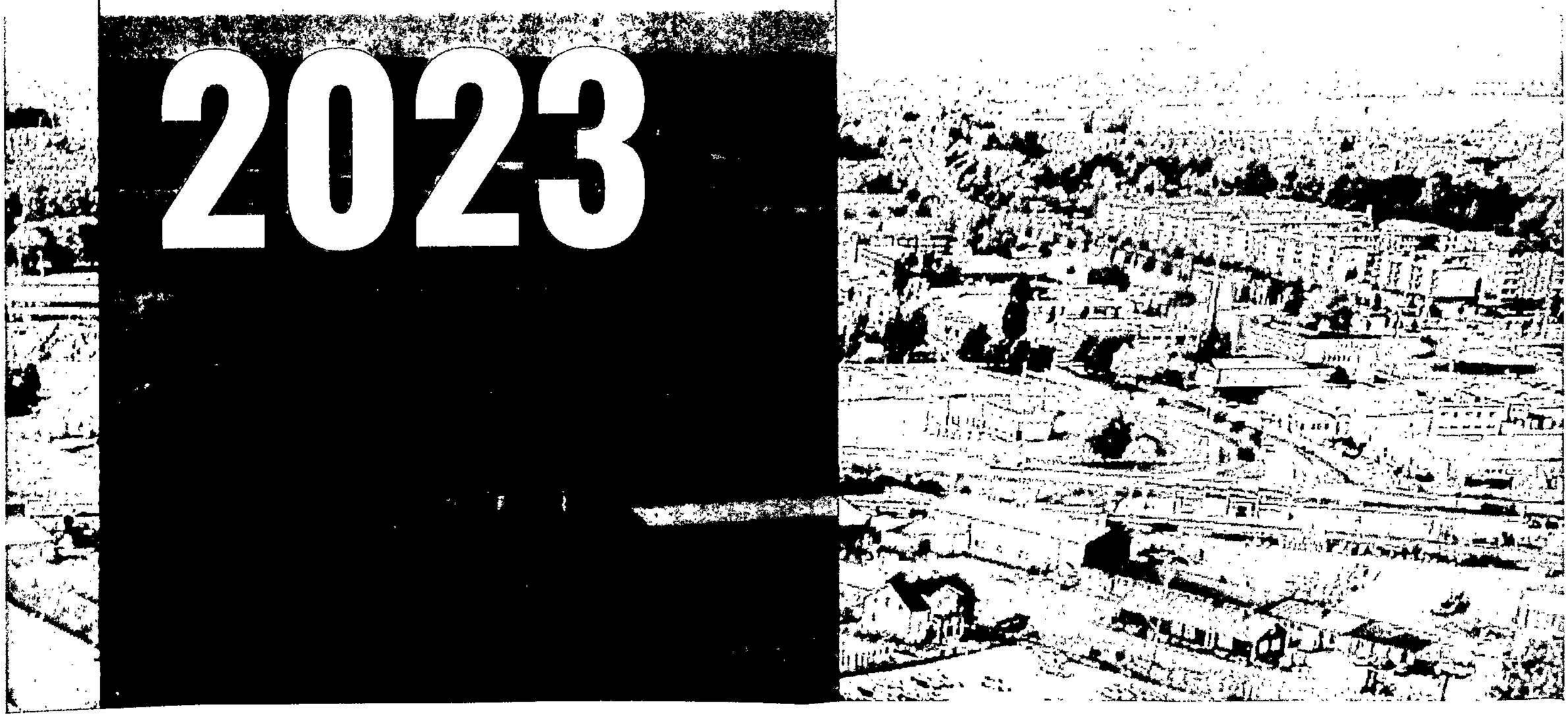
20240603211719

Årsredovisning

2023



Undertecknad styrelseledamot i Real Fastigheter AB (Publ) intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 14 maj, 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 maj, 2024

Michael Derk



Real Fastigheter

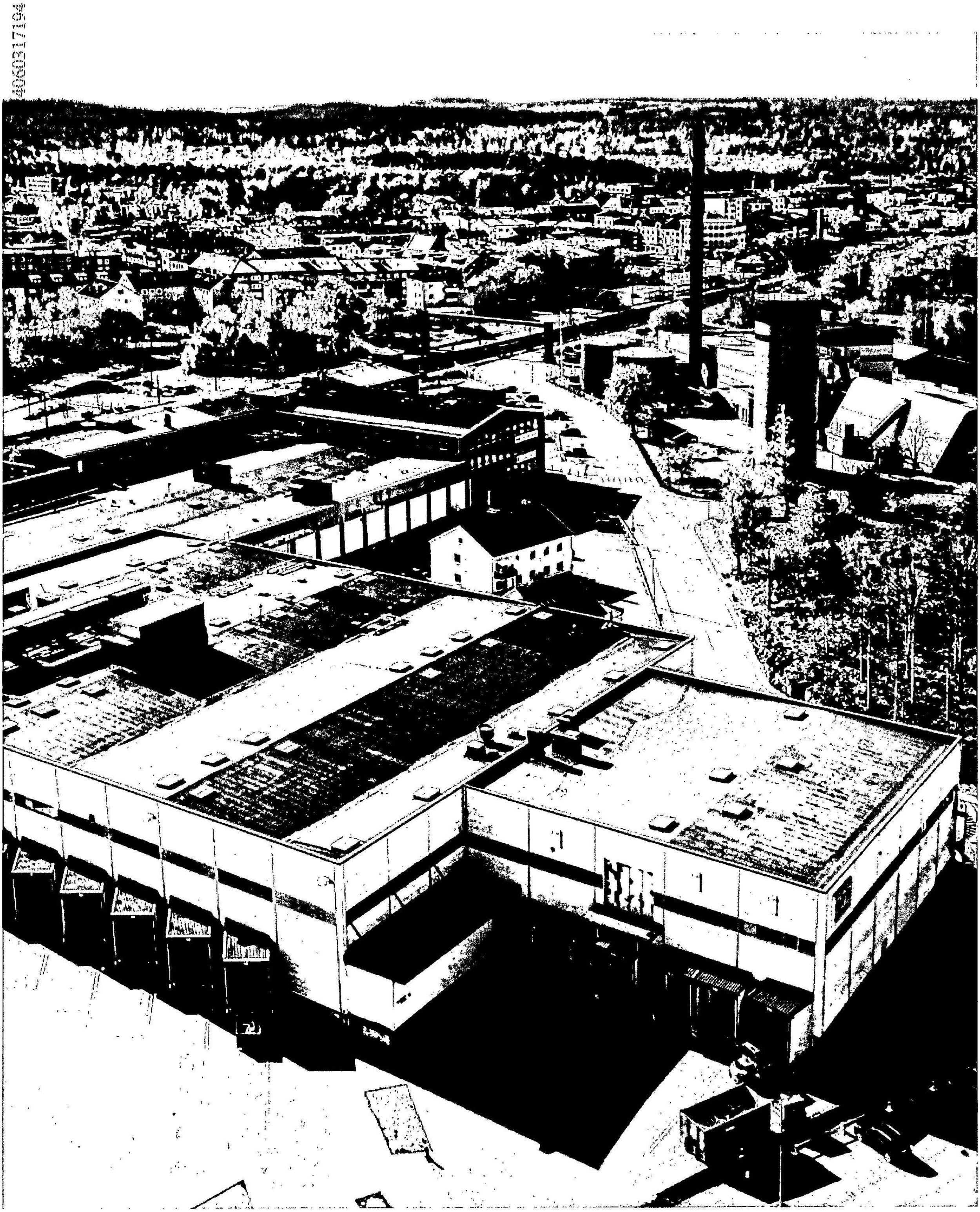
Real Fastigheter AB (publ)
org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

INNEHÅLL

Inledning	4
VD kommentarer	5
Väsentliga händelser	6
Marknadskommentar	8
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	9
Fastighetsbestånd	10
Aktien och aktieägarna	13
Risker och riskhantering	14
Styrelse/Ledning	16
Bolagsstyrningsrapport	20
Förvaltningsberättlese	23
Intäkter, kostnader och resultat	24
Tillgångar, skulder och eget kapital	25
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	28
Balansräkning koncern	29
Kassaflöde koncern	31
Förändring eget kapital, koncern	32
Resultaträkning moderbolag	33
Balansräkning moderbolag	34
Kassaflöde moderbolag	35
Förändring eget kapital, moderbolag	36
Noter	37
Revisionsberättelse	59
Nyckeltal	62
Definitioner	63
Information	64

Real Fastigheter



Inledning

2023 – ENLIGT PLAN

NETTOOMSÄTTNING

till 159,7 mkr (131,7)

DRIFTNETTO

till 94,2 (69,4)

RÖRELSERESULTAT

till 71,7 mkr (50,3)

FASTIGHETSVÄRDE

(1 143,6)

GENOMSNITTSRÄNTA

(5,2)

BELÅNINGSGRAD

(49,1)

ÅRET I KORTHET

Perioden i siffror	**Jan-Dec 2023**	**Jan-Dec 2022**
Nettoomsättning (Mkr)	159,7	131,7
Driftnettot (Mkr)	94,2	69,4
Rörelseresultat (Mkr)	71,7	50,3
Värdeförändringar fastigheter	4,6	41,5
Resultat efter skatt	14,2	57,3
Resultat per aktie (kr)*	0,48	1,93
Eget kapital per 31 December (Mkr)	547,4	540,5
Eget kapital per aktie den 31 December (kr)*	18,44	18,20
Totalt antal aktier*	29 693 620	29 693 645
Stamaktier upptagna till handel*	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 December (Mkr)	1 286,7	1 143,6

*Fastighetsanläggning 5010 genomförd den 28e augusti. Samtliga värden är omräknade enligt fastighetsanläggningen.

Real Fastigheter

20240603177196

VÄLPOSITIONERAT I KORTSIKTIGT TURBULENT MEN LÅNGSIKTIGT SUNDARE MARKNAD

Med 2023 i backspegeln konstaterar vi att Real Fastigheter fortsätter utvecklas enligt vår långsiktiga plan om att bygga ett stabilt fastighetsbolag.

Vårt fastighetsbestånd har sedan 2020 vuxit från 420 Mkr till 1 287 Mkr kronor vid utgången av 2023. Under fjolåret stärkte vi vår närvaro i Tranås med ett par förvärv samtidigt som vi etablerade oss i Köping med förvärvet av fastigheten Sjötullen 1:47, där Volvo är vår största hyresgäst. Trots blandade konjunktursignaler ser vi en fortsatt stabil uthyrningsgrad i våra fastigheter. Intäkterna ökade 21 procent mot föregående år samtidigt som driftnettot stärktes med 36 procent.

De arbetsgrupper som arbetat specifikt med energibesparande åtgärder, hållbarhet och utvecklingsfrågor har tagit stora steg framåt. Samtliga våra större fastigheter har vid årets utgång utarbetade åtgärdsplaner för att optimera energiutnyttjande och komfort. Det är glädjande att se de positiva effekter på energiförbrukningen och i förlängningen den minskning av fastighetskostnaderna åtgärderna ger. Det här arbetet går hand i hand med vår strävan att proaktivt arbeta med hyresgästanpassningar och det glädjer oss att flera av våra hyresgäster väljer att utöka och växa i befintliga lokaler. Samarbetet med våra hyresgäster stärker både Real Fastigheters erbjudande och ger våra hyresgäster större möjligheter i deras verksamheter.



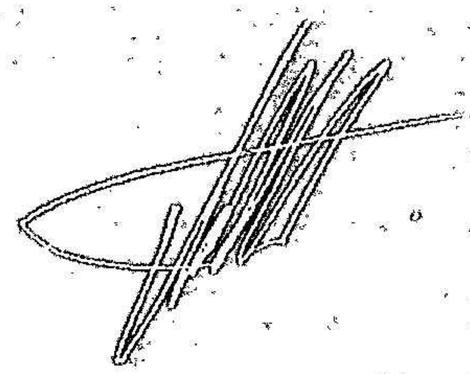
Finansieringskostnaderna steg under året till följd av högre marknadsräntor. Räntenivån är ansträngande men fortfarande hanterbar. Marknadens räntepronoser indikerar sjunkande räntor under 2024, vilket är positivt.

Samarbetet med våra banker är gott och arbetet med att finna bättre lånevillkor pågår löpande.

Under året har de kvarstående preferensaktierna lösts in och sammanläggningen av stamaktier (500:1) är genomförd.

Vi fortsätter förädla fastighetsbeståndet, förvärva och söka affärsmöjligheter i vad vi anser vara en tillfälligt turbulent men i förlängningen allt sundare marknad. Vi bedömer att vårt segment inom lager, logistik och tillverkning, i och i anslutning till centralorter, har väldigt goda framtidsutsikter gällande både tillväxt och lönsamhet.

Nacka i april 2024



Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB (publ)

Väsentliga händelser

2023

Q1

- Real Fastigheter avtalade om köp av två fastigheter i Tranås samt en fastighet i Aneby. Förvärvet gäller fastigheterna Tranås Telefonen 17, Tranås Telefonen 16 och Aneby Gladan 11. Fastigheterna har ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 34 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 3,4 Mkr.

- Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 10.230 kvm och utgörs av industri, lager och kontor med Bosch Thermoteknink AB som största hyresgäst. Fastigheterna är uthyrda till knappt 90 procent.
  Finansiering sker med sedvanlig bankfinansiering.

Q2

- Real Fastigheter AB (publ) höll årsstämma. Beslut togs bland annat om att lösa in samtliga preferensaktier och genomföra en sammanläggning av stamaktier 500 till 1.

- Real Fastigheter AB (publ) avtalade om köp av fastigheten Köping Sjötullen 1:57. Med ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 79,0 Mkr. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till ca 35.000 kvm och utgörs av industri, lager och kontor med Volvo Powertrain AB som största hyresgäst. Fastigheten är uthyrd till 100 procent.

Q3

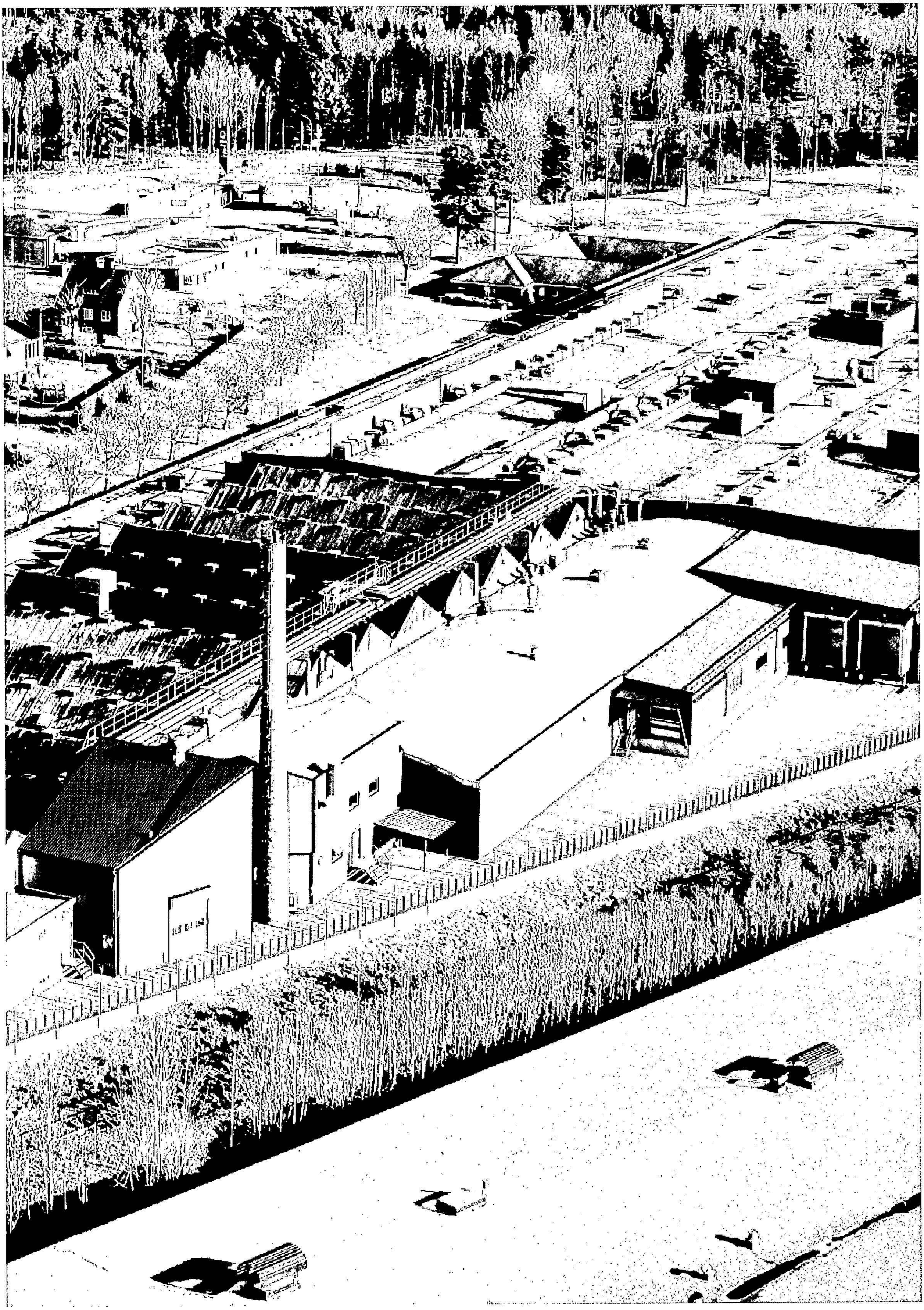
- Tillträddes fastigheten Köping Sjötullen 1:57.

- Utestående 12 511 st preferensaktier löstes in genom ett kontantförfarande.

- Sammanläggning av aktier i en omvänd split 500:1 med avstämningsdag 28 augusti.

Q4

- Real Fastigheter AB (publ) publicerade nyheten om uppförande av en ny byggnad på fastigheterna Nättraby 23:73 och 23:76 i Nättraby, Karlskrona för hyresgästen NKT HV Cables AB till en nyproduktionskostnad om ca 43 Mkr.





Marknads-kommentar

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots yttre förutsättningar med oroligheter i Europa samt ökande marknadsräntor, vilka påverkar både bolaget och kunderna. Bolaget har genomfört besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader. Tillverkningsindustrins konjunktur verkar i stora delar hålla i sig och viljan att producera inom landet kvarstår. Brist på material producerat utomlands begränsar till viss del effektiviteten och ledtiderna är bitvis långa. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter ligger fortsatt på en jämförelsevis hög nivå. Real Fastigheter AB (publ) har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

Real Fastigheter

20240503172003

Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande

AFFÄRSIDÉ

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

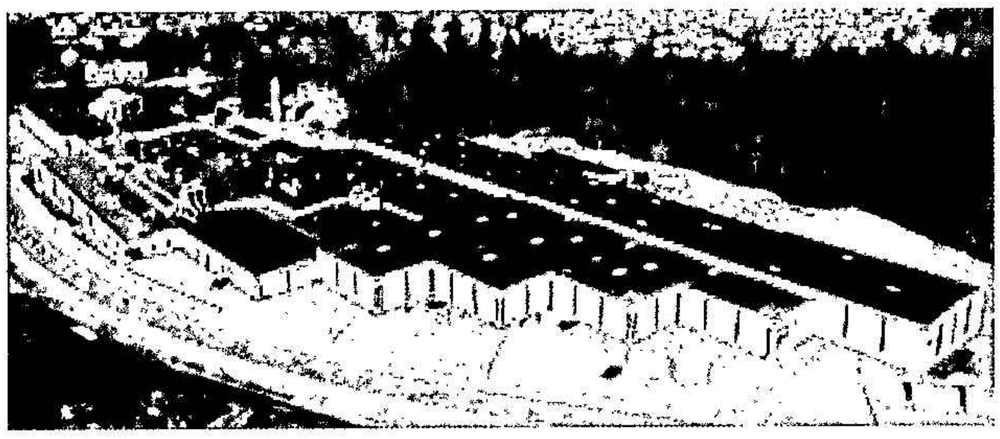
Real Fastigheter har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgästanpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

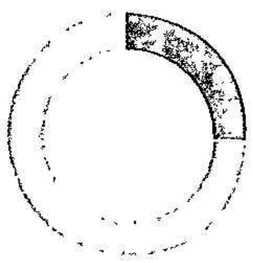
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har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

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED





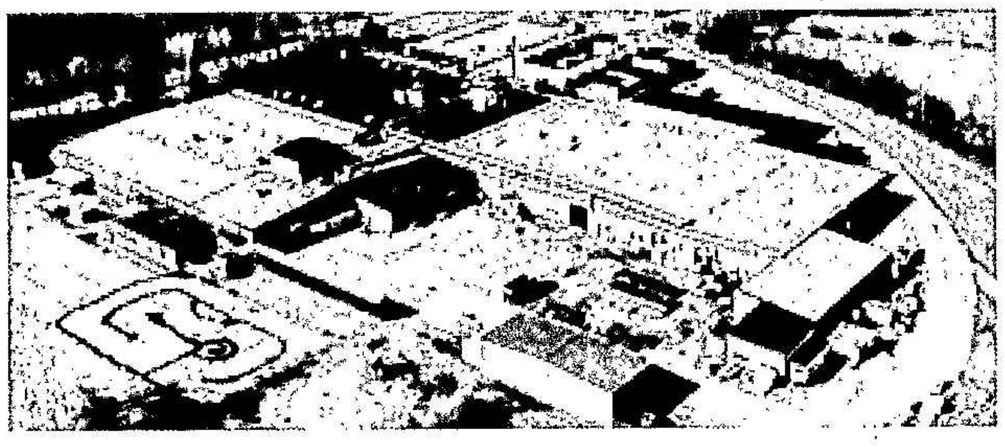
Nyckeltal

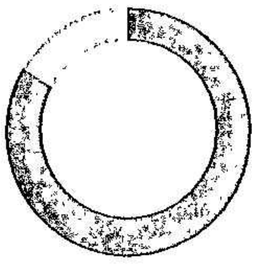
Tomtarea 36 826 kvm

Uthyrningsbar yta 14 302 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 27 %

TORSÅS/KALMAR





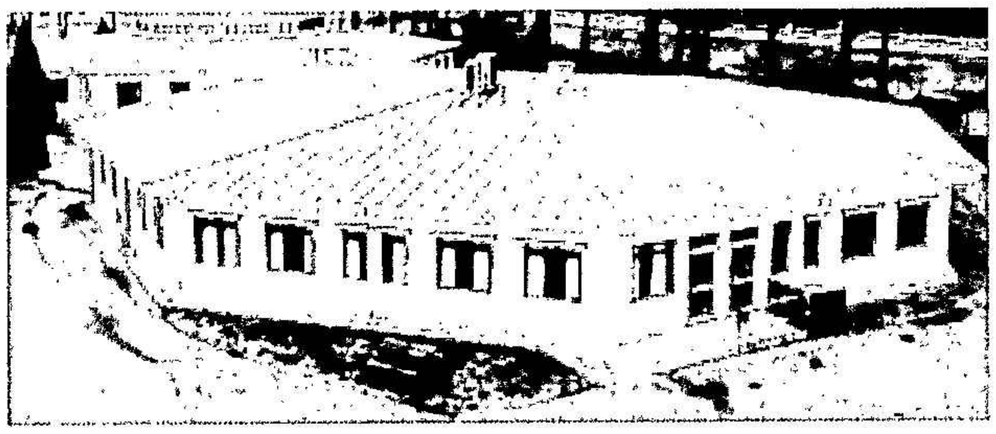
Nyckeltal

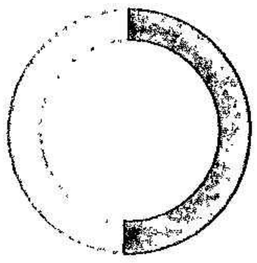
Tomtarea 39 159 kvm

Uthyrningsbar yta 15 490 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

ANDERSTORP





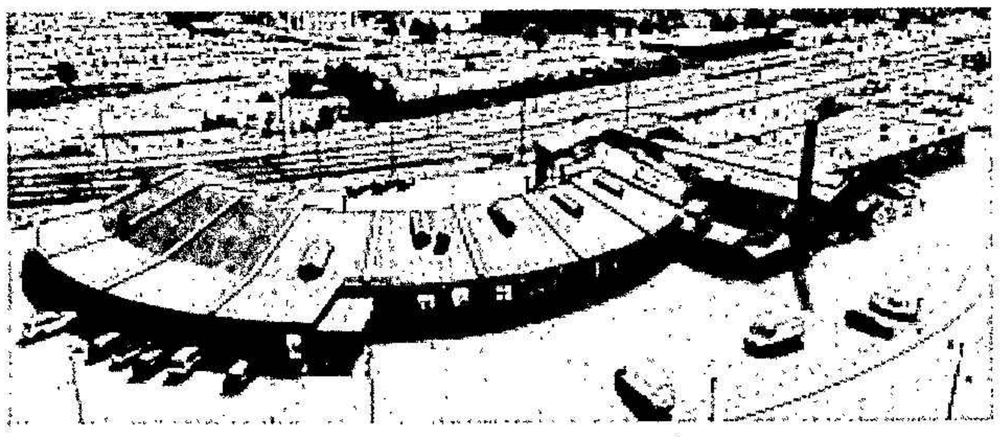
Nyckeltal

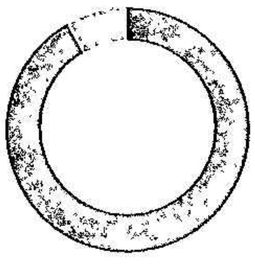
Tomtarea 9 681 kvm

Uthyrningsbar yta 1 449 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 55 %

KARLSKRONA





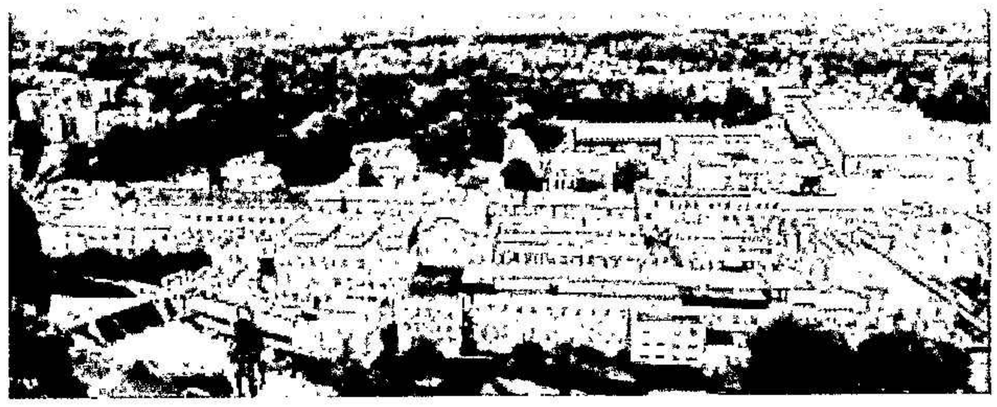
Nyckeltal

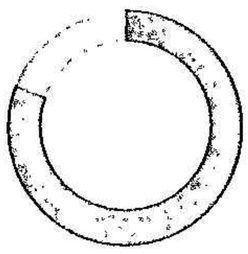
Tomtarea 8 530 kvm

Uthyrningsbar yta 4 018 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

GISLAVED





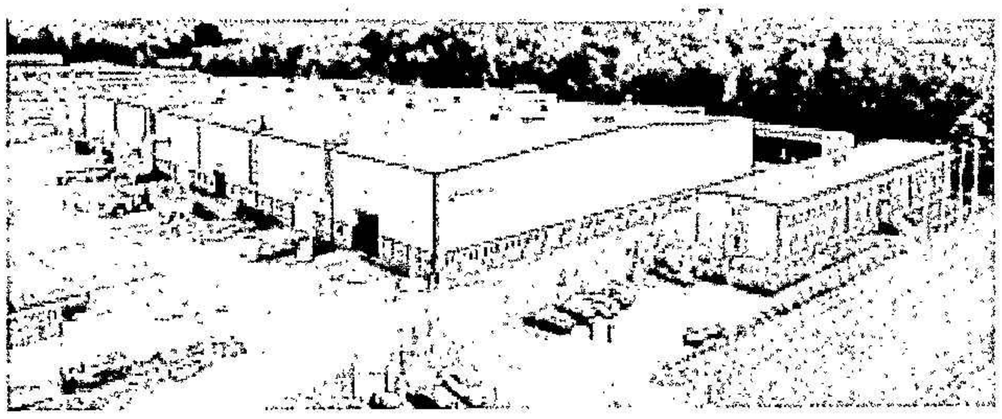
Nyckeltal (Flera fastigheter))

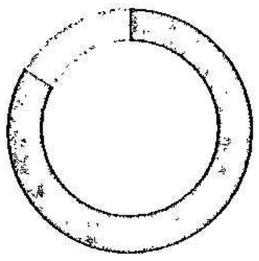
Tomtarea 95 798 kvm

Uthyrningsbar yta 44 882 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 86 %

HÄSSLEHOLM





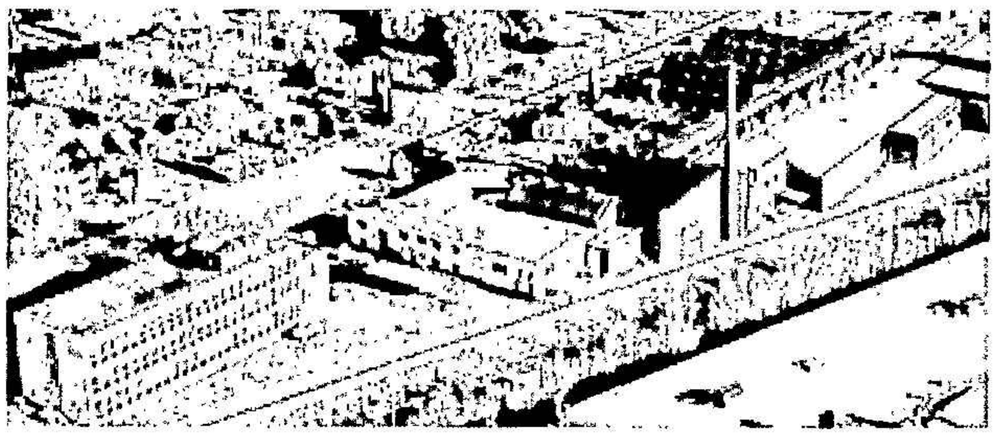
Nyckeltal

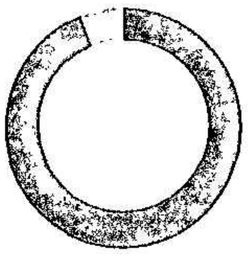
Tomtarea 50 520 kvm

Uthyrningsbar yta 15 741 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



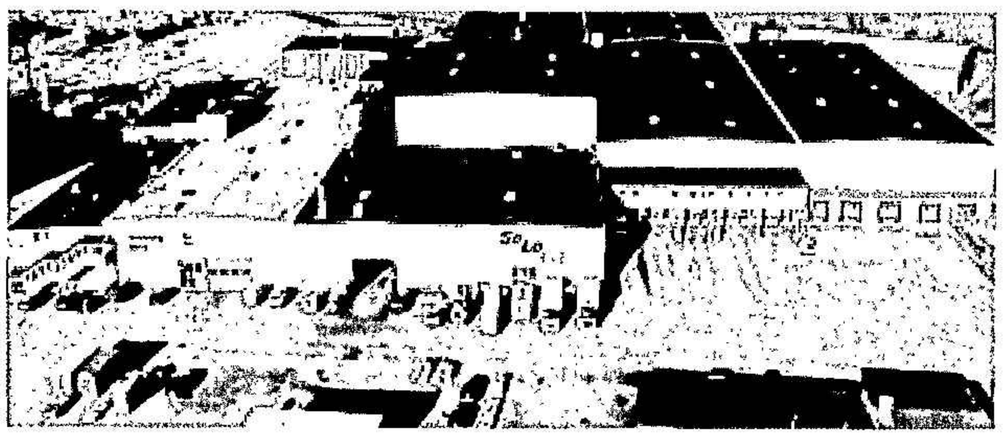


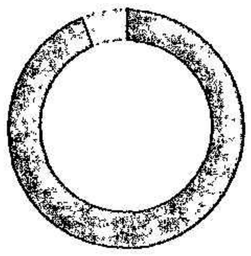
Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 96 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



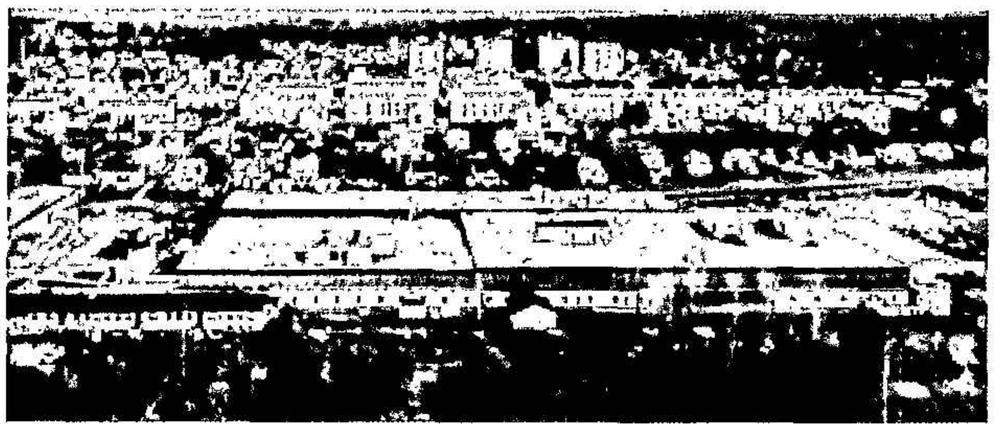


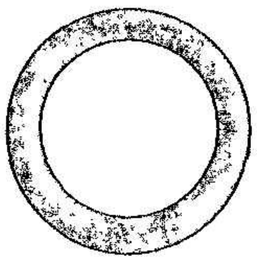
Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 17 832 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94,9 %

HUDIKSVALL



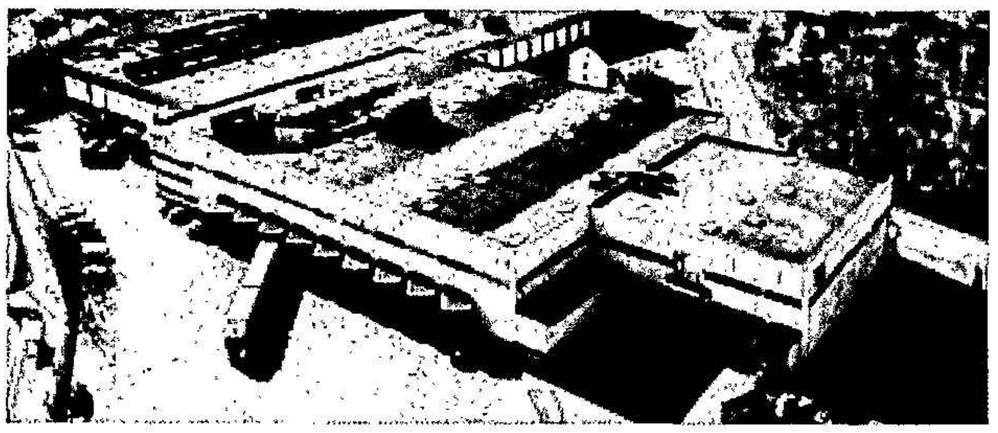


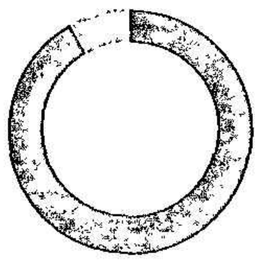
Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS



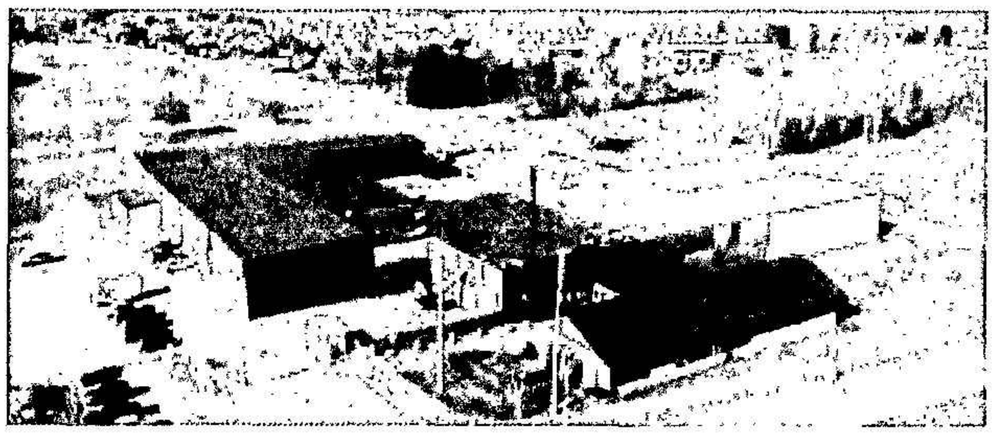


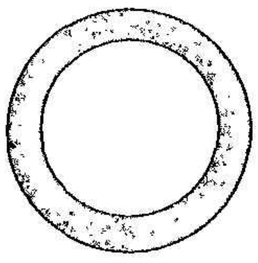
Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 55 656 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM



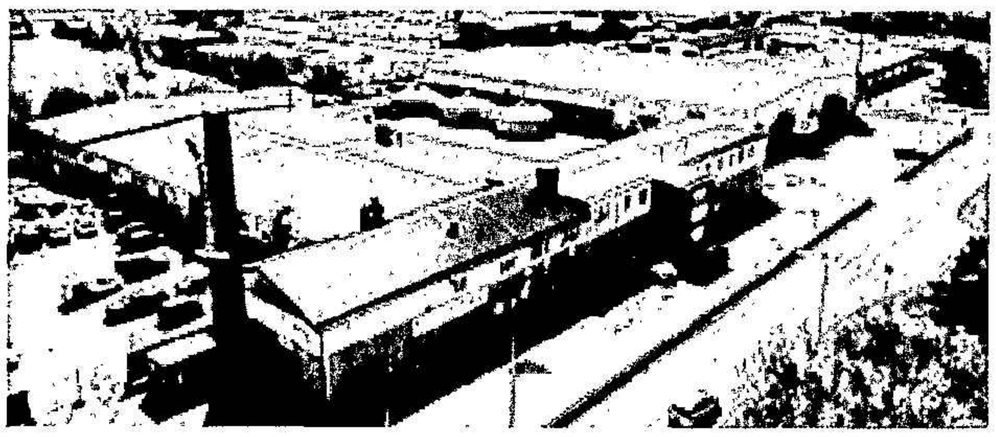


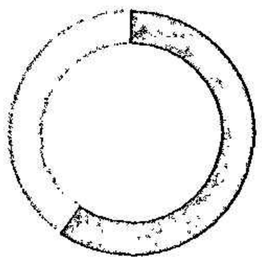
Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÅBO/BÅLSTA



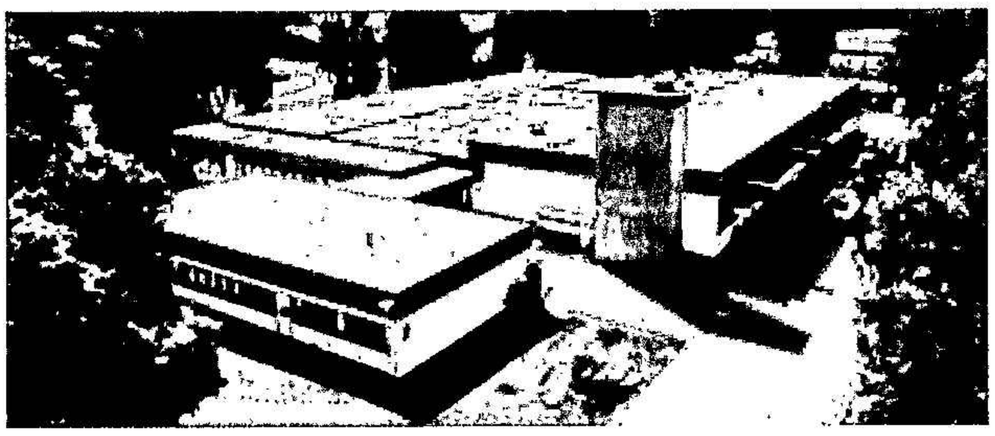


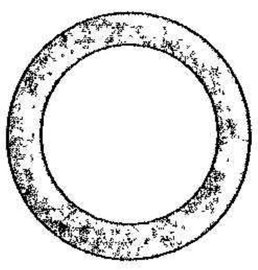
Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 67 %

VÄRNAMO





Nyckeltal

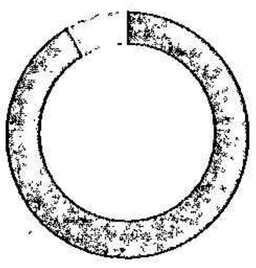
Tomtarea 16 128 kvm

Uthyrningsbar yta 2 560 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KARLSKRONA STATION





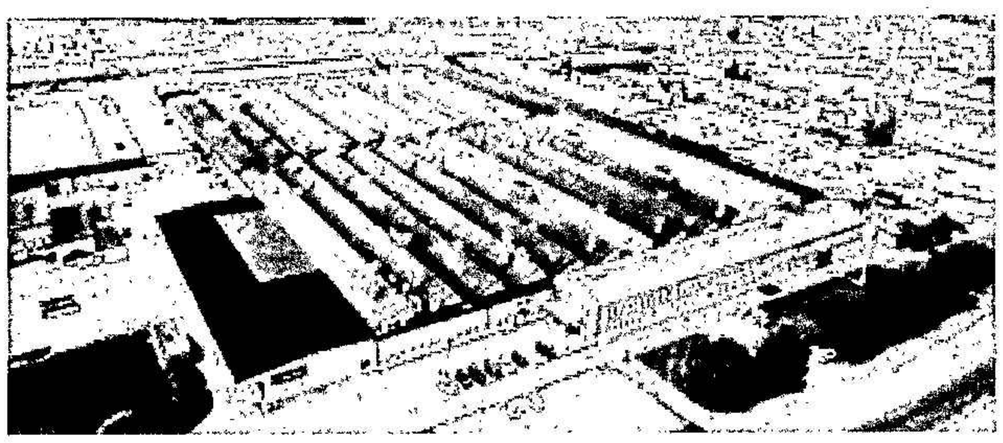
Nyckeltal

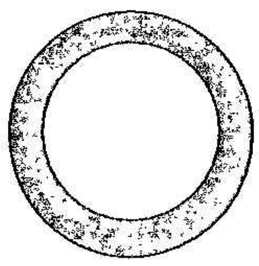
Tomtarea 1 760 kvm

Uthyrningsbar yta 1 028 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 93 %

KÖPING



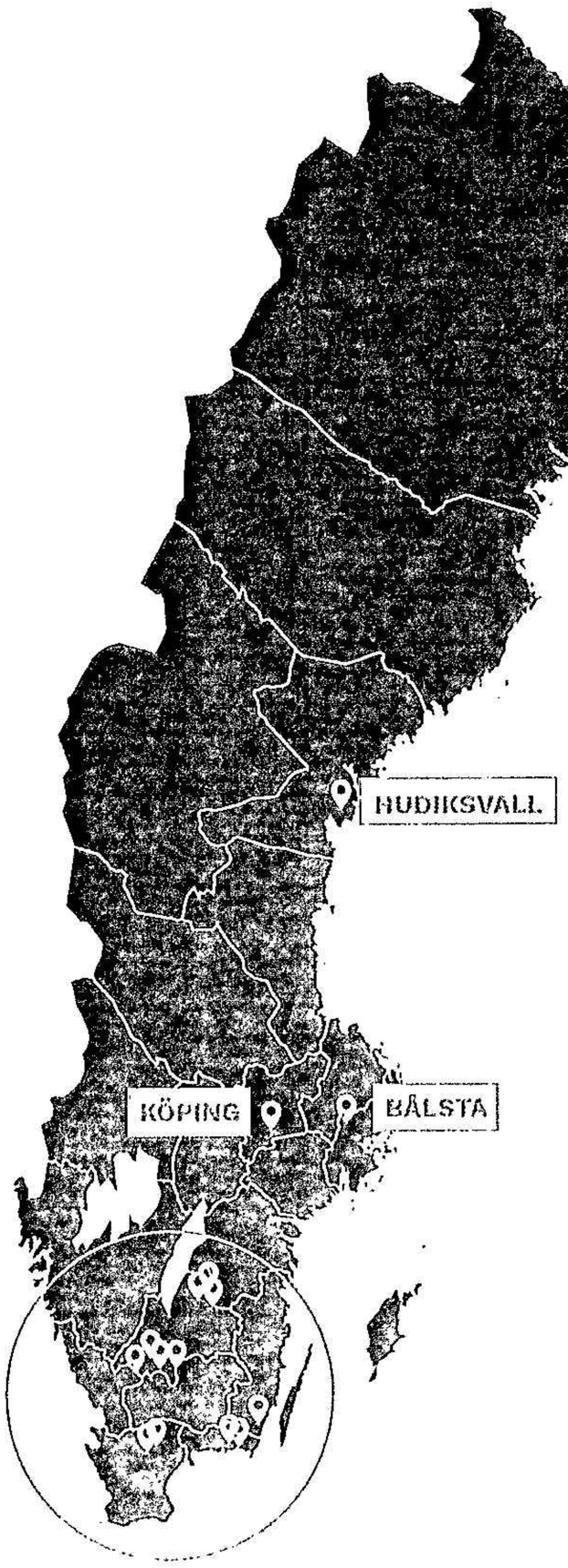


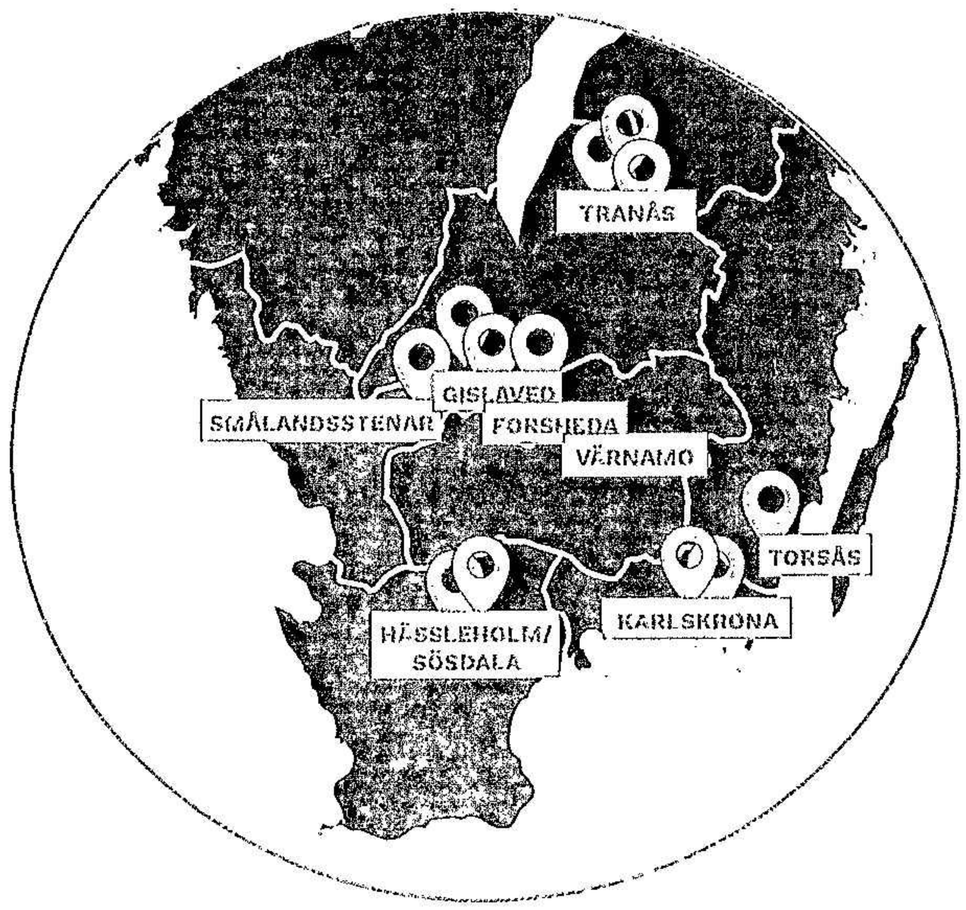
Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

Uthyrningsbar yta 34 685 kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %





Real Fastigheter

20240603172044

Aktien och aktieägarna

AKTIEN

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

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 2023 uppgick till 148,4 MSEK.

Efter lösen av preferensaktier i juli samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 31 december 2023 är antalet aktier 29 693 620 st.

Real Fastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 kronor och högst 340 000 000 kronor samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 st och högst 68 000 000 st.

På årsstämman 2023 beslutades om inlösen av samtliga preferensaktier, vilket genomfördes med avstämningsdag 2023-07-07.

På årsstämman beslutades även om en sammanläggning av aktier 500:1, vilket verkställdes den 28 augusti, 2023.

UTDELNINGSPOLICY

Enligt Real Fastigheter utdelningspolicy ska styrelsen årligen pröva möjligheten till utdelning.

I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Real Fastigheters verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

ÄGARE

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december 2023.

Namn	Aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, *privat och bolag*	5 974 153	20,12%	20,12%
Svea Bank AB	5 687 337	19,15%	19,15%
Erik Hemberg Fastighets AB	3 801 190	12,80%	12,80%
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,54%	5,54%
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,73%	4,73%
Håkan Isaksson Consullting AB	1 381 212	4,65%	4,65%
Klenoden i Anviken AB	1 268 096	4,27%	4,27%
Bertil Linell Förvaltnings AB	1 200 000	4,04%	4,04%
Strömtorpet invest AB	1 193 562	4,02%	4,02%
Övriga ca 2 600 aktieägare	6 139 245	20,68%	20,68%
Summa	**29 693 620**	**100,00%**	**100,00%**

Källa Euroclear Sweden AB



Risker och riskhantering

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller.

Real Fastigheter har lagt 20 procent av totala lånevolymen i en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post ger en orealiserad värdeminskning vilken har belastat resultatet under 2023 med 3,4 Mkr. Det nuvarande ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart.

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 förvärvsanalyser och systematiska prognoser genomförs för att minska likviditetsrisken.

20240503174306

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. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt.

Real Fastigheters enskilt största utgiftspost ligger i räntekostnaderna. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken. I dagsläget används inga andra instrument för att säkra en viss räntenivå än en mindre ränteswap som motsvarar 20 procent av lånen. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart. Drygt hälften av samtliga lån, 399 mkr, förfaller under 2024 och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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.

STYRELSE

Real Fastigheters styrelse består av fyra personer 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, Webbess Sverige AB och Phantome de Genoller AB samt styrelseledamot i Jamtöden 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: 6 800 aktier.



Bengt Engström, f 1953, Stockholm
Styrelseledamot

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, Dunl 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: 299 654 aktier.

Real Fastigheter

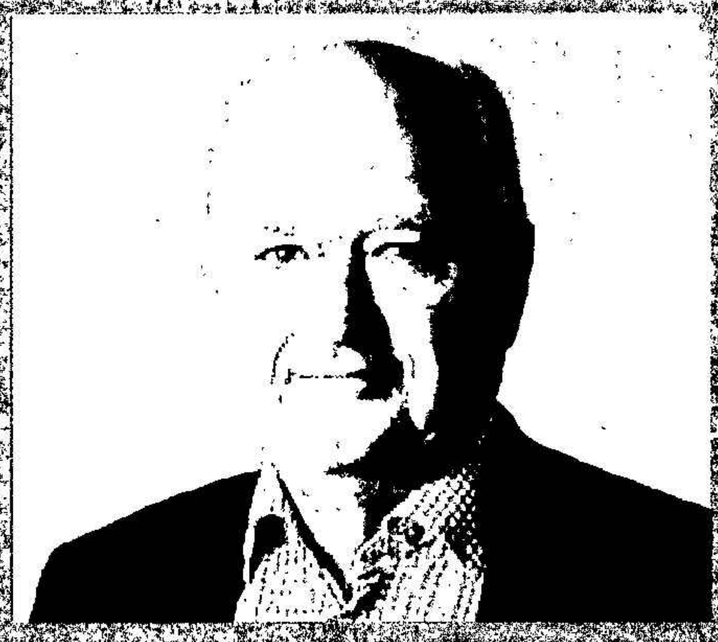


Michael Derk, f. 1963, Värmdö
Styrelseledamot

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 drika 30 000 m2 genom egna bolag.

Michael Derk äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 5 974 158 aktier.



Claes Hansson, f. 1957, Göteborg
Styrelseledamot

Claes Hansson är civilekonom och har stor erfarenhet av ledande befattningar och är idag styrelseordförande i TMF Trä- och Möbelföretagen. EHF AB och Asplunds Bygg AB. Claes sitter även som styrelseledamot i Svenskt Näringsliv, Arbjo AB och Jalokin AB.

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 fyra år.

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: 6 974 153 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.

Sedan 2020 arbetar Håkan som CFO för Real Fastigheter AB (publ).

Håkan Brown äger privat följande värdepapper utgivna av Bolaget: 25 738 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 IKC 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 Högbom äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget:
1 268 096 aktier.



Håkan Isaksson
Fastighetschef

Håkan Isaksson är utbildad ingenjör på Erik Dahlbergsgymnasiet, Jönköping.

Har lång bakgrund och erfarenhet inom industrin på ett antal produktionsledande befattningar i koncernerna Continental AG och Trelleborg AB.

Under perioden 2008-2015 arbetade Håkan Isaksson i eget bolag med strategiska projekt inom tillverkande industri.

Håkan Isaksson äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget:
1 381 212 aktier.

20240305134713

Bolagsstyrnings-rapport

BOLAGSSTYRNING

Real Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm som bedriver sin verksamhet främst i mellersta och södra Sverige. Real Fastigheters aktier är upptagna till handel på Nordic SME. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, bolagets styrelse och verk- ställande direktören. 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, 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. 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

Bolagsordningen i Real Fastigheter som antogs vid årsstämman den 10 maj 2023 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 två aktieslag, stamaktier, och preferensaktier. Varje stamaktie skall ha ett röstvärde om tre (3) röster. Varje preferensaktie skall ha ett röstvärde om en (1) röst. Av tidigare utgivna 384 685 preferensaktier kvarstod den 31 december 2023, efter tidigare års inlösenförfarande, 0 st.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen inför årsstämman 2024 har utsetts enligt valberedningsinstruktionen och med hänsyn tagen till de senaste ägarförändringarna och består av Michael Derk (ordförande), Dimitrij Titov, Erik Hemberg (EHF AB) och Per Strimbold (Svea Bank).

20240603 17:13

STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER

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

Styrelsen skall ha en välbalanserad sammansättning som fångar upp en bred kompetens inom fastighetsbranschen och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. För närvarande består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter, varav två är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt två ledamöter är beroende 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 revisons- eller ersättningsfrågor utan hela styrelsen är engagerade i dessa frågor.

Vid årsstämman 2023 bemyndigandes styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2023 valdes revisionsbolaget Öhrlings 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 2023 haft 17 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Fastigheter har under året haft ordinarie bolagsstämma den 10 maj 2023.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman 2023 beslutades att ersättningen ska utgå med totalt 363 000 kr, varav 121 000 kr till styrelsens ordförande och 242 000 kr till övriga ledamöter. Ersättningarna höjdes med 10% jämfört med föregående år och motsvarar 2% av bolagets omsättning. Styrelsens ordförande och ledamöter är inte anställda i bolaget och har därför inte rätt till förmåner som pension, sjukförsäkring eller avgångsvederlag. Ersättningen är inte kopplad till resultat eller aktiekurs och det finns inga incitamentsprogram för styrelsen. Ersättningen är inte heller kopplad till prestationsmål eller utfall av dessa. Ersättningen är inte heller kopplad till prestationsmål eller utfall av dessa. Ersättningen är inte heller kopplad till prestationsmål eller utfall av dessa.

ERSÄTTNINGAR 2023

	Styrelsearvode 2023	Fakturerad ersättning
Bengt Engström privat och via Bengström AB, Styrelseledamot	121 000	0
Michael Derk , Styrelseledamot och VD via Micde Förvaltning AB	0	2 904 000
Dimitrij Titov privat och via Titov & Partners*, Styrelseordförande	242 000	1 076 766
Claes Hansson, Styrelseledamot	121 000	0
Håkan Brown, CFO, via Managge Aktiebolag	0	2 160 000



Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Real Fastigheter bildades 2011 och är idag ett fastighetsbolag med säte och huvudkontor i Stockholm. Geografiskt fokus ligger på industriområden i och i anslutning till svenska centralorter och hyresgästerna återfinns främst inom mindre tillverkningsindustri.

Fastighetsbeståndet per 2023 års utgång omfattar totalt 274 799 kvm som fördelas på 31 fastigheter i centralorter i främst södra Sverige.

Året har präglats av utmanande omvärldsfaktorer. Kriget i Ukraina påverkar alla på olika sätt och har medfört att de flesta tvingats omvärdera flera tidigare givna sanningar. Samhället pressas av kraftigt stigande räntor, tilltagande inflation och en energimarknad med stora prissvängningar. I den här miljön har bolaget utökat fastighetsbeståndet, bibehållit en god uthyrningsgrad, stärkt driftnettot och minskat belåningsgraden.

Den kostnadseffektivitet som har varit en ledstjärna sedan 2020 har gjort att bolaget drivs på ett helt annat sätt än tidigare med bättre resultat som följd. Fastighetsköp under året har bidragit till att Real Fastigheter vuxit, fått mera substans och bättre kassaflöde.

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.

20240603134215

Intäkter
De totala intäkterna under året uppgick till 159,7 mkr (131,7).

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick under året till 61,7 mkr (61,4).

Driftnetto
Driftnettot ökade under året till 94,2 mkr (69,4), vilket motsvarar en överskottsgrad om 59 procent (53).

Finansiella intäkter och kostnader
Räntekostnaderna uppgick under året till 44,6 mkr (20,3). Räntekostnaderna inkluderar en kostnad på 3,4 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap vilket täcker lån på totalt 143 Mkr och har en fast räntesats på 3,5 procent och löper fram till november 2026.

Förvärv av fastigheter
2023-04-03 tillträddes fastigheterna Tranås Telefonen 16 och 17 samt Aneby Gladan 11. Total uthyrningsbar yta är 10 230 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 34 Mkr.

2023-07-03 tillträddes fastigheten Köping Sjötullen 1:57 med en total uthyrningsbar yta om 35 000 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 79 Mkr. Fastigheten är uthyrd till 100 procent med Volvo Powertrain AB som största hyresgäst.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter
Under årets första nio månader rapporterades värdeförändringar om 31,1 Mkr, vilket främst berodde på uppdaterade värderingar efter hyresgästanpassningar.

Under fjärde kvartalet redovisas en värdeförändring om minus 26,5 Mkr. Högre avkastningskrav i värderingarna och att en större hyresgäst, Forshedahus, gick i konkurs i slutet av året har varit de största bidragande orsakerna till minskningen.

Mkr	2023	2022
Ingående värde	**1 143,6**	**908,1**
Förvärv av fastigheter	115,5	180,2
Investeringar	23,0	16,7
Orealiserade värdeförändringar	4,6	41,5
Avyttrat/justerat	0,0	-2,9
Utgående värde exkl pågående projekt	**1 286,7**	**1 143,6**

Resultat
Under året uppgick rörelseresultatet till 71,7 mkr (50,3) och resultatet före skatt till 31,7 mkr (71,5).

I resultatet ingår en kundförlust om 3,5 Mkr då hyresgästen Forshedahus under året försattes i konkurs.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Gislaved Verkstaden 1 och Gislaved Verkstaden 2.	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	42 193	14 809 442	8 609 217	89,0%	98,3
Gislaved Anderstorps-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:53 AB	Kontor/butiker/ utställning	Gislaved	1 449	730 602	589 636	54,9%	7,9
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/ kontor	Håbo	7 642	4 920 000	2 675 000	66,8%	66,5
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/ lager	Karlskrona	4 018	4 921 580	3 748 673	91,0%	46,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/ kontor	Torsås	15 490	6 977 722	3 860 810	81,6%	40,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	34 563	24 399 168	19 342 679	100,0%	236,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	31 762 373	12 959 346	95,8%	154,8
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/ kontor	Hässleholm	15 741	7 377 607	3 944 912	81,8%	48,0
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	427	316 000	181 000	58,1%	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/ butiker/garage	Tranås	8 488	7 233 000	3 772 000	95,0%	75,0
Tranås Telegrafen 14 och Telefonen 13	Fastighets AB Telegrafen	Bostad/lager/ kontor	Tranås	2 835	1 243 000	793 000	56,7%	20,5
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 099 000	3 413 000	76,6%	60,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köp-manberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	73,8
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	11,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	14 302	2 300 746	1 400 000	27,0%	45,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/ kontor	Karlskrona	17 832	12 400 000	8 000 000	95,4%	107,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/ kontor	Hässleholm	5 300	2 339 599	1 649 000	100,0%	19,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Kopparslagaren 1 AB	Industri/lager/ kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	15,3
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/ kontor	Karlskrona	1 028	1 530 000	1 020 000	92,6%	16,0
Tranås Telefonen 16, 17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	10 230	5 183 000	3 607 000	88,0%	41,6
Sjötullen 1:57	Real Fastigheter i Köping AB	Industri/lager/ kontor	Köping	34 685	10 800 000	8 000 000	100,0%	100,0
Totalt per 2023-12-30 (årsbasis)				**274 799**	**155 368 839**	**93 038 273**	**88,0%**	**1 286,7**

20240502133213

Finansiell ställning och kassaflöde
Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid årets slut till 39,9 procent (44,4).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital minskade under året 2023 till 23,8 Mkr (34,0).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid årets slut uppgick koncernens likvida medel till 10,8 mkr (11,5).

Eget kapital
Eget kapital uppgick per 31 december 2023 till 547,4 Mkr (540,5).

Antal registrerade aktier per 31 december 2023 uppgick till 29 693 620 st stamaktier (14 846 809 988). Under året har bolaget löst in samtliga 12 511 st preferensaktier samt även genomfört en sammanläggning av stamaktier 500:1.

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2023 till 679,8 Mkr (561,9).

Genomsnittsräntan per 31 december uppgick till 7,2 procent (5,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 52,8 procent (49,1).

Närstående transaktioner
Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

Styrelseledamoten Michael Derk var delägare i Forshedahus AB, vilka begärdes i konkurs den 12 december 2023. Real har i samband med detta redovisat en kundförlust om 3,5 Mkr.

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller.

Real Fastigheter har lagt 20 procent av totala lånevolymen i en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post ger en orealiserad värdeminskning vilken har belastat resultatet med 3,4 Mkr 2023. Det nuvarande ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart.

20240403131713

Drygt hälften av samtliga lån, 399 Mkr, förfaller under 2024 och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har två större hyresgäster, EFG Furniture Group AB och Volvo Powertrain AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 17 Mkr per år respektive 10 Mkr per år. Totalt motsvarar detta cirka 17 procent av de totala intäkterna.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Förslag till vinstdispostion

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna.

Till Årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	206,0 mkr
Årets resultat	-4,4 mkr
Totalt	**201,6 mkr**

Styrelsen föreslår att ovanstående fritt eget kapital om 201,6 mkr balanseras i ny räkning.

Enligt Real Fastigheter AB (publ)'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.

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2	155,8	130,8
Förvaltnings- och övriga intäkter	2, 3	3,9	0,9
Summa intäkter		**159,7**	**131,7**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-61,7	-61,4
Personalkostnader	4	-1,9	-1,4
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,4	-0,5
Övriga kostnader	6	-24,0	-18,1
Summa kostnader		**-88,0**	**-81,4**
Rörelseresultat		**71,7**	**50,3**
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	7	0,3	0,1
Finansiella kostnader	8	-44,9	-20,3
Resultat efter finansiella poster		**27,1**	**30,0**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		4,6	41,5
Resultat före skatt		**31,7**	**71,5**
Skatter	13, 9	-17,5	-14,2
Årets resultat*		**14,2**	**57,3**
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		14,2	57,3
Resultat per aktie*		0,48	1,93

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.
Resultat per aktie omräknat efter sammanläggning av aktier 500:1

20240308172119

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	10	0,1	0,2
Summa immateriella tillgångar		**0,1**	**0,2**
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11, 21	1 286,7	1 143,6
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter		11,8	11,0
Inventarier, verktyg och installationer	12	3,8	2,2
Summa materiella tillgångar		**1 302,3**	**1 156,8**
Finansiella anläggningstillgångar			
Skattefordran		0,0	1,3
Uppskjuten skattefordran	13	20,8	23,9
Andra långfristiga fordringar		0,1	1,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**20,9**	**26,8**
Summa anläggningstillgångar		**1 323,3**	**1 183,8**
Omsättningstillgångar			
Hyres och Kundfordringar	14	28,4	17,9
Förutbetalda kostnader, upplutna intäkter och övriga fordringar	15	7,7	5,2
Kassa och bank	14, 16	10,8	11,5
Summa omsättningstillgångar		**47,1**	**34,8**
Summa tillgångar		**1 370,4**	**1 218,6**

Balansräkning forts. – Koncernen

Mkr	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	18	547,4	540,5
Summa eget kapital		**547,4**	**540,5**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	63,6	53,4
Derrivat		3,4	0,0
Övriga avsättningar		0,3	0,0
Summa avsättningar		**67,3**	**53,4**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	283,7	367,6
Övriga räntebärande skulder	19	6,0	0,0
Summa långfristiga skulder		**289,7**	**367,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 19, 21	388,5	184,9
Övriga räntebärande skulder	14	1,2	9,5
Leverantörsskulder	14	18,7	12,9
Övriga kortfristiga skulder	14	19,6	15,0
Skatteskulder	14	3,4	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	34,6	28,1
Summa kortfristiga skulder		**466,0**	**257,1**
Summa skulder		**823,0**	**678,1**
Summa eget kapital och skulder		**1 370,4**	**1 218,6**

Kassaflöde – Koncernen

Mkr	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	**27,1**	**30,0**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	4,1	-41,0
Betald skatt	-7,4	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**23,8**	**-9,4**
Förändring av kortfristiga fordringar	-10,4	4,5
Förändring av kortfristiga skulder	15,3	-2,6
Förändring av rörelsekapitalet	**4,9**	**1,9**
Kassaflöde från löpande verksamheten	**28,7**	**-7,5**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-94,4	-176,0
Försäljning av anläggningstillgångar	0,0	2,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-94,4**	**-173,1**
Finansieringsverksamheten		
Inlösen/emission	-7,3	181,8
Nyupptagna lån	98,1	10,6
Amortering av lån	-25,8	-22,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**65,0**	**169,9**
Årets kassaflöde	**-0,7**	**-10,7**
Likvida medel vid periodens början	**11,5**	**22,2**
Likvida medel vid periodens slut	**10,8**	**11,5**

Förändring eget kapital – Koncernen

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat*	Totalt
IB 2022-01-01	**88,7**	**275,9**	**-62,9**	**301,7**
Emission	59,7	122,1		**181,8**
Årets resultat*	0,0	0,0	57,3	**57,3**
UB 2022-12-31	**148,4**	**398,0**	**-5,9**	**540,5**
IB 2023-01-01	**148,4**	**398,0**	**-5,9**	**540,5**
Inlösen aktier		-7,3		**-7,3**
Årets resultat*	0,0	0,0	14,2	**14,2**
UB 2023-12-31	**148,4**	**390,6**	**8,3**	**547,4**

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

20240603172224

Resultaträkning – Moderbolag

Mkr	Not	2023	2022
Intäkter	3	16,7	12,1
Kostnader	6	-15,7	-13,4
Rörelseresultat		**1,0**	**-1,3**
Finansiella kostnader	8	-10,1	-5,4
Resultat efter finansiella poster		**-9,1**	**-6,7**
Bokslutsdispositioner		7,9	6,7
Resultat före skatt		**-1,2**	**0,0**
Skatt	9	-3,2	-0,8
Årets resultat*		**-4,4**	**-0,8**

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Balansräkning – Moderbolag

Mkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	10	0,1	0,2
Materiella tillgångar		0,1	0,2
Andelar i koncernföretag	17	374,6	345,3
Övriga finansiella tillgångar		20,9	24,1
Fordringar hos koncernföretag	14	159,1	142,0
Övriga kortfristiga tillgångar	15	1,1	0,8
Kassa och bank	14, 16	2,2	0,1
Summa tillgångar		**558,2**	**512,6**
Eget Kapital	18	352,3	364,0
Skulder till koncernföretag	14	81,8	70,9
Skatteskuld		0,8	0,8
Räntebärande skulder	21	118,0	73,9
Övriga skulder	14, 20	5,3	3,0
Summa eget kapital och skulder		**558,2**	**512,6**

Kassaflöde – Moderbolag

Mkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-9,1	-6,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,1	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-9,0**	**-6,7**
Förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-10,7	-62,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	6,4	-2,1
Förändring av rörelsekapitalet	**-4,3**	**-64,4**
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-13,3**	**-71,1**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-29,4	-54,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-29,4**	**-54,3**
Finansieringsverksamheten		
Inlösen aktier/emission	-7,3	181,8
Förändring lån	44,1	-57,0
Erhållet koncernbidrag	7,9	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**44,8**	**124,8**
Årets kassaflöde	2,1	-0,6
Likvida medel vid periodens början	0,1	0,7
Likvida medel vid periodens slut	**2,2**	**0,1**

Förändring eget kapital – Moderbolag

Eget kapital (Mkr)	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat*	Totalt
IB 2022-01-01	**88,7**	**2,4**	**71,1**	**24,7**	**-3,7**	**183,1**
Emission	59,7	0,0	122,1	0,0	0,0	181,8
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Årets resultat*	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9
UB 2022-12-31	**148,4**	**2,4**	**193,2**	**21,0**	**-0,9**	**364,0**
IB 2023-01-01	**148,4**	**2,4**	**193,2**	**21,0**	**-0,9**	**364,0**
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,9	0,0
Inlösen aktier	0,0	0,0	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Årets resultat*	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	-4,4
UB 2023-12-31	**148,4**	**2,4**	**193,2**	**12,8**	**-4,4**	**352,4**

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

20240603171729

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680, är ett svenskregistrerat 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. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen i april 2024.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 14 maj 2024.

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 p g a 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 skattfordran på underskottsavdrag. Efter rekonstruktionen bedöms det föreliggа en positiv intjäningsförmåga inom överskådlig tid som motiverar den uppskjutna skattefordran.

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. 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 procent av lånen löper med ränteperioder om 1-3 månader. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken. Situationen analyseras kontinuerligt och instrument för att säkra en viss räntenivå inventeras löpande.
Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. En stor andel av lånen, 399 mkr eller cirka 59 procent 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 miljontal (mkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent 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 fle-

ra kreditinstitut och för en kontinuerlig dialog angående nuvarande krediter och hur framtida förvärv ska finansieras. Det är bolagets 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 besparingar, vilket även det fått märkbar positiv effekt på resultat och likviditet. Sammantaget ser utsikterna för bolagets fortsatta drift mycket goda ut.

Närstående transaktioner
Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

Styrelseledamoten Michael Derk var delägare i Forshedahus AB, vilken begärdes i konkurs den 12 december 2023. Real har i samband med detta redovisat en kundförlust om 3,5 Mkr.

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 M.M

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar
Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas 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 och redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar vilka 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 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:

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

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

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.

Fakturerad förvaltning till dotterbolag
Moderbolaget tillhandahåller tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning till dotterbolagen.

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 temporä-

ra 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 obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

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.

20230605131733

NOT 2

HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Mkr	2023	2022
Hyra bostäder	3,6	3,3
Hyra lokaler	152,2	127,5
Hyra garage o p-platser	0	0
Övrigt	3,9	0,9
Summa	**159,7**	**131,7**

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2024	201	77 606	34 374 121	19%
2025	41	33 122	23 114 747	13%
2026	44	28 865	18 376 467	10%
2027	19	21 125	14 122 102	8%
2028-	25	74 549	61 629 264	35%
Summa	**330**	**235 266**	**151 616 700**	**86%**
Vakant		36 201	21 186 660	12%
Bostad	37	3 332	3 752 139	2%
Summa	**37**	**39 533**	**24 938 799**	**14%**
Totalt summa	**367**	**274 799**	**176 555 499**	**100%**

ÅRSHYRA

Avtalade framtida intäkter	**Mkr**
Avtalade hyresintäkter år 1	34,4
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	109,0
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	8,3
	151,7
Bostäder	3,8
Summa	**155,4**

20240502172733

NOT 3

RÖRELSENS ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2023	2022
Koncern		
Övriga intäkter	3,9	0,9
Summa	**3,9**	**0,9**
Moderbolag		
Koncerninterna intäkter	16,7	12,1
Övriga intäkter	0,0	0,0
Summa	**16,7**	**12,1**

20230602172234

NOT 4

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	**2023**	**2022**
Moderbolag Sverige	**0**	**0**
Sverige	0	0
Totalt moderbolag	**0**	**0**
Dotterbolag	**3**	**2**
Sverige	3	2
Totalt Dotterbolag	**3**	**2**
Koncernen totalt	**3**	**2**

Fakturerad ersättning VD och CFO uppgår till 2 904 000 kr resp 2 160 000 kr

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA AVGIFTER, INKL PENSIONSKOSTNADER	**2023**	**2022**
Koncern		
Styrelse och VD	0,5	0,4
Övriga anställda	0,9	0,7
Summa	**1,4**	**1,1**
Sociala avgifter	0,4	0,3
varav pensionskostnader 34 903 kr		
Moderbolag		
Styrelse och VD	0,5	0,4
Övriga anställda	0	0,0
Summa	**0,5**	**0,4**
Sociala avgifter	0,1	0,1
varav pensionskostnader 0 kr		

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVANDE	2023			2022		
	Totalt	Varav kvinnor	Varav män	**Totalt**	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter, inkl VD	**4**	0	4	**4**	0	4
Andra ledande befattningshavare	**3**	0	3	**3**	0	3

20240603 12:35

NOT 5

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2023	2022
Koncern		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,0
Inventarier, verktyg och installationer	0,3	0,5
Summa	**0,4**	**0,5**
Moderbolag		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Summa	**0,1**	**0,1**

NOT 6

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2023	2022
Koncern		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0,8	0,7
Övriga tjänster	0,7	0,9
Summa	**1,5**	**1,6**
Moderbolag		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	0,8	0,7
Övriga tjänster	0,7	0,9
Summa	**1,5**	**1,6**

20240603172236

NOT 7

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2023	2022
Koncern		
Ränteintäkter	0,3	0,1
Moderbolag		
Ränteintäkter	0,0	0,0
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0

NOT 8

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2023	2022
Koncern		
Räntekostnader	41,5	20,3
Kostnad för derrivatinstrument	3,4	0,0
Summa	**44,9**	**20,3**
Moderbolag		
Räntekostnader	10,1	5,4
Övr finansiella kostnader	0,0	0,0
Summa	**10,1**	**5,4**

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR 2023-12-31

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	Andel %
2024	399,4	59%
2025	49,3	7%
2026	20,0	3%
2028-	210,6	31%
Summa	**679,4**	**100,0%**

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR 2023-12-31, AMORTERINGAR OCH RÄNTA

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	Medelränta %	Årlig Amortering
2024	399,4	8,0%	14,7
2025	49,3	6,5%	2,2
2026	20,0	7,4%	0,5
2028-	210,6	6,0%	6,2
Summa	**679,4**	**7,2%**	**23,6**

NOT 9

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2023	2022
Koncern		
Resultat före skatt	31,7	57,3
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	-6,5	-11,8
Ej skattepl intäkter	0,1	0,0
Ej avdragsgillla kostnader	-0,3	-2,3
Skatteeffekt på kostnader som ej ingår i det redovisade resultatet	0,3	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2	0,8
Ej värderade temporära skillnader, underskottsavdrag	-11,3	8,5
Summa	-17,5	-4,8
Moderbolag		
Resultat före skatt	-1,2	0,0
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	0,2	0,0
Ej skattepl intäkter	0,0	0,0
Ej avdragsgillla kostnader	-1,5	-0,8
Ej värderade temporära skillnader, underskottsavdrag	-1,9	0,0
Summa	**-3,2**	**-0,8**

20234502172259

NOT 10

BALANSERADE UTGIFTER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2023	2022
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,6	0,6
Anskaffningar	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	**0,6**	**0,6**
Ackumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-0,4	-0,4
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	-0,1	0,0
Vid årets slut	**-0,5**	**-0,4**
Redovisat värde vid årets slut	**0,1**	**0,2**
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,6	0,6
Anskaffningar	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	**0,6**	**0,6**
Ackumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-0,4	-0,4
Årets avskrivng	-0,1	0,2
Vid årets slut	**-0,5**	**-0,4**
Redovisat värde vid årets slut	**0,1**	**0,2**

NOT 11

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Mkr	**2023**	**2022**
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 143,6	908,1
Investeringar i befintliga fastigheter	23,0	16,7
Nyanskaffningar	115,5	180,2
Avyttringar	0,0	-2,9
Orealiserade värdeförändringar	4,6	41,5
Vid årets slut	**1 286,7**	**1 143,6**

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING			
2023-12-31 Mkr	**Förändring +/-**	**Resultateffekt före skatt**	**Effekt på värdering**
Marknadsvärde fastighet	5%		+/- 64
Direktavkastningskrav	0,25%		+/- 45
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/- 22	+/- 301
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	+/- 5,5	+/- 75
Vakansgrad	1%	+/- 1,6	+/- 21

Samtliga fastigheter i Real Fastigheters bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsföretag. Fastigheterna värderas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Under 2023 värderades fastigheterna av Forum Fastighetsekonomi AB, JLL Valuation AB, Bryggan Fastighetsekonomi AB och Winna Fastighet 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.

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter
Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftsöverskotten 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
= Driftsöverskott
– 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 5,3%–10% och en årlig inflationstakt på 2-4%.

NOT 12

INVENTARIER, VERKTYG O INSTALLATIONER

Mkr	**2023**	**2022**
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	6,0	5,5
Nyanskaffningar	2,0	0,5
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	0,0
Vid årets slut	**8,0**	**6,0**
Ackumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-3,8	-3,3
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,0
Årets avskrivn	-0,4	-0,5
Vid årets slut	**-4,2**	**-3,8**
Redovisat värde vid årets slut	**3,8**	**2,2**

NOT 13

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

Mkr	2023	2022
Skattemässiga underskott i koncernbolag		
Ingående balans	23,9	24,0
Förändring i resultaträkningen	**-3,2**	**-0,1**
Total utgående uppskjuten skattefordran	**20,7**	**23,9**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncern		
Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde		
Ingående balans	53,0	44,0
Förändring i resultaträkningen	8,3	8,5
Förändring genom förvärv	0,0	0,5
Utgående redovisat värde	**61,3**	**53,0**
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	0,4	0,4
Förändring i resultaträkningen	1,9	0,0
Förändring genom förvärv	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**2,3**	**0,4**
Total utgående uppskjuten skatteskuld	**63,6**	**53,4**

NOT 14

SAMMANSTÄLLNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	2023	2022
Koncernen		
Hyres- och kundfordringar	28,4	17,9
Övriga kortfristiga fordringar	7,9	5,3
Likvida medel	10,8	11,5
Summa	**47,1**	**34,7**
Koncern		
Räntebärande skulder	389,7	194,4
Leverantörsskulder	18,7	12,9
Övriga skulder	57,6	49,8
Summa	**466,0**	**257,1**
Moderbolag		
Fordringar koncernbolag	159,1	142,0
Övriga kortfristiga fordringar	1,1	0,8
Likvida medel	2,2	0,1
Summa	**162,4**	**142,9**
Moderbolag		
Skulder koncernbolag	81,8	70,9
Räntebärande skulder	118,0	0,0
Leverantörsskulder	2,3	0,1
Övriga skulder	3,8	3,7
Summa	**205,9**	**74,8**

20240503172744

NOT 15

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2023	2022
Koncern		
Förutbetalda driftskostnader	2,2	4,7
Förutbetalda räntekostnader	0,2	0,4
Upplupna intäkter	3,1	0,1
Summa	**5,5**	**5,2**
Moderbolag		
Förutbetalda driftskostnader	0,5	0,5
Upplupna intäkter	0,0	0,0
Summa	**0,5**	**0,5**

NOT 16

KASSA OCH BANK

Mkr	2023	2022
Koncern		
Bank	10,8	11,5
Moderbolag		
Bank	2,2	0,1

20240305113545

NOT 17

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2023	2022
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	345,3	291,0
Rörelseförvärv	29,2	51,4
Tillskott/justering värde	0,0	2,9
Avyttringar	0,0	0,0
Vid årets slut	**374,5**	**345,3**

20240603172346

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%	2023	2022
Real Holding i Sverige AB, 556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,7	0,7
Real Samhällsfastigheter AB, 556998-0823, Stockholm	1 000	100	11,9	11,9
Real Fastigheter i Karlskrona AB, 559009-4834, Karlskrona				
Real Anderstorp Törås 2:52 AB, 556998-0971, Stockholm	1000	100	5,5	5,5
Real Fastigheter i Håbo AB , 556949-8198, Stockholm	500	100	10,3	10,3
Real Nissaholmen Fastigheter AB, 556414-1058, Gislaved	100	100	52,8	52,8
Real Nya Bostäder i Skövde AB, 559053-1074, Stockholm	1000	100	43,0	43,0
Real Fastigheter i Tranås AB, 556939-2144, Tranås				
Real Fastigheter i Torsås AB, 556882-7942, Torsås	50 000	100	21,0	21,0
Real Fastigheter Väst 1 AB, 559162-2534, Stockholm, fusionerad				
Real Förråd i Sverige AB, 559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,0	0,0
Forsfast AB, 559000-2159, Stockholm	20 000	100	82,9	82,9
Real Forsheda 5:132 AB, 559119-1423, Jönköping/Värnamo				
Real Fastigheter i Hässleholm AB, 556713-3292, Hässleholm	1 000	100	21,9	21,9
Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB, 559312-1055, Hudiksvall	250	100	41,8	41,8
Real Hudiksvall Mo 3:31 AB, 559312-1063, Hudiksvall	250	100	1,0	1,0
Real Tranåsbolagen AB, 559343-1066, Uddevalla	250	100	1,1	1,1
Fastighets AB Zinkgatan 2-4, 556044-2971, Uddevalla				
Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13, 556104-7886, Uddevalla				
Fastighets AB Telegrafen, 559186-3435, Uddevalla				
Tranås Köpcentrum AB, 556881-5277, Uddevalla				
Real Svenshult 1:84 AB, 556992-0316, Gislaved	500	100	30,1	30,1
Real Fastigheter Nättraby AB, 556715-4140, Växjö	20 000	100	2,8	2,8
Real Fastigheter Sösdala AB, 556488-8757, Hässleholm	1 000	100	3,8	3,8
Real Kopparslagaren 1 AB, 556668-9807, Värnamo	1 000	100	5,5	5,5
Real Tranåsfilter AB, 556500-9353, Stockholm	1 000	100	29,2	0,0
Real Karlskrona 4:76 AB, 559214-3522, Karlskrona	1 000	100	9,2	9,2
Real Nyab ett AB, 559431-8437, Stockholm	1 000	100	0,0	0,0
Real Fastigheter i Köping AB, 559322-7332, Stockholm				
Real Nyab Två AB, 559431-8445, Stockholm	1 000	100	0,0	0,0
Summa			**374,5**	**345,3**

NOT 18

EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 148 468 100,00 kronor och antalet aktier 29 693 620 stycken

Real Fastigheters bolagsordning per 31 december 2023 anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 och högst 68 000 000 st.

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 13.

NOT 19

SKULDER TILL KREDIT/INSTITUT
FÖRFALLOTIDPUNKT 1-5 ÅR FRÅN BALANSDAGEN

Mkr	2023	2022
Koncern		
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	472,9	361,6
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	206,5	200,3
Summa	**679,4**	**561,9**

20240503172248

NOT 20

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBET INTÄKTER

Mkr	2023	2022
Koncern		
Uppl räntekostnader	4,8	2,9
Förutbet hyresintäkter	24,0	19,1
Övr uppl kostnader	5,8	6,1
Summa	**34,6**	**28,0**
Moderbolag		
Uppl räntekostnader	1,4	0,8
Övr uppl kostnader	0,8	0,5
Summa	**2,2**	**1,3**

NOT 21

STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	2023	2022
Koncern		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	227,9	176,5
Fastighetsinteckningar	841,0	705,1
Summa	**1068,9**	**881,6**
Ställda säkerheter motsvarar 83% av fastighetsvärdet		
Moderbolag		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Borgensåtagande gentemot dotterbolag	334,7	98,9
Aktier i dotterbolag	475,3	246,4
Summa	**810,0**	**345,3**

ÅRSREDOVISNINGS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen 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 företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 17/4 2024.

Dimitrij Titov, ordförande

Claes Hansson, ledamot

Michael Derk, ledamot och VD

Bengt Engström, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad Revisor

pwc

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23-58 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 2023 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 2023 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.

Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamhet på ett förhållande i balansräkningen vari framgår att bolagets och koncernens kortfristiga skulder vida överstiger omsättningstillgångarna. Detta är primärt hänförligt till kort förfallostruktur på betydande delar av koncernens fastighetsfinansiering vilket innebär att det inte med säkerhet går att uttala sig om framtida finansiering. Ytterligare beskrivning kring bolagets och koncernens finansiella risker härvid återfinns i förvaltningsberättelsen på sidorna 26-27 under rubriken Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-22. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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 väsentlig 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.

pwc

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 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 2023 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

pwc

20240603172752

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller 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 18 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Real Fastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Real Fastigheter anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerarare och Real Fastigheters ledning då de möjliggör utvärdering av Real Fastigheters presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara 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.

	2023	2022
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr*	10,35	11,50
Antal aktier vid periodens utgång*	29 693 620	29 693 645
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	29 693 632	27 705 380
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	307,3	341,5
Resultat per aktie, kr*	0,48	1,93
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr*	0,48	2,07
Eget kapital per aktie, kr*	18,44	18,20
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr*	18,44	19,51
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresvärde helår, kr/kvm	642	671
Hyresintäkter helår, kr/kvm	651	687
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	91
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 286,7	1 143,6
Uthyrningsbar yta, kvm	274 799	228 359
Direktavkastning på årsbasis %	7,3	8,1
Antal förvaltningsfastigheter	31	27
Finansiella nyckeltal		
Intäkter, Mkr	159,7	131,7
Driftnetto, Mkr	94,2	69,4
Balansomslutning	1 370,4	1 218,6
Räntebärande skulder	679,4	561,9
Soliditet, %	39,9	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,6	46,1
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	52,8	49,1

* 2023-08-28 genomfördes sammanläggning av aktier 500:1. Samtliga värden är omräknade efter sammanläggningen.

Real Fastigheter

Definitioner

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

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

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

Information

Kalendarium

Real Fastigheter AB (publ) lämnar återkommande ekonomisk information under 2024 enligt följande plan:

Delårsrapport Q1	2024-05-14
Delårsrapport Q2	2024-08-21
Delårsrapport Q3	2024-11-15

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm 2024-05-14.

Adress

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

Kontakt

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

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