

Q3

TREDJE KVARTALET

Kvartalsrapport juli-september 2021

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680



Real Fastigheter

INNEHÅLL

VD-kommentar	3
Väsentliga händelser efter perioden	4
Real Fastigheter i korthet	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Marknadskommentar	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

VD-KOMMENTAR



Ännu ett starkt kvartal

Real Fastigheter lägger ännu ett starkt kvartal bakom sig. Marknaden har också varit gynnsam för den typ av fastigheter vi fokuserar på. Hyresintäkterna ökade 10 procent jämfört med motsvarande kvartal i fjol och har under årets första nio månader ökat med 17 procent jämfört med motsvarande period 2020.

Under tredje kvartalet fortsatte arbetet med att effektivisera fastighetsdriften och våra interna processer. Driftnettot ökade 12 procent. Åtgärder ute i fastigheterna, driftsoptimeringar, ökade uthyrningar och vårt fokuserade förvaltningsarbete har stärkt rörelsemarginalen till 56,4 procent (51,4).

Vi har åstadkommit mycket inom förvaltning och administration och samtidigt har ett intensivt arbete med bolagets finansiering pågått. Amorteringar och ökade fastighetsvärden har tagit ned belåningsgraden till 53,2 procent (59,2) och genomsnittsräntan till 4,1 procent (5,4).

Efter periodens utgång har Real Fastigheter tagit ett kliv norrut och förvärvat tre fastigheter i Hudiksvall. Det handlar om fastigheter, som möter vår förvaltningsstrategi inom lager, logistik och industri/tillverkning. Nuvarande ägare har påbörjat en fastighetsutveckling som vi tar över och utvecklar vidare. Fastigheterna tillför vårt bestånd en uthyrningsbar yta om 15.000 kvadratmeter där huvuddelen är uthyrt samt en obebyggd fastighet på 16.500 kvadratmeter i anslutning till södra avfarten på E4:an till Hudiksvall.

Externt har arbetet med företagets nya webbplats och grafiska profil fortsatt som planerat, och börjar nu synas på flera ställen. Kommunikationen mot såväl aktieägare, potentiella investerare och hyresgäster förbättras kontinuerligt.

Vi fortsätter höja kompetensen i vår organisation inom områdena hållbarhet, energi och miljö samt att stärka vårt erbjudande till befintliga och nya hyresgäster. Kostnadseffektivitet är vår ledstjärna. Vi ser en spännande tid framför oss och hoppas att Du vill följa med på resan!

För mer information om bolaget se:
www.realfastigheter.se

Nacka 2021-11-16

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

14 oktober 2021

- Real Fastigheter AB (publ) avtalar om köp av fastigheter i Hudiksvall. Gäller fastigheterna Köpmanberget 5:8, 5:9 samt Mo 3:31 i Hudiksvall. Fastigheterna har ett avtalat underliggande fastighetsvärde om totalt 58,0 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 4,5 Mkr exklusive vakanser.

Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår idag till ca 15 000, i huvudsak uthyrt. Består av tillverknings-, produktions- och lagerytor samt möjlighet till nybyggnation.

REAL FASTIGHETER I KORTHET



Real Fastigheter förvaltar och förvärvar 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

PERIODEN I KORTHET

Perioden i siffror	Juli-Sept 2021	Juli-Sept 2020
Hysesintäkter (Mkr)	19,4	17,7
Driftnettot (Mkr)	13,6	12,1
Rörelseresultat (Mkr)	11,0	9,1
Förvaltningsresultat (Mkr)	7,1	4,1
Värdeförändringar fastigheter (inklusive investeringar)	25,2	27,9
Resultat efter skatt (Inkluderar investeringar i fastigheterna med 9,0 Mkr (1,1 Mkr))	19,9	24,3
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0
Eget kapital per 30 september (Mkr)	270,3	242,7
Eget kapital per aktie den 30 september (kr)	0,03	0,02
Totalt antal aktier	8 873 228 285	8 867 894 666
Varav B-aktier upptagna till handel	8 873 215 774	8 867 881 774
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 september (Mkr)	649,2	595

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 hyresgäst Anpassningar 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 projektutveckling.

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.

MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar, är marknadsförutsättningarna fortsatt goda. Vi ser fortfarande en stark efterfrågan. Marknaden är positiv för den typ av fastigheter som vi fokuserar på och det är ett ökat intresse totalt sett i branschen. Tillverkningsindustrins vilja att förlägga delar av

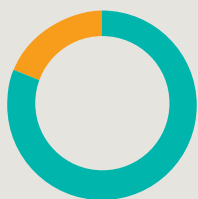
produktionen inom landet håller i sig. Intresset för lager- och logistikfastigheter är fortfarande starkt. Segmentet påverkas inte i någon större omfattning av onormala vakanser eller omsättning av hyresgäster.

” Marknadsförutsättningarna fortsatt goda



FASTIGHETSBESTÅND

ANDERSTORP



Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

● Uthyrningsbar yta 1 449 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

TORSÅS/KALMAR



Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

● Uthyrningsbar yta 15 490 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

GISLAVED



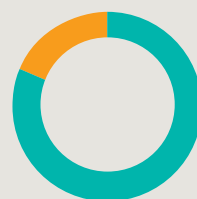
Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

● Uthyrningsbar yta 44 882 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

KARLSKRONA



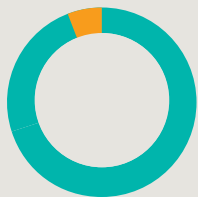
Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

● Uthyrningsbar yta 4 003 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

FORSHEDA/VÄRNAMO

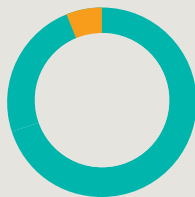


Nyckeltal

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

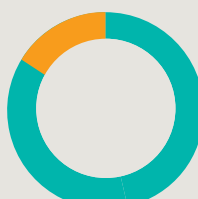


Nyckeltal

Tomtarea 29 972 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 480 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÄSSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden juli till september till 19,5 Mkr (17,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 5,9 Mkr (5,6). Arbetet fortsätter med att effektivisera förvaltningen.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 13,6 Mkr (12,1). Det motsvarar en överskottsgrad om 69 procent (68). Den högre överskottsgraden kan direkt kopplas till effektivare förvaltning.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick andra kvartalet till 4,0 Mkr (5,0).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under perioden har Real Fastigheter rapporterat positiva värdeförändringar på fastigheterna om 16,3 Mkr (26,7). Utöver det har investeringar gjorts om 9 Mkr (1,1).

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 20,4 procent av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2021	2020
Ingående värde	595,0	420,1
Förvärv av fastigheter	29,0	147,0
Investeringar i bef fastigheter	9,0	1,1
Orealiserade värdeförändringar	16,3	26,7
Utgående Värde	649,2	595,0

Skatter

Real Fastigheter har inga pågående skattetvister.

Resultat

Under perioden juli till och med september uppgick rörelseresultat till 11,0 Mkr (9,1). Resultatet efter finansiella poster är förbättrat mot föregående år, 7,0 Mkr (4,2 Mkr).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

TILLGÅNGAR

Fastighetsbeståndet 30 september 2021

Fastighetsbeståndet 30 september 2021

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 649,2 Mkr (595) vid utgången av september 2021.

Uppskjuten skattefordran

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	44 882	13 156 577	8 956 577	80,9	96,7
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	889 636	589 636	81,8	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	5 631 343	4 006 343	94,1	56,1
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	4 044 194	3 104 194	83,1	50,0
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	21 872 239	19 322 239	100,0	217,0
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	5 887 000	3 027 000	87,3	44
Totalt per 2021-09-30 (årsbasis)				156 325	84 284 393	54 583 893	90,0	649,2

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 24,3 Mkr (35,4). Per 30 september 2021 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 118 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 30 september 2021 till 270,3 Mkr (237,8). Ökningen jämfört med föregående

år beror främst på omvärderade fastigheter och ett positivt resultat.

Antal registrerade aktier per 30 september 2021 uppgick till 8 873 228 285 stycken (8 867 894 666). Totalt finns 8 873 214 774 B-aktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 8 873 228 285 (8 867 894 666) under perioden.

Räntebärande skulder

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Koncernens räntebärande skulder per 30 september 2021 uppgick till 372,4 Mkr (352,2).

Genomsnittsränta per 30 september uppgår till 4,11 procent (5,4). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 57,3 procent (59,2).

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. Det finns viss inlåning från närståendekretsen med ursprung i rekonstruktionen. Upplupet styrelsearvode i enlighet 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.

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.

Lån med rörlig ränta uppgår till 226,8 Mkr (182,3) vilket motsvarar 64,2 procent av den totala belåningen. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

En stor andel av lånen förfaller under det närmaste året och är en risk för Real Fastigheter då det är svårt att med säkerhet garantera villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är mycket god, räntenivåerna stabila och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att 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, vilka står för hyresintäkter om cirka 18 Mkr per år. Det motsvarar cirka 21 procent av de totala hyresintäkterna. Intäkterna är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

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.

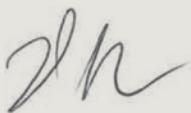
I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för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

Revision

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

Real Fastigheter AB (publ),

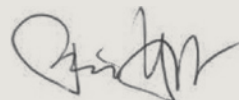
Stockholm den 16 November 2021



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 30 september 2021 uppgick till 88,7 MSEK.

Juni 2021 var aktiefördelningen:

Stamaktier av serie B	8 873 215 774
Preferensaktier av serie PREF1	12 551
Totalt antal utgivna aktier	8 873 228 285

Real Fastigheter bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 30 000 000 och högst 120 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 3 000 000 000 och högst 12 000 000 000 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 30 september.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	1 989 625 666	0	22,42	22,42
Svea Ekonomi AB	1 763 768 430	0	19,88	19,88
Bengt Linden, privat och bolag	897 839 755	0	10,12	10,12
Klenoden i Anviken AB	532 646 540	0	6,00	6,00
Neoma Förvaltnings AB	522 719 293	0	5,89	5,89
Bertil Linell Förvaltnings AB	421 000 000	0	4,74	4,74
Övriga 2 145 aktieägare	2 745 616 090	12 511	30,94	30,94
Summa	8 873 215 774	12 511	100,00	100,00

Källa Euroclear Sweden AB

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Juli-Sept 2021	Juli-Sept 2020	Jan-Sept 2021	Jan-Sept 2020	Jan-Dec 2020
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	19,4	17,7	57,6	48,6	65,6
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,1	0,0	0,2	0,9	0,8
Summa intäkter	19,5	17,7	57,7	49,6	66,5
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-5,9	-5,6	-21,5	-17,7	-21,1
Personalkostnader	-0,3	-0,5	-1,0	-1,2	-1,7
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
Övriga kostnader	-2,3	-2,4	-8,5	-12,6	-15,1
Summa kostnader	-8,5	-8,6	-31,2	-31,7	-38,1
Rörelseresultat	11,0	9,1	26,5	17,8	28,4
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansnetto	-4,0	-5,0	-11,7	-15,8	-20,3
Summa resultat från finansiella poster	-4,0	-5,0	-11,7	-15,8	-20,3
Resultat efter finansiella poster	7,0	4,1	14,8	-2,0	8,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter*	16,3	26,7	16,3	26,7	26,7
Ackordsvinst	0,0	-0,8	0,0	53,4	53,4
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	23,3	30,0	31,1	82,1	88,2
Uppskjuten samt temporär skatt*	-3,4	-5,7	-3,4	-23,1	-19,9
Skatt föreg år	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3
Årets skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6
Resultat	19,9	24,3	27,8	59,0	65,4
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	19,9	24,3	27,8	59,0	65,4
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

* 2020 justerat jämförande värde

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,0
Summa immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,0
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	649,2	595,0	595,0
Inventarier, verktyg och installationer	0,7	0,5	0,5
Summa materiella tillgångar	650,0	595,5	595,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	24,3	35,4	24,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	24,3	35,4	24,3
Summa anläggningstillgångar	674,5	630,9	619,8
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,1	19,9	13,7
Kassa och bank	7,3	8,0	5,4
Summa omsättningstillgångar	25,4	27,9	19,1
Summa tillgångar	700,0	658,8	638,8

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	270,3	237,8	242,7
Summa eget kapital	270,3	237,8	242,7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20,6	34,8	16,4
Summa avsättningar	20,6	34,8	16,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	236,7	226,6	103,5
Övriga räntebärande skulder	31,4	31,4	15,0
Summa långfristiga skulder	268,1	258,0	118,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	92,0	86,7	222,7
Leverantörsskulder	5,3	5,8	6,1
Räntebärande skulder	12,3	7,5	5,2
Övriga kortfristiga skulder	10,8	7,0	3,8
Skatteskulder	0,0	0,0	3,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,7	21,2	20,4
Summa kortfristiga skulder	141,1	128,2	261,2
Summa skulder	429,7	421,0	396,1
Summa eget kapital och skulder	700,0	658,8	638,8

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Jul-Sep 2021	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2020	Jan-Sep 2020	Jan-Dec 2020
Resultat efter finansiella poster	6,9	14,8	4,1	2,0	8,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0,0	-0,2	0,0	-100,2	-4,2
Betald skatt	0,6	1,8	0,1	0,2	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7,5	16,4	4,2	-98,0	4,2
Förändring av kortfristiga fordringar	-1,9	-4,4	-10,1	-8,3	-2,1
Förändring av kortfristiga skulder	-1,8	3,5	4,1	31,3	21,6
Förändring av rörelsekapitalet	-3,7	-0,9	-6,0	23,0	19,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	3,8	15,5	-1,8	-75,0	23,7
Investeringsverksamheten					
Förändring av materiella anläggningstillgångar	-21,4	-27,1	0,0	-147,4	-147,4
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,4	-27,1	0,0	-147,4	-147,4
Finansieringsverksamheten					
Pågående emissioner	0,0	0,0	0,0	96	0,0
Amorterade lån	-3,4	-12,0	-1,8	-5,8	-11,1
Upptagna lån	22,5	25,5	0,0	132,1	132,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19,1	13,5	-1,8	222,3	121,0
Årets kassaflöde	1,5	1,9	-3,6	-0,1	-2,7
Likvida medel vid periodens början	5,8	5,4	11,6	8,1	8,1
Likvida medel vid periodens slut	7,3	7,3	8,0	8,0	5,4

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2021-01-01	88,7	275,9	-121,9	242,7
Periodens resultat	0,0	0,0	27,8	27,8
UB 2021-09-30	88,7	275,9	-94,1	270,4
IB 2020-01-01	27,5	204,9	-179,4	53
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0	25,1	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	10,9	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	17,5	0,0	35,0
Apportemission	25,0	25,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3	15,3	-30,5	0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6	2,4	0,0	20,0
Omstrukturering koncern	0,0	0,0	-2,5	-2,5
Periodens resultat	0,0	0,0	65,4	65,4
UB 2020-12-31	88,7	275,9	-121,9	242,7

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sep 2021	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2020	Jan-Sep 2020	Jan-Dec 2020
Intäkter	7,4	7,4	0,0	1,0	1,0
Kostnader	-2,2	-7,9	-1,9	-8,3	-10,4
Rörelseresultat	5,3	-0,4	-1,9	-7,3	-9,4
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	18,0
Ackordsvinst	0,0	0,0	-0,2	54,0	54,0
Finansiella kostnader	-1,9	-5,5	-1,6	-5,5	-7,3
Summa resultat från finansiella poster	-1,9	-5,5	-1,8	48,5	64,7
Resultat efter finansiella poster	3,4	-5,9	-3,7	41,2	55,3
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	9,8
Resultat före skatt	3,4	-5,9	-3,7	41,2	65,1
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,0
Resultat	3,4	-5,9	-3,7	41,2	54,1

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella tillgångar	0,0	0,0	0,0
Andelar i koncernföretag	246,6	225,4	225,4
Övriga finansiella tillgångar	25,1	35,0	23,9
Fordringar hos koncernföretag	72,6	54,6	72,4
Övriga kortfristiga tillgångar	0,4	1,2	0,8
Kassa och bank	0,1	0,1	0,7
Summa tillgångar	344,9	316,3	323,2
Eget Kapital	180,9	174,1	187,1
Skulder till koncernföretag	57,4	44,6	38,0
Räntebärande skulder	102,3	95,0	95,0
Övriga skulder	4,3	2,6	3,1
Summa eget kapital och skulder	344,9	316,3	323,2

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Jul-Sep 2021	Jan-Sep 2021	Jul-Sep 2020	Jan-Sep 2020	Jan-Dec 2020
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	3,4	-5,9	-3,7	41,2	55,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0	0,0	-76,0	-4,2
	3,4	-5,9	-3,7	-34,8	51,1
Förändring av rörelsekapitalet					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	2,7	1,0	3,8	-37,1	-53,5
Ökning/minskning av rörelseskulder	8,0	18,6	-4,4	-22,6	-19,7
	10,7	19,6	-0,6	-59,7	-73,2
Kassaflöde från löpande verksamheten	14,1	13,7	-4,3	-94,5	-22,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-21,4	-21,4	0,0	-87,5	-87,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21,4	-21,4	0,0	-87,5	-87,5
Finansieringsverksamheten					
Pågående apportemission	0,0	0,0	0,0	71,8	0,0
Upptagande av lån	7,1	7,1	0,0	110,0	110,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7,1	7,1	0,0	181,8	110,0
Periodens kassaflöde	-0,2	-0,6	-4,3	-0,2	0,4
Likvida medel vid periodens början	0,3	0,7	4,4	0,3	0,3
Likvida medel vid periodens slut	0,1	0,1	0,1	0,1	0,7

* I post för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning emission.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
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	-9,3	-9,3
UB 2021-09-30	88,7	2,4	71,1	24,7	-9,3	177,5
IB 2020-01-01	27,5	2,4	0,0	-4,4	-19,4	6,1
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	0,0	25,1	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	0,0	10,9	0,0	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	0,0	17,5	0,0	0,0	35,0
Apportemission	25,0	0,0	25,0	0,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3	0,0	15,3	-30,5	0,0	0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6	0,0	2,4	0,0	0,0	20,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-19,4	19,4	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	53,9	53,9
UB 2020-12-31	88,7	2,4	71,1	-29,2	53,9	186,8

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 investerare och Real Fastigheters ledning då de möjliggör utvärdering av Real Fastigheters presentation.

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.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämför

	Jul-sep 2021	Jan-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-Sep 2020	Jan-Dec 2020
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,028	0,028	0,022	0,022	0,026
Antal aktier vid periodens utgång	8 873 228 285	8 873 228 285	8 867 894 666	8 867 894 666	8 867 894 666
Genomsnittligt antal aktier under perioden	8 873 228 285	8 869 672 539	8 867 894 666	4 553 300 516	6 710 597 716
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	248,5	248,5	195,1	195,1	230,6
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,03	0,03	0,03	0,05	0,04
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kr/kvm	599	599	597	563	563
Hysesintäkter helår, kr/kvm	636	636	615	627	627
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	90%	91%	89%	91%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	649,2	649,2	595,0	595,0	595,0
Uthyrningsbar yta, kvm	156 325	156 325	141 094	141 094	141 094
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,4%	8,4%	8,2%	7,0%	7,6%
Antal förvaltningsfastigheter	14	14	13	13	13
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	19,5	57,8	17,7	49,5	66,5
Driftnetto, Mkr	13,6	36,0	12,1	30,9	45,4
Balansomslutning	700,0	700,0	658,8	658,8	638,8
Räntebärande skulder	372,4	372,4	352,2	352,2	346,4
Soliditet, %	37,0%	37,0%	36,1%	36,1%	38,0
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,7	2,3	1,8	1,1	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	53,2%	53,2%	53,5%	53,5%	54,2
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	57,3%	57,3%	59,2%	59,2%	58,2

* Ackordsvinsten 2020 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 tillträdade 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, exkl byggrätter, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Förvaltningsresultat	Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdade 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:

Bokslutskommuniké 2021	2022-02-25
Ordinarie Årsstämma	2022-05-10
Delårsrapport Q1	2022-05-10

Årsstämma

Datum för bolagets årsstämma 2022 är satt till 2022-05-10.

Bolaget

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