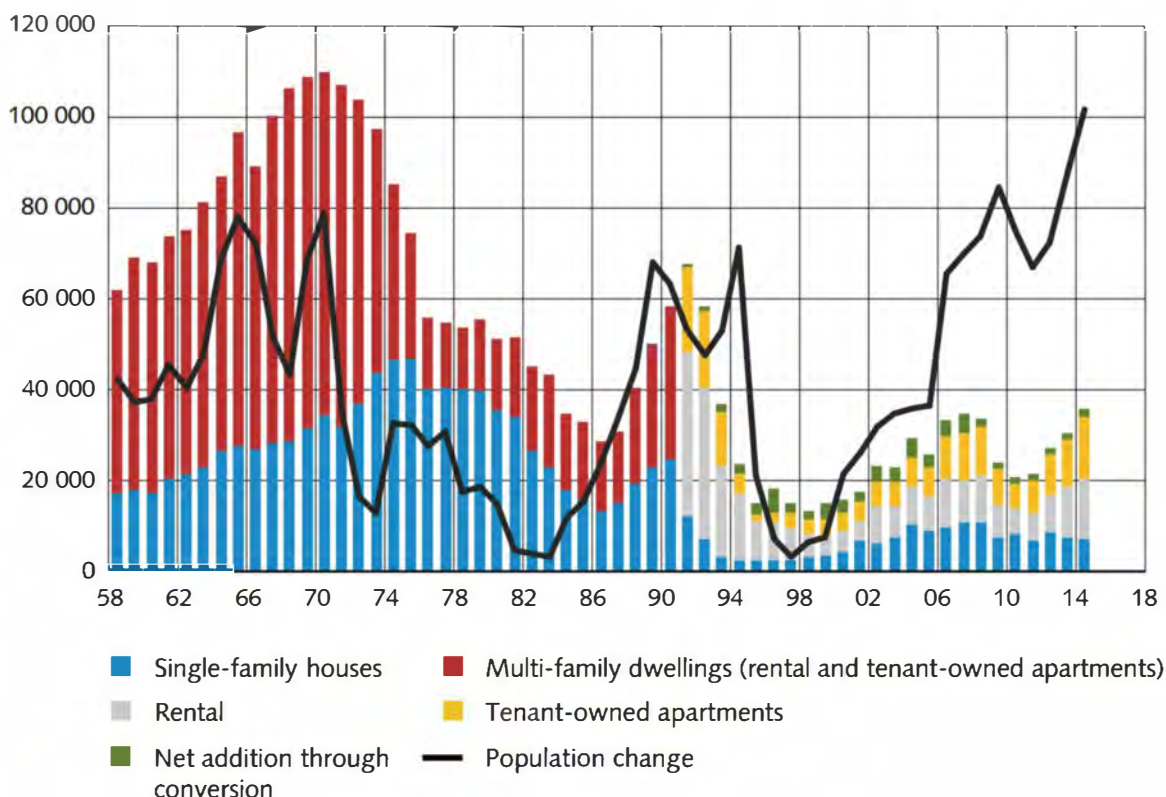
Begränsningar på utbudssidan

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

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

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

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



Real Holding's möjlighet

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

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

STYRELSE OCH LEDNING

Bengt Engström - Styrelseordförande (född 1953)

Bengt Engström examinerade i maskinteknik från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1977. För närvarande och sedan 2004 bedriver Bengt Engström senior management consulting och bland kunderna återfinns flera stora företag som EQT, IKEA, Duni, BearingPoint, Dometic, VLT, Aller-gruppen, Accent Equity med flera. Bengt Engström har bland sina tidigare erfarenheter varit VD för Fujitsu Norden, VD och koncernchef för Duni AB, vice verkställande direktör i Whirlpool samt VD för Whirlpool Europe. Bengt är styrelseledamot i följande börsnoterade företag: Bure Equity, Prevas Aktiebolag, Partnertech och Scandinova Systems.



Bengt Linden - Styrelseledamot (född 1956)

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984. Sedan 1995 har Bengt dessutom bedrivit verksamhet med 15 anställda, som förvaltat egna fastigheter, en portfölj som för närvarande uppgår till cirka 40.000 kvadratmeter. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Bengt styrelseuppdrag i bland annat: Stockholm Yacht Center AB och Yacht Center Stockholm.



Peter Karlsten - Styrelseledamot (född 1957)

Peter Karlsten har arbetat en större del av sitt liv, cirka 20 år, utanför Sverige, främst i Brasilien, Korea, Mexiko och USA. Peter Karlsten har varit VD för Volvo Powertrain Corporation med en omsättning på 50 miljarder kronor och 8 500 anställda, VD för Volvo Trucks North America samt VD för Volvo do Brazil. Innan sin tid med ledande befattningar inom Volvo, var Peter Karlsten VD för ABB Flexible Automation Sverige samt VD och regionchef för Sydamerika inom Munters i Brasilien. Peter är f n senior advisor för AB Volvo, samt styrelseledamot i Prevas AB, Bulten AB och Deutz AG. Peter har två mastersexamina, en Mastersexamen i elektroteknik från Linköpings universitet, samt en Master of Business Administration examen från Uppsala Universitet.



Lennart Molvin - Styrelseledamot (född 1947)

Lennart Molvin har mångårig erfarenhet av ledande roller i flera börsnoterade bolag inom såväl tillverkningsindustrin, läkemedel och fastigheter. Lennart var CFO för IKEA Group och grundade IKEA FAMILY lojalitetsprogram. Lennart var också involverad i börsnoteringen av fastighetsbolaget Wihlborgs Fastigheter. Utöver sitt uppdrag i Real Holding har Lennart styrelseuppdrag i bland annat följande bolag: Trifilon AB, Universal Learning Games ULG AB, Minnits Games AB, Böltörn AB, Drive Concept No 1 AB, Bauge Invest AB, Kvalitena Danmark AB, KRAFTÖ AB, samt Angerboda AB.

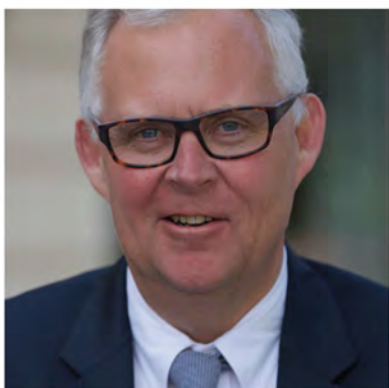


**Daniel Andersson - CEO (Född 1978)**

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

**Nils Fransson - CFO (Född 1959)**

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

**Peter Teurnberg (Född 1956)**

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

RESULTATRÄKNING - KONCERN

MSEK	Q1 2016	Q1 2015	2015
<i>Rörelsens intäkter mm</i>			
Hysesintäkter	4,8	0,1	2,4
Övriga rörelsesintäkter	0,2		0,1
Summa intäkter	5,0	0,1	2,4
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	-2,4		-0,4
Övriga externa kostnader	-3,7	-1,7	-14,7
Personalkostnader	-1,2	-0,1	-1,2
Avskrivning	-0,1		-0,1
Orealiserade värdeförändringar	0		9,2
Övriga rörelsekostnader	-1,2	-0,7	-8,1
Summa kostnader	-8,5	-2,4	-15,3
Rörelseresultat	-3,5	-2,3	-12,9
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Återföring av aktiverade förutbetalda kostnd.	-3,1		
Valutakursförändringar			7,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10,5	-0,3	-28,1
Resultat före skatt	-17,2	-2,6	-33,1
Skatt på årets resultat	-0,3		-0,5
Uppskjuten skatt	6,0	0,6	6,7
Årets resultat	-11,5	-2,0	-27,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-11,5	-2,0	-25,5
Minoriteten	0	0	-1,5
	-11,5	-2,0	-27,0

BALANSRÄKNING KONCERN

MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Tillgångar			
Goodwill	0,1	0,1	0,1
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0,4		0,4
Summa immateriella anl.tillgångar	0,5	0,1	0,5
Byggnader och mark	165,4	5,0	165,4
Inventarier, verktyg och installationer	0,7		0,7
Summa materiella anl.tillgångar	166,1	5,0	166,1
Aktier i ännu ej tilträdde dotterföretag	55,5		55,5
Uppskjuten skattefordran	12,5	0,6	6,6
Summa finansiella anl.tillgångar	68,1	0,6	62,1
Kundfordringar	5,1	2,8	4,3
Skattefordringar	0,1		0,1
Övriga fordringar	2,6	2,2	3,8
Förutbetalda kostnader & upplupna int.	36,5	15,4	34,5
Kassa och bank	17,1	110,5	87,3
Summa omsättningstillgångar	61,4	130,9	130,0
Summa tillgångar	296,1	136,7	358,7

BALANSRÄKNING - KONCERN

MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	25,0	4,1	9,9
Pågående nyemission	6,8		4,4
Överkursfond	92,1		71,0
Balanserat resultat	-25,1	0,2	1,9
Periodens resultat	-11,5	-2,0	-25,5
Eget kapital moderbolagets aktieägare	87,3	2,3	61,6
Minoritetsintressen			-1,5
Summa eget kapital	87,3	2,3	60,2
Uppskjuten skatteskuld	0,2		0,2
Långfristiga skulder			
Skulder til kreditinstitut	42,6	3,0	43,0
Obligationslån	65,0		
Kortfristiga skulder			
Skulder til kreditinstitut	2,0		4,4
Bryggglånefinansiering		125,0	193,0
Leverantörsskulder	6,0	0,2	5,1
Skatteskulder	1,0		0,2
Övriga kortfristiga skulder	84,6	6,0	45,8
Upplupna kostnader & förutbet. intäkter	7,5	0,2	6,8
Summa skulder	208,8	134,4	298,5
Summa eget kapital och skulder	296,1	136,7	358,7

KASSAFLÖDE - KONCERN

MSEK	Q1 2016	Q1 2015	2015
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	-17,2	-2,6	-43,3
Ej kassaflödepåverkande poster	0,4		-2,6
Betald skatt	0,4		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16,3	-2,6	-45,8
före förändring av rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-0,8		2,5
Förändring av kortfristiga fordringar	-0,9	-16,2	-36,7
Förändring av leverantörsskulder	0,9	-0,1	4,5
Förändring av kortfristiga skulder	-156,3	127,3	196,7
Förändring av rörelsekapital	-157,0	111,0	167,0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar			-0,5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			-77,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-77,5
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	38,6	2,0	5,0
Upptagna lån	64,6		30,7
Valutakursförändringar			7,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103,2	2,0	43,5
Summa kassaflöde	-70,1	110,4	87,3
Ingående kassa	87,3	0	0
Utgående kassa	17,1	110,5	87,3

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - KONCERN

Eget Kapital (MSEK)	Aktiekapital	Pågående	Balanserat	Årets	Minoritet	Totalt
IB 2016-01-01	9,87	4,42	72,88	-25,54	-1,43	60,20
Förändring			-25,54	25,54		0
Nyemission	15,18	2,36	21,09			38,62
Periodens Resultat				-11,50	-0,02	-11,52
UB 2016-03-31	25,05	6,78	68,03	-11,50	-1,45	87,30

Eget Kapital (MSEK)	Aktiekapital	Pågående	Balanserat	Årets	Minoritet	Totalt
IB 2015-01-01	2,05		-0,36	0,50		2,19
Förändring			0,50	-0,50		0
Nyemission	2,0					2,0
Periodens Resultat				-1,90		-1,90
UB 2015-03-31	4,05	0	0,14	-1,90		2,29

Eget Kapital (MSEK)	Aktiekapital	Pågående	Balanserat	Årets	Minoritet	Totalt
IB 2015-01-01	2,05		0,04	0,50		2,59
Förändring			0,50	-0,50		0
Nyemission	7,82	4,42	70,99			83,23
Periodens Resultat				-25,54	-1,43	-26,96
UB 2015-12-31	9,87	4,42	72,88	-25,54	-1,43	60,20

NYCKELTAL

	Q1 2016	Q1 2015	2015
Antal aktier vid periodens slut	10 756 218	2 025 000	4 936 109
Genomsnittlig ant. aktier under perioden	7 846 164	1 525 000	2 980 555
Eget kapital per aktie vid periodens slut	8,12	1,14	12,12
Eget kapital per genomsnittligt ant. aktier	11,13	1,51	20,07
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.
Resultat per aktie, SEK	-1,07	-0,99	-5,46
Resultat per genomsnittligt antal aktier, SEK	-1,46	-1,31	-9,04
Soliditet, %	29,48	1,68	16,68
Räntetäckningsgrad	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad	1,71		4,13
Marknadsvärde tillträdde fastigheter, MSEK	165,4	5,0	165,4
Marknadsvärde ännu ej tillträdde fastigheter	69,5		69,5
Uthyrningsbar yta, kvadratmeter	45 090	258	45 090
Marknadsvärde per kvadratmeter, SEK	3 668	19 380	3 668

Definitioner av nyckeltal

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.

Data per aktie

Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång
Genomsnittligt antal aktier	Antalet aktier vid räkenskapsårets början plus antalet aktier vid räkenskapsårets slut, dividerat med 2
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.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Resultaträkning

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under första kvartalet 2016 ökade till 4,8 MSEK, jämfört med 0,1 MSEK första kvartalet 2015 och 2,4 MSEK för helåret 2015.

Kostnader

Kostnaderna under Q1 2016 uppgick till -8,5 MSEK, jämfört med -2,4 MSEK första kvartalet 2015 och -15,3 MSEK för helåret 2015.

Resultat från finansiella poster

Resultat från finansiella poster under perioden uppgick till -13,6 MSEK, jämfört med -0,3 MSEK första kvartalet 2015 och -20,3 MSEK för helåret 2015.

Årets resultat

Nettoresultat per aktie uppgick till -1,07 SEK och nettoresultat per genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till -1,46 SEK. Nettoresultatet uppgick till -11,5 MSEK i Q1 2016, jämfört med -2,0 MSEK i Q1 2015. Resultatet kan till stor del tillskrivas engångskostnader i samband med emissioner av värdepapper samt finansieringskostnader. Av resultatet är -6,4 MSEK hänförligt till räntekostnader som erlades i december genom kvittning till aktier. Posten är därmed inte likviditetspåverkande samt ger Bolaget underskottsavdrag med 1,4 MSEK.

Balansräkning

Tillgångar

Totala tillgångar vid slutet av Q1 2016 uppgick till 296,1 MSEK, jämfört med 136,7 MSEK första kvartalet 2015 och 358,7 MSEK per slutet av 2015.

Eget kapital

Eget kapital, inklusive kvartalets nettoresultat och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 87,3 MSEK vid utgången av Q1 2016, motsvarande 8,12 kronor per aktie vid periodens slut samt 11,13 per genomsnittligt antal aktier.

Skulder

Skulder vid slutet av Q1 2016 uppgick till 208,8 MSEK, jämfört med 134,4 MSEK första kvartalet 2015 och 298,9 MSEK vid slutet av 2015.

Kassaflöde

Kassaflödet under Q1 2016 uppgick till -70,2 MSEK, jämfört med 110,4 MSEK första kvartalet 2015 och 87,3 MSEK för helåret 2015.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Genomförd obligationsemission om 65 miljoner kronor, med en ram om 300 miljoner för kommande förvärv.
- Genomförd företrädesemission om 40,3 miljoner, emission av stamaktier av serie B.
- Återbetalning av bryggglån om ca 200 miljoner kronor.
- Bolagets aktieägarbas har breddats till cirka 500 aktieägare.

Närståendetransaktioner under perioden

Bengt Linden (Styrelsesledamot) har lånat in totalt 39,8 MSEK per 31 mars. Kortfristigt lån som skall lösas i samband med att bankfinansiering upptas inom koncernen.

Redovisningsprinciper

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

Revision

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Nästa kvartalsrapport

Bolagets nästa kvartalsrapport beräknas bli offentliggjord den 31.08.2016.

ADRESSER

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)

Box 5008

102 41 Stockholm

Besöksadress: Nybrogatan 16

114 39 Stockholm

Tel: +46 775 33 33 33

Hemsida: www.realholding.se

E-post: info@realholding.se

Finansiell rådgivare/Mentor

Mangold Fondkommission AB

Engelbrektsplan 2

114 34 Stockholm

Tel: +46 8 503 015 50

Fax: +46 8 503 015 51

Hemsida: www.mangold.se

E-post: info@mangold.se

Legal rådgivare

G Grönberg Advokatbyrå AB

Kungsgatan 28

103 91 Stockholm

Tel: +46 8 614 49 00

Fax: +46 8 611 04 04

Hemsida: www.gronberg.se

E-post: info@gronberg.se

Revisor

Johan Kaijser

Mäster Samuelsgatan 56

111 83 Stockholm

Tel: +46 8 796 37 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822 Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00



REAL HOLDING

DELÅRSRAPPORT
JANUARI - MARS 2016

Nybrogatan 16,
Box 5008
102 41 STOCKHOLM

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

