

Årsredovisning

2021



Real Fastigheter AB
org.nr 556865-1680



INNEHÅLL

Väsentliga händelser	5
VD kommentarer	8
Marknadskommentar	10
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	11
Aktien och ägarna	12
Fastighetsbestånd	14
Intäkter, kostnader och resultat	16
Tillgångar, skulder och eget kapital	17
Förvaltningsberättelse	20
Risker och riskhantering	23
Bolagsstruktur	25
Bolagsstyrningsrapport	27
Organisation	30
Styrelse/Ledning	32
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	35
Balansräkning koncern	36
Kassaflöde Koncern	38
Förändring eget kapital, koncern	39
Resultaträkning moderbolag	40
Balansräkning moderbolag	41
Kassaflöde moderbolag	42
Förändring eget kapital, moderbolag	43
Noter	44
Årsredovisningens undertecknande	64
Revisionsberättelse	65
Nyckeltal	68
Definitioner	69
Information	70



Inledning

2021 – ETT ÅR MED STARK TILLVÄXT OCH ÖKAD STABILITET

Vi har under det senaste året dubblat vårt fastighetsbestånd och kraftigt stärkt vår balansräkning genom goda affärer, bra investeringar och amorteringar på dyrare krediter. Med ett samlat fastighetsvärde som närmar sig 1 miljard har det resulterat i en hälsosamt sjunkande belåningsgrad som per sista december ligger på 56%, trenden fortsätter och vi siktar på en belåningsgrad på under 50% vid nästa kvartalsrapport. Vi ser att det är ett fortsatt starkt intresse för det segment vi verkar inom, vilket är glädjande. På flera orter där vi finns får vi dessutom vara med och påverka utvecklingen på orten på ett positivt sätt. Real Fastigheter växer hela tiden och vi ser med stor tillförsikt fram emot ett nytt verksamhetsår med nya förvärv och nya utmaningar.

Väsentliga händelser

UNDER ÅRET

Q1

- ▶ Real Holding inleder första helåret efter en rekonstruktionsperiod som avslutades i april 2020. Året inleds starkt med både ökad nettoomsättning och starkare driftnetto.

Q2

- ▶ Real Holding byter namn till Real Fastigheter vilket bättre speglar verksamheten, lanserar en helt ny grafisk profil samt ny webbplats. Arbetet med kompetenshöjning inom organisationen inleds. I Anderstorp och Forsheda invigs nybyggda paddelbanor. I Karlskrona utökas den uthyrningsbara ytan.

Q3

- ▶ Real Fastigheter förvärvar en fastighet i Hässleholm till ett underliggande värde om 29 Mkr. Under perioden avtalar bolaget om köp av tre fastigheter i Hudiksvall till ett underliggande fastighetsvärde om 58 Mkr. En av fastigheterna är en ren utvecklingsfastighet belägen vid Hudiksvalls södra infart intill väg E4.

Q4

- ▶ Real Fastigheter förvärvar 6 fastigheter i Tranås till ett underliggande fastighetsvärde om 158,4 Mkr. Fastigheterna ligger väl samlade och kompletterar befintlig fastighet på orten på ett bra sätt. Bolaget utvecklar ägandet norrut och tillträder fastigheterna i Hudiksvall.

EFTER ÅRETS UTGÅNG

17 januari 2022

- ▶ Real Fastigheter AB (publ) håller extra bolagsstämma och beslutar om riktade emissioner om totalt 98,2 Mkr till kurs 3 öre.

1 februari 2022

- ▶ Real Fastigheter AB (publ) avtalar om köp av fastighet i Gislaved den 14 december 2021. Extra bolagsstämma godkänner förvärvet den 17 januari 2022 och tillträde sker den 1 februari. Gäller fastigheten Gislaved Svenshult 1:84 med 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. Inklusivt detta förvärv inleds därmed 2022 med ett fastighetsinnehav till ett värde om 955,8 Mkr.

HYRESINTÄKTERNA

+21%

till **80,4 mkr** (66,5)

DRIFTNETTOT

+3%

till **46,6** (45,4)

RÖRELSERESULTATET

+16%

till **32,9 mkr** (28,4)

FASTIGHETSVÄRDE

908,1 Mkr

(595,0)

GENOMSNIITSRÄNTA

3,4%

(4,8)

BELÅNINGSGRAD

56,5%

(58,2)

ÅRET I KORTHET				
Perioden i siffror	2021	2020	Okt-Dec 2021	Okt-Dec 2020
Hysesintäkter (Mkr)	80,4	66,5	22,7	17,0
Driftnettot (Mkr)	46,6	45,4	10,4	13,4
Rörelseresultat (Mkr)	32,9	28,4	6,4	10,5
Värdeförändringar fastigheter	57,4	21,0	41,2	0,0
Resultat efter skatt*	60,1	12,0	32,4	6,4
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0	0,0	0,0
Eget kapital per 31 december (Mkr)	301,7	242,7	301,7	242,7
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,03	0,03	0,03	0,03
Totalt antal aktier	8 873 228 285	8 867 894 666	8 873 228 285	8 867 894 666
Varav B-aktier upptagna till handel	8 873 215 774	8 867 881 774	8 873 215 774	8 867 881 774
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	908,1	595,0	908,1	595,0

* 2020 exkl ackordsvinst

**REAL FASTIGHETER FÖR-
VALTAR OCH FÖRVÄRVAR
I HUVUDSAK FASTIGHETER
INOM LAGER, LOGISTIK OCH
INDUSTRI/TILLVERKNING
I OCH I ANSLUTNING TILL
CENTRALORTER I SVERIGE.
GENOM AKTIV OCH LÅNG-
SIKTIG FÖRVALTNING MED
EN RISKJUSTERAD BELÅ-
NING SKAPAS ETT STORT
FÖRÄDLINGSVÄRDE**

2021 - DUBBLAT FASTIGHETSBESTÅND OCH KRAFTIGT STÄRKT BALANSRÄKNING GER POTENTIAL FÖR FRAMTIDEN

Pandemiåret 2021 var ett i flera bemärkelser händelserikt och starkt år för Real Fastigheter. Vi utökade vårt bestånd från 13 till 22 fastigheter med ett samlat värde på 908 miljoner kronor (595). Förvärven genomfördes inom ramen för vårt fokus på fastigheter i och i anslutning till centralorter i Sverige med ett spännande undantag i Tranås där de förvärvade fastigheterna är centralt belägna och innehåller en mix av kommersiella ytor och bostäder. Här kan vi vara med i utvecklingen av kommunen på ett helt nytt sätt för oss.

Samtidigt har vi breddat oss geografiskt i och med förvärven av fastigheterna Köpmanberget och Mo i Hudiksvall, där den senare är en obebbyggd tomt med möjlighet till nybyggnation i ett attraktivt läge vid södra avfarten från E4.

Vi har under året förvärvat nio fastigheter och samtidigt sänkt vår belåningsgrad till 56,5 procent (58,2) genom ökade amorteringar av dyrare krediter. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra kreditvillkoren och har genom refinansieringar tagit ned genomsnittsräntan på lånestocken till 3,4 procent (4,8) vid 2021 års utgång.

Det utökade fastighetsbeståndet och en stabil uthyrningsgrad lyfte hyresintäkterna under året till 80,4 miljoner kronor (66,5). Åtgärder inom förvaltning och administration lyfte rörelseresultatet till 32,9 miljoner kronor (28,3). Driftnettot ökade till 46,6 miljoner kronor (45,4). Inkludera de orealiserade värdeförändringarna och det gav oss ett resultat före skatt om 74,0 miljoner kronor (29,1 justerat för ackordsvinst).



Hyresgästerna är helt centrala för Real Fastigheter och vi har arbetat hårt för att möta deras förväntningar och behov genom att tillvarata utvecklingsmöjligheter i vårt fastighetsbestånd. Vi ser stor potential i beståndet genom tillskapande av mer uthyrningsbar yta och hyresgästanpassningar. Det handlar om att ändra, utveckla och utöka detaljplaner för att optimera fastighetsbeståndet. Hållbarhets- och miljöfrågor har blivit allt viktigare och vi gör stora ansträngningar för att styra mot miljövänlig teknik i driften av våra fastigheter. Fastigheternas individuella utvecklingspotential är central vid de förvärv vi genomför eftersom vi då kan dra nytta av vår expertis inom fastighetsanpassning.

Marknaden för den typ av industri- och lagerfastigheter vi fokuserar på var god under året, trots pandemi och restriktioner, och vi kan se ett fortsatt starkt intresse inom segmentet, såväl i som utanför de större naven i Sverige.

Med en rejält stärkt balansräkning och en stabil kundbas står vi väl rustade att fortsätta expandera fastighetsbeståndet och optimera verksamheten. Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till mina medarbetare, våra hyresgäster, aktieägare, leverantörer och samarbetspartners för gott samarbetet under 2021.

Nacka april 2022

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB





Marknads- kommentar

I det segment Real Fastigheter verkar, är marknadsförutsättningarna fortsatt goda. Vi ser fortfarande en stark efterfrågan. Covid-19 har påverkat mindre än man förutspådde från början. Marknaden är 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. 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. Hur det kommer att påverka branschen är osäkert just nu, då energikostnader, råvarukostnader och kostnader för transporter är under stark press. Segmentet påverkas inte i någon större omfattning av onormala vakanser eller omsättning av hyresgäster.

Real Fastigheter 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.

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 december 2021 uppgick till 88,7 MSEK.

December 2021 var aktiefördelningen:

Stamaktier av serie B	8 873 215 774
Preferensaktier av serie PREF1	12 511
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, expensionsplaner, 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 december 2021.

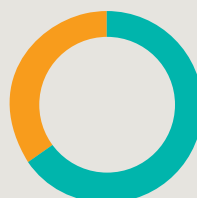
Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	1 989 625 666	0	22,42	22,42
Svea Bank AB	1 763 768 430	0	19,88	19,88
Bengt Linden AB	896 439 368	0	10,10	10,10
Klenoden i Anviken AB	532 646 540	0	6,00	6,00
Neoma Förvaltnings AB	522 719 293	0	5,89	5,89
Bertil Linell Förvaltnings AB	421 000 000	0	4,74	4,74
Övriga 2 801 aktieägare	2 747 016 477	12 511	30,96	30,96
Summa	8 873 215 774	12 511	100,00	100,00

Källa Euroclear Sweden AB



FASTIGHETSBESTÅND

TORSÅS/KALMAR

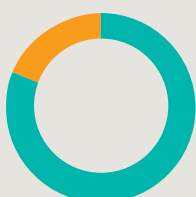


Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

ANDERSTORP

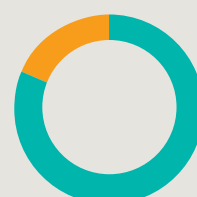


Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

KARLSKRONA

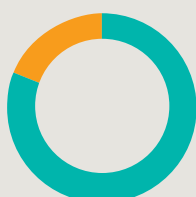


Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

GISLAVED

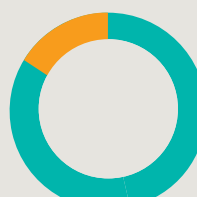


Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

HÄSSLEHOLM

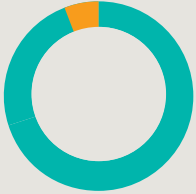


Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

FORSHEDA/VÄRNAMO

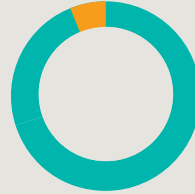


Nyckeltal

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

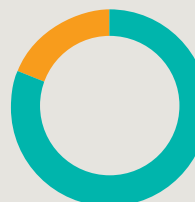


Nyckeltal

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 under året uppgick till 80,4 Mkr (66,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 33,8 Mkr (21,1). Kostnadsökningen bottnar i att vi dels genomfört förvärv och att el och uppvärmningskostnaderna varit onormalt höga samtidigt med sträng kyla.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 46,6 Mkr (45,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 58 procent (68).

Den lägre överskottsgraden kan direkt kopplas till ökade el- och uppvärmningskostnader och planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under året till 16,3Mkr (20,3).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under Året har Real Fastigheter rapporterat positiva värdeförändringar på fastigheterna om 57,4 Mkr (21,0). Utöver det har investeringar färdigställts om 10,3 Mkr (6,8).

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	2021	2020
Ingående värde	595,0	420,1
Förvärv av fastigheter	245,4	147,0
Investeringar i bef fastigheter	10,3	6,8
Orealiserade värdeförändringar	57,4	21,0
Utgående Värde	908,1	595,0

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring Skatter

Real Fastigheter har inga pågående skattetvister.

Resultat

Under året uppgick rörelseresultatet till 32,9 Mkr (28,4). Resultatet efter finansiella poster är 16,6 Mkr (8,1 Mkr).

TILLGÅNGAR, SKULDER OCH EGET KAPITAL

TILLGÅNGAR

Fastighetsbeståndet 31 december 2021

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 908,1 Mkr (595) vid utgången av december 2021. Ekonomisk Uthyrningsgrad är 90,4%.

På årsbasis är den kontrakterade hyran och beräknade driftnettot 108,6 Mkr respektive 68,6 Mkr.

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	13 308 675	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%	4,5
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 874	6 789 000	4 138 000	97,8%	86,4
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	883 100	415 000	40,9%	12,2
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	8 976	4 397 551	2 892 551	73,2%	55,4
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%	50,0
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	Mark handel, industri, verkstad	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	8,0
Totalt per 2021-12-31 (årsbasis)				187 540	108 647 044	68 570 007	90,4%	908,1

TILLGÅNGAR, SKULDER OCH EGET KAPITAL

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 24,0 Mkr (24,3). Per 31 december 2021 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 118 Mkr vilka värderats till 20,6 procent (gällande skattesats). Bedömningen är att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december 2021 till 301,7 Mkr (242,7). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på omvärderade fastigheter och ett positivt resultat.

Antal registrerade aktier per 31 december 2021 uppgick till 8 873 228 285 stycken (8 867 894 666). Totalt finns 8 873 214 774 B-aktier samt 12 511 preferensaktier. Under året uppgick genomsnittliga antalet aktier till 8 873 228 285 (8 867 894 666).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2021 uppgick till 513,4 Mkr (346,4).

Genomsnittsränta per 31 december uppgår till 3,4 procent (4,8). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 56,5 procent (58,2).

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 där koncernen är verksam, med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget

Real Fastigheters 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 under året erhållit avtalsenlig ersättning. Det finns viss inlåning från närståendekretsen med ursprung i rekonstruktionen 2020. 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.

TILLGÅNGAR, SKULDER OCH EGET KAPITAL

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 i 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 förutspås ligga kvar på relativt låga nivåer. Företaget förbereder för att på kort varsel kunna säkra en nivå om förutsättningarna eller utsikterna skulle förändras.

Drygt en tredjedel av samtliga krediter, 37% eller 190,4 Mkr (217,4) förnyas under det närmaste året och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att garantera framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket god, räntenivåerna ses som stabila och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta medför att risken att inte få förnya existerande krediter ses som förhållandevis låg.

De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs framför allt av ökat kostnadsläge, skador på fastigheterna, risk för ändrad betalningsförmåga hos hyresgästerna samt den lilla organisationens stora personberoende.

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 18 Mkr per år. Det motsvarar nu cirka 17 procent av de totala intäkterna på årsbasis. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik 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.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS 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.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

VERKSAMHETSBSKRIVNING

Real Fastigheters senaste verksamhetsår har varit omvälvande. Efter ett antal år som varit en berg- och dalbana har bolaget sedan rekonstruktionen 2020 stabiliserats under 2021. Året har präglats av stark tillväxt, starkt förbättrade nyckeltal, ökat driftsnetto och ett positivt rörelseresultat. En anledning till de starka siffror som bolaget kan presentera är arbetet med att fortsätta refinansiera lånestocken vilket har gett lägre räntor och en långsiktig, hållbar kapitalförsörjning som följd. Den kostnadseffektivitet som har varit en ledstjärna efter rekonstruktionen har gjort att bolaget drivs på ett helt annat sätt än tidigare med ett starkt resultat som följd. Flera fastighetsköp under året har också bidragit till att bolaget vuxit, fått mera substans och bättre kassaflöde. Sammantaget

har det varit ett mycket bra år för Real Fastigheter och bolagets ledning och styrelse har visat stor kunskap i att framgångsrikt driva ett börsnoterat fastighetsbolag. Vid årets slut hade Real Fastigheter ett fastighetsvärde på nästan 1 miljard kronor.

Ledningsgruppen har bestått av Michael Derk (VD), Håkan Brown (CFO), Håkan Isaksson (Förvaltningsansvarig) Styrelsen har bestått av Dimitrij Titov (ordf), Michael Derk, Fredrik Högbom och Bengt Engström.

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 verksamma i med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättning för verksamhetsåret uppgick till 80,4 Mkr (66,5).

Årets resultat uppgår till 60,1 Mkr (65,4). Rensat från fjol-årets ackordsvinst har samtliga resultatmått förbättrats.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO

Årets hyresintäkter uppgick till 80,4 Mkr (66,5).

Driftnettot för 2021 uppgick till 46,6 Mkr (45,4). Det motsvarar en överskottsgrad om 58 procent (68). Det är framförallt fjärde kvartalet med dramatiskt ökade energikostnader som tillfälligt orsakar den proportionellt mindre ökningen av driftnettot. I övrigt ser vi ökade hyresintäkter, effektivare förvaltning och lägre kostnader.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 33,8 Mkr (21,1). De ökade fastighetskostnaderna är relaterade till förvärv, ökat underhåll och ökade energipriser.

FINANSIELLA POSTER

Finansnettot minskade till -16,3 Mkr (-20,2) tack vare lägre lånekostnader och en minskad skuldsättning som ett resultat av fokuserat arbete på finansieringen.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Under 2021 uppgick värdeförändringarna på Real Fastigheters samtliga fastigheter till 57,4 Mkr (21,0).

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Skatt på temporära skillnader beräknas till 20,6 % och skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2021 till 908,1Mkr (595,0)

HÄNDELSER

HÄNDELSER UNDER ÅRET

16 april. Dotterbolaget Real Fastigheter i Tranås AB tecknar ett 3-årigt hyresavtal med Bosch Thermoteknik AB i den s.k. EFG-fastigheten i Tranås. Det är en lokal om ca 5 500 kvm som består av lager samt kontor.

5 maj. Real Holding i Sverige AB (publ) tecknar avtal om köp av fastigheten Mekanikern 4, Hässleholm genom förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Mekanikern 4, till ett underliggande fastighetsvärde om 29,0 Mkr. Hyresvärdet uppgår till ca 5,8 Mkr exkl. vakanser.

10 maj. Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr. 556865-1680 håller ordinarie årsstämma.

21 maj. byter företaget namn till Real Fastigheter AB (publ) vilket bättre speglar verksamheten. Bolaget lanserar en helt ny grafisk profil samt ny webbplats. I Anderstorp och Forsheda invigs nybyggda paddelbanor. I Karlskrona utökas den uthyrningsbara lokalytan.

1 juli. Tillträde av den förvärvade fastigheten Mekanikern 4, Hässleholm. Pris 29 Mkr med en värdering till 44 Mkr och ett hyresvärde om ca 5,8 Mkr. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till ca 15 000 kvm varav ca 12 600 kvm är uthyrt.

14 oktober. 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.

1 december tillträder Real Fastigheter 3 fastigheter i Hudiksvall till ett underliggande värde om 58,0 Mkr. En av fastigheterna är en ren utvecklingsfastighet belägen vid Hudiksvalls södra infart intill väg E4.

23 december. Real Fastigheter förvärvar och tillträder sex fastigheter i Tranås till ett underliggande värde om 158,4 Mkr. Fastigheterna ligger väl samlade och kompletterar befintlig fastighet på orten på ett bra sätt. Bolaget utvecklar ägandet norrut och tillträder fastigheterna i Hudiksvall.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Real Fastigheter AB (publ) håller extra bolagsstämma 17 januari 2022 och beslutar om riktade emissioner om totalt 98,2 Mkr till kurs 3 öre.

Real Fastigheter AB (publ) avtalar om köp av fastighet i Gislaved den 14 december 2021. Extra bolagsstämma godkänner förvärvet den 17 januari 2022 och tillträde sker den 1 februari. Gäller fastigheten Gislaved Svenshult 1:84 med 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, i huvudsak uthyrt. Består av tillverknings-, produktions- och lagerytor.

Oroligheter i omvärlden. Den pågående konflikten mellan Ryssland och Ukraina har åtminstone kortsiktigt drivit upp energikostnaderna för samtliga verksamheter och bolag. Hur det kommer att påverka branschen är osäkert just nu. Samtidigt med ökade kostnader kommer i andra vågskålen dels ett återuppbyggande av Ukraina vilket troligen ökar efterfrågan för våra hyresgäster inom tillverkningsindustrin, såväl som att deras vilja att förlägga delar av produktionen inom landet verkar fortsatt hög.



Risker och riskhantering

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Fastigheter sådant som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker. De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs främst av försämrat kostnadsläge, skador på fastigheterna samt det lilla bolagets stora personberoende.

MAKROEKONOMISK RISK

Real Fastigheter påverkas i stor utsträckning av den allmänna konjunkturutvecklingen, sysselsättningen och förändringar i infrastruktur. Real Fastigheter påverkas särskilt av situationen för svenskt näringsliv eftersom det är bolagets främsta kundsegment. Genom att fokusera på tillväxtorter och långa kundrelationer minskas bolagets konjunkturkänslighet.

FINANSIELLA RISKER

Real Fastigheter betalningsåtaganden är kopplade till driften av fastigheterna samt amorteringar och räntekostnader. Effektiv ekonomisk förvaltning, noggranna förvärsanalyser och systematiska prognoser genomförs för att minska likviditetsrisken.

Förvärv finansieras delvis med lån vilket gör Real Fastigheter beroende av goda kreditfaciliteter. Om Bolaget inte skulle få finansiering för nyförvärv eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering skulle det ha en negativ inverkan på verksamheten. Bolaget använder ett flertal kreditinstitut och bygger långsiktiga relationer med dessa för att säkerställa kreditfaciliteter. Real Fastigheter kan drabbas av ökade kostnader relaterat till räntan på lånen. Ränterisken hanteras främst genom omvärldsbevakning och en strävan att sätta kortare bindningstider

RISKER

på dyrare lån. Genom att eftersträva en mix av flera olika kreditvärdiga hyresgäster i varje enskild fastighet samt genom att inte rikta hyreserbjudande till konsumenter minskar Real Fastigheter sina kreditrisker.

RISKER I DEN OPERATIVA VERKSAMHETEN

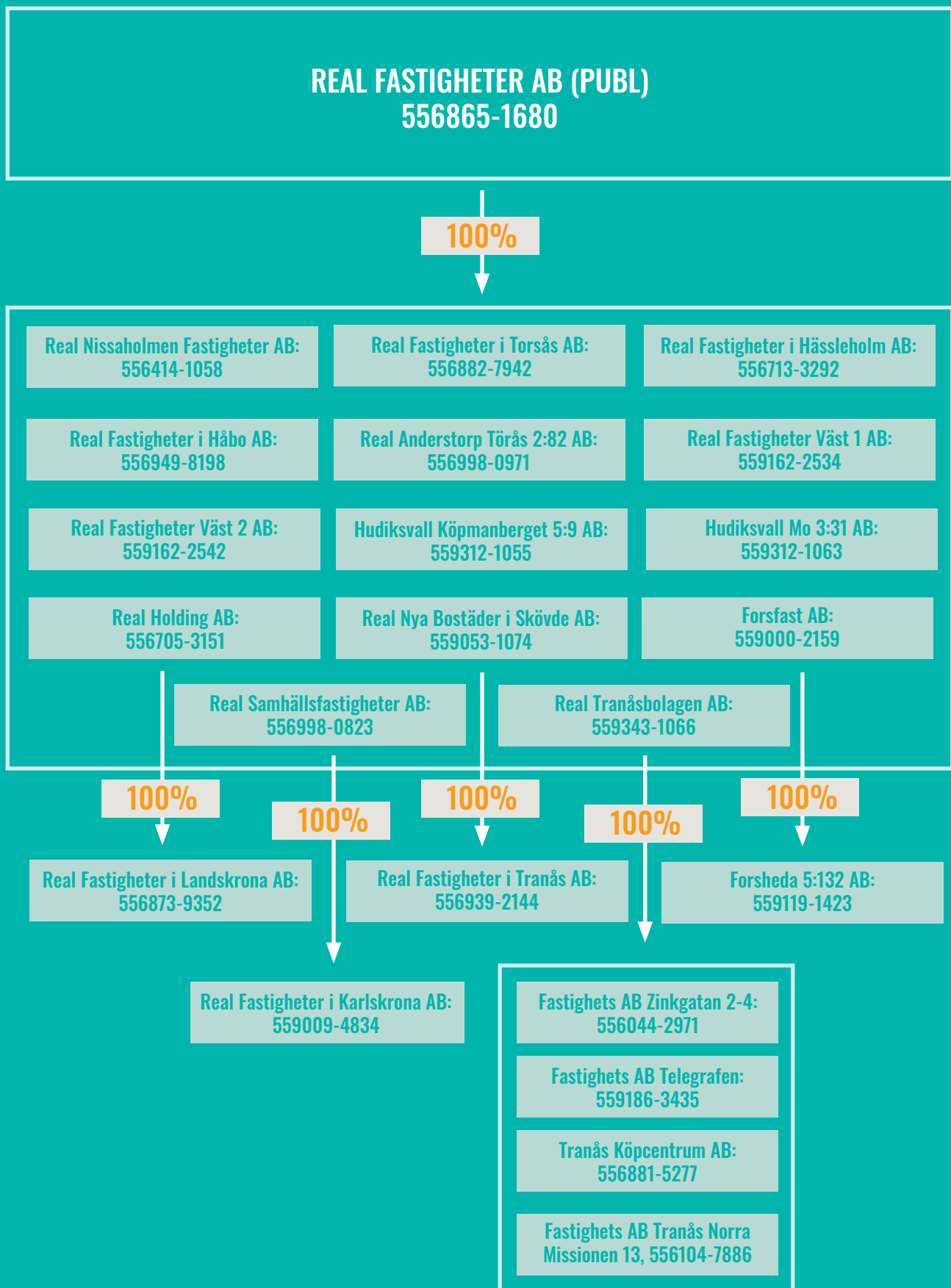
Som fastighetsägare finns risk för oförutsedda kostnader för till exempel miljösanering, hantering av tekniska problem, eller uppkomsten av tvister med hyresgäster. Real Fastigheter använder professionella besiktningsmän och andra externa rådgivare för att hantera fastighetsrelaterade risker. Driftnettot kan även komma att påverkas av förändrade driftskostnader för fastigheterna såsom uppvärmning, renhållning och fastighetsskatt. Fastigheterna kan drabbas av brand och stöld varför de omfattas av ett försäkringsskydd.

Real Fastigheters verksamhet är till viss del beroende av nyckelpersoner som om de lämnar bolaget skulle det kunna ha en möjlig negativ inverkan på verksamheten. Personberoendet minskas genom att den tekniska förvaltningen köps från professionella underleverantörer.

KONKURRENS

Real Fastigheter verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. En kontinuerlig omvärldsbevakning utgör därför en grundläggande del av ledningens operativa ansvar.

BOLAGSSTRUKTUR



ÅRETS TRANSAKTIONER

AVYTTRINGAR UNDER 2021

Inga avyttringar har skett under 2021

FÖRVÄRV UNDER 2021

Under 2021 förvärvades samtliga aktier i bolagen Real Fastigheter i Hässleholm AB, Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB, Hudiksvall Mo 3:31 AB samt Real Tranåsbolagen AB med helägda dotterbolagen Fastighets AB Zinkgatan 2-4, Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13, Fastighets AB Telegrafan, Tranås Köpcentrum AB.

Totalt förvärvat fastighetsvärde 245,4 Mkr.

SKATT OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Koncernens skattenetto 2021 uppgår till -13,9 Mkr (-17,1). -2,6 är årets skattekostnad och resterande har sitt ursprung i årets ändrade värderingar.

Koncernen innehar förlustavdrag vid utgången av 2021 uppgående till ca 117 Mkr. Av dessa avser ca 116 Mkr moderföretaget. Samtliga underskott härrör från Sverige och är eviga. Uppskjuten skattefordran baserad på förlustavdrag i koncernen har med skattesats 20,6 procent värderats till 24,0 Mkr (24,3), vilken är hänförlig till förlustavdrag i moderbolaget och dotterbolagen och som bedöms kunna nyttjas mot framtida överskott.

KREDITER OCH SÄKERHETER

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 513,3 Mkr (346,4).

Totalt finns uttagna fastighetspantbrev om 586,0 Mkr (370,2Mkr).

Aktier i dotterbolag har pantsatts till ett värde om 203 Mkr. Samtliga fastigheter omfattas av ett försäkrings-skydd till fullvärde.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till Årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat inklusive Överkursfond	96,0 Mkr
Årets resultat	-3,7 Mkr
Totalt	92,3 Mkr

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna. Styrelsen föreslår att ovanstående fritt eget kapital balanseras i ny räkning. I ny räkning balanseras 92,3 Mkr. Enligt Real Fastigheter AB's utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. 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.

Innehavarna av preferensaktier har företräde till utdelning före stamaktier.

Bolagsstyrnings- rapport

RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

Real Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm som bedriver sin verksamhet främst i mellersta och södra Sverige. Ett av Real Fastigheters aktieslag är upptagna till handel på Nordic SME. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, bolagets styrelse och verkställande direktör. Verksamheten regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, gällande bolagsordning samt Nordic SMEs regelverk.

Real Fastigheters bolagsstyrning syftar dels till att säkerställa att bolaget efterlever tillämpliga lagar, regler och processer och dels till att skapa en hållbar avkastning till aktieägarna genom god riskkontroll och en sund företagskultur samt säkerställa ett effektivt beslutsfattande. Real Fastigheters bolagsstyrning präglas av tydligt definierade ansvars- och rollfördelningar inom bolaget samt den goda ordning och reda som finns i Reals interna system.

RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i bolaget. Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk Kod för Bolagsstyrning och har ej åtagit sig att frivilligt följa den.

BOLAGSORDNINGEN

Bolagsordning i Real Fastigheter som antogs vid extra-stämman den 17 januari 2022 återfinns i sin helhet på

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

Enligt bolagsordningen kan Real Fastigheter ge ut aktier i fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, preferensaktier av serie PREF1 och preferensaktier av serie PREF2. Varje stamaktie av serie A har ett röstvärde om tio (10) röster och varje stamaktie av serie B ett röstvärde om tre (3) röster. Varje preferensaktie av serie PREF1 och PREF2 har ett röstvärde om en (1) röst. Preferensaktier av serie PREF2 har inte givits ut. Av tidigare utgivna 384 685 preferensaktier av serie PREF1 kvarstod den 31 december 2021, efter inlösenförfarande, 12 511 st.

STYRELSE

Styrelsens uppgift är att med kontinuitet och långsiktighet säkerställa Real Fastigheters utveckling i syfte att skapa hållbar avkastning till aktieägarna.

Valberedningen inför Årsstämma 2022 har utsetts enligt valberedningsinstruktionen och med hänsyn tagen till de senaste ägarförändringarna och består av Michael Derk (ordförande), Dimitrij Titov, Erik Hemberg (Erik Hemberg Fastighets AB) och Per Strimböld (Svea Bank).

Styrelsen skall ha en välbalanserad sammansättning som fångar upp en bred kompetens inom fastighetsförvärv, -förvaltning, -utveckling samt finansiell styrning och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio

ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav en är oberoende ledamot i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt en ledamot är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Bolagets styrelse väljs vid årsstämman. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma. Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor utan hela styrelsen är engagerade i dessa frågor.

Vid årsstämman 2021 bemyndigades styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2021 valdes revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med Magnus Olsson som huvudansvarig revisor. Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information om bolaget inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

INTERNKONTROLL

Den interna kontrollen har anpassats till omfattningen av Real Fastigheters verksamhet samt gällande lagstiftning. Basen utgörs av styrelsens arbetsordning, styrelsens instruktioner och riktlinjer till VD för den ekonomiska rapporteringen. Ledningen ansvarar för interna kontrollaktiviteter och styrelsen är aktivt engagerad i kontrollen av beslutsprocesser för väsentliga beslut såsom nya stora hyresgäster, större investeringar, granskningar av finansiella rapporter samt uppföljning av väsentliga risker i den löpande förvaltningen. En betydelsefull kontrollmekanism är den externa värderingen av Bolagets hela fastighetsinnehav som görs av oberoende värderingsinstitut minst en gång årligen. Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för Real Fastigheters verksamhet.

Styrelsen har under 2021 haft 27 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Fastigheter har under året haft en bolagsstämma, den ordinarie årsstämman den 10 maj 2021.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman 2021 beslutades att styrelsens ordförande skulle erhålla 220 tkr, och ledamöterna 110 tkr vardera. Ersättningarna höjdes med 10 procent jämfört med föregående år och med ett förtydligande att arvoden ej utgår till de ledamöter i styrelsen som uppbär annan ersättning från bolaget.

Närstående transaktioner i enlighet med IAS 24 är följande att betrakta som närstående till Bolaget, dvs. företagsledning och styrelse samt ägare med ett betydande inflytande. Inga ägare med betydande inflytande finns utöver nedan nämnda personer.

STYRELSE 2021	Ersättning 2021
Dimitrij Titov Styrelseordförande	220 000
Michael Derk Vd	0
Fredrik Högbom Styrelseledamot	110 000
Bengt Engström Styrelseledamot	110 000

LEDNINGENS ERSÄTTNING 2021	Styrelsearvode 2021	Fakturerad ersättning	Lån *	Upplupen ränta 2021
Bengt Engström privat och via Bengström AB, Styrelseledamot	110 000	0	0	0
Fredrik Högbom privat och via Klenoden AB*, Styrelseledamot	110 000	658 010	3 333 407	50 609
Michael Derk VD via Mickde Förvaltning AB Säljrevers Kredrik Holding*	0	2 761 421	5 837 942	189 241
Dimitrij Titov privat och via Titov & Partners **Styrelseordförande	220 000	2 459 761	0	0
Håkan Brown, CFO, via Managge AB	0	1 186 603	0	0

*) Reverser med ursprung i förvärvade bolaget Forsfast.

***) Debitering av Juridiska tjänster utförda på uppdrag

Transaktioner mellan moderbolag, dotterbolag och dotterdotterbolag har skett under året.



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 i varje ort som koncernen är verksam i med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna. Moderbolagets huvudkontor finns i Nacka utanför Stockholm och bemannas idag av Michael Derk, VD och Håkan Brown, CFO.

STYRELSE

Real Fastigheters styrelse består av 4 personer, inklusive ordförande, och har sitt säte i Stockholm. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.



Dimitrij Titov, f 1962
Styrelseordförande

Dimitrij Titov är advokat och har över 30 års erfarenhet av affärsjuridik. Dimitrij är sedan 2018 managing partner på Advokatfirman Titov och Partners där han huvudsakligen arbetar med företagsförvärv, bolagsrätt och kommersiella avtal. Dimitrij är för närvarande styrelseordförande i Italienska Handelskammaren i Sverige, Italienska Handelskammarens Service AB, Din Studio Sverige AB, Webbs Sverige AB och Phantome de Genolier AB samt styrelseledamot i Järnlodet Fastigheter AB. Därtill är Dimitrij styrelseledamot samt ordförande i valberedningen i Fingerprint Cards AB (publ).

Dimitrij Titov, genom bolaget Advokatfirman Titov Aktiebolag, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 3 400 000 B-aktier.



Bengt Engström, f. 1953, Stockholm.
Styrelseledamot

Styrelseledamot, i relation till Bolaget oberoende ledamot. I styrelsen sedan 2015 Utbildad civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan KTH.

Bengt har lång erfarenhet av ledande befattningar i flera multinationella företag. Han har varit VD för Fujitsu Nordic, Duni AB och Whirlpool Europe. Engström tjänstgör för närvarande som styrelseledamot i flera noterade bolag.

Bengt Engström, privat och via bolaget BEngström AB, äger följande värdepapper utgivna av Bolaget: 75 726 602 B-aktier.



Michael Derk, f. 1963, Värmdö.
Styrelseledamot

Michael Derk är gymnasieekonom. Michael Derk har bedrivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest ca 500 000 m² i egen och extern förvaltning.

Michael Derk äger för närvarande ett fastighetsbestånd om cirka 30 000 m² genom egna bolag.

Michael Derk äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 1 989 625 666 B-aktier.



Fredrik Högbom, f. 1960, Gällö.
Styrelseledamot

Fredrik Högbom har en officersutbildning från svenska armén. Han har under många år arbetat som försäljnings- och marknadschef i KG Knutssonkoncernen.

I dag driver han eget bolag inom affärs- och fastighetsutveckling. Familjen äger och förvaltar dessutom egen skog på släktgården Brodegården utanför Östersund i Jämtland.

Fredrik Högbom äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 532 646 540 B-aktier.

LEDNING



Michael Derk, f. 1963, Värmdö.
VD

Michael Derk är utbildad gymnasieekonom. Michael har drivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest ca 500.000 m2 i egen och extern förvaltning. Han har också arbetat inom Fabege-koncernen som verksamhetschef med ansvar för koncernens verksamhetsstöd, miljö, energi och inköp. Michael har även arbetat med bygg och förvaltningsverksamhet i Baltikum med kontor i Riga under 4 år.

Michael Derk äger för närvarande ett fastighetsbestånd om cirka 30.000 m2 genom egna bolag.

Michael tar gärna chansen att uppleva Stockholms skärgård i båt med familjen eller åka bil längs slingrande sommarvägar. Sverige är fantastiskt att uppleva!

Michael Derk äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 1 989 625 666 B-aktier.



Håkan Brown, f. 1966..
CFO

Håkan Brown har en civilekonomutbildning från Stockholms universitet. Han har arbetat internationellt i över 25 år och innehaft ledande positioner som Ekonomichef, CFO och Financial Director. Han har arbetat bl a för bolagen Synthes, GKN Driveline, Purcell Systems och Crane Currency.

Håkan arbetade flera somrar som hamnkaptan på KSSS i Sandhamn samt var under ett antal år på åttiotalet militär fartygschef och navigationsinstruktör på kustartilleriet i Waxholm.

Sedan 2020 arbetar Håkan som CFO för Real Fastigheter AB.

Det du inte vet om Håkan är att han har bestigit Kilimanjaro, har dykcertifikat och var på nittioalet en fruktad motståndare i kampsporten Taekwondo.

Håkan Brown äger privat följande värdepapper utgivna av Bolaget: 12 868 628 B-aktier.



Fredrik Högbom f. 1960, Gällö.
IR- och Marknadsansvarig

Fredrik Högbom har en officersutbildning från svenska armén. Han har arbetat som försäljningschef inom koncernen Persson Invest AB i Norge och har under många år arbetat som försäljnings- och marknadschef i KG Knutssonkoncernen. Dessutom har han varit verksam inom upplevelseturismen i Jämtland, främst vintertid.

I dag driver han eget bolag inom affärs- och fastighetsutveckling samt ansvarar för IR/marknad inom Real fastigheter.

Fredrik missar sällan en stund i den vedeldade bastun på fredagar, är en hejare på alpint och gillar att jaga med familjens taxar.

Fredrik Högbom äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget:
532 646 540 B-aktier.

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	Jan-Dec 2021	Jan-Dec 2020
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	80,1	65,7
Förvaltnings- och övriga intäkter	2, 3	0,3	0,8
Summa intäkter		80,4	66,5
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-33,8	-21,1
Personalkostnader	4	-1,3	-1,7
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,3	-0,2
Övriga kostnader	6	-12,1	-15,1
Summa kostnader		-47,5	-38,1
Rörelseresultat		32,9	28,4
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansnetto	7, 8	-16,3	-20,3
Summa resultat från finansiella poster		-16,3	-20,3
Resultat efter finansiella poster		16,6	8,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		57,4	21,0
Ackordsvinst		0,0	53,4
Resultat försålda/avskrivna fastigheter		0,0	0,0
Resultat före skatt		74,0	82,5
Uppskjuten skatt	13	-11,8	-14,2
Skatt föregående år		0,0	-1,3
Årets skattekostnad	9	-2,1	-1,6
Resultat		60,1	65,4
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		60,1	65,4
Resultat per aktie		0,0	0,0

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	10	0,2	0
Summa immateriella tillgångar		0,2	0
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11, 21	908,1	595,0
Inventarier, verktyg och installationer		2,0	0,5
Summa materiella tillgångar		910,3	595,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Övr anl tillgångar		7,9	0,0
Uppskjuten skattefordran	13	24,0	24,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		31,9	24,3
Summa anläggningstillgångar		942,4	619,8
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	14	18,0	10,6
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	15	4,5	3,1
Kassa och bank	14, 16	22,2	5,4
Summa omsättningstillgångar		44,7	19,1
Summa tillgångar		987,1	638,8

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning forts. – Koncernen

Mkr	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	18	301,7	242,7
Summa eget kapital		301,7	242,7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	44,4	16,4
Summa avsättningar		44,4	16,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	317,0	103,5
Övriga räntebärande skulder	19	6,0	15,0
Summa långfristiga skulder		323,0	118,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 19, 21	167,2	222,7
Övriga Räntebärande skulder	14	23,2	5,2
Övriga kortfristiga skulder	14	83,6	3,8
Skatteskulder	14	4,2	3,0
Leverantörsskulder	14	11,0	6,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	28,8	20,4
Summa kortfristiga skulder		318,0	261,2
Summa skulder		685,4	396,1
Summa eget kapital och skulder		987,1	638,8

FINANSIELLA RAPPORTER

Kassaflöde – Koncernen

Mkr	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	15,0	8,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	0,2	-4,2
Betald skatt	2,4	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17,2	4,2
Förändring av kortfristiga fordringar	-25,7	-2,1
Förändring av kortfristiga skulder	0,1	21,6
Förändring av rörelsekapitalet	-25,8	19,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	-8,6	23,7
Investeringsverksamheten		
Förändring av materiella anläggningstillgångar	-71,5	-147,4
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71,5	-147,4
Finansieringsverksamheten		
Amorterade lån	-15,4	-11,1
Upptagna lån	112,3	132,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96,9	121,0
Årets kassaflöde	16,8	-2,7
Likvida medel vid årets början	5,4	8,1
Likvida medel vid årets slut	22,2	5,4

FINANSIELLA RAPPORTER

Förändring eget kapital. – Koncernen

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
Omstrukturering koncern			-1,1	-1,1
Årets resultat	0,0	0,0	60,1	60,1
UB 2021-12-31	88,7	275,9	-62,9	301,7
IB 2021-01-01	27,5	204,9	-179,4	53,0
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	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
Årets resultat	0,0	0,0	65,4	65,4
UB 2020-12-31	88,7	275,9	-121,9	242,7

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning – Moderbolag

Mkr	Not	2021	2020
Intäkter	3	10,3	1,0
Kostnader	6	-10,8	-10,4
Rörelseresultat		-0,5	-9,4
Finansiella intäkter	7	0,0	18,0
Ackordsvinst		0,0	54,0
Finansiella kostnader	8	-7,4	-7,3
Summa resultat från finansiella poster		-7,4	64,7
Resultat efter finansiella poster		-7,9	55,3
Bokslutsdispositioner		4,2	9,8
Resultat före skatt		-3,7	65,1
Skatt	9	0,0	-11,0
Resultat		-3,7	54,1

FINANSIELLA RAPPORTER

Balansräkning – Moderbolag

Mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	10	0,2	0,0
Materiella tillgångar		0,0	0,0
Andelar i koncernföretag	17	291,0	225,4
Övriga finansiella tillgångar		24,2	23,9
Fordringar hos koncernföretag	14	80,5	72,4
Övriga kortfristiga tillgångar	15	0,5	0,8
Kassa och bank	14, 16	0,7	0,7
Summa tillgångar		397,1	323,2
Eget Kapital	18	183,4	187,1
Skulder till koncernföretag	14	61,8	38,0
Räntebärande skulder	21	130,1	95,0
Övriga skulder	14, 20	21,8	3,1
Summa eget kapital och skulder		397,1	323,2

FINANSIELLA RAPPORTER

Kassaflöde – Moderbolag

Mkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7,9	55,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	-4,2
	-7,9	51,1
Förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	8,0	-53,5
Ökning/minskning av rörelseskulder	24,5	-19,7
	32,5	-73,2
Kassaflöde från löpande verksamheten	24,6	-22,1
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-77,7	-87,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77,7	-87,5
Finansieringsverksamheten		
Pågående apportemission	0,0	0,0
Upptagande av lån	53,1	110,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	53,1	110,0
Årets kassaflöde	0,0	0,4
Likvida medel vid årets början	0,7	0,3
Likvida medel vid årets slut	0,7	0,7

* I post för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning emission.

FINANSIELLA RAPPORTER

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
Årets 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
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
Årets 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

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets besöksadress är Forumvägen 14, våning 11 i Nacka, och bolagets postadress är Forumvägen 14, 131 53 Nacka. Moderbolagets aktier är noterade på NGM Nordic SME, Nordic Growth Market Stockholm. Koncern- redovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Års- redovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen i april 2022.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 10 maj 2022.

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall då avvikelser förekommer föranledda av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på gällande skatteregler.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde

inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål (se även not 11).

Bolaget redovisar uppskjuten skatt på underskottsavdrag, efter rekonstruktionen bedöms föreligga en positiv intjäningsförmåga inom överskådlig tid som motiverar den uppskjutna skatten.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Fastigheter framförallt 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.

98 % av lånen löper med ränteperioder om 1-3 månader. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på relativt låga nivåer. Situationen analyseras kontinuerligt och verktyglådan av instrument för att säkra en viss räntenivå inventeras för närvarande.

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. En stor andel av lånen, 190,4Mkr eller 37% förfaller under det närmsta året och är en risk för Bolaget då det är svårt att med säkerhet garantera villkoren för framtida finansiering.

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolaget och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK) som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon (Mkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsek-

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

kvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Koncernen har goda relationer och samarbeten med flera kreditinstitut där för en kontinuerlig dialog angående nuvarande krediter och hur framtida förvärv ska finansieras. De lån som förfaller har vi, så långt det är möjligt, försäkrat oss om kommer att förnyas. Det är vår uppfattning att samtliga nuvarande både långa och korta krediter kommer kunna läggas om kommande förfallodagar. Vidare har bolaget konkret och långt gången planering inför kommande refinansiering av lån med en nuvarande räntenivå som är högre än nödvändigt. Det pågår även en löpande effektivisering av rutiner och jakt på besparingar vilket även det fått märkbar positiv effekt på resultat och likviditet. Sammantaget ser utsikterna för bolagets fortsatta drift mycket goda ut.

Närstående transaktioner

Det ligger räntebärande reverser från tidigare års förvärv vilka används som betalning vid riktade emissioner i januari och februari 2022.

Vidare har tre personer ur styrelsen fakturerat för utförda tjänster på uppdrag. Detta redovisas tidigare i denna skrift under avsnittet Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare.

Inga andra transaktioner med närstående under 2021.

Intäkter

Hyresintäkter från kommersiella fastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Hyresrabatter och hyrestillägg redovisas i den period som det avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad eller debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, förvaltning och underhåll av fastighetsinnehavet.

Övriga kostnader

Utgörs av kostnader för förvaltningsverksamheten samt

koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

VÄRDERINGSPRINCIPER MM

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehåses utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordringar sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till upplupet anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid.

Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits.

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Leasing

IFRS 16 Leases ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen. Denna standard har ingen väsentlig påverkan på Bolagets redovisning. Bolaget har idag endast enstaka korttidsleasingavtal samt ett fåtal avtal avseende mindre belopp där kostnaden redovisas som en linjär kostnad över leasingperioden.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Materiella anläggningstillgångar:	Koncern, år	Moderbolag, år
-Inventarier, verktyg och installationer	5	5

Fakturerad förvaltning till dotterbolag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Bolaget löpande i sin verksamhet dotterbolagen med tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen löpande i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav alternativt faktiskt nedlagd tid.

Fastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. Aktivering sker därefter för utgifter vid investeringsåtgärder som leder fram till framtida ekonomisk nytta och utgiften kan beräknas tillförlitligt. Utgifter aktiveras som avser utbyte av hela eller delar av identifierade komponenter samt utgifter som medför att ny komponent tillskapats. I koncernen värderas sedan fastigheterna till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Under verksamhetsåret sker omvärdering löpande och redovisas utifrån extern värdering.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskatade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning och med tillämpning av förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3, Rörelseförvärv. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande. I normalfallet gäller detta för företag där Real Fastigheters röstetal direkt eller indirekt uppgår till mer än 50 procent.

Bolag som förvärvats under året konsolideras fr.o.m. förvärvsdagen. Dotterbolag som avyttrats under året konsolideras t.o.m. tidpunkten då de avyttras. Intresseföretag utgör under normala omständigheter företag, vari Real Fastigheters har ett betydande inflytande, det vill säga när röstetalet uppgår till mellan 20 och 50 procent.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 2

HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Mkr	2021	2020
Hyra bostäder	0,3	0,3
Hyra lokaler	79,8	65,4
Hyra garage o p-platser	0	0
Övrigt	0,3	0,8
Summa	80,4	66,5

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2022	169	25 063	15 175 725	13%
2023	40	24 761	10 301 810	9%
2024	34	32 130	24 927 060	21%
2025	13	19 782	17 276 536	14%
2026-	28	54 319	36 466 649	31%
Summa	284	156 055	104 147 779	87%
Vakant	34	27 917	11 469 982	10%
Bostad	40	3 568	3 874 646	3%
Summa	74	31 485	15 344 629	13%
Totalt summa	358	187 540	119 492 408	100%

ÅRSHYRA

Avtalade framtida intäkter

	Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	15,2
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	58,1
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	30,9
	104,1
Bostäder	3,9
Summa	108,0

Samtliga löpande avtal som ingåtts i dotterbolagen ingår under "hyreskontraktens förfallostruktur" ovan.

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 3

RÖRELSENS ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Övriga intäkter	0,3	0,8
Summa	0,3	0,8
Moderbolag		
Koncerninterna intäkter	10,3	1,0
Övriga intäkter	0,0	0,0
Summa	10,3	1,0

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 4

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Medelantal anställda		
Moderbolag Sverige	0	0
Sverige	0	0
Totalt moderbolag		
Dotterbolag	1	2
Sverige	1	2
Totalt Dotterbolag	1	2
Koncernen totalt	1	2

Fakturerat arvode VD och CFO uppgår till 2 400 000 kr resp 1 185 000 kr

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA AVGIFTER, INKL PENSIONS-KOSTNADER

	2021	2020
Koncern		
Styrelse och VD	0,4	0,8
Övriga anställda	0,5	0,9
Summa	0,9	1,7
Sociala avgifter	0,2	0,6
Moderbolag		
Styrelse och VD	0,4	0,8
Övriga anställda	0,0	0,0
Summa	0,4	0,8
Sociala avgifter	0,1	0,3

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 5

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2021	2020
Koncern		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,3	0,1
Summa	0,3	0,2
Moderbolag		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Summa	0,1	0,1

NOT 6

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0,6	0,5
Övriga tjänster	0,7	0,4
Allians Revision och Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	0,0	0,6
Summa	1,3	1,5
Moderbolag		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	0,6	0,5
Övriga tjänster	0,7	0,4
Allians Revision och Redovisning AB		
Revisionsarvode	0,0	0,4
Summa	1,3	1,3

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 7

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Ränteintäkter	0,0	0,0
Moderbolag		
Ränteintäkter	0,0	0,0
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	18,0

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 8

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Räntekostnader	16,3	20,1
Övr finansiella kostnader	0,0	0,2
Summa		20,3
Moderbolag		
Räntekostnader	7,4	7,2
Övr finansiella kostnader	0,0	0,1
Summa	7,4	7,3

Upplupna räntekostnader uppgår per 2021-12-31 till 2,1 (2,7) Mkr i koncernen och till 0,9 (0,8) Mkr i moderbolaget.

Övriga finansiella kostnader består huvudsakligen av upplåningskostnader i samband med upptagande av nya eller förlängda lån.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR 2021-12-31

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	Andel %
2022	190,3	37,1%
2023	8,5	1,7%
2024	106,9	20,8%
2026	14,9	2,9%
2028-	192,5	37,5%
Summa	513,3	100,0%

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR 2021-12-31, AMORTERINGAR OCH RÄNTA

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	MedelRänta %	Årlig Amortering
2022	190,4	2,76%	6,9
2023	8,5	6,27%	0,1
2024	106,9	6,92%	4,4
2026	14,9	2,82%	0,5
2028-	192,6	1,93%	10,7
Summa	513,4	3,37%	22,6

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 9

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2021	2020
Koncern		
Resultat före skatt	74,0	82,5
Ber Skatt enl skattesats (20,6%)	-15,2	-17,7
Ej Skattepl intäkter	0,0	3,9
Ej Avdragsgilla kostnader	1,3	-2,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-1,3
Ej värderade temporära skillnader, underskottsavdrag	11,8	14,3
Summa	-2,1	-2,9
Moderbolag		
Resultat före skatt	-3,7	65,1
Ber Skatt enl skattesats (20,6%)	0,8	-13,9
Ej Skattepl intäkter	0,0	3,8
Ej Avdragsgilla kostnader	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Ej värderade temporära skillnader, underskottsavdrag	-0,8	10,1
Summa	0,0	0,0

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 10

BALANSERADE UTGIFTER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2021	2020
Koncern		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0,4	0,4
Anskaffningar	0,2	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,6	0,4
Akkumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-0,4	-0,4
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	0,0	0,0
Vid årets slut	-0,4	-0,4
Redovisat värde vid årets slut	0,2	0,0
Moderbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0,4	0,4
Anskaffningar	0,2	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	0,6	0,4
Akkumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-0,4	-0,4
Årets avskrivn	0,0	0,0
Vid årets slut	-0,4	-0,4
Redovisat värde vid årets slut	0,2	0,0

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 11

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	595,0	420,1
Investeringar i befintliga fastigheter	10,3	0,0
Nyanskaffningar	245,4	67,3
Avyttringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	57,4	107,6
Vid årets slut	908,1	595,0

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

2021-12-31 Mkr	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde Fastighet	5%	+/- 45
Direktavkastningskrav	0,25%	+/- 2,3
Hysesintäkter	80 kr/kvm	+/- 15
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	+/- 3,8
Vakansgrad	1%	+/- 1

Samtliga fastigheter i Real Fastigheters bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsföretag. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Under 2021 värderades fastigheterna av Forum Fastighetsekonomi AB. Värderingarna sker minst en gång under året.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt byggrättsmetoden.

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

- + Hyresinbetalningar
- Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
- Underhållskostnader
- = Driftöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Kassaflöde

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter. En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Information från Real Fastigheter om skick, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- I värderingarna har ortsprisanpassad direktavkastning tillämpats om 6,9%–10% och en årlig inflationstakt på 2%.

NOT 12

INVENTARIER, VERKTYG O INSTALLATIONER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3,6	3,2
Nyanskaffningar	0,8	0,2
Rörelseförvärv	1,0	0,2
Avyttringar o utrangeringar	-0,1	0,0
Vid årets slut	5,3	3,6
Akkumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-3,1	-3,0
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Återförda avskr på avytrr o utrang	0,1	0,0
Årets avskrivn	-0,3	-0,1
Vid årets slut	-3,3	-3,1
Redovisat värde vid årets slut	2,0	0,5

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 13

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Skatt avseende:

Skattemässiga underskott i koncernbolag värderas på en uppskattning av framtida skattepliktiga resultat. Styrelsen anser att företaget kommer kunna utnyttja nuvarande underskott emot framtida vinster inom överskådlig framtid.

Mkr	2021	2020
Skattemässiga underskott i koncernbolag	2021	2020
Ingående balans	24,3	35,4
Förändring i resultaträkningen	-0,3	-11,1
Total utgående uppskjuten skattefordran	24,0	24,3

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Skatt avseende:

Koncern

Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde

Ingående balans	16,0	11,3
Förändring i resultaträkningen	11,8	3,1
Förändring genom förvärv	16,2	1,6
Utgående redovisat värde	44,0	16,0

Obeskattade reserver i koncernföretag

Ingående balans	0,4	0,0
Förändring i resultaträkningen	0,0	0,0
Förändring genom förvärv	0,0	0,4
Utgående redovisat värde	0,4	0,4

Total utgående uppskjuten skatteskuld	44,4	16,4
--	-------------	-------------

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 14

SAMMANSTÄLLNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	2021	2020
Koncernen		
Hyres- och kundfordringar	18,0	10,6
Övriga kortfristiga fordringar	4,5	3,1
Likvida medel	22,2	5,4
Summa	44,7	19,1
Koncern		
Räntebärande skulder	190,4	222,7
Leverantörsskulder	11,0	6,1
Övriga skulder	116,6	32,4
Summa	318,0	261,2
Moderbolag		
Fordringar koncernbolag	80,5	72,4
Övriga kortfristiga fordringar	0,5	0,8
Likvida medel	0,7	0,7
Summa	81,7	73,9
Moderbolag		
Skulder koncernbolag	61,8	38,0
Räntebärande skulder	130,1	95,0
Leverantörsskulder	1,3	1,0
Övriga skulder	20,5	2,1
Summa	213,7	136,1

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 15

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Förutbetalda driftskostnader	0,6	1,8
Förutbetalda räntekostnader	1,5	1,3
Upplupna intäkter	2,4	0,0
Summa	4,5	3,1
Moderbolag		
Förutbetalda driftskostnader	0,5	0,0
Upplupna intäkter	0,0	0,0
Summa	0,5	0,0

NOT 16

KASSA OCH BANK

Mkr	2021	2020
Koncern		
Bank	22,2	5,4
Moderbolag		
Bank	0,7	0,7

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 17

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2021	2020
Moderbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	225,4	145,3
Rörelseförvärv	65,6	81,6
Upp/nedskrivning värde	0,0	0,0
Avyttringar	0,0	-1,5
Vid årets slut	291,0	225,4

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%	2021	2020
Real Fastigheter AB, 3151, 556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,4	0,4
Real Fastigheter i Landskrona AB, 556873-9352, Stockholm				
Real Samhällsfastigheter AB, 556998-0823, Stockholm	1 000	100	10,9	10,9
Real Fastigheter i Karlskrona AB, 559009-4834, Stockholm				
Real Anderstorp Törås, 556998-0971, Stockholm	1000	100	0,1	0,1
Real Fastigheter i Håbo AB, 556949-8198, Stockholm	500	100	12,3	12,3
Real Nissaholmen Fastigheter AB, 556414-1058, Stockholm	100	100	55,4	55,4
Real Nissaholmen HB, 969623-8238, Stockholm, under upplösning				
Real Nya Bostäder i Skövde AB, 559053-1074, Stockholm	1000	100	41,3	41,3
Real Fastigheter i Tranås AB, 556939-2144, Stockholm				
Real Fastigheter i Torsås AB, 556882-7942, Torsås	50 000	100	23,2	23,2
Real Fastigheter Väst 1 AB, 559162-2534, Stockholm	50 000	100	0,1	0,1
Real Fastigheter Väst 2 AB, 559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,1	0,1
Forsfast AB, 559000-2159, Stockholm	50 000	100	81,6	81,6
Forsheda 5:132 AB, 559119-1423, Jönköping/Värnamo				
Real Fastigheter i Hässleholm AB, 556713-3292, Stockholm	1 000	100	21,9	
Real Hudiksvall Köpmanberget AB, 559312-1055, Stockholm	250	100	41,7	
Real Hudiksvall Mo AB, 559312-1063, Stockholm	250	100	0,9	
Real Tranåsbolagen AB, 559343-1066, Stockholm	250	100	1,1	
Fastighets AB Zinkgatan 2-4, 556044-2971, Stockholm				
Fastighets AB Tranås Norra Missionen AB, 556104-7886, Stockholm				
Fastighets AB Telegrafan, 559186-3435, Stockholm				
Tranås Köpcentrum AB, 556881-5277, Stockholm				
Summa			291,0	225,4

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 18

EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 88 732 283 kronor och antalet aktier uppgick till totalt 8 873 228 285 stycken

Real Fastigheters bolagsordning per 31 december 2021 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.

Antalet A aktier i bolaget uppgick per balansdagen till 0 stycken. Antalet B aktier uppgick per balansdagen till 8 873 215 774 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 12 511 stycken.

Utdelning på preferensaktierna PREF1 utgår med 5 kronor per kvartal och per aktie, dvs 20 kronor per år och per preferensaktie. För det fall beslut om utdelning ej sker ackumuleras rätten till utdelning med ej utdelat belopp. Ej utdelat belopp ränteberäknas.

Eget kapital ska enligt svensk lag uppdelas i fritt och bundet eget kapital i moderbolaget varav bundet eget kapital inte är tillgängligt för utdelning till aktieägarna. I bolagen kan bundet eget kapital bestå av aktiekapital, reservfond och uppskrivningsfond. Fritt eget kapital inkluderar överkursfond, aktieägartillskott och balanserade vinstmedel.

För förändringar i övrigt hänvisas till sid 5 och rubriken Väsentliga händelser under året.

NOT 19

FÖRFALLOTIDPUNKT 1-5 ÅR FRÅN BALANSDAGEN

Mkr	2021	2020
Koncern		
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	320,8	245,6
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	192,6	100,8
Summa	513,4	346,4

FINANSIELLA RAPPORTER

Noter

NOT 20

UPPLUPNA KOSTNADER O FÖRUTBET INTÄKTER

Mkr	2021	2020
Koncern		
Uppl räntekostnader	2,1	2,7
Förutbet hyresintäkter	17,3	14,1
Övr uppl kostnader	9,4	3,5
Summa	28,8	20,4
Moderbolag		
Uppl räntekostnader	0,9	0,8
Övr uppl kostnader	1,3	0,5
Summa	2,2	1,3

NOT 21

STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2021	2020
Koncern		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	586,0	370,2
Summa	586,0	370,2
Ställda säkerheter motsvarar 64,5% av fastighetsvärdet		
Moderbolag		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Borgensåtagande gentemot dotterbolag	93,9	20,0
Aktier i dotterbolag	202,6	95,1
Summa	296,5	115,1

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den

29/3-2022


Dimitrij Titov, ordförande


Bengt Engström, ledamot


Michael Derk, ledamot och VD


Fredrik Högbom, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

7/4 2022.


Magnus Olsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Real Fastigheter AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 20-64 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-19 och på sidorna 27-34.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentligt utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet

1 av 3

WJ

om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Real Fastigheter AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 7 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Magnus Olsson', is written over a faint, light blue grid background.

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

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

	2021	2020
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,028	0,026
Antal aktier vid periodens utgång	8 873 228 285	8 867 894 666
Genomsnittligt antal aktier under perioden	8 870 567 922	6 710 597 716
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	248,5	230,6
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,03	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,03	0,04
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesvärde helår, kr/kvm	579	563
Hysesintäkter helår, kr/kvm	641	627
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	91%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	908,1	595,0
Uthyrningsbar yta, kvm	187 540	141 094
Direktavkastning på årsbasis, %	5,1%	8,4%
Antal förvaltningsfastigheter	22	13
Finansiella nyckeltal		
Intäkter, Mkr	80,4	66,5
Driftnetto, Mkr	46,3	45,4
Balansomslutning	987,1	638,8
Räntebärande skulder	513,4	346,4
Soliditet, %	30,6	38,0
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,0	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	52,0	54,2
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	56,5	58,2

* Ackordsvinsten 2020 har exkluderats vid beräkningen.

FINANSIELLA RAPPORTER

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 tillträdna 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 tillträdna 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

Nyckeltal

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

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@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