

REAL HOLDING

Delårsrapport Jan-mars 2019



Real Holding i Sverige AB (publ), org.nr 556865-1680

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2019

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2019 till och med den 31 mars 2019. Med Koncernen, Bolaget och Real Holding avses de bolag som ingår i Real Holding i Sverige AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556865-1680.

Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic MTF under kortnamnet REAL B.

INNEHÅLL

Intäkterna fortsätter öka.....	2
VD-kommentar	3
Marknadskommentar	4
Intäkter, kostnader och resultat	4
Tillgångar	5
Eget kapital och Skulder.....	6
Övrigt	7
Finansiella rapporter	11
Nyckeltal och definitioner.....	17
Kontaktuppgifter	19

Intäkterna fortsätter öka

Koncernens nettoomsättning fortsätter att öka, vilket är ett tydligt bevis för bolagets strategi att renodla beståndet gett resultat. Detta får emellertid inte fullt genomslag i resultaträkningen då finansieringskostnaderna fortfarande är allt för höga. Den pågående rekonstruktionen är ännu ett steg mot att skapa ett lönsamt fastighetsbolag.

Perioden i korthet

Perioden i siffror	Januari-mars 2019	Januari - mars 2018
Nettoomsättning (Mkr)	12,3	8,3
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	12,3	8,2
Driftnettot (Mkr)	6,3	5,0
Rörelseresultat (Mkr)	1,3	2,8
Resultat efter skatt (Mkr)	-6,1	23,0
Resultat per aktie (kr)	-0,03	0,10
Eget kapital per 31 mars (Mkr)	64,9	104,3
Eget kapital per aktie den 31 mars (kr)	0,27	0,47
Totalt antal aktier	238 706 867	222 797 918
Varav B-aktier upptagna till handel	235 081 833	218 888 233
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 mars (Mkr)	420,8	487,5

Viktiga händelser under och efter periodens slut

- Anstånd med betalning av lån och ränta erhållet från obligationsinnehavarna och långgivarna till fastigheten Pottholmen, Karlskrona.
- Frånträder fastigheten Pottholmen till Skanska den 28 februari. Likviden har använts till att amortera lån samt betala transaktionskostnader.
- Real Holding ansöker om och beviljas företagsrekonstruktion den 27 mars 2019.
- Håller två extra bolagsstämmor den 15 mars där bland annat Mats Jämterud, Fredrik Högbom och Michael Derk väljs in i styrelsen samt beslut om att tillsätta särskild granskningsman och en minoritetsrevisor. Pga den pågående rekonstruktionen har Styrelsen, efter inrådan av rekonstruktören, beslutat avvakta med utseende av särskild granskningsman och minoritetsrevisor.
- Kent Söderberg utses till ny VD i Real Holding efter Anna Weiner Jiffer.
- Kontrollbalansräkning per 28 februari 2019 har upprättats i moderbolaget. Kontrollbalansräkningen, vilken är granskad av bolagets revisor, utvisar att det Egna kapitalet är intakt.
- Mats Jämterud har efter rapportperiodens utgång avgått ur styrelsen på egen begäran.
- Publicering av årsredovisning avseende räkenskapsåret 2018 har flyttats fram till 22 maj.

VD-kommentar

Efter att ha tillträtt som VD på Real Holding i början av februari 2019 har det varit en händelserik period. I slutet av kvartal 4, 2018, initierades ett förvärv av ett större fastighetsbestånd i sydvästra Sverige vilket inte kunde genomföras då bankfinansieringen föll. I samband med förvärvets genomförande skulle en större företrädesemission ske vilket för att dels finansiera ovanstående förvärv men även tillföra bolaget nödvändigt rörelsekapital samt även resa en ny obligation för att lösa bort en tidigare obligation samt lån med dåliga och dyra villkor. Inget av detta har kunnat ske varför flera lån, framförallt obligationslånet, fortfarande är förfallet.

Den 28 februari frånträdde vi fastigheten Pottholmen i Karlskrona. Fastigheten hade under kvartal 4 sålts för ett fastighetsvärde om 23 Mkr. Till fastigheten fanns ett lån om drygt 33 Mkr kopplat varav 20 Mkr amorterades.

Under innevarande kvartal har Bolaget erhållit betalningsansstånd med ovanstående lån och obligationslånet fram till 31 maj 2019 vilket gett oss möjlighet att se över vilka möjligheter vi har till refinansiering av dessa och andra lån i gruppen.

Den 15 mars hade Bolaget två bolagsstämmor. En grupp minoritetsägare hade begärt att särskild granskningsman skulle utses för att granska bolagets räkenskaper och förvaltning samt att en minoritetsrevisor skulle utses. Vi den första stämman fastställdes minoritetsägarnas begäran. Vid den andra bolagsstämman var avsikten att ändra bolagsordningen för att möjliggöra en större företrädesemission, vilket enligt dåvarande Styrelse var nödvändigt för att möjliggöra Bolagets fortlevnad. För att beslutet skulle kunna fastställas krävdes kvalificerad majoritet, dvs minst 2/3 av de närvarande rösterna. Då beslutsförhet inte kunde uppnås föll förslaget om ändring av bolagsordningen och därmed möjliggöra företrädesemissionen, Vid samma stämma utsågs även en ny styrelse.

Bolaget beslöt som en följd av det akuta likviditetsbehovet att begära moderbolaget i företagsrekonstruktion. Till rekonstruktör utsågs Lars Eric Gustafsson vid Hamiltons Advokatbyrå. Rekonstruktionen beviljades den 27 mars 2019.

Bolaget har för höga skulder i förhållande till fastighetsvärdena, LTV (skuld i förhållande till fastighetsvärde) om ca 86%, och en minskning måste till för att bolaget ska vara livskraftigt. Givet att skuldsidan kommer ner på en acceptabel nivå, under 72% LTV, finns förutsättningar för ett livskraftigt, vinstgivande fastighetsbolag. Samtliga fastighetsbolag är kassaflödespositiva och har bra hyresgäster och fastigheter i gott skick. Flera av dem har också stora utvecklingspotentialer. Real Holding är dock i dagsläget ett litet bolag. Med en renoverad balansräkning ska fastighetsbeståndet växa på ett finansiellt sunt sätt,

Nu är vi inne i en städfas men parallellt med den så jobbar vi stenhårt med att finna nya hyresgäster till de vakanta ytor som finns, anpassar befintliga fastigheter för att skapa mer yta och är lyhörda för hyresgästernas åsikter och önskemål. Med en sund balansräkning kan vi fortsätta den tillväxtresa som tidigare initierats.

Kent Söderberg, VD Real Holding AB

Marknadskommentar

Intresset för svenska fastigheter som vi såg tydliga spår av under 2018 fortsätter även under 2018. Under det första kvartalet 2019 omsattes fastigheter för mer än 42 miljarder kronor, mer än 50 procent mer än samma period under 2018. Under de senaste fem åren är det endast 2017 som varit starkare. Antalet transaktioner är emellertid lägre, vilket tyder på att de affärer som har gjorts varit stora och ökat i värde. 44 procent av transaktionsvolymen avsåg affärer med utländska aktörer. Det starkaste segmentet var kontorsfastigheter som stod för 29 procent, tätt följt av lager- och industrifastigheter som svarade för 28 procent. Bostäder har sjunkit till tredje plats med en andel om 24 procent av den totala transaktionsvolymen.

Överlag har den svenska fastighetsmarknaden under det gångna kvartalet präglats av förvärv, hög nettoinflyttning, stigande hyresnivåer och fortsatt positiva värdeförändringar på fastigheter.

Detta är förvånansvärt med tanke på att vi ser en inbromsning i den globala handeln och lägre tillväxttakt i delar av EU. Svensk ekonomi har emellertid visat en stark motståndskraft mot allt sådant, och vi ser hur såväl exporten som industriproduktionen fortsätter att redovisa god tillväxt. BNP förväntas växa med 1,4 procent i år och 1,7 procent 2020. I början av 2019 var inflationsutfallen överraskande låga vilket lett till att Swedbank reviderat ner inflationsbanan för hela 2019 jämfört med sin prognos i januari.

Riksbanken förväntar sig höja styrräntan till nollnivå i september och behålla den oförändrad under 2020. Både långa och korta räntor bedöms ligga kvar på en låg nivå under en lång tid, trots en hygglig utveckling av den globala ekonomin. Konjunkturindikatorn för mars indikerar ett något starkare stämningssläge än normalt, 101,7 jämfört med 101,9 i februari. Den mest positiva signalen är att Tjänstesektorns konfidensindikator steg hela 5,1 enheter i mars, även om den fortsatt ligger något under det historiska genomsnittet. Tjänsteföretagen rapporterar om en ökad efterfrågan.

Det råder emellertid en fortsatt osäkerhet kring utvecklingen på bostadsmarknaden trots att det finns ett stort behov av bostäder både nu och i framtiden. Det kan emellertid noteras att av de affärer som rapporterades under årets första kvartal avseende bostadsaffärerna är att cirka två tredjedelar ännu icke färdigställda bostadsfastigheter.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna uppgick under perioden till 12,3 Mkr (8,2) varav serviceintäkterna svarade för 1,1 Mkr (0,4).

Fastigheten Kompaniet 4 i Tranås tillträdde den 21 februari 2018 varför hyresintäkterna för januari och en stor del av februari 2018 ej ingår i jämförelsetalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,0 Mkr (3,3). Ökningen av fastighetskostnaderna beror till största del av kostnader för hyresgästanpassningar i Gislaved ca 1,5 Mkr, driftkostnader för fullt kvartal i Tranås samt en ökad uppvärmningskostnad jämfört med året innan.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 6,3 Mkr (5,0). Det motsvarar en överskottsgrad om 51,2% (61,0%).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick till 6,5 Mkr (4,0) och upplåningskostnaderna till 0,3 Mkr (3,0). Mindre ränteintäkter uppgick till 0,4 Mkr (0,2). Finansnettot uppgick således till -6,4 Mkr (-6,8).

Det förbättrade finansnettot mot föregående år beror främst på bättre lånevillkor och minskad skuldsättning. Då utdelningen på preferensaktier inte är beslutad skuldförs inte utdelningen och därmed inte heller ränta.

Ökade räntekostnader är framförallt relaterat till lån avseende fastigheten i Tranås vilken anskaffades i slutet av februari 2018.

Under kvartalet har Bolaget slutfört försäljningen av Pottholmen i Karlskrona, vilket har belastat resultatet med finansieringskostnader under två av kvartalets tre månader.

Resultat efter finansnetto uppgick till -5,1 Mkr (-4,0).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under de första tre månaderna 2019 uppgick värdeförändringarna på Real Holdings samtliga fastigheter till 6,0 Mkr (34,7). Under kvartalet har fastigheten Pottholmen frånträtts vilket medför att tidigare nedskrivning om 6,0 Mkr återförts. Motsvarande post, dock negativ, har även bokförts under försålda fastigheter.

Real Holding genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att temporär skatt, f n 21,4 %, baserat på förändringen bokförs.

Skatter

Den 1 januari 2019 trädde en lag om ränteavdragsbegränsningar för företag i kraft. Lagen innebär minskade möjligheten till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas.

Aktuell bolagsskatt uppgår från 2019 till 21,4%. Justering har därför skett innevarande år av avsatt skatt för värdeförändringar.

Vidare har avsatt skatt för nedskrivning av fastighetsvärdet i Pottholmen återförts pga frånträdet.

Bolaget har inga pågående skattetvister.

Resultat

Periodens resultat uppgår till -6,1 Mkr (23,0). Resultatet har belastats med extraordinära kostnader om ca 2,0 Mkr avseende mäklararvoden och juridiska kostnader vid försäljning av Pottholmen, juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor och bolagsstämma om ca 1,5 Mkr samt hyresgästanpassningar om ca 1,5 Mkr. Återföring av tidigare avsatt skatt för nedskrivning av Pottholmen har medfört ett negativt belopp om 1,3 Mkr. Den ändrade skattesatsen för bolagsskatt har däremot påverkat resultatet positivt med 0,1 Mkr.

Det höga resultatet föregående år beror på uppskrivningen av fastighetsvärdet i Tranåsfastigheten. Fastigheten förvärvades i februari 2018.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 31 mars 2019

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 420,8 Mkr (487,5) vid utgången av 31 mars 2019. Extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker minst en gång per år, vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs.

Under perioden har försäljningen av fastigheten Pottholmen slutförts. Inga fastigheter har förvärvats under perioden.

Fastighet	Juridisk ägare/ Dotterbolag	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Driftnetto 2019 års hyror, kr	Ek. uthyrningsgr.	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/kontor/Lager	Gislaved	38 479	12 672 000	6 850 000	93%	76,5
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 661	970 000	575 000	41%	10
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/kontor/Lager	Håbo	7 330	5 236 000	2 520 000	98%	47,3
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	348 000	182 000	80%	3
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker	Karlskrona	3 869	3 864 000	2 550 000	97%	41
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/lager	Torsås	13 878	3 192 000	650 000	69%	30
Kompaniet Tranås 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Utbildning/lager/produktion	Tranås	34 480	20 612 000	17 400 000	100%	213
Total per 20190331 (årsbasis)			Summa	99 438	46 894 000	30 727 000	89%	420,8

Alla siffror beräknade på årsbasis

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 36,3 Mkr (17,1). Per 31 december 2018 uppgick de skattemässiga underskottsavdragen preliminärt till 170 Mkr vilka värderats till 21,4% (gällande skattesats).

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Eget kapital uppgick per 31 mars 2019 till 64,9 Mkr (104,3).

Antal registrerade aktier per 31 mars 2019 uppgick till 238 706 867 stycken (222 516 509). Totalt finns 3 525 000 A-aktier, 235 081 833 B-aktier samt 100 034 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 238 706 867 (105 471 505) under perioden.

2018 års bokslut är ännu ej fastställt varför de ingående balansvärdena från 2018 fortfarande är preliminära.

Tidigare har Bolaget skuldfört ej gjord utdelning på preferensaktier vilket påverkat eget kapital. Efter extern utredning redovisas inte längre ej gjord utdelning på preferensaktier som skuld då utdelningen de facto ej är beslutad.

Innan utdelning kan ske till övriga aktieägare ska först preferensaktieägare erhålla upplupen utdelning inklusive ränta i enlighet med villkoren för preferensaktierna. Vid periodens utgång uppgår upplupen utdelning inklusive ränta på preferensaktierna till 7,9.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2019 uppgick till 361,6 Mkr (385,4). Genomsnittsräntan uppgår till 6,1% (6,6).

Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värdeuppgår till 85,9% (79,1). Den ökade belåningsgraden beror på att köpeskillingen från avyttringen av fastigheten Pottholmen (Karlskrona) ej räckte till för att reglera hela det lån som var knutet till fastigheten.

Bolaget har lån som löper med både rörlig och fast ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 152,9 Mkr vilket motsvarar 42,3% av den totala belåningen.

Övrigt

Organisationen

Förvaltningen

Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. I den löpande förvaltningen samarbetar Real Holding med Forsheda hus AB. Real Holding har därmed personlig närvaro i varje ort som koncernen är verksamma med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget

Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Kent Söderberg, VD samt Lars-Olof Olsten, CFO.

Närstående transaktioner

Inga betydande närstående transaktioner har skett under rapportperioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Holding framförallt risker som betingas av det allmänna konjunkturläget samt av finansiella risker. De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt.

Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår. Av de lån som är tagna är de flesta lån upptagna i fast ränta men det finns även banklån som löper med rörlig ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 152,9 Mkr vilket motsvarar 42,3% av den totala belåningen. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

Känslighetsanalysen för ränterisk visar koncernens känslighet vid en ökning om en (1) procentenhet av marknadsräntan på de lån med rörlig ränta som finns vid respektive tidpunkt. Räntekänsligheten baseras på den effekt på resultat efter skatt som en förändring av marknadsräntan ger, både vad gäller ränteintäkter och kostnader.

	2019-03-31 Effekt på resultat	2019-03-31 Effekt på eget kapital	2018-03-31 Effekt på resultat	2018-03-31 Effekt på eget kapital	2018-12-31 Effekt på resultat	2018-12-31 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,4	0,4	0,2	0,2	0,4	0,4

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Bolaget har skulder som är förfallna och lån som förefaller inom kort varför Bolaget inlett en rekonstruktionsprocess. Utfallet av rekonstruktionsprocessen är svårbedömd.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilka står för hyresintäkter om ca 14 Mkr per år. Det motsvarar ca 30% av de totala hyresintäkterna. Intäkterna är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

När bolag arbetar med utvecklingsfastigheter och -projekt finns det också en risk för förändringar och/eller förskjutningar av kommunens planhantering.

Bolaget påverkas inte i betydande omfattning av säsongvariationer eller cykliska variationer.

Största ägare i Real Holding

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%
Kredrik Holding AB	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	7 111 606	0	2,98%	2,88%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	6 377 960	0	2,67%	2,58%
HKG Holding A/S	0	6 209 698	0	2,60%	2,52%
Mikael Hagernäs	0	5 245 597	0	2,20%	2,12%
Övriga 850 aktieägare	405 500	116 013 625	100 034	48,81%	47,56%
Summa	3 525 000	235 081 833	100 034	100,00%	100,00%

Per den 31 mars 2019. Källa Euroclear

Redovisningsprinciper

Real Holding följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisningslagen.

Real Holdings hyresintäkter består av främst av intäkter som omfattas av IAS 17 Leasing. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har trätt i kraft den 1 januari 2018 varför Real Holding anpassat sin redovisning därefter.

Koncernens serviceintäkter, dvs vidarefakturerad el, värme etc, särredovisas från övriga hyresintäkter. Motsvarande uppdelning har gjorts på historiska jämförandetäl i enlighet med IFRS 15 C3 a). IFRS 9 finansiella instrument har ersatt IAS 39 från den 1 januari 2018.

Standarden innebär nya principer för klassificering och värdering av vissa finansiella tillgångar och skulder. Standarden innebär även en ny modell för kreditförlustreserveringar. IFRS 9 bedöms inte ha någon betydande effekt på redovisningen.

IFRS 7 behandlar finansiell riskhantering. Bolaget har redovisat känslighetsanalys av de finansiella riskerna och dessa har inte någon betydande effekt för bolaget. Bolaget hänvisar även till den information om standard förändringar som lämnats i årsredovisningen för 2017.

I enlighet med IFRS 3 redovisar Bolaget förvärvsanalys i samband med nya förvärv.

Tidigare har bolaget skuldfört ej gjord utdelning på preferensaktier vilket påverkat eget kapital. Efter extern utredning redovisas inte längre ej gjord utdelning på preferensaktier som skuld då utdelningen de facto ej är beslutad.

1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing i kraft och Bolaget tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys.

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

Händelser under rapportperioden

Under perioden har fastigheten Pottholmen, Karlskrona frånträtts. Real Holding sålde fastighetsutvecklingsprojekt på Pottholmen, Karlskrona till Skanska under december 2018.

Den 4 februari 2019 utsågs Kent Söderberg till ny VD i Real Holding. Han har en tidigare erfarenhet som VD för bolag inom olika branscher och har drivit ett eget fastighetsbolag sedan 2012. Kent kommer att fortsätta det förbättringsarbete som redan inletts inom fastighetsförvaltning.

Under kvartalet har anstånd med betalning av lån och ränta erhållits av obligationslångivarna och långivarna till Pottholmenfastigheten.

Bolaget har hållit två stycken extra bolagsstämmor den 15 mars 2019. Vid den första bolagsstämman beslutades om att tillsätta en särskild granskningsman och en extern revisor. Vid den andra bolagsstämman avtog stämman Styrelsens förslag till förändring av bolagsordningen och därmed den föreslagna företrädesemissionen. Däremot valdes Mats Jämterud, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Lars-Olof Olsten och Jan Egenäs avgick som styrelseledamöter. Sedan tidigare hade Anna Weiner Jiffer avgått som styrelseledamot och VD.

Den 27 mars 2019 ansökte och beviljades Bolaget företagsrekonstruktion. Utsedd rekonstruktör är Lars-Eric Gustavson från Hamiltons advokatbyrå i Stockholm.

Kontrollbalansräkning per 28 februari 2019 har upprättats i moderbolaget. Kontrollbalansräkningen, vilken är granskad av bolagets revisor, utvisar att det Egna kapitalet är intakt.

Händelser efter rapportperioden

Mats Jämterud har lämnat styrelsen i Bolaget genom eget utträde.

Bolaget har skjutit upp Årsstämman till 19 juni 2019. Vidare har Bolaget flyttat publicering av Årsredovisningen till 22 maj 2019.

Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kalendarium

Årsredovisningen publiceras	2019-05-22
Årsstämma	2019-06-19
Halvårsrapport 2019	2019-08-22
Delårsrapport Q3 2019	2019-11-14
Bokslutskommuniké 2019	2019-02-21

Signaturer

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 maj 2019.

Real Holding AB (publ),

Stockholm den 9 maj 2019,

Kent Söderberg, VD

Fredrik Högbom, styrelseledamot

Michael Derk, styrelseledamot

Bengt Linden, styrelseledamot

Bengt Engström, Styrelsens ordförande

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

MSEK	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018	Jan-Dec 2018
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	11,2	7,8	40,3
Serviceintäkter	1,1	0,4	3,0
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	0,1	1,1
Summa intäkter	12,3	8,3	44,4
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-6,0	-3,3	-16,3
Personalkostnader	-0,2	-0,2	-1,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,2
Övriga kostnader	-4,8	-2,0	-12,0
Summa kostnader	-11,0	-5,5	-30,3
Rörelseresultat	1,3	2,8	14,1
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansnetto	-6,4	-6,8	-39,6
Resultat efter finansiella poster	-5,1	-4,0	-25,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	6,0	34,7	-8,5
Resultat försälda/avskrivna fastigheter	-6,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	-5,1	30,7	-34,0
Uppskjuten samt temporär skatt	-1,0	-7,7	20,9
Årets skattekostnad	0,0	0,0	-2,7
Resultat	-6,1	23,0	-15,8
Varav hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	-6,1	23,0	-15,8
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

MSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Tillgångar			
Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital	0,0	6,8	0,0
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,1
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	420,8	487,5	443,8
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,4	0,3
Pågående nybyggnationer	0,0	0,0	0,0
Summa materiella tillgångar	420,8	487,9	444,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Förskott för förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	36,3	17,1	36,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	36,3	17,1	36,6
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,5	23,0	12,3
Kassa och bank	5,4	17,5	4,8
Summa omsättningstillgångar	20,0	40,5	17,1
Summa tillgångar	477,1	552,5	497,9

Balansräkning koncern

MSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	64,9	104,3	69,1
Summa eget kapital	64,9	104,3	69,1
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11,4	20,5	10,4
Summa avsättningar	11,4	20,5	10,4
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	109,6	166,2	112,7
Obligationslån	0,0	0,0	0,0
Övriga räntebärande skulder	15,0	0,0	15,0
Summa långfristiga skulder	124,6	166,2	127,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	84,4	70,6	81,8
Leverantörsskulder	8,7	6,5	5,1
Räntebärande skulder	152,6	148,6	172,8
Övriga kortfristiga skulder	3,5	13,0	7,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26,9	22,8	23,8
Summa kortfristiga skulder	276,1	261,5	290,7
Summa skulder	412,2	448,2	428,8
Summa eget kapital och skulder	477,1	552,5	497,9

Kassaflöde koncern

MSEK	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Jan-dec 2018
Resultat efter finansiella poster	-5,1	-4,0	-25,7
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	3,1	54,6	54,6
Betald skatt	0,3	0,1	0,3
<hr/>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1,7	50,7	29,2
<hr/>			
Förändring av kortfristiga fordringar	-2,9	-1,0	9,7
Förändring av kortfristiga skulder	6,6	-31,3	-20,4
<hr/>			
Förändring av rörelsekapitalet	3,7	-32,3	-10,7
<hr/>			
Kassaflöde från löpande verksamheten	2,0	18,4	18,5
<hr/>			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	-175,8	-175,8
Försäljning av fastighet	22,3		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	17,0	17,0
<hr/>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22,3	-158,8	-158,8
<hr/>			
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0,0	6,4	6,8
Amorterade lån	-23,7	-1,4	-147,5
Upptagna lån	0,0	145,0	278,0
<hr/>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23,7	150,0	137,3
<hr/>			
Summa kassaflöde	0,6	9,6	-3,0
<hr/>			
Ingående kassa	4,8	7,9	7,9
Utgående kassa	5,4	17,5	4,8

Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Tot alt
IB 2019-01-01	27,3	0,0	58,0	-14,3	0,0	71,0
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	-14,3	14,3	0,0	0,0
Nyemission	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-6,1	0,0	-6,1
UB 2019-03-31	27,3	0,0	43,7	-6,1	0,0	64,9

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapi- tal	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Tot alt
IB 2018-01-01	31,9	48,3	130,6	-147,1	0,0	63,7
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Inlösen av PREF 1	0,0	0,0	-55,1	0,0	0,0	55,1
Nyemission	23,8	-41,5	79,7	0,0	0,0	62,0
Skuldförd utdelning PREF1	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	-0,5
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	23,0	0,0	23,0
UB 2018-03-31	25,6	6,8	196,1	-124,1	0,0	104,4

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

MSEK	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018	Jan-Dec 2018
Intäkter	0,0	0,6	2,9
Kostnader	-2,0	-1,7	-9,9
Rörelseresultat	-2,0	-1,1	-7,0
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,0	0,1	0,0
Finansiella kostnader	-2,9	-5,2	-26,4
Resultat före skatt	-4,9	-6,2	-33,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0
Skatt	0,0	0,0	17,5
Periodens Resultat	-4,9	-6,2	-15,9

Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

MSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Andelar i koncernföretag	161,1	142,4	142,4
Övriga finansiella tillgångar	34,0	17,0	34,5
Fordringar hos koncernföretag	15,1	56,3	45,6
Övriga tillgångar	1,2	2,6	1,8
Kassa och bank	0,1	10,4	0,1
Summa Tillgångar	211,6	228,9	224,6
Eget Kapital	36,3	37,6	38,8
Skulder till koncernföretag	45,3	30,7	38,0
Räntebärande skulder	115,6	143,7	135,7
Övriga skulder	14,4	16,9	12,1
Summa Eget Kapital och Skulder	211,6	228,9	224,6

Nyckeltal och definitioner

Nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets 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.

	Jan-Mar 2019	Jan-Mar 2018	Jan-Dec 2018
Aktierelaterade nyckeltal			
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,024	0,170	0,094
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	222 516 509	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	105 471 505	199 555 154
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	5,7	37,8	22,4
Resultat per aktie, kronor	-0,03	0,10	-0,07
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	-0,03	0,22	-0,08
Eget kapital per aktie, kronor	0,27	0,47	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,27	0,99	0,35
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hysesvärde helår, kronor/kvm	632	524	540
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	628	474	441
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	90%	89%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	420,8	487,5	443,8
Uthyrningsbar yta, kvm	99 438	97 941	97 979
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	6,50%	6,00%	6,80%
Antal förvaltningsfastigheter	11	12	12
Finansiella nyckeltal			
Intäkter, Mkr	12,3	8,3	44,3
Driftnetto, Mkr	6,2	4,9	27,0
Balansomslutning	477,1	552,5	497,9
Räntebärande skulder	361,6	385,4	382,2
Soliditet, %	13,6%	18,9%	13,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,2	0,4	0,4
Skuldsättningsgrad, ggr	5,6	3,7	5,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	75,8%	69,8%	76,8%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	85,9%	79,1%	86,1%

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	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 antal aktier 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, kronor	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden
Eget kapital per aktie, kronor	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hysesvärde helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdade fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdade fastigheter

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr)
Skuldsättningsgrad	Skulder inklusive uppskjuten skatteskuld och avsättningar dividerat med justerat eget kapital (ggr)

Kontaktuppgifter

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008; 102 41 Stockholm
Tel: +46 775 33 33 33
E-post: info@realholding.se; Hemsida: www.realholding.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822; 103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

Legal Rådgivare

Advokatfirman Wåhlin AB
Engelbrektsgatan 7; 114 32 Stockholm
Tel: +46 10 12 90 000
E-post: info@wahlinlaw.se; Hemsida: www.wahlinlaw.se

Revisor

Johan Kaijser
Allians Revision & Redovisning AB
Box 38202
100 64 Stockholm
Tel: +46 8 509 064 00
E-post: johan.kaijser@re-allians.se Hemsida: www.re-allians.se