Q1

FÖRSTA KVARTALET

Kvartalrapport januari-mars 2022

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

Real Fastigheter

INNEHÅLL

VD-kommentar	3
Året i korthet / Väsentliga händelser under året	4
Väsentliga händelser efter perioden	5
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	6
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	7
Fastighetsbestånd	8
Intäkter, kostnader och resultat	10
Aktien och ägarna	14
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde Koncern	18
Förändring eget kapital, koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	22
Förändring eget kapital, moderbolag	23
Nyckeltal	24
Definitioner	25
Information	26

Real Fastigheter

VD-KOMMENTAR

Q1 2022 – En solid start på året

För Real Fastigheter har 2022 börjat bra. Sedan årets ingång äger och förvaltar vi 23 fastigheter till ett värde av drygt 1 miljard kronor. Det växande fastighetsbeståndet och en stabil uthyrningsgrad lyfte hyresintäkterna i första kvartalet till 29,7 Mkr (19,9). Driftnettot tyngdes något av stigande energikostnader och uppgick till 13,9 Mkr (10,8). I ett läge med stigande kostnader i hela samhället känns det mycket bra att våra hyresavtal är indexreglerade och ger kompensation för merparten av kostnadsökningarna. Periodens resultat före skatt, orealiserade värdeförändringar inkluderade, uppgick till 43,8 Mkr (3,8).

Omvärlden förändras hela tiden. Det var särskilt påtagligt under årets första kvartal, med oroligheterna och kriget i Ukraina. Hur detta påverkar oss idet långa loppet fortsätter vi att utvärdera.

Vi fortsätter att arbeta målmedvetet med effektiviseringsåtgärder och för att sänka våra kostnader, det gäller såväl för drift, administration som räntor. Under fjolåret förbättrade vi våra kreditvillkor och genomsnittsräntan på lånestocken låg per sista mars på 2,9% (4,2). Belåningsgraden har förbättrats till 46,9% (57,3) genom ökade värden och amorteringar. Allt sammantaget för att stärka bolaget och skapa förutsättningar för expansion.

Den 17 januari hölls en extra bolagsstämma som beslutade om riktade emissioner vilket följdes av ytterligare förvärv. Vi fortsätter att förvärva enligt vår strategi och har under perioden förvärvat och tillträtt en fastighet i Smålandsstenar, Svenshult, med ett underliggande fastighetsvärde på 47,7 Mkr samt 14 000 kvm, till huvuddelen uthyrt. Efter periodens utgång har vi skrivit avtal om köp av två fastigheter i Nättraby med tillträde den 2 maj.

Efterfrågan på den typen av fastigheter vi fokuserar på är fortsatt god. Tillverkningsindustrins vilja att förlägga delar av produktionen inom landet ser ut att hålla i sig och vi ser ett ökat antal förfrågningar på lokaler för produktion, inte minst efter inledningen av konflikten i Ukraina. Hur stigande råvaru- och energipriser tillsammans med Riksbankens nyligen aviserade räntehöjning påverkar branschen i stort återstår att se. Vi har arbetat hårt med vår finansiering under flera års tid, något som ger en extra trygghet inför framtiden.

Nacka 2022-05-10
Michael Derk, VD

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

17 januari 2022

- Real Fastigheter AB (publ) håller extra bolagsstämma och beslutar om riktade emissioner om totalt 98,2 Mkr till kurs 3 öre.
  För ytterligare information se hemsidan: realfastigheter.se

1 februari 2022

- Real Fastigheter AB (publ) avtalar om köp och tillträde av fastighet i Gislaved. Gäller fastigheten Gislaved Svenshult 1:84 i Gislaved. Fastigheterna har ett avtalat underliggande fastighetsvärde om totalt 47,7 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 5,0 Mkr exklusive vakanser. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår idag till ca 14 000 kvm, i huvudsak uthyrt. Består av tillverknings-, produktions- och lagerytor.

NETTOOMSÄTTNING
+52%
till 30,4 mkr (20,0)

DRIFTNETTOT
+35%
till 13,9 (10,7)

RÖRELSERESULTATET
+30%
till 9,7 mkr (7,4)

GENOMSNITTSRÄNTA
2,9%
(4,2)

BELÅNINGSGRAD
46,9%
(57,3)

FASTIGHETSVÄRDE
1001,3 Mkr
(595,0)

PERIODEN I KORTHET **Perioden i siffror**	**Jan-Mars 2022**	**Jan-Mars 2021**
Nettoomsättning (Mkr)	30,4	20,0
Driftnettot (Mkr)	13,9	10,7
Rörelseresultat (Mkr)	9,6	7,4
Värdeförändringar fastigheter	45,5	0,0
Resultat efter skatt*	34,0	3,8
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0
Eget kapital per 31 mars (Mkr)	497,8	246,4
Eget kapital per aktie den 31 mars (kr)	0,04	0,03
Totalt antal aktier	14 227 793 849	8 867 894 666
Varav B-aktier upptagna till handel	14 227 781 338	8 867 881 774
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 mars (Mkr)	1001,3	595,0

* 2021 exkl ackordsvinst

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

11 april 2022

- Real Fastigheter AB (publ) tillkännager avtal om köp av fastigheterna Karlskrona Nättraby 23:73 och 23:76 i Karlskrona kommun. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om totalt 93,0 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 7,0 Mkr exklusive vakanser. Fastigheterna tillträddes den 2 maj.

REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde

MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar, är marknadsförutsättningarna fortsatt goda. Vi ser fortfarande en stark efterfrågan. Marknaden är fortfarande positiv för den typ av fastigheter som vi fokuserar på och det är ett ökat intresse totalt sett i branschen, även på mindre och medelstora orter. Om Riksbankens nyligen genomförda räntehöjning påverkar branschen direkt eller inte återstår att se. Men stigande finansieringskostnader gör att vi får vara mer observanta och lyhörda. Vi har under flera år arbetat mycket med vår finansiering, vilket känns extra tryggt just nu. Tillverkningsindustrins vilja att förlägga delar av produktionen inom landet ser ut att hålla i sig och vi ser en ökande tendens, inte minst efter inledningen av den pågående konflikten mellan Ryssland och Ukraina. En konflikt som berör hela världen. Hur det kommer att påverka branschen är osäkert just nu. Energi, råvarukostnader, ränteläge och kostnader för transporter påverkar givetvis och gör att vi är extra uppmärksamma. Segmentet påverkas inte i någon större omfattning av onormala vakanser eller omsättning av hyresgäster.

REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Affärsidé

Real Fastigheter skall äga kommersiella fastigheter i tillväxtorter samt i anslutning till dessa inom segmenten tillverkning, lättindustri, lager och logistik. Genom aktiv och långsiktig förvaltning skapas ett stort förädlingsvärde med en riskjusterad belåning.

Affärsmodell

Real Fastigheter förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella hyresfastigheter. Hyresgästerna är de viktigaste kunderna och själva kärnan i verksamheten. Intäkter genereras främst genom fastigheternas driftnetto men också av kapitalisering av underliggande potential, t.ex. outnyttjade byggrätter och avstyckningar, samt genom fastigheternas värdeökning. Bolaget prioriterar långsiktigt ägande, men kan och ska avyttra fastigheter när marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Strategi

Vi har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Vi ser också möjliga vinster i de synergier vi kan skapa genom förädling och fokuserad förvaltning. I våra fastigheter finns också utvecklingspotentialer som vi aktivt arbetar med att realisera över tid. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgästanpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

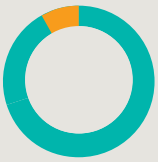
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster och dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom aktiv projekt- utveckling.

Förvaltningsstrategi

Real Fastigheter ska bedriva fastighetsförvaltning samt övrig ekonomisk förvaltning i egen regi medan den tekniska förvaltningen utförs av lokala professionella underleverantörer. Bolaget prioriterar långa hyreskontrakt med kreditvärdiga hyresgäster före maximerad hyresnivå vid varje enskilt tillfälle. Detta uppnås genom att bolaget bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna, genom en proaktiv dialog och en kundanpassad förvaltning. Lokal närvaro är också viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

FASTIGHETSBESTÅND

SVENSHULT



Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91,1 %

TORSÅS/KALMAR

Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

ANDERSTORP

Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

KARLSKRONA

Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

GISLAVED

Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

HÄSSLEHOLM

Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

FORSHEDA/VÄRNAMO

Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

HÅBO/BÅLSTA

Nyckeltal

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94 %

LANDSKRONA

Nyckeltal

Tomtarea 141 kvm

- Uthyrningsbar yta 203 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS

Nyckeltal

Tomtarea 29 972 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 480 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HUDIKSVALL

Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

NYLIGEN FÖRVÄRVAT I TRANÅS

Nyckeltal

Tomtarea 43 278 kvm

- Uthyrningsbar yta 21 112 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter
De totala intäkterna uppgick under perioden januari till mars till 30,4 Mkr (20,0).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 15,8 Mkr (9,2). Kostnadsökningen bottnar i att vi dels genomfört förvärv och att el och uppvärmningskostnaderna varit onormalt höga samtidigt med sträng kyla.

Driftnetto
Driftnetto uppgick till 13,9 Mkr (10,7). Det motsvarar en överskottsgrad om 46 procent (53).
Den lägre överskottsgraden kan direkt kopplas till ökade el- och uppvärmningskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader
Räntekostnaderna uppgick första kvartalet till 4,0 Mkr (3,4).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter
Under perioden har Real Fastigheter rapporterat positiva värdeförändringar på fastigheterna om 45,5 Mkr vilket innefattar pågående arbeten 9,1 Mkr (2,7).
Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att uppskjuten skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Mkr	2022	2021
Ingående värde	**908,1**	**595,0**
Förvärv av fastigheter	47,7	245,4
Investeringar i bef fastigheter	9,1	10,6
Orealiserade värdeförändringar	36,4	57,4
Utgående Värde	**1 001,3**	**908,1**

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring
Skatter
Real Fastigheter har inga pågående skattetvister.

Resultat
Under perioden januari till och med mars uppgick rörelseresultat till 9,6 Mkr (7,4). Resultatet efter finansiella poster är 5,6 Mkr (3,8 Mkr).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

TILLGÅNGAR

Fastighetsbeståndet 31 MARS 2022

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 1001,3 Mkr (595) vid utgången av mars 2021..

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyr-ningsgrad, %	Marknads-värde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	41 411	13 308 675	8 209 217	83,9%	100,3
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor/butiker/ utställning	Gislaved	1 449	701 886	589 636	55,3%	8,7
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/ kontor	Håbo	7 642	6 759 816	4 758 455	100,0%	67,8
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	361 248	257 748	100,0%	2,9
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/ lager	Karlskrona	4 003	4 970 442	3 748 673	97,6%	53,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/ kontor	Torsås	15 490	5 082 810	3 460 810	66,5%	32,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	34 480	22 291 138	19 342 679	100,0%	232,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager/ kontor	Värnamo	33 099	27 359 346	11 859 346	95,0%	147,0
Mekanikern 4	Fastighets AB Mekanikern	Industri/lager/ kontor	Hässleholm	15 077	6 844 912	3 944 912	84,8%	48,0
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager och mark för industrbygg	Tranås	427	329 120	284 980	94,0%	5,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/ butiker/garage	Tranås	8 874	6 789 000	4 138 000	97,8%	96,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafen	Bostad/lager/ kontor	Tranås	2 835	883 100	415 000	40,9%	13,5
Telefonen 19	Tranås Köpcen-trum AB	Lager/butiker	Tranås	8 976	4 397 551	2 892 551	73,2%	61,5
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	73,6
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	Mark handel, industri, verkstad	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	12,3
Svenshult !:84	Real Svenshult Fastighets AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	14 302	7 271 000	5 000 000	91,1%	47,7
Totalt per 2022-03-31 (årsbasis)				**201 842**	**115 918 044**	**73 570 007**	**90,5%**	**1 001,3**

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Uppskjuten skattefordran
Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 23,9 Mkr (24,3). Per 31 mars 2022 beräknas de skat- temässiga underskottsavdragen till cirka 116 Mkr vilka värderats till 20,6 procent (gällande skattesats). Real Fastigheter anser att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital
Eget kapital uppgick per 31 mars 2022 till 497,8 Mkr (246,4). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på omvärderade fastigheter och ett positivt resultat.

Antal registrerade aktier per 31 mars 2022 uppgick till 14 227 793 849 stycken (8 867 894 666). Totalt finns 14 227 781 338 B-aktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 11 805 294 957 (8 867 894 666) under perioden.

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2022 uppgick till 469,3 Mkr (342,7).

Genomsnittsränta per 31 mars uppgår till 2,9 procent (4,2). Belåningsgraden jämfört med fastig- heternas värde uppgår till 46,9 procent (57,3).

ÖVRIGT

Organisationen
Förvaltningen
Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. Real Fastigheter har därmed personlig närvaro på varje ort som koncernen är verksam på med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget
Real Fastigheter huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Michael Derk, VD, och Håkan Brown, CFO.

Närstående transaktioner
Real Fastigheter har definierat närstående till Real Fastigheter som styrelseledamöter, företagsledning och ägare med betydande innehav.

Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden. Tidigare inlåning från närståendekretsen med ursprung i rekonstruktionen har under perioden använts i en riktad emission. Upplupet styrelsearvode i enligt med beslut på årsstämma har bokförts. I övrigt har inga kontanta närståendetransaktioner skett.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Fastigheter framför allt risker som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår.

Merparten av lånen ligger med ränteändring om ett- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget varit gynnsamt och förutspås ligga kvar på hanterbara nivåer. Företaget förbereder för att på kort varsel kunna säkra en nivå om förutsättningarna eller utsikterna skulle förändras.

Drygt en tredjedel av samtliga lån, 35% eller 165 Mkr (226,4) förfaller under det närmaste året och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att garantera villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket god, räntenivåerna ses som stabila och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att finansiella risken ses som förhållandevis låg.

De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs framför allt av ökat kostnadsläge, skador på fastigheterna, risk för konkurs hos hyresgästerna samt det lilla bolagets stora personberoende.

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 15 Mkr per år. Det motsvarar cirka 14 procent av de totala intäkterna. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång histo- rik och bedöms livskraftiga.

Redovisningsprinciper

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

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

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

Revision

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

Real Fastigheter AB (publ),
Stockholm 10 maj 2022

Dimitrij Titov

Bengt Engström

Fredrik Högbom

Michael Derk,

AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

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

Bolagets preferensaktie av serie PREF1 handlades på samma marknadsplats under kortnamnet REAL MTF PREF1 under perioden den 29 april 2016 till och med den 12 december 2018.

De utgivna aktierna i Real Fastigheter är registrerade enbart i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet per den 31 mars 2022 uppgick till 142,28 MSEK.

December 2021 var aktiefördelningen:	
Stamaktier av serie B	14 227 781 338
Preferensaktier av serie PREF1	12 551
Totalt antal utgivna aktier	**14 227 793 849**

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

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

Utdelningspolicy

Enligt Real Fastigheter utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till utdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Fastigheters verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Preferensaktier av serie PREF1 har företrädesrätt till utdelning om 20 kronor per år. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i bolaget.

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 mars.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	2 940 531 799	0	20,67%	20,67%
Svea Bank AB	2 843 768 430	0	19,99%	19,99%
Erik Hemberg Fastighets AB	1 900 594 733	0	13,36%	13,36%
Bengt Linden AB, privat och bolag	897 839 755	0	6,30%	6,30%
Neoma Förvaltnings AB	701 572 159	0	4,93%	4,93%
Klenoden i Anviken AB	645 447 040	0	4,54%	4,54%
Strömtorpet invest AB	600 000 000	0	4,22%	4,22%
Bertil Linell Förvaltnings AB	600 000 000	0	4,22%	4,22%
Övriga 2 638 aktieägare	3 098 027 422	12 511	21,79%	21,79%
Summa	**14 227 781 338**	**12 511**	**100,00%**	**100,00%**

Källa Euroclear Sweden AB

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Jan-Mar 2022	Jan-Mar 2021	Jan-Dec 2021
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	29,7	19,9	80,1
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,7	0,1	0,3
Summa intäkter	**30,4**	**20,0**	**80,4**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-15,8	-9,2	-33,8
Personalkostnader	-0,3	-0,3	-1,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,3
Övriga kostnader	-4,6	-3,0	-12,1
Summa kostnader	**-20,8**	**-12,6**	**-47,5**
Rörelseresultat	**9,6**	**7,4**	**32,9**
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansnetto	-4,0	-3,6	-16,3
Summa resultat från finansiella poster	**-4,0**	**-3,6**	**-16,3**
Resultat efter finansiella poster	**5,6**	**3,8**	**16,6**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	37,8	0,0	57,4
Ackordsvinst	0,0	0,0	0,0
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	**43,4**	**3,8**	**74,0**
Uppskjuten samt temporär skatt	-9,4	0,0	-11,8
Skatt föreg år	0,0	0,0	0,0
Årets skattekostnad	0,0	0,0	-2,1
Resultat	**34,0**	**3,8**	**60,1**
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	34,0	3,8	60,1
Resultat per aktie	0	0	0

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,2
Summa immateriella tillgångar	**0,2**	**0,0**	**0,2**
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	992,2	595,0	908,1
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter	9,1	2,7	0,0
Inventarier, verktyg och installationer	2,2	0,6	2,2
Summa materiella tillgångar	**1 003,5**	**598,3**	**910,3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Annan långfristig fordran	9,8	0,0	7,9
Uppskjuten skattefordran	23,9	24,3	24,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	**33,7**	**24,3**	**31,9**
Summa anläggningstillgångar	**1 037,4**	**622,6**	**942,4**
Omsättningstillgångar			
Hyres och kundfordringar	17,2	10,3	18,0
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	4,2	3,9	4,5
Kassa och bank	10,4	5,1	22,2
Summa omsättningstillgångar	**31,7**	**19,3**	**44,7**
Summa tillgångar	**1 069,1**	**641,9**	**987,1**

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	497,8	246,4	301,7
Summa eget kapital	**497,8**	**246,4**	**301,7**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	53,1	17,2	44,4
Summa avsättningar	**53,1**	**17,2**	**44,4**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	302,5	101,4	317,0
Övriga räntebärande skulder	6,2	15,0	6,0
Summa långfristiga skulder	**308,7**	**116,4**	**323,0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	160,7	221,4	167,2
Leverantörsskulder	12,5	6,1	23,2
Räntebärande skulder	0,0	5,0	83,6
Övriga kortfristiga skulder	9,6	7,2	4,2
Skatteskulder	1,6	1,7	11,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,1	20,5	28,8
Summa kortfristiga skulder	**209,5**	**261,9**	**318,0**
Summa skulder	**571,3**	**395,5**	**685,4**
Summa eget kapital och skulder	**1 069,1**	**641,9**	**987,1**

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jan-Mar 2022	Jan-Mar 2021	Jan-Dec 2021
Resultat efter finansiella poster	**5,6**	**3,8**	**15,0**
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	0,0	-0,1	-0,2
Betald skatt	0,6	0,6	2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6,2**	**4,3**	**17,2**
Förändring av kortfristiga fordringar	-28,5	1,6	-25,7
Förändring av kortfristiga skulder	10,3	0,1	-0,1
Förändring av rörelsekapitalet	**-18,2**	**1,7**	**-25,8**
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-12,0**	**6,0**	**-8,6**
Investeringsverksamheten			
Förändring av anläggningstillgångar	-32,1	-2,6	-71,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-32,1**	**-2,6**	**-71,5**
Finansieringsverksamheten			
Emission	160,6	0,0	0,0
Amorterade lån	-128,3	-3,7	-15,4
Upptagna lån		0,0	112,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**32,3**	**-3,7**	**96,9**
Årets kassaflöde	**-11,8**	**-0,3**	**16,8**
Likvida medel vid periodens början	**22,2**	**5,4**	**5,4**
Likvida medel vid periodens slut	**10,4**	**5,1**	**22,2**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	**88,7**	**275,9**	**-62,9**	**301,7**
Emission	53,5	107,1		**160,6**
Omstrukturering koncern			1,5	**1,5**
Periodens resultat	0,0	0,0	34,0	**34,0**
UB 2022-03-31	**142,2**	**383,0**	**-27,3**	**497,8**
IB 2021-01-01	**88,7**	**275,9**	**-121,9**	**242,6**
Omstrukturering koncern			-1,1	
Periodens resultat	0,0	0,0	60,1	**60,1**
UB 2021-12-31	**88,7**	**275,9**	**-62,9**	**301,6**

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mar 2022	Jan-Mar 2021	Jan-Dec 2021
Intäkter	3,0	0,0	10,3
Kostnader	-3,6	-2,7	-10,8
Rörelseresultat	**-0,6**	**-2,7**	**-0,5**
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0
Ackordsvinst	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-1,8	-1,6	-7,4
Summa resultat från finansiella poster	**-1,8**	**-1,6**	**-7,4**
Resultat efter finansiella poster	**-2,4**	**-4,3**	**-7,9**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	4,2
Resultat före skatt	**-2,4**	**-4,3**	**-3,7**
Skatt	0,0	0,0	0,0
Resultat	**-2,4**	**-4,3**	**-3,7**

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,2
Materiella tillgångar	0,2	0,2	0,0
Andelar i koncernföretag	321,2	225,2	291,0
Övriga finansiella tillgångar	24,1	23,9	24,2
Fordringar hos koncernföretag	133,6	72,1	80,5
Övriga kortfristiga tillgångar	0,7	0,9	0,5
Kassa och bank	0,2	0,6	0,7
Summa tillgångar	**480,1**	**322,9**	**397,1**
Eget Kapital	341,2	182,5	183,4
Skulder till koncernföretag	61,7	42,4	61,8
Räntebärande skulder	73,4	95,0	130,1
Övriga skulder	3,9	3,0	21,8
Summa eget kapital och skulder	**480,1**	**322,9**	**397,1**

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jan-Mar 2022	Jan-Mar 2021	Jan-Dec 2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-2,4	-4,3	-7,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0	0,0
	-2,4	**-4,3**	**-7,9**
Förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-53,2	-0,1	8,0
Ökning/minskning av rörelseskulder	-18,0	4,3	24,5
	-71,2	**4,2**	**32,5**
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-73,6**	**-0,1**	**24,6**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-30,4	0,0	-77,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-30,4**	**0,0**	**-77,7**
Finansieringsverksamheten			
Apportemission	160,6	0,0	0,0
Förändring av lån	-57,1	0,0	53,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**103,5**	**0,0**	**53,1**
Periodens kassaflöde	-0,5	-0,1	0,0
Likvida medel vid periodens början	0,7	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut	**0,2**	**0,6**	**0,7**

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	**88,7**	**2,4**	**71,1**	**24,7**	**-3,7**	**183,1**
Emission	53,5	0,0	107,1	0,0	0,0	160,6
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4
UB 2022-03-31	**142,2**	**2,4**	**178,2**	**21,0**	**-2,4**	**341,2**
IB 2021-01-01	**88,7**	**2,4**	**71,1**	**-29,2**	**53,9**	**186,8**
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	53,9	-53,9	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,7
UB 2021-12-31	**88,7**	**2,4**	**71,1**	**24,7**	**-3,7**	**183,1**

NYCKELTAL

Real Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Real Fastigheter anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerarare och Real Fastigheters ledning då de möjliggör utvärdering av Real Fastigheters presentation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämför bara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

	Jan-Mars 2022	Jan-Mars 2021	Jan-Dec 2021
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,030	0,026	0,028
Antal aktier vid periodens utgång	14 227 793 849	8 867 894 666	8 873 228 285
Genomsnittligt antal aktier under perioden	11 805 294 957	8 867 894 666	8 870 567 922
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	426,8	230,6	248,5
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,03	0,03	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,03	0,03
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hyresvärde helår, kr/kvm	574	563	579
Hyresintäkter helår, kr/kvm	635	627	641
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	91%	90%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	992,2	595,0	908,1
Uthyrningsbar yta, kvm	201 842	141 248	187 540
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	5,6%	8,4%	5,1%
Antal förvaltningsfastigheter	23	13	22
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	30,4	20,0	80,4
Driftnetto, Mkr	13,9	10,8	46,3
Balansomslutning	1 069,1	641,9	987,1
Räntebärande skulder	469,5	342,8	513,4
Soliditet, %	46,6%	38,4%	30,6%
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,4	2,1	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,4	1,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43,5%	53,4%	52,0%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	46,9%	57,3%	56,5%

* Ackordsvinst har exkluderats vid beräkningen.

DEFINITIONER

Aktierelaterade nyckeltal	
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	B-aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden
Antal aktier vid periodens utgång	Antal utestående aktier vid periodens utgång
Genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid periodens utgång, justerat med antalaktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	Aktiens slutkurs sista handelsdagen i perioden multiplicerat med antal aktier
Resultat per aktie, kr	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden

Fastighetsrelaterade nyckeltal	
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdda fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Förvaltningsresultat	Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdda fastigheter

Finansiella nyckeltal	
Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med nettoomsättning
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat i förhållande till finansiella kostnader
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång

INFORMATION

Kalendarium

Real Fastigheter AB lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Ordinarie Årsstämma	2022-05-10
Delårsrapport Q1	2022-05-10
Delårsrapport Q2	2022-08-18
Delårsrapport Q3	2022-11-17
Bokslutskommuniké 2022	2023-02-24

Årsstämma

Datum för bolagets årsstämma 2023 är satt till 2023-05-10.

Bolaget

Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: info@realfastigheter.se
Hemsida: www.realfastigheter.se

Verkställande direktör/CEO

Michael Derk
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: michael.derk@realfastigheter.se

Ekonomichef/CFO

Håkan Brown
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 70 665 77 97
E-post: hakan.brown@realfastigheter.se

Styrelseordförande

Dimitrij Titov
Advokatfirman Titov & Partners KB
Humlegårdsgatan 20; 114 46 Stockholm
Tel: +46 8 684 518 50
E-post: dimitrij.titov@titovlaw.se;
Hemsida: www.titovlaw.se

Kontoförande institut

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

Revisor

Magnus Olsson
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Box 20
851 02 Sundsvall
Tel: +46 (0) 10 212 88 78
E-post: magnus.olsson@pwc.com;
Hemsida: www.pwc.se

Styrelse

Under räkenskapsåret 2021 har styrelsen bestått i följande ledamöter:
Dimitrij Titov, Ordförande
Bengt Engström, Ledamot
Fredrik Högbom, Ledamot
Michael Derk,
Ledamot och Verkställande Direktör