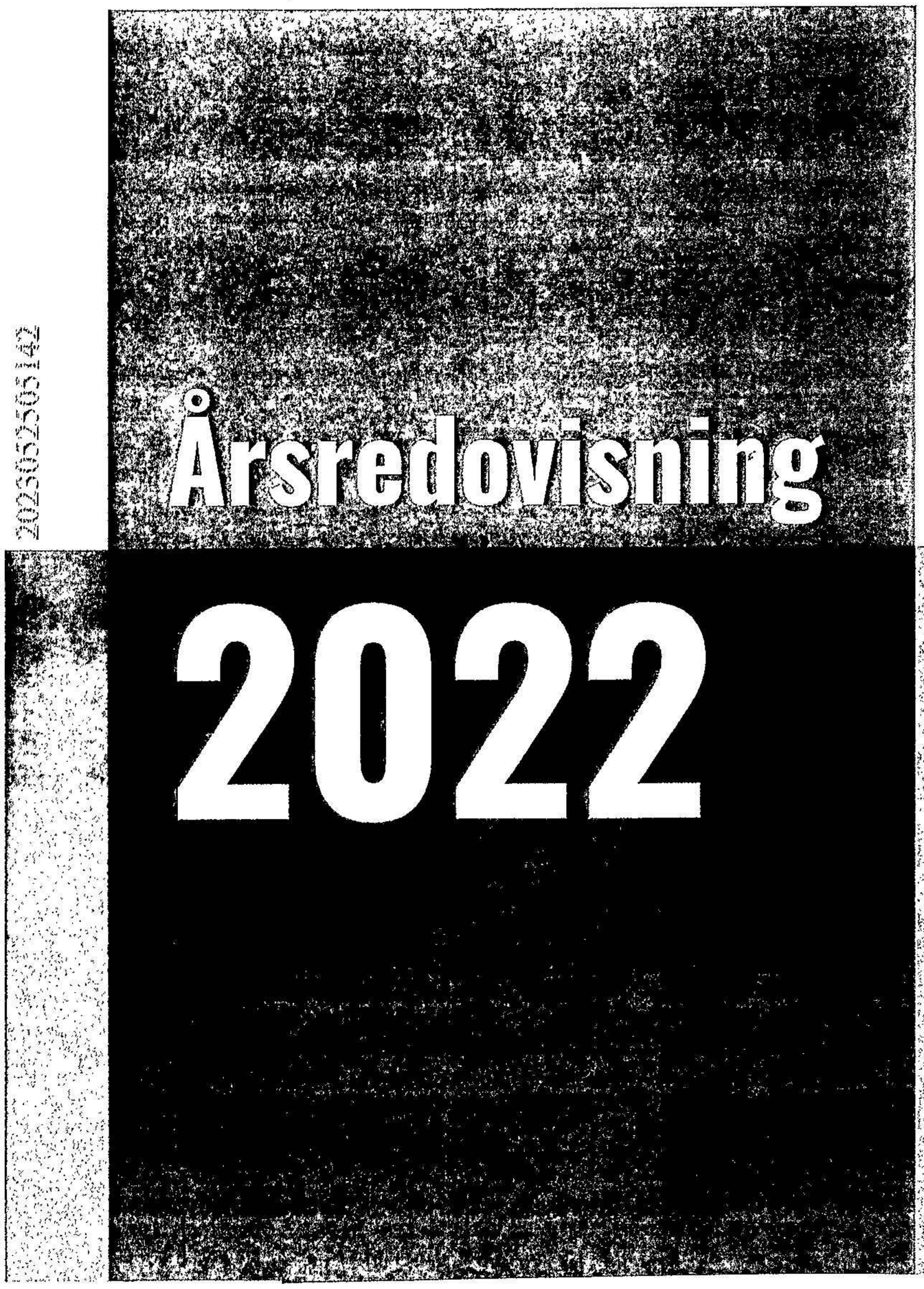
20230525053142



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 10 maj, 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 22 maj, 2023

Michael Derk

Real Fastigheter

Real Fastigheter AB
org.nr 556865-1680

20230524051443

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

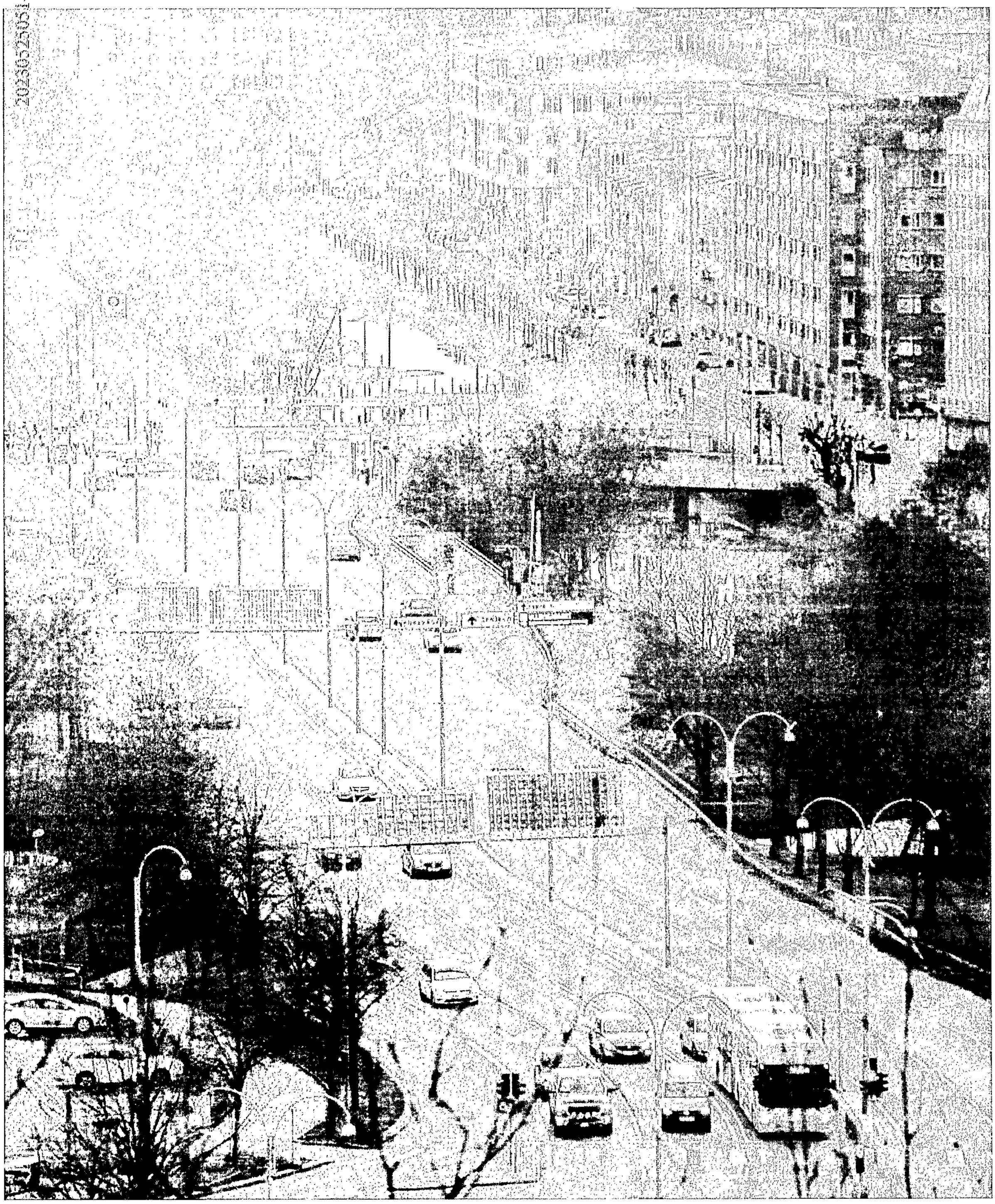
Årsredovisningens undertecknande 58

Revisionsberättelse 59

Nyckeltal 62

Definitioner 63

Information 64



20250520 145

Inledning

2022 – ETT ÅR MED STABILITET TROTS OMVÄRLDSORO

Real Fastigheter har under det senaste året fortsatt att utöka fastighetsbeståndet och ytterligare stärkt balansräkningen. Under året har bolaget fortsatt att amortera mer dyrare krediter och söka stabil finansiering via dess bankpartners. Med ett samlat fastighetsvärde som har passerat en miljard har totala belåningsgraden fortsatt att sjunka och ligger per sista december på 49,2 procent. Det är fortfarande ett intresse för det segment bolaget verkar inom. På många orter går industrierna för fullt trots en konjunkturnedgång. Real Fastigheter växer hela tiden och bolaget ser med stor tillförsikt fram emot ett nytt verksamhetsår med nya förvärv och nya utmaningar.

NETTOOMSÄTTNING

+63,9%

till 131,7 mkr (80,4)

DRIFTNETTO

+49,0%

till 69,4 (46,6)

RÖRELSERESULTAT

+53%

till 50,3 mkr (32,9)

FASTIGHETSVÄRDE

1 143,6 mkr

(908,1)

GENOMSNITTSRÄNTA

6,1%

(3,4)

BELÅNINGSGRAD

49,2%

(56,5)

ÅRET I KORTHET Perioden i siffror	2022	2021
Nettoomsättning (mkr)	131,7	80,4
Driftnettot (mkr)	69,4	46,6
Rörelseresultat (mkr)	50,3	32,9
Värdeförändringar fastigheter	41,5	57,4
Resultat efter skatt	57,3	60,1
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0
Eget kapital per 31 december (mkr)	540,5	301,7
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,04	0,03
Totalt antal aktier	14 846 822 499	8 873 228 285
Varav aktier upptagna till handel	14 846 809 988	8 873 215 774
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (mkr)	1 143,6	908,1

20230525051146

2022 – TILLFÖRSIKT OCH FRAMTIDSTRO TROTS ORO I KONJUNKTUREN

Nu har vi avslutat ytterligare ett bra räkenskapsår i Real Fastigheter. Detta trots ett utmanande omvärldsläge med kriget i Ukraina, ränte- och inflationsuppgångar samt kvardröjande effekter av pandemin, där vi främst tänker på brutna leveranskedjor och utdragna leveranstider. Men inte bara mot den bakgrunden utan även ställt mot bolagets finansiella målsättningar är jag mycket nöjd med vad Real Fastigheter presterat under året.

Vår målsättning, sedan början av 2020 var att skapa en stabilitet och ett lugn i bolaget. Arbetet har fortsatt och vi ser nu att detta fortsätter att slå igenom i våra nyckeltal. Vårt fastighetsbestånd har sedan 2020 vuxit från 420 mnkr till 1 143 mnkr kronor vid utgången av 2022. Det utökade fastighetsbeståndet och en stabil uthyrningsgrad lyfte årets intäkter till 131,7 mnkr kronor (80,4). Åtgärder inom förvaltning och administration gav ett rörelseresultat på 50,3 mnkr kronor (32,9) och ett driftnetto på 69,4 mnkr kronor (46,6). Med inkluderade orealiserade värdeförändringarna blev resultat före skatt 71,5 mnkr kronor (74).

Vårt fastighetsbestånd finns relativt väl samlat i södra Sverige. Vi ser fortsatt god efterfrågan på lokaler bland våra hyresgäster inom vårt segment. Under året gjordes ett par förvärv på orter där Real Fastigheter redan har närvaro, vilket stärker bolagets lokala position ytterligare. Vi räknar med att fortsätta förvärva fastigheter under 2023.

Under året har vi tillsatt olika arbetsgrupper som arbetar specifikt med energibesparingar och utvecklingsfrågor. Det känns extra bra just nu med högre energi- och uppvärmningskostnader.

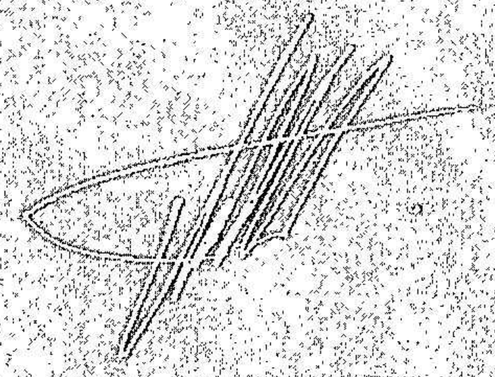
Parallellt med effektiviseringar av fastighetsdriften har vi fortsatt att arbeta hårt med vår finansiering. Real Fastigheter har ingen exponering mot kapitalmarknaden utan arbetar enbart med bankfinansiering. Vid årets utgång var belåningsgraden 49,1 procent med en snittränta på 5,15 procent. Trenden fortsätter med stigande räntekostnader, något vi anser oss ha en god beredskap att hantera.

Vi bedömer marknaden för industri, lager och logistikfastigheter som fortsättningsvis god och vi har också noterat en stigande efterfrågan på lagerytor och industrilokaler inom våra geografiska fokusområden.

Med ett år av stärkt balansräkning och en stabil kundbas står vi väl rustade att möta konjunkturen och att kunna fortsätta expandera fastighetsbeståndet och optimera verksamheten.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till mina medarbetare, våra hyresgäster, aktieägare, leverantörer och samarbetspartners för gott samarbete under året som gått.

Nacka i april 2023



Michael Dérk, VD, Real Fastigheter AB

20230307050147

Väsentliga händelser

UNDER ÅRET

Q1

▶ Real Fastigheter AB (publ) höll extra bolagsstämma och beslutade om riktade emissioner om totalt 98,2 mkr till kurs 3 öre.

Tillträdde fastigheten Gislaved Svenshult 1:84 med ett avtalat underliggande fastighetsvärde om totalt 47,7 mkr och ett beräknat driftnetto om ca 5,0 mkr exklusive vakanser.

Q2

▶ Real Fastigheter AB (publ) tillkännagav avtal om köp av fastigheterna Karlskrona Nättraby 23:73 och 23:76 i Karlskrona kommun. Fastigheterna hade ett underliggande fastighetsvärde om totalt 93,0 mkr med beräknat driftnetto om ca 7,0 mkr exklusive vakanser. Fastigheterna tillträddes 2:a maj.

Real Fastigheter AB (publ) höll årsstämma.

Real Fastigheter AB (publ) bytte aktieslag. I enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 10 maj 2022 att ska bolaget enbart att ha två aktieslag, stamaktier och preferensaktier.

Real Fastigheter AB (publ) tillträdde fastigheten Hässleholm Sösdala 1:145 i Hässleholms kommun. Fastigheten hade ett avtalat underliggande fastighetsvärde om totalt 15,0 mkr med ett beräknat driftnetto om ca 1,6 mkr.

Q3

▶ Real Fastigheter AB (publ) tillträdde fastigheten Värnamo Kopparslagaren 1 i Värnamo kommun med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9,0 mkr och ett beräknat driftnetto om ca 0,8 mkr.

Real Fastigheter AB (publ) tillträdde fastigheten Karlskrona Karlskrona 4:76 i Karlskrona kommun med ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 15,5 mkr och ett beräknat driftnetto om ca 1,3 mkr.

Q4

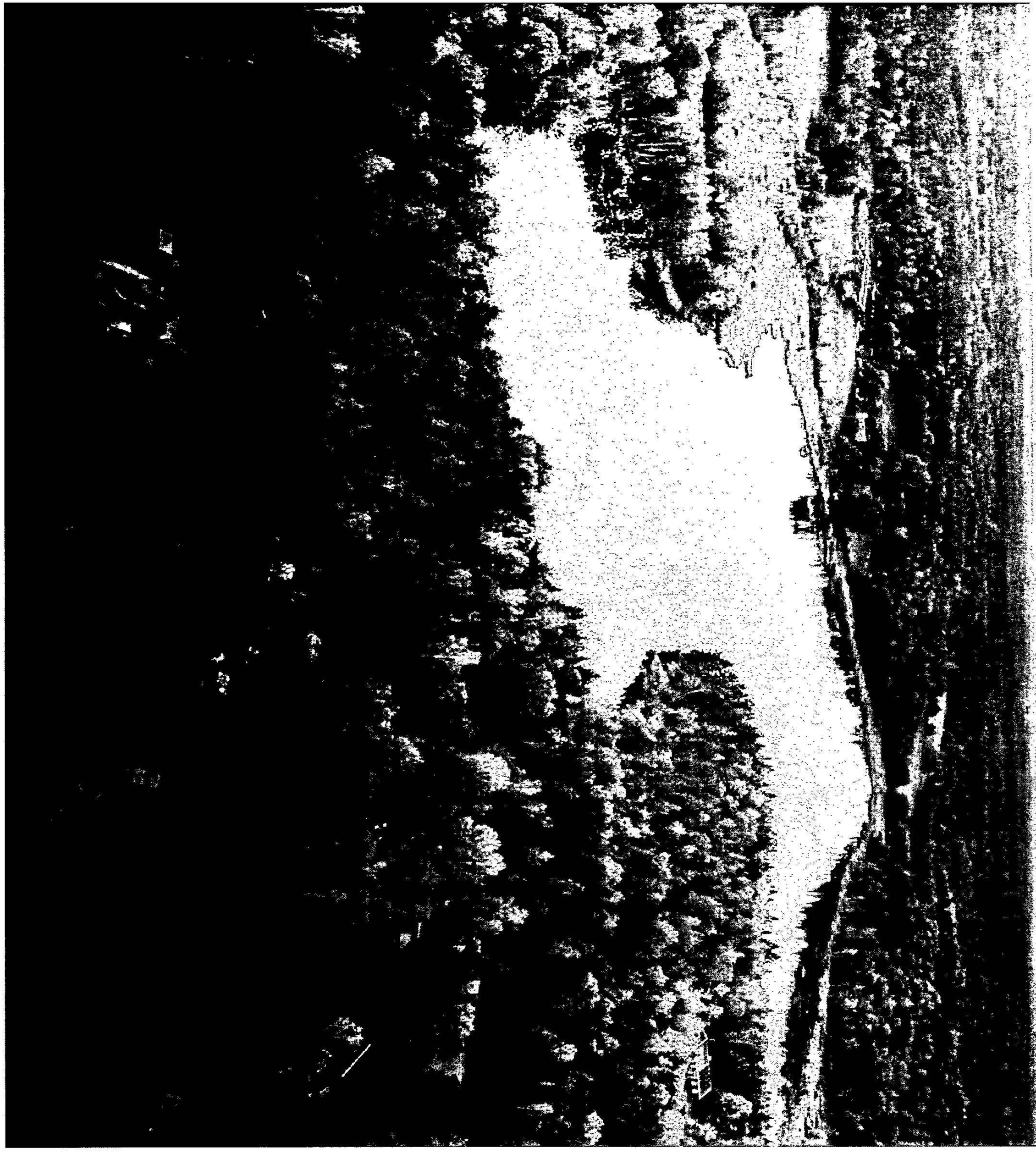
▶ 14 november. Real Fastigheter beslutade om riktade emissioner i samband med slutförandet av förvärv i Värnamo och Karlskrona.
Beslutet gällde 73 440 416 stycken stamaktier respektive 251 470 588 stycken stamaktier till en teckningskurs om 3,6 öre per aktie respektive 3,4 öre per aktie.

EFTER ÅRETS UTGÅNG

3 mars 2023

▶ Real Fastigheter AB (publ) tillkännagav avtalat köp av 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.

Oroligheter i omvärlden. Den pågående konflikten mellan Ryssland och Ukraina har drivit upp energikostnaderna för samtliga verksamheter och bolag. Återuppbyggande av Ukraina kommer troligen att öka efterfrågan på våra hyresgästers produkter inom tillverkningsindustrin. Deras vilja att förlägga delar av produktionen inom landet verkar fortsatt hög.



20230523050149

Marknads-kommentar

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots att de yttre förutsättningar ändrats markant under året. Oroligheter i Europa samt ökande marknadsräntor påverkar både bolaget och kunderna men har ännu inte slagit igenom helt och bolaget ser fortfarande en efterfrågeökning. Hur Riksbankens ändringar av styrräntan kommer att slå återstår att se. Bolaget genomför besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader samt fortsätter att vara ytterst observanta och lyhörda. Tillverkningsindustrins konjunktur verkar i stora delar hålla i sig och viljan att producera inom landet kvarstår. Brist på material producerat utom- lands begränsar till viss del och ledtiderna är bitvis långa. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter är fortsatt under stark press uppåt. Real Fastigheter AB har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande

AFFÄRSIDÉ

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

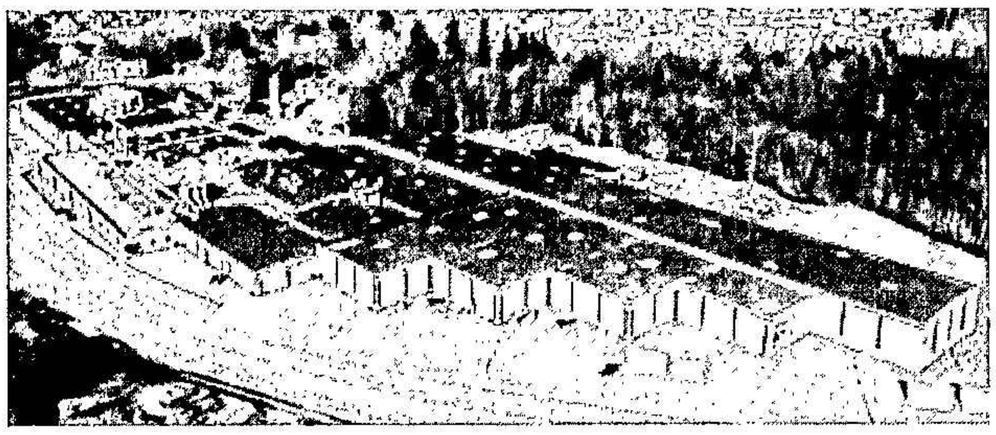
Real Fastigheter har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Bolaget ser också möjliga vinster i de synergier som kan skapas genom förädling och fokuserad förvaltning. I fastigheterna finns också utvecklingspotentialer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

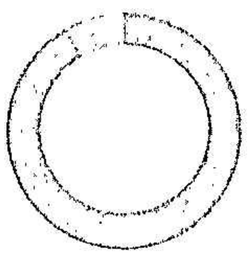
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har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



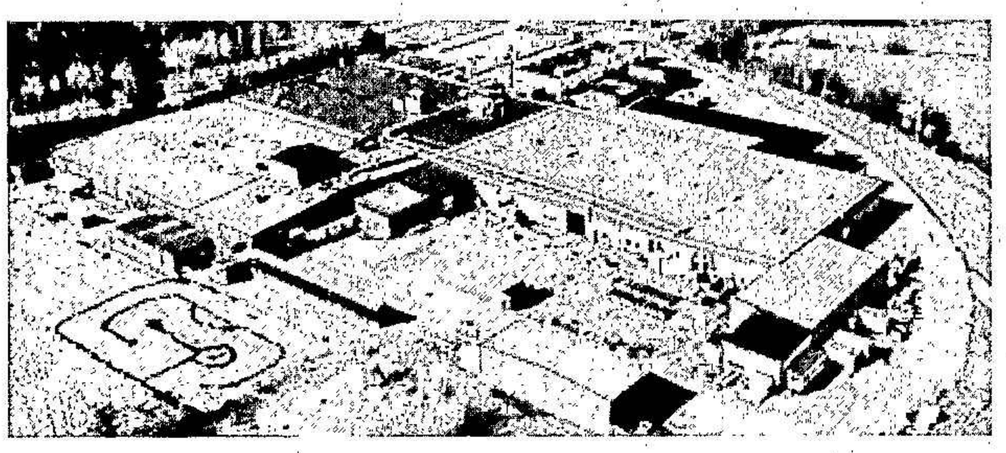


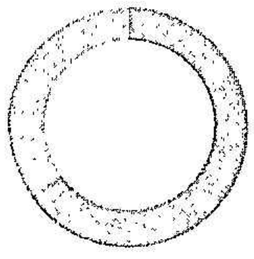
Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

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

TORSÅS/KALMAR



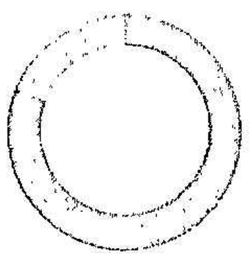


Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

ANDERSTORP

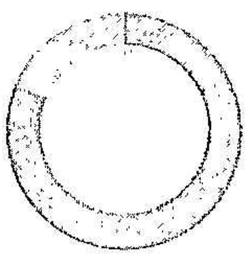


Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

KARLSKRONA

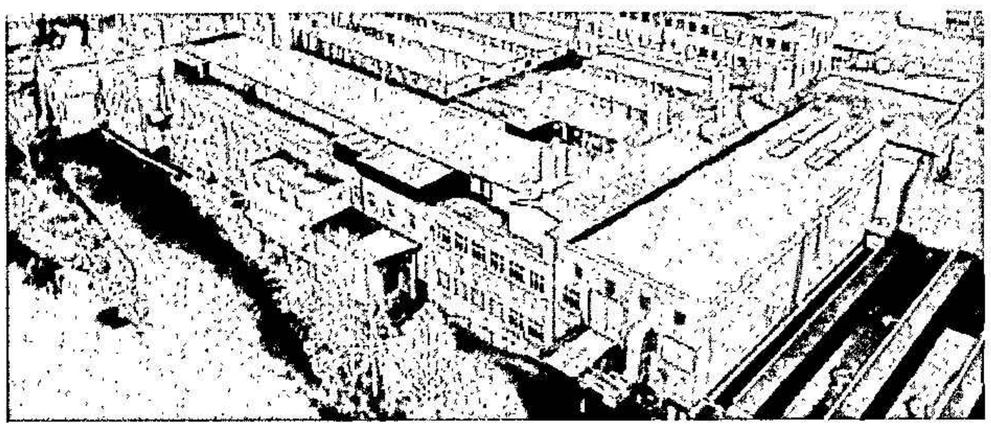


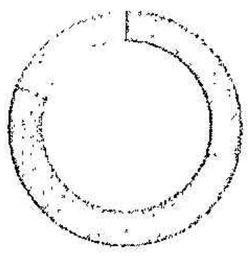
Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

GISLAVED



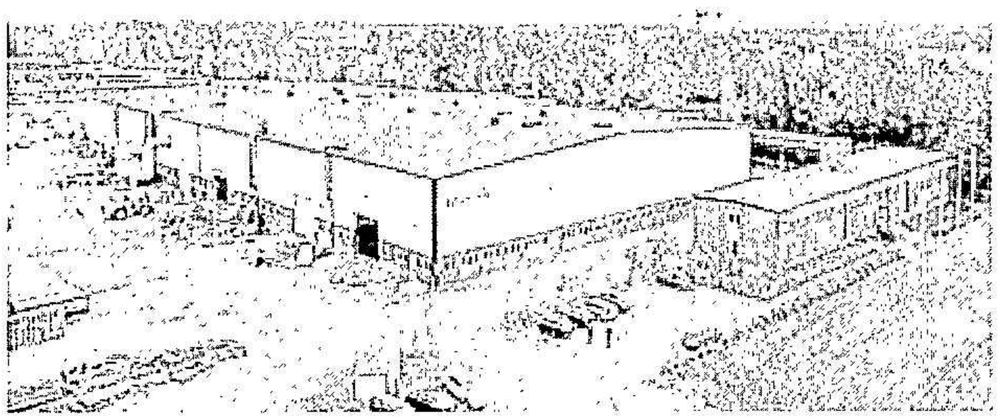


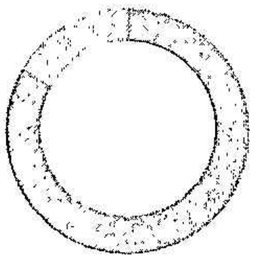
Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

HÄSSLEHOLM





Nyckeltal

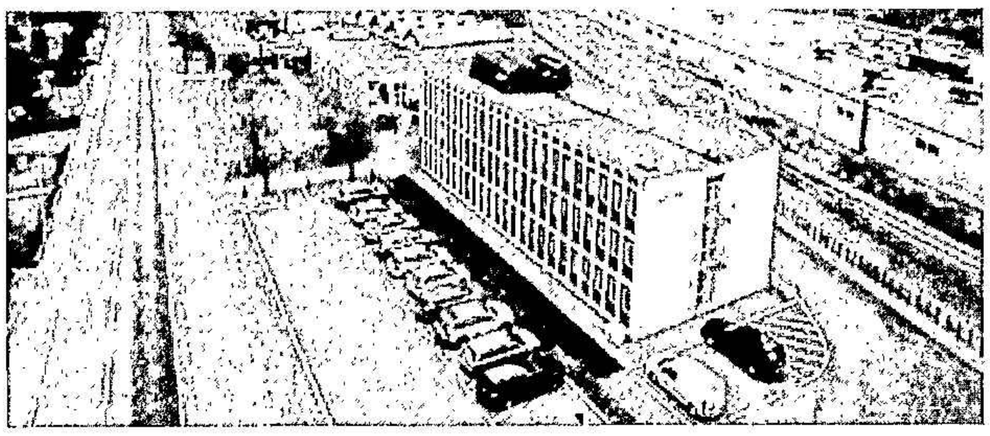
Tomtarea 50 520 kvm

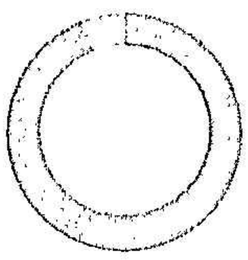
- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

Real Fastigheter

20230525050152

FORSHEDA/VÄRNAMO



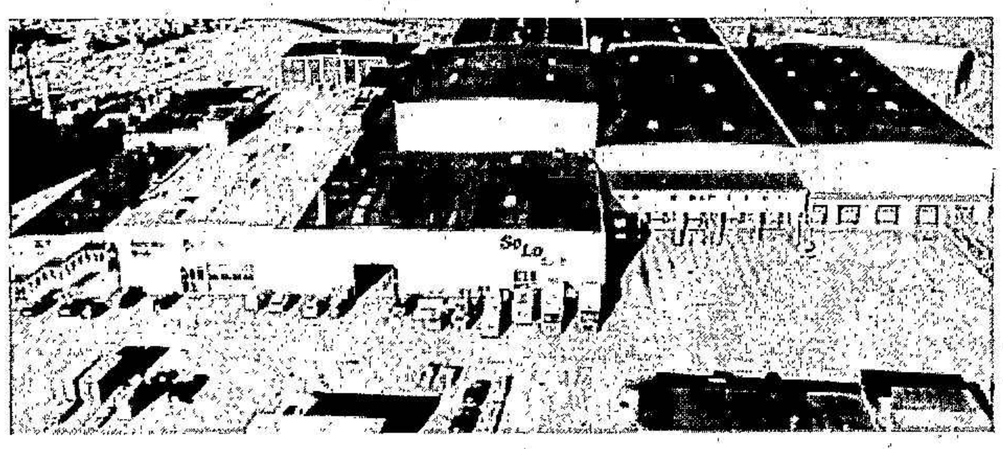


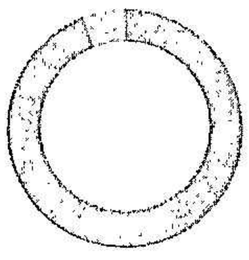
Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



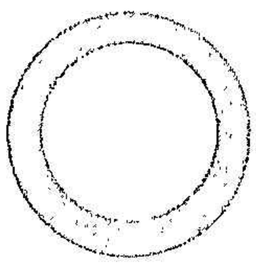


Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

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

HUDIKSVALL

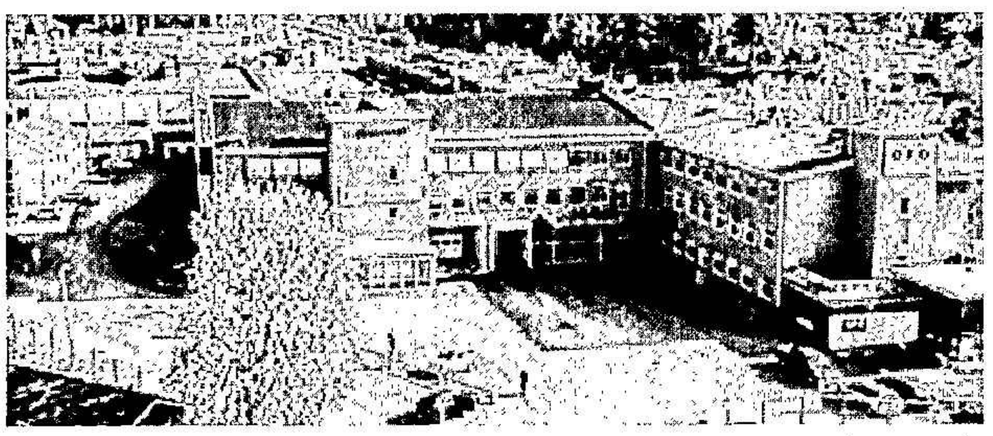


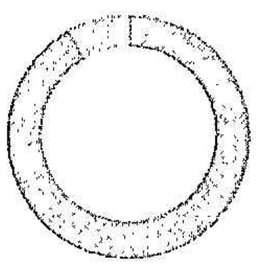
Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS



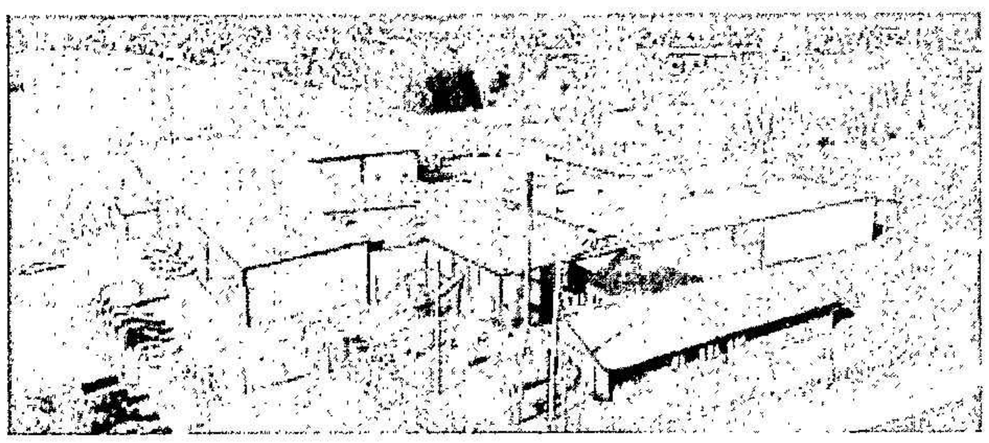


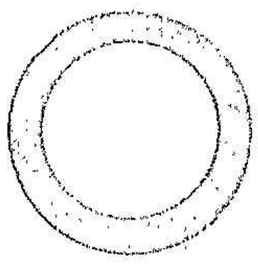
Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 55 592 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM



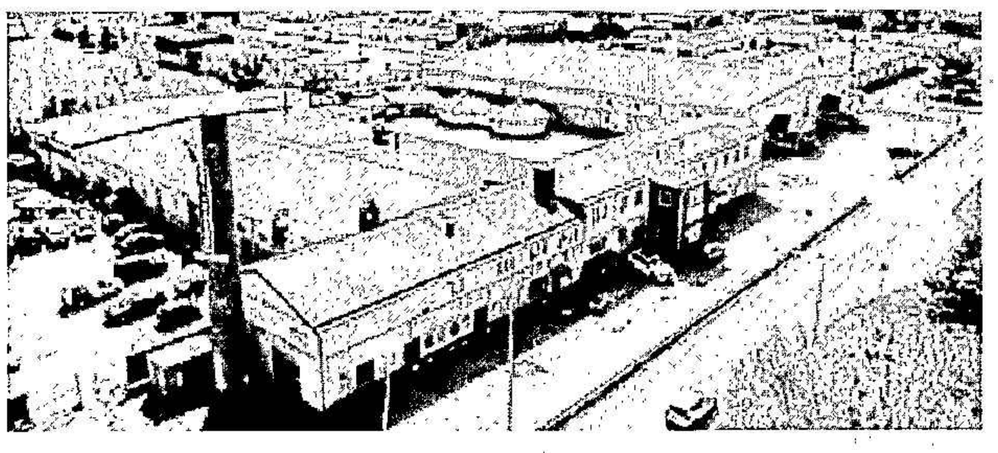


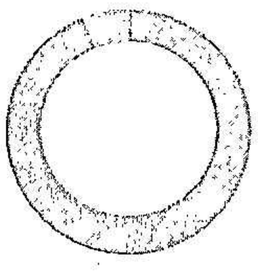
Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÅBO/BÅLSTA



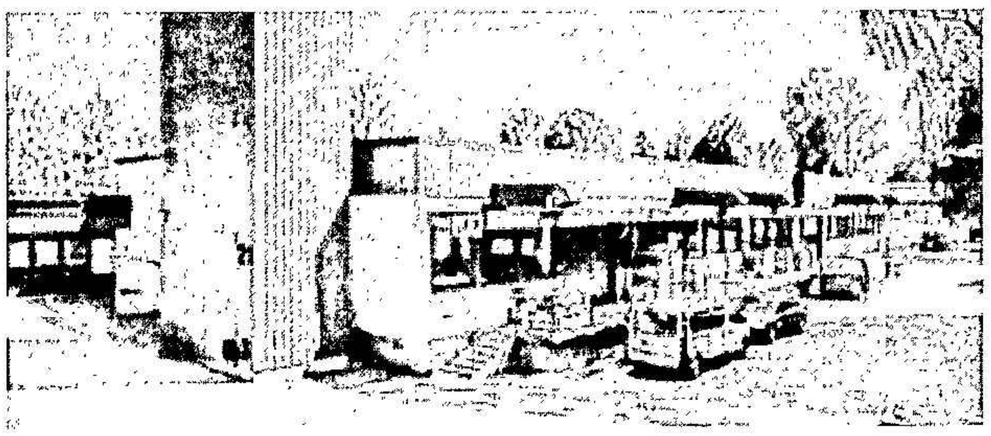


Nyckeltal

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94 %

VÄRNAMO

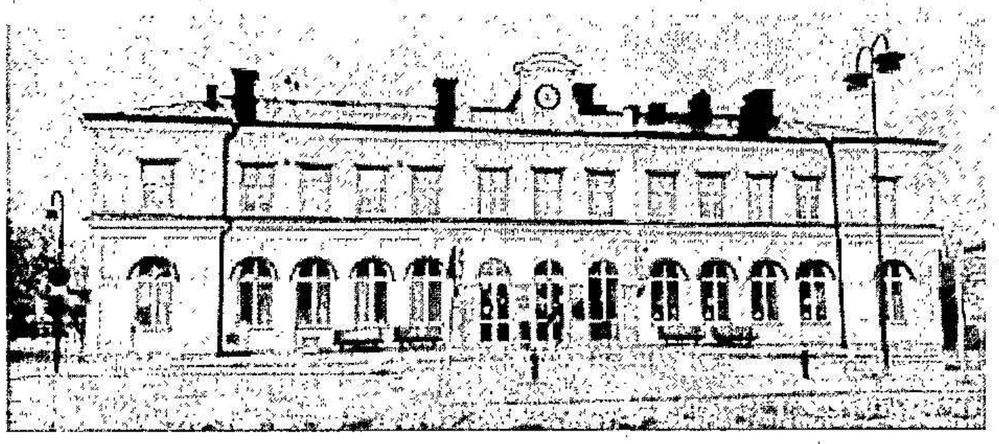


Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

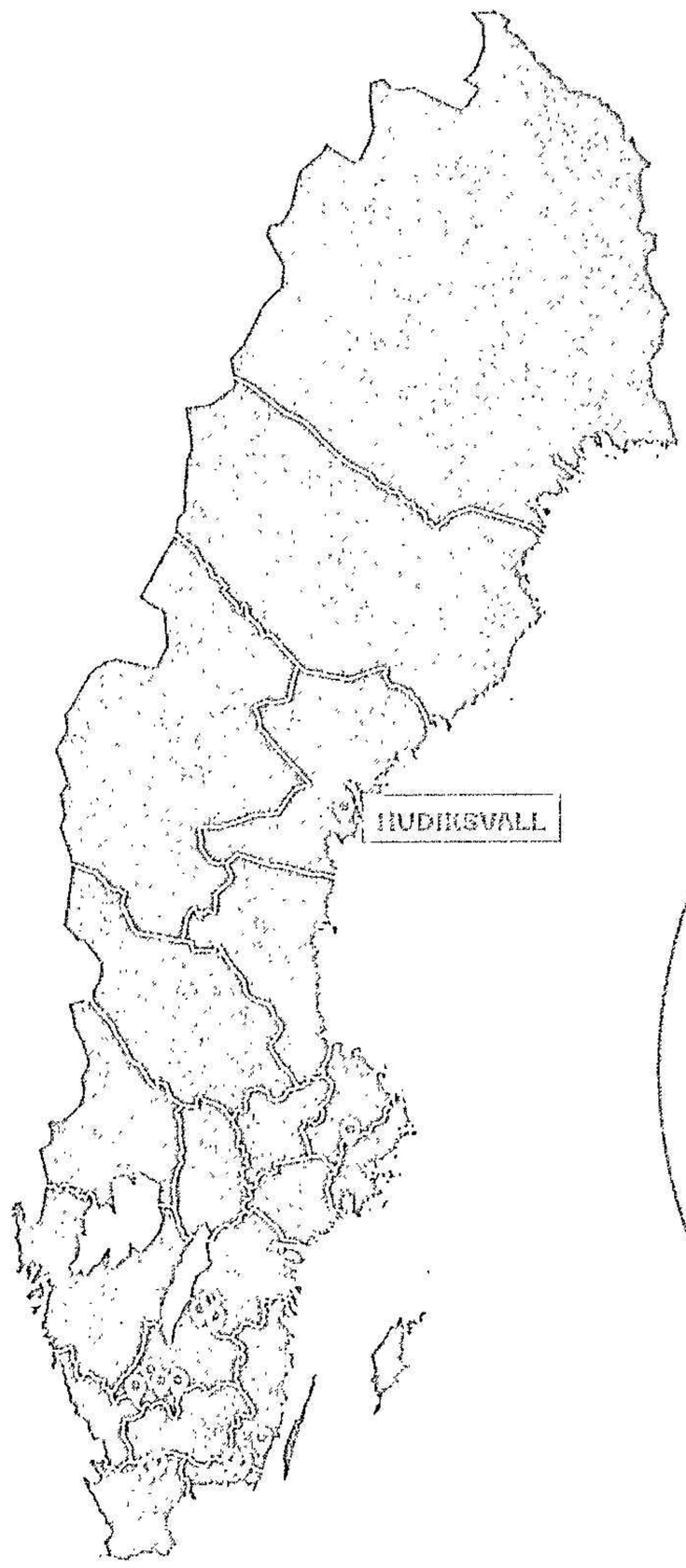
KARLSKRONA STATION

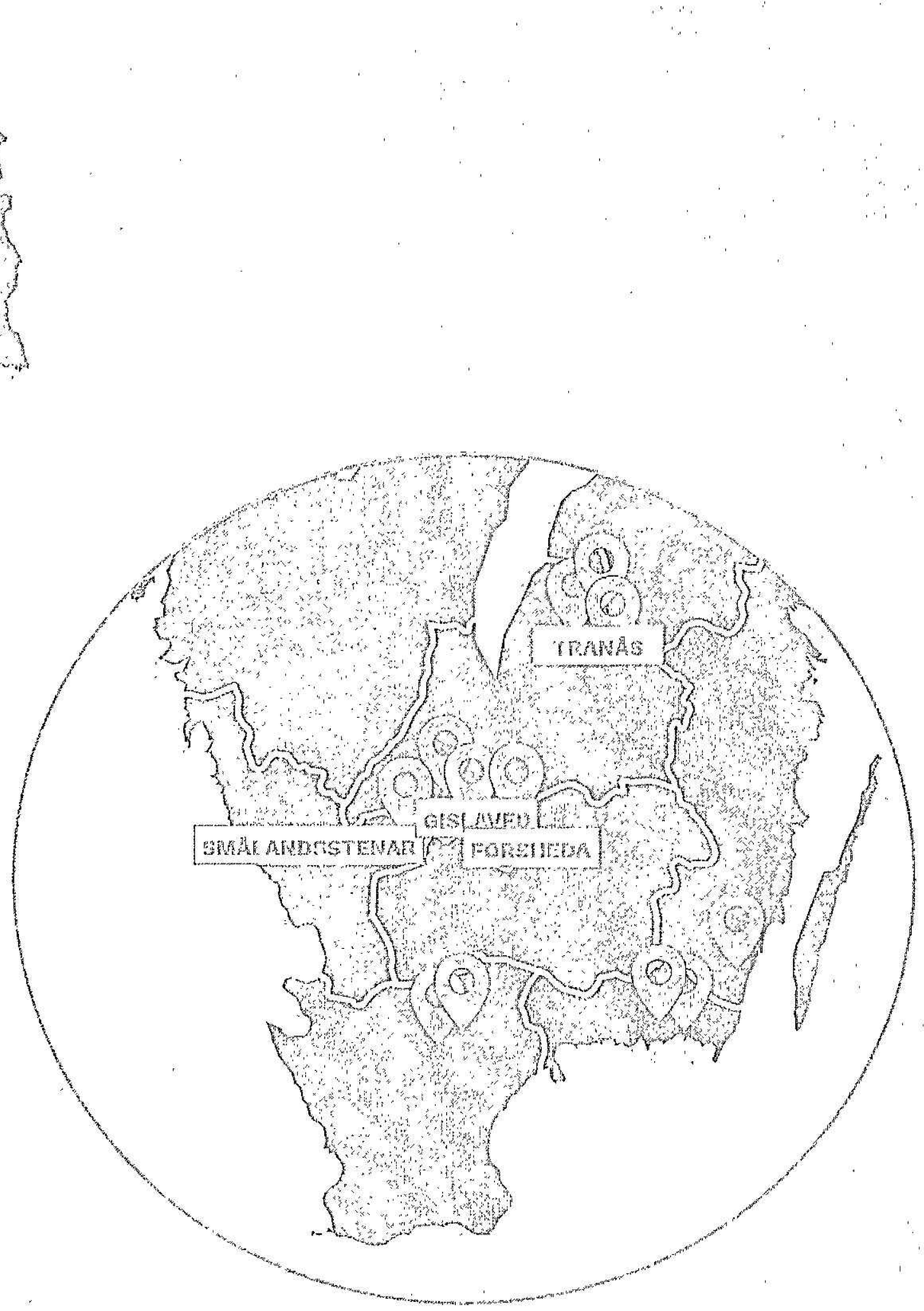


Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %





Real Fastigheter

20230525005154

Aktien och aktieägarna

AKTIEN

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

Bolagets preferensaktie är inte längre listad och ingen organiserad handel förekommer.

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 2022 uppgick till 148,47 MSEK.

December 2022 var aktiefördelningen:

Stamaktier	14 846 809 988
Preferensaktier	12 551
Totalt antal utgivna aktier	**14 846 822 499**

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 8 500 000 000 st och högst 34 000 000 000 st.

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

UTDELNINGSPOLICY

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

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

ÄGARE

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december 2022.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	2 940 531 799	0	19,81%	19,81%
Svea Bank AB	2 843 768 430	0	19,15%	19,15%
EHF AB	1 900 594 733	0	12,80%	12,80%
Bengt Linden, privat och bolag	897 839 755	0	6,05%	6,05%
Neoma Förvaltnings AB	701 572 159	0	4,73%	4,73%
Håkan Isaksson Consullting AB	676 682 854	0	4,56%	4,56%
Klenoden i Anviken AB	634 047 682	0	4,27%	4,27%
Bertil Linell Förvaltnings AB	607 000 000	0	4,09%	4,09%
Strömtorpet invest AB	600 000 000	0	4,04%	4,04%
Övriga 2 659 aktieägare	3 044 772 576	12 511	20,51%	20,51%
Summa	**14 846 809 988**	**12 511**	**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 sådant som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker. De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs främst av försämrat kostnadsläge, skador på fastigheterna samt det lilla bolagets stora personberoende.

MAKROEKONOMISK RISK

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

FINANSIELLA RISKER

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

Förvärv finansieras delvis med lån, vilket gör Real Fastigheter beroende av goda kreditfaciliteter. Om bolaget inte skulle få finansiering för nyförvärv eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering skulle det ha en negativ inverkan på verksamheten. 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 ränteänd-

20230329105156

ring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå då det allmänna ränteläget historiskt varit gynnsamt. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart. En fjärdedel av samtliga lån, 144 mkr, förfaller under 2023 och 35 procent, 200 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 .

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, Webbass Sverige AB och Phantome de Genollet AB samt styrelseledamot i Järnlodet Fastigheter AB. Därutöver är Dimitrij styrelseledamot samt ordförande i valberedningen i Fingerprint Cards AB (publ).

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

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, Dumi AB och Whirlpool Europe. Engström tjänstgör för närvarande som styrelseledamot i flera noterade bolag.

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

20230525051558

Michael Dark, f. 1963, Värmdö.
Styrelseledamot

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

Michael Dark äger för närvarande ett fastighetsbestånd om drygt 30 000 m2 genom egna bolag.

Michael Dark äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 2 940 531 799 stamaktier.

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, Arbio AB och Jalokin AB.

LEDNING

Michael Dark, f. 1963, Värmdö,
VD

Michael Dark är utbildad gymnasieekonom. Michael har drivit egen verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sedan 1989 med som mest ca 300 000 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 Dark äger för närvarande ett fastighetsbestånd om cirka 30 000 m2 genom egna bolag.

Michael Dark äger privat och genom bolag följande värdepapper utgivna av Bolaget: 2 940 561 789 stamaktier.

Håkan Brown, f. 1966,
CFO

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

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

Sedan 2020 arbetar Håkan som CFO för Real Fastigheter AB.

Håkan Brown äger privat följande värdepapper utgivna av Bolaget: 12 868 628 stamaktier.

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

Fredrik Högbom har en officersutbildning från svenska armén. Han har arbetat som försäljningschef inom koncernen Persson Invest AB i Norge och har under många år arbetat som försäljnings- och marknadschef i KG Knutssonkoncernen. Dessutom har han varit verksam inom upplevelsebranschen 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:
634 047 682 stamaktier.

Håkan Isaksson Fastighetschef

Håkan Isaksson är utbildad ingenjör på Erik Dahlbergsgymnasiet, Jönköping.

Med lång bakgrund och erfarenhet inom industrin på ett antal produktionsnära befattningar i koncernerna Continental AG och Trelleborg AB. Sedan 2012 med huvudinriktning på industrifastigheter, arbetar Håkan nu som fastighetschef inom Real Fastigheter 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:
676 332 854 stamaktier.

20230626005161

Bolagsstyrnings-rapport

RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

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

RAPPORT ÖVER BOLAGSSTYRNING

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

BOLAGSORDNINGEN

Bolagsordningen i Real Fastigheter som antogs vid extrastämman den 17 januari 2022 återfinns i sin helhet på www.realfastigheter.se. Bolagsordningen föreskriver att bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike och Spanien, samt att idka därmed förenlig verksamhet.

Enligt bolagsordningen kan Real Fastigheter ge ut aktier i 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 2022, efter tidigare års inlösenförfarande, 12 511 st.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen inför årsstämman 2023 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).

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 2022 bemyndigandes styrelsen att besluta om emission av bl.a. aktier.

Vid årsstämma väljs även revisor. Vid årsstämman 2022 valdes revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med Magnus Olsson som huvudansvarig revisor. Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information om bolaget inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

INTERNKONTROLL

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

Styrelsen har under 2022 haft 27 protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte. Styrelsen har i samtliga fall varit beslutsför.

Real Fastigheter har under året haft en extra bolagsstämma den 17 januari 2022, och en ordinarie bolagsstämma den 10 maj 2022.

20250529071103

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman 2022 beslutades att styrelsens ordförande skulle erhålla 220 tkr, och ledamöterna 110 tkr vardera. Ersättningarna höjdes med 10 procent jämfört med föregående år och med ett förtydligande att arvoden ej utgår till de ledamöter i styrelsen som uppbär annan ersättning från bolaget.
I enlighet med IAS 24 är följande att betrakta som närstående till Bolaget, dvs. företagsledning och styrelse samt ägare med ett betydande inflytande. Inga ägare med betydande inflytande finns utöver nedan nämnda personer.

ERSÄTTNINGAR 2022	Styrelsearvode 2022	Fakturerad ersättning
Bengt Engström privat och via Bengström AB, Styrelseledamot	110 000	0
Fredrik Högbom privat och via Klenoden AB, Styrelseledamot	55 000	674 600
Michael Derk , Styrelseledamot och VD via Mickde Förvaltning AB	0	2 620 000
Dimitrij Titov privat och via Titov & Partners*, Styrelseordförande	220 000	1 092 305
Claes Hansson, Styrelseledamot	55 000	0
Håkan Brown, CFO, via Managge AB	0	1 962 000

*) Debitering av juridiska tjänster utförda på uppdrag
Transaktioner mellan moderbolag, dotterbolag och dotterdotterbolag har skett under året.

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

VERKSAMHETSBESKRIVNING

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

Fastighetsbeståndet per 2022 års utgång omfattar totalt 227 102 kvm som fördelas på 27 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.

20230523105165

Intäkter

De totala intäkterna under året uppgick till 131,7 mkr (80,4).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 61,4 mkr (33,8). Kostnadsökningen beror på genomförda förvärv och att energikostnaderna varit jämförelsevis högre.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under året till 69,4 mkr (46,6), vilket motsvarar en överskottsgrad om 53 procent (58). Den lägre överskottsgraden kan direkt kopplas till ökade energikostnader och förvärv med något lägre överskottsgrad.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under året till 20,3 mkr (16,3). Ökningen beror framförallt på ökad upplåning i samband med förvärv. Den allmänt högre räntenivån får fullt genomslag kommande år.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under året har värdeförändringar om 41,5 mkr redovisats.

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar.

Förvaltningsfastigheter, värdeförändring

Mkr	2021	2020
Ingående värde	**908,1**	**595,0**
Förvärv av fastigheter	180,2	245,4
Investeringar i bef fastigheter	16,7	10,3
Orealiserade värdeförändringar	41,5	57,4
Avyttrat/justerat	-2,9	0
Utgående Värde	**1 143,6**	**908,1**

Resultat

Under året uppgick rörelseresultatet till 50,3 mkr (32,9) och resultatet efter finansiella poster till 30,0 mkr (16,6).

Anläggningstillgångar

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2022 till 1 143,6 mkr (908,1).

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	41 411	14 809 442	8 609 217	89,0%	99,7
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/ utställning	Gislaved	1 449	730 602	589 636	54,9%	8,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/ kontor	Håbo	7 642	5 328 266	2 896 000	72,3%	68,1
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/ lager	Karlskrona	4 018	4 921 580	3 748 673	91,0%	51,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/ kontor	Torsås	15 490	6 977 722	3 860 810	81,6%	44,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	34 563	24 399 168	19 342 679	100,0%	238,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	31 099	31 762 373	12 959 346	95,8%	140,0
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%	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafen	Bostad/lager/ kontor	Tranås	2 835	1 243 000	793 000	56,7%	18,2
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 099 000	3 413 000	76,6%	63,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	77,7
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl 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	8 528 347	5 500 000	98,1%	53,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/ kontor	Karlskrona	17 832	8 869 861	6 447 869	94,9%	93,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/ kontor	Hässleholm	5 300	2 339 599	1 649 000	100,0%	18,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Kopparslagaren 1 AB	Industri/lager/ kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	9,7
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/ kontor	Karlskrona	1 028	1 652 000	1 300 000	100,0%	16,0
Totalt per 2022-12-31 (årsbasis)				**227 102**	**142 613 567**	**84 480 142**	**91,3%**	**1 143,6**

20230525105167

Uppskjuten skattefordran
Uppskjuten skattefordran uppgick vid årets slut till ca 23,9 mkr (24,0). Per 31 december 2022 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 106 mkr. Bolaget bedömer att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

Finansiell ställning och kassaflöde
Koncernens finansiella ställning har förbättrats under 2022. Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 44,4 procent (30,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade 2022 till 34,0 mkr (50,5).
Merparten av minskningen beror på att årskiftesbetalningar av korta skulder skjutits över från 2021 till 2022.

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror dels på kvartalsvisa hyresinbetalningar, dels på köp och försäljning av fastigheter. Vid årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 11,5 mkr (22,2).

Eget kapital
Eget kapital uppgick per 31 december 2022 till 540,5 mkr (301,7). Ökningen jämfört med föregående år beror på nyemissioner i samband med förvärv men även på omvärderade fastigheter och positiva resultat.

Antal registrerade aktier per 31 december 2022 uppgick till 14 846 822 499 stycken (8 873 228 285). Totalt finns 14 846 809 988 stamaktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 14 689 722 673 (8 873 228 285) under perioden.

Räntebärande skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 561,9 mkr (573,6).
Genomsnittsräntan per 31 december uppgick till 5,15 procent (3,4). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 49,1 procent (56,5).

Närstående transaktioner
Arvode enligt uppdrag, se avsnittet ersättningar till styrelse och ledning.

Styrelseledamoten Michael Derk är delägare i Forshedahus AB, vilken är en av de större hyresgästerna. Bolaget betalar marknadsmässig hyra om totalt ca 10 mkr per år.

I januari 2022 förvärvade Real Fastigheter AB samtliga aktier i fastighetsbolaget Svenshult AB av Kredrik Holding AB och Håkan Isaksson Consulting AB, vilka kontrolleras av styrelseledamot Michael Derk respektive Reals Fastighetschef Håkan Isaksson. Köpeskillingen för aktierna i Svenshult AB uppgick till 30 mkr och betalades genom en riktad emission till kurs 3 öre.

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.

20230525051628

Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå då det allmänna ränteläget historiskt varit gynnsamt. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart. Utvecklingen följs nogsamt och proaktiva åtgärder genomförs utifall att en annan bedömning skulle bli aktuell.

En fjärdedel av samtliga lån, 144 mkr, förfaller under 2023 och 35 procent, 200 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 refinansieringav 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 en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 15 mkr per år. Det motsvarar cirka 11 procent av de totala intäkterna. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Real Fastigheter AB (publ) tillkännagav i mars 2023 förvärv av 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.

Den pågående konflikten mellan Ryssland och Ukraina har drivit upp energikostnaderna för samtliga verksamheter och bolag. Återuppbyggande av Ukraina kommer troligen att öka efterfrågan på våra hyresgästers produkter inom tillverkningsindustrin. Deras vilja att förlägga delar av produktionen inom landet verkar fortsatt hög.

Förslag till vinstdispostion

Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker till ägarna.

Till Årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	214,2 mkr
Årets resultat	-0,9 mkr
Totalt	**213,3 mkr**

Styrelsen föreslår att ovanstående fritt eget kapital om 213,3 mkr balanseras i ny räkning.

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

Innehavarna av preferensaktier har företräde till utdelning före stamaktier.

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2	130,8	80,1
Förvaltnings- och övriga intäkter	2, 3	0,9	0,3
Summa intäkter		**131,7**	**80,4**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-61,4	-33,8
Personalkostnader	4	-1,4	-1,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-0,5	-0,3
Övriga kostnader	6	-18,1	-12,1
Summa kostnader		**-81,4**	**-47,5**
Rörelseresultat		**50,3**	**32,9**
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella poster	7, 8	-20,3	-16,3
Resultat efter finansiella poster		**30,0**	**16,6**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		41,5	57,4
Resultat före skatt		**71,5**	**74,0**
Skatter	13, 9	-14,2	-13,9
Årets totalresultat*		**57,3**	**60,1**
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		57,3	60,1
Resultat per aktie		0,0	0,0

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

20230525051649

Balansräkning – Koncernen

Mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	10	0,2	0,2
Summa immateriella tillgångar		**0,2**	**0,2**
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11, 21	1 143,6	908,1
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter		11,0	0,0
Inventarier, verktyg och installationer	12	2,2	2,2
Summa materiella tillgångar		**1 156,8**	**910,3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Skattefordran		1,3	0,0
Annan långfristig fordran		1,6	7,9
Uppskjuten skattefordran	13	23,9	24,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**26,9**	**31,9**
Summa anläggningstillgångar		**1 183,8**	**942,4**
Omsättningstillgångar			
Hyres och Kundfordringar	14	17,9	18,0
Förutbetalda kostnader, upplutna intäkter och övriga fordringar	15	5,2	4,5
Kassa och bank	14, 16	11,5	22,2
Summa omsättningstillgångar		**34,8**	**44,7**
Summa tillgångar		**1 218,6**	**987,1**

Balansräkning forts. – Koncernen

Mkr	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	18	540,5	301,7
Summa eget kapital		**540,5**	**301,7**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	53,4	44,4
Summa avsättningar		**53,4**	**44,4**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	367,6	317,0
Övriga räntebärande skulder	19	0,0	6,0
Summa långfristiga skulder		**367,6**	**323,0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 19, 21	184,9	167,2
Leverantörsskulder	14	12,9	23,2
Övriga räntebärande skulder	14	9,5	83,6
Övriga kortfristiga skulder	14	15,0	4,2
Skatteskulder	14	6,8	11,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	28,1	28,8
Summa kortfristiga skulder		**257,1**	**318,0**
Summa skulder		**681,8**	**685,4**
Summa eget kapital och skulder		**1 218,6**	**987,1**

Kassaflöde – Koncernen

Mkr	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	30,0	16,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-41,0	-57,1
Betald skatt	-1,6	2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-9,4**	**-38,1**
Förändring av kortfristiga fordringar	4,5	-16,5
Förändring av kortfristiga skulder	-2,6	47,7
Förändring av rörelsekapitalet	**1,9**	**31,2**
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-7,5**	**-6,9**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-176,0	-203,7
Försäljning av anläggningstillgångar	2,9	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-173,1**	**-203,7**
Finansieringsverksamheten		
Emission	181,8	0,0
Nyupptagna lån	10,6	229,2
Amortering av lån	-22,5	-1,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**169,9**	**227,4**
Årets kassaflöde	**-10,7**	**16,8**
Likvida medel vid periodens början	**22,2**	**5,4**
Likvida medel vid periodens slut	**11,5**	**22,2**

Förändring eget kapital – Koncernen

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Årets resultat*	Totalt
IB 2021-01-01	**88,7**	**275,9**	**-121,9**	**242,7**
Omstrukturering koncern			-1,1	**-1,1**
Årets resultat	0,0	0,0	60,1	**60,1**
UB 2021-12-31	**88,7**	**275,9**	**-62,9**	**301,7**
IB 2022-01-01	**88,7**	**275,9**	**-62,9**	**301,7**
Emissioner	59,7	122,1		**181,8**
Årets resultat	0,0	0,0	57,3	**57,3**
UB 2022-12-31	**148,4**	**398,0**	**-5,6**	**540,5**

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Resultaträkning – Moderbolag

Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	3	12,1	10,3
Kostnader	6	-13,4	-10,8
Rörelseresultat		**-1,3**	**-0,5**
Finansiella intäkter	7	0,0	0,0
Finansiella kostnader	8	-5,4	-7,4
Summa resultat från finansiella poster		**-5,4**	**-7,4**
Resultat efter finansiella poster		**-6,7**	**-7,9**
Bokslutsdispositioner		6,7	4,2
Resultat före skatt		**0,0**	**-3,7**
Skatt	9	-0,8	0,0
Årets resultat*		**-0,8**	**-3,7**

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Balansräkning – Moderbolag

Mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	10	0,2	0,2
Materiella tillgångar		0,2	0,0
Andelar i koncernföretag	17	345,3	291,0
Övriga finansiella tillgångar		24,1	24,2
Fordringar hos koncernföretag	14	142,0	80,5
Övriga kortfristiga tillgångar	15	0,8	0,5
Kassa och bank	14, 16	0,1	0,7
Summa tillgångar		**512,6**	**397,1**
Eget Kapital	18	364,0	183,4
Skulder till koncernföretag	14	70,9	61,8
Skatteskuld		0,8	0,0
Räntebärande skulder	21	73,9	130,1
Övriga skulder	14, 20	3,0	21,8
Summa eget kapital och skulder		**512,6**	**397,1**

20230525051176

Kassaflöde – Moderbolag

Mkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6,7	-7,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-6,7**	**-7,9**
Förändring av rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-62,3	-3,8
Ökning/minskning av rörelseskulder	-2,1	42,7
Förändring av rörelsekapitalet	**-64,4**	**38,9**
Kassaflöde från löpande verksamheten	**-71,1**	**31,0**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-54,3	-66,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-54,3**	**-66,1**
Finansieringsverksamheten		
Emission	181,8	0,0
Nyupptagna lån	0,0	40,1
Amortering av lån	-57,0	-5,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**124,8**	**35,1**
Årets kassaflöde	-0,6	0,0
Likvida medel vid periodens början	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut	**0,1**	**0,7**

Förändring eget kapital – Moderbolag

Eget kapital (Mkr)	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat*	Totalt
IB 2021-01-01	**88,7**	**2,4**	**71,1**	**-29,2**	**53,9**	**186,8**
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	53,9	-53,9	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,7
UB 2021-12-31	**88,7**	**2,4**	**71,1**	**24,7**	**-3,7**	**183,1**
IB 2022-01-01	**88,7**	**2,4**	**71,1**	**24,7**	**-3,7**	**183,1**
Emissioner	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**

*Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Real Fastigheter

20230525050178

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 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen i april 2023.

Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 10 maj 2023.

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 föreliggande 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, 144 mkr eller 35 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
Räntebärande reverser från tidigare års förvärv från närstående har lösts genom riktade emissioner i januari och februari 2022.
Arvode enligt uppdrag, se avsnittet ersättningar till styrelse och ledning.
Styrelseledamoten Michael Derk är delägare i Forshedahus AB vilken är en av de större hyresgästerna, vilka betalar marknadsmässig hyra om totalt ca 10 mkr per år.
I januari 2022 förvärvade Real Fastigheter AB samtliga aktier i fastighetsbolaget Svenshult AB av Kredrik Holding AB och Håkan Isaksson Consulting AB, vilka kontrolleras av styrelseledamot Michael Derk respektive Reals fastighetschef Håkan Isaksson. Köpeskillingen för aktierna i Svenshult AB uppgick till 30 mkr och betalades genom en riktad emission till kurs 3 öre.

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-

20230530-230531

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.

NOT 2

HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Mkr	2022	2021
Hyra bostäder	3,3	0,3
Hyra lokaler	127,5	79,7
Hyra garage o p-platser	0	0
Övrigt	0,9	0,4
Summa	**131,7**	**80,4**

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Yta kvm	Hyresvärde	Andel %
2023	188	30 222	15 145 091	10%
2024	66	44 818	42 655 221	27%
2025	23	27 610	12 008 472	8%
2026	24	30 487	19 789 498	13%
2027-	39	70 367	49 143 176	31%
Summa	**340**	**203 503**	**138 741 458**	**89%**
Vakant		20 221	13 909 777	9%
Bostad	37	3 378	3 591 234	2%
Summa	**37**	**23 599**	**17 501 011**	**11%**
Totalt summa	**377**	**227 102**	**156 242 469**	**100%**

ÅRSHYRA

Avtalade framtida intäkter	Mkr
Avtalade hyresintäkter år 1	15,1
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	89,5
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	34,1
	138,7
Bostäder	3,6
Summa	**142,3**

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

20230605105183

NOT 3

RÖRELSENS ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Övriga intäkter	0,9	0,3
Summa	**0,9**	**0,3**
Moderbolag		
Koncerninterna intäkter	12,1	10,3
Övriga intäkter	0,0	0,0
Summa	**12,1**	**10,3**

20230523050184

NOT 4

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	2022	2021
Moderbolag Sverige	**0**	**0**
Sverige	0	0
Totalt moderbolag		
Dotterbolag	**2**	**1**
Sverige	2	1
Totalt Dotterbolag	**2**	**1**
Koncernen totalt	**2**	**1**

Fakturerat arvode VD och CFO uppgår till 2 620 000 kr resp 1 962 000 kr

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA AVGIFTER, INKL PENSIONSKOSTNADER	2022	2021
Koncern		
Styrelse och VD	0,4	0,4
Övriga anställda	0,7	0,5
Summa	**1,1**	**0,9**
Sociala avgifter	0,3	0,2
varav pensionskostnader 19 627 kr		
Moderbolag		
Styrelse och VD	0,4	0,4
Övriga anställda	0,0	0,0
Summa	**0,4**	**0,4**
Sociala avgifter	0,1	0,1
varav pensionskostnader 0 kr		

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVANDE	2022			2021		
	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	**2**	0	2

20230327105185

NOT 5

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2022	2021
Koncern		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,0
Inventarier, verktyg och installationer	0,5	0,3
Summa	**0,5**	**0,3**
Moderbolag		
Avskrivningar enligt plan		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
Summa	**0,1**	**0,1**

NOT 6

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0,7	0,6
Övriga tjänster	0,9	0,7
Summa	**1,6**	**1,3**
Moderbolag		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsarvode	0,7	0,6
Övriga tjänster	0,9	0,7
Summa	**1,6**	**1,3**

20230523105186

NOT 7

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Ränteintäkter	0,1	0,0
Moderbolag		
Ränteintäkter	0,0	0,0
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0

20230315134730

NOT 8

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Räntekostnader	20,3	16,3
Övr finansiella kostnader	0,0	0,0
Summa	**20,3**	**16,3**
Moderbolag		
Räntekostnader	5,4	7,4
Övr finansiella kostnader	0,0	0,0
Summa	**5,4**	**7,4**

Upplupna räntekostnader uppgår per 2022-12-31 till 2,9 (2,1) mkr i koncernen och till 0,9 (0,9) mkr i moderbolaget.

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR 2022-12-31

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	Andel %
2023	144,0	25,6%
2024	199,4	35,5%
2025	3,7	0,7%
2026	14,4	2,6%
2028-	200,3	35,7%
Summa	**561,9**	**100,0%**

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR 2022-12-31, AMORTERINGAR OCH RÄNTA

Koncernen Förfallotidpunkt	Volym	MedelRänta %	Årlig Amortering
2023	144,0	4,91%	4,5
2024	199,4	6,22%	10,0
2025	3,7	7,25%	0,6
2026	14,4	4,07%	0,5
2028-	200,3	4,3%	10,4
Summa	**561,9**	**5,15%**	**26,0**

20230525051858

NOT 9

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2022	2021
Koncern		
Resultat före skatt	57,3	74,0
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	-11,8	-15,2
Ej skattepl intäkter	0,0	0,0
Ej avdragsgillla kostnader	-2,3	1,3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,8	0,0
Utnyttjade underskottsavdrag	8,5	11,8
Summa	-4,8	-2,1
Moderbolag		
Resultat före skatt	0,0	-3,7
Ber skatt enl skattesats (20,6%)	0,0	0,8
Ej skattepl intäkter	0,0	0,0
Ej avdragsgillla kostnader	-0,8	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Utnyttjade underskottsavdrag	0,0	-0,8
Summa	**-0,8**	**0,0**

20230525105149

NOT 10

BALANSERADE UTGIFTER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	2022	2021
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	**0,6**	**0,4**
Anskaffningar	0,0	0,2
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	0,0	0,0
Vid årets slut	**-0,4**	**-0,4**
Redovisat värde vid årets slut	**0,2**	**0,2**
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	0,6	0,4
Anskaffningar	0,0	0,2
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	0,2	0,0
Vid årets slut	**-0,4**	**-0,4**
Redovisat värde vid årets slut	**0,2**	**0,2**

20230525075190

NOT 11

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	908,1	595,0
Investeringar i befintliga fastigheter	16,7	10,3
Nyanskaffningar	180,2	245,4
Avyttringar	-2,9	0,0
Orealiserade värdeförändringar	41,5	57,4
Vid årets slut	**1 143,6**	**908,1**

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDERING

2022-12-31 Mkr	Förändring +/-	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde fastighet	5%	+/- 57
Direktavkastningskrav	0,25%	+/- 2,9
Hyresintäkter	80 kr/kvm	+/- 18
Fastighetskostnader	20 kr/kvm	+/- 4,5
Vakansgrad	1%	+/- 1,4

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 2022 värderades fastigheterna av Forum Fastighetsekonomi AB.
Värderingarna sker minst en gång under året.

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:
• Förvaltningsfastigheter i normal drift kassaflödesvärderas.
• Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad eller nybyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
• Övriga projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt byggrättsmetoden.

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 4,6%–10% och en årlig inflationstakt på 2%.

NOT 12

INVENTARIER, VERKTYG O INSTALLATIONER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	5,5	3,6
Nyanskaffningar	0,5	1,0
Rörelseförvärv	0,0	1,0
Avyttringar o utrangeringar	0,0	-0,1
Vid årets slut	**6,0**	**5,5**
Ackumulerade avskrivn enl plan:		
Vid årets början	-3,3	-3,1
Rörelseförvärv	0,0	0,0
Återförda avskr på avyttr o utrang	0,0	0,1
Årets avskrivn	-0,5	-0,3
Vid årets slut	**-3,8**	**-3,3**
Redovisat värde vid årets slut	**2,2**	**2,2**

20230524105719Z

NOT 13

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Skatt avseende:

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	2022	2021
Skattemässiga underskott i koncernbolag		
Ingående balans	24,0	24,3
Förändring i resultaträkningen	**-0,1**	**-0,3**
Total utgående uppskjuten skattefordran	**23,9**	**24,0**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Skatt avseende:		
Koncern		
Skillnad mellan fastigheternas anskaffningsvärde och verkligt värde		
Ingående balans	44,0	16,0
Förändring i resultaträkningen	8,5	11,8
Förändring genom förvärv	0,5	16,2
Utgående redovisat värde	**53,0**	**44,0**
Obeskattade reserver i koncernföretag		
Ingående balans	0,4	0,4
Förändring i resultaträkningen	0,0	0,0
Förändring genom förvärv	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**0,4**	**0,4**
Total utgående uppskjuten skatteskuld	**53,4**	**44,4**

20230525050193

NOT 14

SAMMANSTÄLLNING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Mkr	2022	2021
Koncernen		
Hyres- och kundfordringar	17,9	18,0
Övriga kortfristiga fordringar	5,3	4,5
Likvida medel	11,5	22,2
Summa	**34,7**	**44,7**
Koncern		
Räntebärande skulder	194,4	190,4
Leverantörsskulder	12,9	11,0
Övriga skulder	49,8	116,6
Summa	**257,1**	**318,0**
Moderbolag		
Fordringar koncernbolag	142,0	80,5
Övriga kortfristiga fordringar	0,8	0,5
Likvida medel	0,1	0,7
Summa	**142,9**	**81,7**
Moderbolag		
Skulder koncernbolag	70,9	61,8
Räntebärande skulder	0,0	130,1
Leverantörsskulder	0,1	1,3
Övriga skulder	3,7	20,5
Summa	**74,8**	**213,7**

20230525050194

NOT 15

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Förutbetalda driftskostnader	4,7	0,6
Förutbetalda räntekostnader	0,4	1,5
Upplupna intäkter	0,1	2,4
Summa	**5,2**	**4,5**
Moderbolag		
Förutbetalda driftskostnader	0,5	0,5
Upplupna intäkter	0,0	0,0
Summa	**0,5**	**0,5**

NOT 16

KASSA OCH BANK

Mkr	2022	2021
Koncern		
Bank	11,5	22,2
Moderbolag		
Bank	0,1	0,7

20230324105103

NOT 17

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2022	2021
Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	291,0	225,4
Rörelseförvärv	51,4	65,6
Tillskott/justering värde	2,9	0,0
Avyttringar	0,0	0,0
Vid årets slut	**345,3**	**291,0**

20230525105196

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag/Org nr/Säte	Andelar	%	2022	2021
Real Holding i Sverige AB, 556705-3151, Stockholm	50 000	100	0,7	0,4
Real Samhällsfastigheter AB, 556998-0823, Stockholm	1 000	100	11,9	10,9
Real Fastigheter i Karlskrona AB, 559009-4834, Stockholm				
Real Anderstorp Törås, 556998-0971, Stockholm	1000	100	5,5	0,1
Real Fastigheter i Håbo AB , 556949-8198, Stockholm	500	100	10,3	12,3
Real Nissaholmen Fastigheter AB, 556414-1058, Stockholm	100	100	52,8	55,4
Real Nya Bostäder i Skövde AB, 559053-1074, Stockholm	1000	100	43,0	41,3
Real Fastigheter i Tranås AB, 556939-2144, Stockholm				
Real Fastigheter i Torsås AB, 556882-7942, Torsås	50 000	100	21,0	23,2
Real Fastigheter Väst 1 AB, 559162-2534, Stockholm, fusionerad				0,1
Real Förråd i Sverige AB, 559162-2542, Stockholm	50 000	100	0,0	0,1
Forsfast AB, 559000-2159, Stockholm	50 000	100	82,9	81,6
Forsheda 5:132 AB, 559119-1423, Jönköping/Värnamo				
Real Fastigheter i Hässleholm AB, 556713-3292, Stockholm	1 000	100	21,9	21,9
Real Hudiksvall Köpmanberget AB, 559312-1055, Stockholm	250	100	41,8	41,7
Real Hudiksvall Mo AB, 559312-1063, Stockholm	250	100	1,0	0,9
Real Tranåsbolagen AB, 559343-1066, Stockholm	250	100	1,1	1,1
Fastighets AB Zinkgatan 2-4, 556044-2971, Stockholm				
Fastighets AB Tranås Norra Missionen AB, 556104-7886, Stockholm				
Fastighets AB Telegrafen, 559186-3435, Stockholm				
Tranås Köpcentrum AB, 556881-5277, Stockholm				
Real Svenshult 1:84 AB, 556992-0316, Gislaved	500	100	30,1	-
Real Fastigheter i Nättraby AB, 556715-4140, Växjö	20 000	100	2,8	-
Real Fastigheter i Sösdala AB, 556488-8757, Hässleholm	1 000	100	3,8	-
Real Kopparslagaren 1 AB, 556668-9807, Värnamo	1 000	100	5,5	-
Real Karlskrona 4:76 AB, 559214-3522, Karlskrona	1 000	100	9,2	-
Summa			**345,3**	**291,0**

20230525105107

NOT 18

EGET KAPITAL

Vid räkenskapsårets utgång uppgick aktiekapitalet till 148 468 225 kronor och antalet aktier uppgick till totalt 14 846 822 499 stycken

Real Fastigheters bolagsordning per 31 december 2022 anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 8 500 000 000 och högst 34 000 000 000 st.

Antalet stamaktier i bolaget uppgick per balansdagen till 14 846 809 988 stycken. Antalet preferensaktier av serie PREF1 uppgick per balansdagen till 12 511 stycken. Utdelning på preferensaktierna PREF1 utgår med 5 kronor per kvartal och per aktie, dvs 20 kronor per år och per preferensaktie. För det fall beslut om utdelning ej sker ackumuleras rätten till utdelning med ej utdelat belopp. Ej utdelat belopp ränteberäknas.

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

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

NOT 19

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

Mkr	2022	2021
Koncern		
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	361,6	320,8
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	200,3	192,6
Summa	**561,9**	**513,4**

20230525051936

NOT 20

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBET INTÄKTER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Uppl räntekostnader	2,9	2,1
Förutbet hyresintäkter	19,1	17,3
Övr uppl kostnader	6,1	9,4
Summa	**28,0**	**28,8**
Moderbolag		
Uppl räntekostnader	0,8	0,9
Övr uppl kostnader	0,5	1,3
Summa	**1,3**	**2,2**

NOT 21

STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Mkr	2022	2021
Koncern		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	176,5	118,3
Fastighetsinteckningar	705,1	586,0
Summa	**881,6**	**704,3**
Ställda säkerheter motsvarar 77% av fastighetsvärdet		
Moderbolag		
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Borgensåtagande gentemot dotterbolag	98,9	93,9
Aktier i dotterbolag	246,4	202,6
Summa	**345,3**	**296,5**

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 13 april 2023.

Dimitrij Titov, ordförande

Claes Hansson, ledamot

Michael Derk, ledamot och VD

Bengt Engström, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2023.
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 2022. 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 2022 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 2022 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 översiger omsättningstillgångarna. Detta är primärt hänförligt till kort förfallostruktur på stora delar av koncernens fastighetsfinansiering. Ytterligare beskrivning kring bolagets och koncernens finansiella risker härvid återfinns på sidan 37 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

pwc

20230525052202

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
- 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 17 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

20230524085203

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.

	2022	2021
Aktierelaterade nyckeltal		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,023	0,028
Antal aktier vid periodens utgång	14 846 822 499	8 873 228 285
Genomsnittligt antal aktier under perioden	13 852 689 775	8 870 567 922
Börsvärde vid periodens utgång, mkr	341,5	248,5
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,04	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,03
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresvärde helår, kr/kvm	671	579
Hyresintäkter helår, kr/kvm	687	641
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	90%
Marknadsvärde fastigheter, mkr	1 143,6	908,1
Uthyrningsbar yta, kvm	228 359	187 540
Direktavkastning på årsbasis %	8,1%	5,1%
Antal förvaltningsfastigheter	27	22
Finansiella nyckeltal		
Intäkter, mkr	131,7	80,4
Driftnetto, mkr	69,4	46,3
Balansomslutning	1 218,6	987,1
Räntebärande skulder	561,9	513,4
Soliditet, %	44,4%	30,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,1%	52,0%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	49,1%	56,5%

Definitioner

20230526h20

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

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

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

Information

Kalendarium

Real Fastigheter AB lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Delårsrapport Q1	2023-05-10
Delårsrapport Q2	2023-08-17
Delårsrapport Q3	2023-11-16

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm 2023-05-10.

Adress

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