
Tillägg till prospekt avseende
Inbjudan till teckning av
obligationer i Real Holding i
Sverige AB (publ)



MANGOLD™

Tillägg till prospekt

Detta dokument ("Tilläggsprospektet") har upprättats av Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr 556865-1680 ("Real Holding" eller "Bolaget") i tillägg till det prospekt avseende Inbjudan till teckning av obligationer i Real Holding i Sverige AB (publ) som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 17 december 2015 (Finansinspektionens diarienummer 15-16284) och offentliggjordes samma dag ("Prospektet"). Tilläggsprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. De definitioner som finns i Prospektet gäller även för Tilläggsprospektet.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av:

- Den utgivna bokslutskommunikén som offentliggjordes av Bolaget den 26 januari 2016 och finns tillgänglig på Bolagets webbplats (www.realholding.se) där Bolaget offentliggjorde finansiella räkenskaper för 2015.

- Den uppdaterade resultatprognosen där posten "Resultatförda förutbetalda kostnader" tillkommit med anledning av justerad tillämpning av redovisningsprinciper som offentliggjordes i tillägg till prospekt den 18 februari 2016.

- Utökad information kring riskfaktorer.

- Förvärvet av fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 som avtalades den 21 december 2015.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 23 februari 2016 (Finansinspektionens diarienummer 16-1816). Tilläggsprospektet offentliggjordes den 23 februari 2016.

Tilläggsprospektet och Prospektet finns tillgängliga i elektroniskt format på Finansinspektionens (www.fi.se), Bolagets (www.realholding.se) och Mangolds (www.mangold.se) webbplatser.

Investerare som före offentliggörandet av detta Tilläggsprospekt har gjort en anmälan om eller på annat sätt samtyckt till köp eller teckning av de värdepapper som omfattas av Prospektet har enligt 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke till och med den 25 februari 2016 (det vill säga inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet). Återkallelse ska ske skriftligen till Mangold Fondkommission AB, Box 556 91, 102 15 Stockholm, Sverige eller via e-post till emissioner@mangold.se. Det datum för återkallelse som tas i beaktande är det datum då Posten stämplat brevet eller när e-posten inkommit till Mangold. Investerare som har tecknat obligationer genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse. Teckning som ej återkallas kommer förbli bindande och om investerare önskar kvarstå som tecknare av obligationer behöver denne ej vidta några åtgärder.

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att Prospektets avsnitt Sammanfattning, Riskfaktorer, Fastighetsbestånd, Fastighetsförteckning, Värdeintyg, Finansiell översikt Real Holding, Kommentarer till den finansiella utvecklingen, Kapitalisering och skuldsättning, Resultatprognos, Revisorns rapport avseende resultatprognosen och Legala frågor och kompletterande information uppdateras enligt nedan. Uppdateringarna i Tilläggsprospektet redovisas i kronologisk ordning.

Följande information på sidorna 1 till 2 i Tilläggsprospektet ersätter informationen på sidorna S3 till S4 i Sammanfattningen (punkt B9), informationen på sidorna 3 till 7 i Tilläggsprospektet ersätter informationen på sidorna S5 till S8 i Sammanfattningen (punkt B12), informationen på sidan 8 i Tilläggsprospektet tillkommer som tillägg till punkterna under underrubriken "Risker relaterade till Real Holdings verksamhet" i avsnittet "Riskfaktorer" på sidorna R2 till R4 i Registreringsdokumentet, informationen på sidorna 9 till 10 i Tilläggsprospektet ersätter informationen på sidorna R6 till R7 i Registreringsdokumentet, informationen på sidan 11 i Tilläggsprospektet ersätter informationen på sidan R9 i Registreringsdokumentet, informationen på sidorna 12 till 23 i Tilläggsprospektet ersätter informationen på sidorna R12 till R22 i Registreringsdokumentet och informationen på sidan 24 i Tilläggsprospektet ersätter informationen under underrubriken "Förvärv av Karlskrona" på sidan R31 i Registreringsdokumentet.

Resultatprognos 2016-2017

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

Viktig information

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

B.9 **Resultatprognos, forts.** **Noter till resultatprognosen**

Not A

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

Not B

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

Not C

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

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

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

Not G

Samtliga kostnader för tidigare upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprättande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor) har aktiverats i balansräkningen som förutbetalda kostnader. Dessa resultatförs under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan. Räntor för bryggfinansieringen har tillfullo erlagts under 2015 genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier.

Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 400 KSEK som erlades 2015 resultatförs under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatförs löpande under respektive period. För 2016 består posten av dels den förutbetalda räntan om 6 400 KSEK, samt resultatföring av aktiverade kostnader.

Not H

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. Efter 2016 års förväntade värdeförändring beräknas värdet vara cirka 1 300 SEK per kvadratmeter och slutligen 2017 beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017. Kostnader i detta avseende har inte medräknats ovan, likväl som värdeförändringar till följd av detta inte heller medräknats.

B.12 **Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar**

Resultaträkning

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

B.12 **Finansiell information i
sammandrag med kom-
mentarer om väsentliga
förändringar**

Balansräkning

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

B.12 **Finansiell information i
sammandrag med kom-
mentarer om väsentliga
förändringar**

Kassaflödesanalys

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

B.12 **Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar**

Nyckeltal

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

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

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

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med totalt kapital.
Räntetäckningsgrad, ggr	Avser resultat efter finansiella poster dividerat med räntekostnader och likande resultatposter.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat dividerat med totalt eget kapital.
Räntebärande skuld, KSEK	Mängden räntebärande skuld i balansräkningen i tusen kronor.
Antal aktier, periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång.
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier i kronor.
Utdelning, SEK	Utdelning under perioden i kronor.
Antal anställda, periodens slut	Antalet anställda vid periodens slut.

B.12	Finansiell information i sammandrag med kommentarer om väsentliga förändringar	<p>Den finansiella information ovan är reviderad av revisor med undantag för kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013, bokslutskommunikén för 2015 samt nyckeltalen. Nyckeltalen baseras däremot på reviderade siffror och har upprättats av Bolagets redovisningsansvarige. Kassaflödesanalysen för räkenskapsåret 2013 har upprättats av revisor som jämförelsesiffror till årsredovisningen för räkenskapsåret 2014. Den finansiella informationen för räkenskapsåret 2013 är hämtad från Bolagets årsredovisning och siffrorna för räkenskapsåret 2014 är hämtade från Bolagets koncernredovisning. Räkenskapsåret 2015 siffror är hämtade ur Bolagets bokslutskommuniké för 2015. Real Holdings bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2014 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Real Holdings årsredovisning för räkenskapsåret 2013 har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.</p> <p>Inga negativa förändringar i framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste offentliggjorda finansiella informationen per den 31 december 2015.</p> <p>Under verksamhetsåret 2014 förvärvades en fastighet i Landskrona och Bolaget har under 2015 ingått förvärsavtal för tio stycken fastigheter belägna i Stockholm, Håbo, Gislaved och Karlskrona. Bolaget har tillträtt sammanlagt nio av dessa fastigheter.</p> <p>Bolaget genomförde i juni 2015 en preferensaktieemission om högst 265 MSEK. Efter emissionens genomförande drog styrelsen tillbaka emissionen med anledning av rådande marknadsförhållanden.</p> <p>Under 2015 har Bolaget uppvisat ett negativt resultat, främst på grund av räntekostnader och kostnader av engångskaraktär hänförliga till kapitalanskaffningarna under 2015. Bolaget har även under 2015 väsentligt ökat sin balansomslutning då fastighetsbeståndet under året har stigit från en fastighet till elva fastigheter. Efter utgången av 2015 har inga händelser skett som påverkar Bolagets finansiella situation.</p> <p>Efter offentliggörandet av bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2015 har inga väsentliga händelser inträffat i Bolaget.</p>
-------------	---	---

Karlskronafastigheterna

I dagsläget har Bolaget inte likvid för att tillträda de två fastigheterna i Karlskrona. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att tillträda fastigheterna enligt avtalat. Skulle detta ske finns det en risk att detta kan medföra juridiska tvister vilket kan ha en negativ effekt på Bolaget verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om fastigheterna ej tillträds tappar Bolaget sin erlagda handpenning då den ej är villkorad av tillträde vilket skulle ha en negativ effekt på Bolagets resultat. Bolaget har tagit ett lån från styrelseledamot Bengt Linden utan villkorad återbetalningsdag för att erlägga denna handpenning. När detta lån förfaller till återbetalning kommer Bolagets finansiella ställning och likviditet att påverkas negativt.

Bankfinansiering

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

Fastighetsbestånd

Översikt

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

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

Byggnationen på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 avses att rivras och cirka 47 000 kvadratmeter BTA bostäder är planerade att utvecklas på fastigheten från och med 2017.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

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

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

Kontraktstruktur och kontraktvärde

Real Holdings fastighetsbestånd om elva (tillträdda och förvärvade men ej tillträdda) fastigheter har ett totalt fastighetsvärde om cirka 235 MSEK.

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



- Befintligt bestånd
- Förvärvat men ej tillträtt bestånd

Fastighetsförteckning

Real Holdings tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Dyarne 3:5, 5:96, 5:100 & 5:108	Håbo	7 688	46 000 000	0
Trekanten 30	Landskrona	255	5 900 000	2 982 000
Snigelhuset 4	Stockholm	252	17 500 000	0
Anderstorps-Törås 2:252, Henja 10:4 & Verkstaden 2	Gislaved	36 895	96 000 000	42 020 000
Totalt		45 090	165 400 000	45 002 000

Real Holdings förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

Fastighet	Ort	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Karlskrona 4:54 & 4:74	Karlskrona	4 659	69 500 000	17 755 000
Totalt		4 659	69 500 000	17 755 000

Real Holdings tillträdda och förvärvade men ej tillträdda fastighetsbestånd

	Area (kvm)	Marknadsvärde, SEK	Belåning exklusive bryggglån, SEK
Totalt	49 749	234 900 000	62 757 000

Sammanfattning av värdeutlåtande



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 22:e januari 2016

Karin Zakariasson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

Peter W-O Berglin
Värderare

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

Viktigaste redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén för 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) såsom de antagits av EU.

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltal

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

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

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

Definitioner av nyckeltal

Finansiella nyckeltal

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

Data per aktie

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

Organisatoriska nyckeltal

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

Resultaträkningen

Nettoomsättning

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

Rörelsens kostnader

Mellan år 2013 och 2014 ökade kostnaderna med 2 833 KSEK till 3 185 KSEK. Ökningen har framförallt berott på ökade kostnader i samband med förberedelser för kapitalanskaffning samt drift och underhåll av befintlig fastighet. År 2015 uppgick kostnaderna, inklusive positiva värdeförändringar av fastigheterna, till -17 086 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till kostnader av engångskaraktär som innefattar kostnader i samband med kapitalanskaffningarna och förvärven.

Finansnetto

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

Resultat

Under räkenskapsåret 2013 uppgick Bolagets resultat till -352 KSEK. Bolaget minskade resultatet med 155 KSEK för räkenskapsåret 2014 till -507 KSEK, vilket kan hänföras till Bolaget ökade nettoomsättning. Resultatet minskade till -25 040 KSEK under 2015, hänförlig till kostnader kring förvärv och kapitalanskaffningar.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna ökade från 0 KSEK per den 31 december 2013 till 4 758 KSEK per den 31 december 2014. Ökningen hänförs till förvärvet av Real Fastigheter i Landskrona AB som äger fastigheten Trekanten 30. Per den 31 december 2015 uppgick anläggningstillgångarna till cirka 229 300 KSEK. Ökningen från samma datum föregående år är hänförlig till de tio förvärvade fastigheterna och därmed det ökade fastighetsbeståndet.

Eget kapital

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

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2013 uppgick de kortfristiga skulderna till 136 KSEK. Under räkenskapsåret 2014 ökade de kortfristiga skulderna med 4 021 KSEK till 4 157 KSEK och de långfristiga skulderna ökade med 3 000 KSEK. Ökningen under räkenskapsåret 2014 hänförs framförallt till att koncernen uppstod, första fastighetsförvärvet genomfördes och verksamheten påbörjades under räkenskapsåret. Bolaget påbörjade under räkenskapsåret arbetet med att införskaffa kapital från marknaden samt ingick ytterligare avtal gällande fastighetsförvärv. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 281 946 KSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i övriga skulder, som innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvskuld och brygglån.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Förvärv

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

Väsentliga händelser efter 31 december 2014

Bolaget har ingått förvärvsavtal för ett antal bolag/fastigheter som beskrivs närmare under ”Legala frågor och kompletterande information” samt under ”Fastighetsförteckning” i Prospektet. Totalt har tio fastigheter förvärvats sedan 31 december 2014.

För att genomföra dessa förvärv upptogs en bryggfinansiering om cirka 200 MSEK som går att läsa mer om under ”Legala frågor och kompletterande information - Brygglåneavtal” i Prospektet.

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

Bolaget offentliggjorde i januari 2016 en företrädesemission om cirka 40 MSEK, vilken har fulltecknats.

Bolaget har under 2015 och 2016 tagit upp lån från styrelsemedlem om 42,8 MSEK med icke fastställd ränta eller återbetalningsdag. Bolaget har även övertagit lånet för fastighetsbeståndet i Håbo.

Inga händelser har nyligen inträffat och som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Real Holdings solvens.

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

Följande tabeller återspeglar information om Real Holdings nettoskuldsättning och kapitalisering per den 31 december 2015. Tabellerna har inte granskats av Bolagets revisor.

NETTOSKULDSÄTTNING		EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING	
KSEK	2015-12-31	KSEK	2015-12-31
A) Kassa	0,0	Räntebärande kortfristiga skulder	
B) Likvida medel	85 366,0	Mot garanti eller borgen	0,0
C) Lätt realiserbara medel	0,0	Mot säkerhet*	119 500,0
D) Summa likviditet A+B+C	85 366,0	Utän garanti/borgen eller säkerhet	0,0
E) Kortfristiga fordringar	10 282,0	Summa räntebärande kortfristiga skulder	119 500,0
F) Kortfristiga finansiella skulder	42 178,0	Räntebärande långfristiga skulder	
G) Kortfristig del av långfristiga finansiella skulder	2 036,0	Mot garanti eller borgen	0,0
H) Andra kortfristiga skulder	193 661,0	Mot säkerhet*	45 000,0
I) Summa kortfristiga skulder F+G+H	237 875,0	Utän garanti/borgen eller säkerhet	0,0
J) Netto kortfristig skuldsättning I-E-D	142 227,0	Summa räntebärande långfristiga skulder	45 000,0
K) Långfristiga finansiella fordringar	7 354,0	Eget kapital	
L) Emitterade obligationer	0,0	Aktiekapital	10 756,0
M) Andra långfristiga skulder	89 780,0	Ännu ej registrerad nyemission	3 825,0
N) Långfristig skuldsättning K+L+M	97 134,0	Reservfond	0,0
O) Nettoskuldsättning J+N	239 361,0	Andra reserver	74 502,0
		Balanserat resultat inklusive periodens resultat	-17 147,0
		Minoritetsandelar	0,0
		Summa eget kapital	71 936,0

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

Investeringar

Real Holding har totalt investerat cirka 160 MSEK i åtta fastigheter under 2015 som beskrivs närmare under avsnittet "Fastighetsförteckning". De investerade 160 MSEK har erlagts med en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inte gjort några väsentliga investeringar under året.

Under 2014 investerade Bolaget 5 MSEK i sin första fastighet.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget har förvärvat två fastigheter till en köpeskilling om cirka 58,5 MSEK som avses tillträdas under 2016. Av den totala köpeskillingen har 5,8 MSEK erlagts i form av handpenning. Bolaget avser att erlagga resterande köpeskilling med en kombination av eget kapital samt obligationslån.

Bolaget har beslutat att under 2016 investera cirka 700 MSEK i en fastighet i västra Sverige, vilken ska finansieras genom en kombination av banklån, obligationslån och eget kapital. I övrigt har Bolaget inga pågående eller beslutade investeringar.

Ställda säkerheter

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

Ovan säkerheter har idag ställts till förmån för långivarna i den upptagna bryggfinansieringen om cirka 200 MSEK, läs mer under avsnittet ”Brygglåneavtal” under ”Legala frågor och kompletterande information”.

Tendenser

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

Finansiella resurser

Per datumet för Tilläggsprospektets avgivande har Bolaget ej tillräckligt rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2015 till drygt 85 MSEK och rörelsekapitalunderskottet per Tilläggsprospektets avgivande är cirka 30 MSEK.

Bolaget har tidigare upptagit en bryggfinansiering om cirka 200 MSEK för att möjliggöra fastighetsförvärv. Denna bryggfinansiering skall återbetalas den 29 februari 2016 och det totala beloppet återstår vid datumet för Tilläggsprospektets avgivande. Företrädesemissionen tillsammans med cirka 65 MSEK från Obligationsemissionen, Bolagets likvida behållning och lån från en styrelseledamot om cirka 37 MSEK avser att återbetala bryggfinansieringen till fullo.

Företrädesemissionen kommer vid full teckning att tillföra Bolaget cirka 40 MSEK före avdrag för emissionskostnader och vid fulltecknande kommer Bolaget att ha tillräckligt rörelsekapital för de nästkommande 12 månaderna. För att bedriva verksamhet de nästkommande 12 månaderna avser Bolaget att använda sig av det positiva driftnettot från fastighetsbeståndet.

Fulltecknas inte Företrädesemissionen och Obligationsemissionen kommer Bolagets kapital inte att vara tillräckligt för återbetalning och Bolaget försätts därmed i betalningssvårigheter. Bolaget kommer för det fall Företrädesemissionen och Obligationsemissionen inte fulltecknas att titta på andra finansieringslösningar, antingen med eget eller externt kapital.

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

Det som Real Holding kan påverka utgörs av främst av:

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

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

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

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

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

För att upprätta resultatprognosen har ett antal antaganden gjorts, varav de som har störst påverkan på resultatprognosen är att:

- Bolaget har återbetalat det tidigare upptagna brygglånet om cirka 200 MSEK.
- Bolaget har säkrat finansiering för förvärvet av Karlskronafastigheterna samt tillträtt dessa.
- Bolaget har erhållit de banklån för finansiering av fastigheterna i Håbo och Bromma som Bolaget har sökt.

Bakgrund för resultatprognosen

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

Ändamål för resultatprognosen

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

Redovisningsprinciper

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

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

Utformning av resultatprognosen

Prognosen är baserad på de förväntade hyresintäkterna för Bolagets tillträdna fastigheter och de förvärvade men ej tillträdna fastigheterna. Prognosen är uppdaterad jämfört med den som offentliggjordes i Bolagets prospekt för Företrädesemissionen.

Resultatprognos 2016-2017

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

Noter till resultatprognosen

Not A

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

Not B

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

Not C

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

Not D

Avser huvudsakligen kostnader för administration och ledning av Bolaget.

Not E

Bolaget beräknar inte ha några finansiella intäkter.

Not F

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

Not G

Samtliga kostnader för tidigare upptagna bryggfinansieringar och för obligationen, såsom kostnader för upprätande av prospekt, success fees, advokatkostnader och dylikt (dock ej räntor) har aktiverats i balansräkningen som förutbetalda kostnader. Dessa resultatförs under obligationens löptid, 3 år. Posten är inte likviditetspåverkande, utan har endast en bokförings- och skattemässig påverkan. Räntor för bryggfinansieringen har tillfullo erlagts under 2015 genom kvittning till såväl stamaktier som preferensaktier. Räntorna för brygglånen har resultatförts under 2015 samt att 6 400 KSEK som erlades 2015 resultatförs under 2016, medan räntor avseende obligationen resultatförs löpande under respektive period. För 2016 består posten av dels den förutbetalda räntan om 6 400 KSEK, samt resultatföring av aktiverade kostnader.

Not H

Värdeförändringar förväntas för i stort sett hela beståndet, med avseende på indexregleringar och därmed årliga ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde. För fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 förväntas värdet för byggrätterna att öka i takt med att detaljplanen utvecklas till dess att färdiga byggrätter beslutats av Karlskrona kommun. I posten Orealiserade värdeförändringar avser 25 000 KSEK för 2016 samt 25 000 KSEK för 2017 beräknad värdeförändring för markområdet i Karlskrona. Nuvarande värdering fastställer värdet till cirka 765 SEK per kvadratmeter förväntad BTA. Efter 2016 års förväntade värdeförändring beräknas värdet vara cirka 1 300 SEK per kvadratmeter och slutligen 2017 beräknas värdet uppgå till mellan 1 800 och 2 000 SEK per kvadratmeter av den totala mängd byggrätter som beslutats. Bolaget beräknar påbörja exploatering av tomtmarken under första halvåret 2017. Kostnader i detta avseende har inte medräknats ovan, likväl som värdeförändringar till följd av detta inte heller medräknats.

Viktig information

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



Revisors rapport avseende resultatprognos i tillägg till prospekt

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

Jag har utfört en revision av det tillägg till resultatprognos som framgår på s. 18-19 i Real Holding i Sverige AB (publ) tillägg till prospekt daterat den 23 februari 2016.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Utfört arbete

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

Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att resultatprognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 17 i tillägg till prospekt.

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

Uttalande

Enligt min uppfattning har resultatprognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 17 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 23 februari 2016.

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

A blue ink handwritten signature of Johan Kaijser, written over the printed name and title.

Förvärv av Karlskrona

Real Samhällsfastigheter AB har i juni 2015 ingått två aktieöverlåtelseavtal (med tilläggsavtal daterade den 9 november 2015 och den 21 december 2015) enligt vilka Real Samhällsfastigheter AB ska förvärva Jernhusen Stockholm 129 AB och Jernhusen Stockholm 131 AB av säljaren Jernhusen Holding 4 AB senast den 1 april 2016 eller den tidigare dag som parterna kommer överens om.

Enligt aktieöverlåtelseavtalen ska Jernhusen Stockholm 129 AB äga fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:54 och Jernhusen Stockholm 131 AB äga fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74 (fastigheterna benämns gemensamt som "Karlskrona") på tillträdesdagen. Real Samhällsfastigheter AB har rätt att starta och driva detaljplanearbete gällande de byggrätter som planeras på fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:74.

Då Real Samhällsfastigheter AB inte kunnat tillträda bolagen såsom tidigare avtalat på grund av avsaknad av likvid har parterna i tilläggsavtalen daterade den 9 november 2015 kommit överens om att Real Samhällsfastigheter AB, utöver den avtalade preliminära köpeskillingen om totalt cirka 44 MSEK ska erlagga en tilläggsköpeskillning om drygt 450 000 SEK. Real Samhällsfastigheter AB har i samband med undertecknandet av tilläggsavtalet daterat den 21 december 2015 erlagt en handpenning om totalt 5,8 MSEK till säljaren. Återstoden av köpeskillingen kunde ej erläggas på grund av avsaknad av finansiering. För det fall Real Samhällsfastigheter AB inte kan erlagga köpeskillingen samt tilläggsköpeskillingen till fullo på tillträdesdagen ska handpenningen omedelbart förverkas och betraktas som ett vite och tillfalla säljaren utan något krav på motprestation från säljaren. Förverkandet av handpenningen minskar inte säljarens rätt till skadestånd eller annan ersättning enligt aktieöverlåtelseavtalen men ska räknas av från eventuell ersättning.