

**Ang. Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr 556865-1680, under företagsrekonstruktion**

Stockholms tingsrätt beslutade den 27 mars 2019 om inledande av företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB (publ) ("**Bolaget**") efter ansökan som inkom till tingsrätten samma dag. Undertecknad, advokat Lars Eric Gustafsson, förordnades till rekonstruktör i enlighet med tingsrättens beslut, [bilaga 1](#).

Innebörden av tingsrättens beslut

Beslutet om företagsrekonstruktion innebär att Bolaget från dagen för ansökan om företagsrekonstruktion, den 27 mars 2019, har ställt in sina betalningar. Vidare ska jag i egenskap av rekonstruktör under en första period om högst tre månader, fram till den 27 juni 2019, undersöka om och hur Bolagets verksamhet kan fortsätta helt eller delvis, och om det finns förutsättningar för Bolaget att träffa uppgörelse med sina borgenärer och därmed undvika en konkurs.

Under rekonstruktionsperioden får Bolaget inte utan samtycke av rekonstruktören betala skulder som uppkommit före ansökan om företagsrekonstruktion eller ställa säkerhet för sådana skulder. Utmätning eller annan verkställighet enligt utsökningsbalken får inte heller ske och Bolaget kan som huvudregel inte försättas i konkurs så länge företagsrekonstruktionen pågår.

Verksamheten ska i princip drivas vidare som tidigare, men nu under översyn av mig i egenskap av rekonstruktör. Detta för att Bolaget inte ska åta sig nya förpliktelser eller i övrigt disponera över egendom av väsentlig betydelse för verksamheten till skada för Bolagets borgenärer. Avtal som Bolaget ingår är dock bindande.

För det fall att avtal, såsom exempelvis beställningar av varor och tjänster, ingås med mitt uttryckliga samtycke har sådan borgenär företrädesrätt till betalning ur Bolagets egendom

(sk. superförmånsrätt) i händelse av en framtida konkurs. Denna lagregel återfinns i lagen om företagsrekonstruktion vilken innebär att leverans kan ske på kredit även efter betalningsinställelsen. Särskilda rutiner för detta förfarande kommer om det blir aktuellt att läggas upp med berörda leverantörer. Bolaget har annars möjlighet att beställa varor och tjänster mot kontant betalning.

## Information om Bolaget och Bolagets ekonomiska problem

### *Bakgrund*

Real Holding är ett börsnoterat fastighetsbolag vars aktier handlas på Nordic Growth Market. Bolaget förvaltar och förvärvar kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Real Holding är förvaltande moderbolag till tio stycken helägda dotterbolag samt ett delägt dotterbolag ("**Koncernen**"), varvid samtliga Koncernens fastigheter ägs genom dotterbolagen. Efter bolagsstämman den 15 mars 2019 består Bolagets styrelse av Bengt Engström (ordförande), Bengt Linden, Mats Jämterud, Michael Derk och Fredrik Högbom. Bolaget har en verkställande direktör, Kent Söderberg, en CFO, Lars-Olof Olsten, och ytterligare en anställd. Bolagets revisor är Johan Richard Kaijser vid Allians Revision och Redovisning AB.

### *Bolagets kapitalstruktur och anledning till den ansträngda likviditeten*

Koncernen har under de senaste åren haft en hög belåningsgrad om ca 80 till 85 procent, vilket föranletts av att dess kapitalstruktur historiskt har präglats av hög belåning, korta löptider och höga räntekostnader. Bolaget och Koncernen har huvudsakligen finansierats genom banklån, obligationer, aktieägarlån samt preferensaktier och aktieägartillskott. Per den 31 december 2017 uppgick Koncernens totala skulder till 325,9 mkr, tillgångarna till 389,6 mkr och det egna kapitalet till 63,7 mkr. Vid efterföljande preliminärt bokslut, den 31 december 2018, hade skulderna ökat till 428,8 mkr, tillgångarna till 497,9 mkr och det egna kapitalet till 69,1 mkr. Pga. ofördelaktiga lånevillkor och realisationsförluster har Koncernen under de två senaste räkenskapsåren, trots positiva driftsnetton, redovisat resultat efter skatt om minus 99,7 mkr (2017) och minus 15,9 kr (2018).

Till följd av den höga skuldsättningen och de kostsamma låneförbindelserna initierades en omstrukturering och refinansiering av Bolaget under 2017. Bl.a. sökte Koncernen renodla sin fastighetsportfölj varvid dotterbolag avyttrades och fastigheter vilka var förenliga med Koncernens strategi tillträdde. Bolaget genomförde dessutom en nyemission om 55 mkr som medförde det egna kapitalet stärktes, och 73 procent av Bolagets utestående preferensaktier kunde lösas in. Åtgärderna var dock inte tillräckliga och Koncernens likviditet har varit fortsatt ansträngd under 2018. Detta medförde att Bolaget inte hade möjlighet att återbetala ett obligationslån om 65 mkr, vilket upptogs 2015, när det förföll

till betalning den 21 december 2018. Förhandlingar med obligationsinnehavarna har därefter förevarit och anstånd med återbetalning har medgivits till den 31 maj 2019. Bolaget har även erhållit ränte- samt amorteringsanstånd för ett lån om 13 mkr, vilket upptogs genom förmedling av JOOL Markets AS och som förföll till betalning den 31 januari 2019. Lånet upptogs i maj 2018 och uppgick ursprungligen till 33 mkr.

Bolaget och Koncernen har också andra skulder om ca 5 mkr som förfallit till betalning. Då Bolaget för närvarande inte har någon kassa saknar det förmåga att reglera sina förfallna förpliktelser och att lämna stöd till sina dotterbolag. Styrelsen konstaterar att likviditeten är ansträngd, men att det finns goda möjligheter att rekonstruera Bolagets verksamhet i syfte att göra den långsiktigt livskraftig. Därför har styrelsen beslutat att inge ansökan om företagsrekonstruktion.

### *Bolagets ekonomiska ställning*

Bolagets och Koncernens preliminära årsredovisning för räkenskapsåret 2018 samt en preliminär balans- och resultatrapport för Bolaget för perioden 1 januari 2019 till 28 februari 2019 biläggs, se [bilaga 2](#).

Som framgår av årsredovisningen, och som tidigare nämnts, uppgick Koncernens tillgångar vid utgången av 2018 till ca 498 mkr och Koncernens skulder till 428,8 mkr. Huvuddelen av tillgångarna utgjordes av förvaltningsfastigheter om 443,8 mkr. Som framgår av balansräkningen för Bolaget, dvs. moderbolaget i Koncernen, uppgick värdet på andelar i koncernbolag till 142,4 mkr. Bolagets finansiella kostnader uppgick till 26,4 mkr under 2018. Per den 28 februari 2019 har det redovisade värdet på andelarna i koncernbolag ökat till 160 mkr. Då fastigheter är en illikvid tillgång bedöms värdet på koncernandelarna som avsevärt mycket lägre vid en konkurs. Bolagets skuldförbindelser per den 28 februari 2019 består huvudsakligen av obligationslånet om 65 mkr, lån från aktieägare om 31,6 mkr, lån förmedlat av JOOL Market AS om 13 mkr samt övrig långivning om ca 19 mkr.

Som framhållits har Bolagets kapitalstruktur inneburit en allt för hög belåningsgrad, och allt för ofördelaktiga räntevillkor, i förhållande till driftsnettot från Koncernens fastighetsbestånd. Effekterna av Koncernens och Bolagets höga belåningsgrad har varit negativt självförstärkande, eftersom Bolaget behövt ingå låneavtal med sämre villkor, än vad fallet hade varit med en lägre belåningsgrad. Därmed har Bolagets kassaflöde blivit allt sämre när Koncernen har behövt uppta ytterligare lån, med hög ränta, för att återbetala gamla skulder.

### *Behovet av rekonstruktion och hur verksamheten ska rekonstrueras*

Bolagets kassaflöde genereras indirekt genom dotterbolagens driftsnetton, varvid dotterbolagen har separata lånåtaganden som löpande behöver uppfyllas innan eventuellt

överskott kan tillföras Bolaget. Koncernens ofördelaktiga lånevillkor har medfört Bolaget inte har haft förmåga att betala skulder som har förfallit till betalning och Bolaget är på obestånd. Styrelsen anser dock att Bolagets verksamhet är i grunden livskraftig och att en konkurs skulle innebära stor värdeförstörning i jämförelse med en framgångsrik rekonstruktion.

Real Holdings fastighetsbestånd, med kommersiella fastigheter i tillväxtorter, har en fortsatt god marknadspotential genom fokuseringen på att utveckla och förädla befintliga fastigheter. Hyrorna bedöms kunna omförhandlas på högre nivåer framöver samtidigt som vakansgraderna minskar. De förbättringar som har gjorts i operationellt resultat under de senaste kvartalen talar för att detta är möjligt, vilket återspeglas i 2018 års resultatförbättring. En framgångsrik rekonstruktion skulle innebära att belåningsgraden blir lägre, varefter Bolaget kan ingå låneavtal med bättre villkor. Kassaflödet blir därmed hållbart positivt och den framtida verksamhet blir förenad med en långsiktig, stabil lönsamhet.

Ett sådant utfall förutsätter dock ett betalningsansvänd, vilket Bolaget har erhållit bl.a. i och med tingsrättens beslut att bevilja Bolaget företagsrekonstruktion. Bolaget ska nu, tillsammans med rekonstruktören, påbörjar förhandling med obligationsinnehavarna om underhandsackord, utreda möjlighet till uppgörelse med preferensaktieägare och eventuell refinansiering. Vidare ska villkoren för Koncernens övriga låneförbindelser ses över, främst de utan säkerhet. Avslutningsvis ska möjligheten till ett aktieägartillskott, i syfte att minska skuldsättningen, utredas.

Genom fortsättning av Real Holdings verksamhet, tillsammans med de ovan föreslagna åtgärderna, bedöms det finnas goda förutsättningar för att bedriva en verksamhet som är långsiktigt livskraftig.

Den slutliga rekonstruktionsplanen kommer att utarbetas tillsammans med rekonstruktören inför borgenärssammanträdet.

### Borgenärssammanträde

Borgenärssammanträde inför Stockholms tingsrätt, Scheelegatan 7, 112 28 Stockholm, kommer att äga rum den 12 april 2019 kl. 13.00.

Genom detta meddelande har ni, i egenskap av borgenär, kallats till detta sammanträde. Ni har möjlighet, men ej skyldighet, att närvara vid sammanträdet för att uttala er om huruvida rekonstruktionen ska fortsätta. Någon omröstning om ackord eller annan eftergift kommer inte att ske vid detta tillfälle utan om nödvändigt vid ett senare borgenärssammanträde som ni i så fall kommer att få särskild kallelse till.

En preliminär rekonstruktionsplan med närmare information om tillgångar och skulder för er bedömning kommer att tillställas er inför sammanträdet den 12 april 2019. Någon särskild bevakningsåtgärd för borgenärernas del behöver inte vidtas för närvarande. Vi ber att få återkomma med ytterligare besked rörande rekonstruktionsarbetet närmast med den ovan nämnda preliminära rekonstruktionsplanen.

För eventuella frågor går det bra att kontakta mig på e-post [lars.eric.gustafsson@hamilton.se](mailto:lars.eric.gustafsson@hamilton.se) eller advokat Christofer Hemsedahl på [christofer.hemsedahl@hamilton.se](mailto:christofer.hemsedahl@hamilton.se).

Stockholm den 31 mars 2019



Lars Eric Gustafsson  
Rekonstruktör

STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Registrering och kassan

Ink 2019-03-27  
Akt A 4396-19  
Aktbil

Till  
Stockholms tingsrätt, Avdelning 2  
Box 8307  
104 20 Stockholm

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

Avd. 2

BESLUT 2019-03-27

Tingsrätten beslutar om företagsrekonstruktion

avseende Real Holding i Sverige AB,  
556865-1680

Till rekonstruktör utses Lars Gustafsson  
STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Avdelning 2, Konkursenheten

Borgenärssammanträde ska ägas den 2019-03-27

2019-04-18 kl. 10:00  
M/LNR: A 4396-19

Beslutet får överklagas. Prövningstillstånd krävs.

Överklagandet ska ha inkommit till tingsrätten

senast 2019-04-17 och vara ställt till Svea hovrätt.

  
2019-03-27  
CAROLINE HEDVALL  
RÅDMAN

## ANSÖKAN OM FÖRETAGSREKONSTRUKTION

**SÖKANDE:** Real Holding i Sverige AB (publ), org. nr 556865-1680  
Box 5008  
102 41 Stockholm

**RÄTTENS  
BEHÖRIGHET:** 2 kap. 1 § lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion.  
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun i enlighet med  
bifogat registreringsbevis.

### Yrkande

Real Holding i Sverige AB (publ) ("Real Holding" eller "Bolaget"), som har betalningssvårigheter, ansöker härmed om företagsrekonstruktion samt hemställer att advokaten Lars Eric Gustafsson, Hamilton Advokatbyrå, Box 715, 101 33 Stockholm, telefon 08 505 501 00, utses till företagsrekonstruktör. Lars Eric Gustafsson har, såsom framgår nedan, förklarat sig beredd att åta sig uppdraget. Lars Eric Gustafsson är specialist inom området och har stor erfarenhet av företagsrekonstruktioner och konkurser, bl.a. som företagsrekonstruktör för National Electric Vehicle Sweden (NEVS) och konkursförvaltare för On Off Sverige AB.

### Bakgrund

Real Holding är ett börsnoterat fastighetsbolag vars aktier handlas på Nordic Growth Market. Bolaget förvaltar och förvärvar kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter i tillväxtorter med diversifierat näringsliv inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Real Holding är förvaltande moderbolag

**REAL HOLDING**

**Bokslutskommuniké 2018**

**20 februari 2019**



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

## REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

### BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2018 till och med den 31 december 2018. Sista kvartalet 2018, oktober-december, kommer också att särredovisas där så är tillämpligt. 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 MTF B.

### INNEHÅLL

Viktiga nyckeltal fortsätter förbättras .....	2
VD-kommentar .....	3
Marknadskommentar .....	3
Intäkter, kostnader och resultat .....	4
Tillgångar .....	6
Eget kapital och Skulder .....	6
Övrigt .....	7
Finansiella rapporter .....	12
Nyckeltal och definitioner .....	18
Kontaktuppgifter .....	20



## Viktiga nyckeltal fortsätter förbättras

Substantiella ökningar av såväl driftnetto och rörelseresultat trots minskad nettoomsättning är ett tydligt bevis för bolagets strategi att renodla beståndet gett resultat. Det stora negativa finansnettot är dock en fortsatt utmaning, trots kraftiga förbättringar.

### Året i korthet

Perioden i siffror	Januari-december 2018	Januari - december 2017
Nettoomsättning (Mkr)	44,3	46,4
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	43,3	35,7
Driftnettot (Mkr)	27,0	19,8
Rörelseresultat (Mkr)	13,9	-1,7
Resultat efter skatt (Mkr)	-15,9	-99,7
Resultat per aktie (kr)	-0,07	-6,24
Eget kapital per 31 december (Mkr)	69,1	63,7
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)	0,29	0,29*
Totalt antal aktier	238 706 867	15 966 502
Varav B-aktier upptagna till handel	235 081 833	12 056 817
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	443,8	275,5

\*) Föregående års antal aktier har justerats med ännu ej registrerade aktier för att nå jämförbarhet.

### Viktiga händelser under sista kvartalet

- Preferensaktiernas sista handelsdag på NGM Nordic MTF kom att bli den 12 december 2018.
- Överenskommelse om att avyttra Pottholmen, Karlskrona till Skanska för en köpeskilling om 23 Mkr, vilket är samma som bokfört värde som i Reals senaste rapport.
- Real tecknar ett avtal om att förvärva 13 industrifastigheter i västra Sverige om 78 000 kvadratmeter. Förvärvet sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om ca 392 Mkr. Avtalet är giltigt till 31 mars 2019, och är villkorat av bla finansiering och beslut på resp bolags ägarstämma.
- Obligationslånet om 65 Mkr förföll till betalning 21 december 2018. Lånet inklusive upplupen ränta är per dagen för rapportens avlämnande obetalt. Bolaget har ansökt om anstånd med betalning fram till 31 maj 2019 men har vi tidpunkten för rapportens avlämnade inte fått besked än.

### Kvartalet i korthet

Kvartalet i siffror	Oktober- december 2018	Oktober- december 2017
Nettoomsättning (Mkr)	11,2	9,9
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	11,2	6,7
Driftnettot (Mkr)	6,4	4,1
Rörelseresultat (Mkr)	2,1	-3,2
Resultat efter skatt (Mkr)	11,7	-20,2
Resultat per aktie (kr)	0,05	-1,27
Eget kapital per 31 december (Mkr)	69,1	63,7
Eget kapital per aktie den 30 december (kr)	0,29	0,29*
Totalt antal aktier	238 706 867	15 966 502
Varav B-aktier upptagna till handel	235 081 833	12 056 817
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	443,8	275,5

\*) Föregående års antal aktier har justerats med ännu ej registrerade aktier för att nå jämförbarhet.

## Viktiga händelser efter periodens slut

- Kent Söderberg utsågs 4 februari 2019 till VD i Real Holding. Han har tidigare erfarenhet som VD för bolag inom olika branscher och har drivit ett eget fastighetsbolag sedan 2012. Tidigare tf VDn, Anna Weiner Jiffer, kommer att fortsätta att ge Real Holding support, som extern konsult.
- 11 februari tecknades ett Intentionsavtal med JOOL Markets AS om rekapitalisering av bolaget, med syfte att sänka räntekostnader och belåningsgrad.
- Skanskas planerade tillträde av Pottholmen flyttades till 28 februari efter överenskommelse mellan parterna. Förseningen berodde på att samtycke av långivarna måste inhämtas.
- Bolaget har kallat till två extra bolagsstämmor som ska hållas 15 mars 2019.

## VD-kommentar

Det är mycket glädjande att få redovisa ytterligare en rapport och ett kvartal med väsentligt förbättrat driftnetto om 6,4 Mkr (4,1) och rörelseresultat om 2,1 mkr (-3,2). Driftnettot, dvs hur mycket vi har kvar på hyresintäkterna efter driftskostnaderna är betalda, ökade med hela 56 % under kvartalet. På helåret gav detta 7 Mkr på sista raden i bättre resultat. Detta är en effekt av ett fokuserat förvaltningsarbete som lett till både minskade vakanser, ökade hyresnivåer i flera fastigheter samt sänkta driftskostnader. Detta avspelar sig också i rörelseresultat som är 13,9 Mkr för 2018 mot -1,7 Mkr för 2017.

Det negativa årsresultatet om -15,9 (-99,7) beror främst på höga finansiella kostnader och värdering av våra fastigheter. Den stora nedskrivningen och förlusten vi nu redovisar härrör till stor del från fastigheten Pottholmen i Karlskrona. Fastigheten har därför sålts och kommer frånträdas så snart långivarna gett sitt samtycke. Genom att avyttra Pottholmen förbättrar vi kassaflödet för koncernen med 4,5 Mkr på årsbasis.

De totala räntekostnaderna om -23,9 (-30,6) är lägre än föregående år, men fortfarande för höga för att bolaget skall kunna generera en vinst. Styrelsen har därför inlett förhandlingar med kreditgivarna med syfte att förbättra bolagets finansiella styrka, med såväl sänkta räntekostnader som lägre belåningsgrad och ett positivt kassaflöde som mål.

En förutsättning för bolagets fortsatta utveckling är att vi har ett positivt kassaflöde.

Vi kan konstatera att den strategi vi lagt med ett tydligt fokus på kommersiella fastigheter med en underliggande utvecklingspotential i tillväxtorter har fortsatt god marknadspotential och det är inom detta segmentet vi nu skall skapa lönsam tillväxt genom fortsatt förädling av vårt bestånd och genom förvärv.

Teamet, numera under ledning av Kent Söderberg, arbetar oförtrutet med att realisera underliggande värden i såväl det stora som det lilla genom proaktiv hyresgästbearbetning, ett åtgärdsbatteri som löpande kommer fortsätta sänka våra driftskostnader till att driva värdehöjande åtgärder som möjliga tillbyggnader, avstyckningar och detaljplaneändringar.

Kent Söderberg, VD Real Holding from 20190201

Anna Weiner Jiffer, tf VD under perioden

## Marknadskommentar

### Svensk ekonomi

Den svenska ekonomin har under 2018 har präglats av en osäkerhet som en följd av yttre faktorer, till exempel Brexit och osäkerheten kring handelskrig mellan USA och Kina. Trots detta har den svenska ekonomin utvecklats relativt väl under året med en tillväxt i BNP om preliminärt drygt två procent (Riksbanken, dec 2018).

En viss avmattning sågs under hösten 2018 och det är troligt att 2019 kan komma att bli ett mellanår eftersom hushållens optimism har dämpats något vilket bedöms reducera det positiva bidraget från privat konsumtion och lägre bostadsinvesteringar reducerar också tillväxttakten, även om ökade investeringar i infrastruktur kan motverka en dämpning i bostadsbyggandet.

På längre sikt bedöms Sverige ha en fortsatt stark utveckling – främst tack vare stora offentliga investeringar i infrastruktur samt fortsatt urbanisering. Detta bör i sin tur kunna bidra till en bra hyres- och fastighetsmarknad. Prognoserna är att BNP-tillväxten åter kommer att ligga på två procent under 2020. Historiskt sett har den svenska ekonomin vuxit med cirka två procent per år de senaste femtio åren.

Under december 2018 valde den svenska Riksbanken att höja styrräntan från -0,50% till -0,25%. Detta var den första höjningen som skett sedan 2011, och det finns anledning att tolka Riksbankens signaler som att det kommer ytterligare en höjning kommer under det andra halvåret 2019. Det finns inga tecken på att räntenivåerna kommer att höjas i betydande grad under överblickbar tid. Detta då inflationen beräknas landa på riksbankens målnivå +2%. Arbetslösheten är ligger på sin lägsta nivå sen 2008. Den svenska kronkursens utveckling kan komma driva upp inflationen.

### **Fastighetsmarknaden**

Konsultföretaget Pangea tror att 2019 blir ett starkt år på den nordiska fastighetsmarknaden. I sin senaste analys av den svenska marknaden skriver emellertid Pangea om hot i form av högre räntor, svagare hyresutveckling på vissa delmarknader och lägre bostadsbyggande.

Vissa tecken pekar på att transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden har minskat. De transaktioner som görs är oftast mellan privata aktörer. Flera svenska fastighetsbolag handlas emellertid med rabatt just nu, vilket tillsammans med en krona som sjunkit med som mest 40 procent kan locka utländska köpare till den svenska fastighetsmarknaden. Transaktionsnivån har emellertid varit mycket hög de senaste åren. Efterfrågan är fortfarande stark till följd av den låga nyproduktionsvolymen samt avsaknaden av bra placeringsalternativ för kapitalet.

Osäkerheten i ränteutveckling och det faktum att det är förhållandevis dyrt att bygga i Sverige gör att befintliga fastigheter är fortsatt attraktiva för såväl stora som små bolag, framförallt i tillväxtorter. De låga räntorna verkar bestå under en längre tid framöver även om högre amorteringskrav och andra något försämrade finansieringsvillkor har bidragit till en avmattning på framförallt den svenska bostadsmarknaden.

### **Real**

Real Holdings fastighetsbestånd, med kommersiella fastigheter i tillväxtorter, har en fortsatt god marknadspotential. Vi kan konstatera att vi ligger helt rätt i tiden med vårt fokus på att utveckla och förädla befintliga fastigheter. Hyrorna omförhandlas på högre nivåer samtidigt som vakansgraderna minskar, inte bara i det egna beståndet, utan hos de flesta fastighetsbolagen som handlas på Stockholmsbörsen. Vi förväntar oss inga stora rörelser avseende avkastningskraven under 2019. En växande befolkning har gett en större fokus på fastighetsmarknaden vilket skapat efterfrågan på såväl kontor och samhällsfastigheter i Sverige. Det finns en viss oro för att svenska räntor skall komma att stiga, även om det kan komma att dröja ett eller flera år.

## **Intäkter, kostnader och resultat**

### **Hyresintäkter**

De totala hyresintäkterna uppgick under 2018 till 43,3 Mkr (35,7) varav serviceintäkterna svarade för 3,0 Mkr (1,2).

Fastigheten Kompaniet 4 i Tranås tillträdde den 21 februari varför dess hyresintäkter inte tillfallit bolaget under hela perioden.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 16,3 Mkr (15,9). Fastighetskostnader för perioden fram till tillträdet av fastigheten Kompaniet 4 i Tranås ingår ej. Fastigheten tillträdde 21 februari 2018.

## Driftnetto

Driftnetto uppgick till 27,0 Mkr (19,8) Det motsvarar en överskottsgrad om 62,4% (55,5 %). Den förbättrade överskottsgraden beror främst på ökade hyresintäkter, effektivare förvaltning och lägre kostnader.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna för året uppgick till 23,9 Mkr (30,6) och upplåningskostnaderna till 16,2 Mkr (20,2). Mindre ränteintäkter uppgick till 0,5 Mkr (0,4). Finansnettot uppgick således till -39,6 Mkr (-50,4).

Det förbättrade finansnettot mot föregående år beror främst på bättre lånevillkor och minskad skuldsättning och att Bolaget under perioden återfört tidigare uppbokad ränta på ej utbetald utdelning på preferensaktier. Då utdelningen på preferensaktier inte är beslutad, skuldförs inte utdelningen och därmed inte heller ränta.

Tidigare års tagna upplåningskostnader har periodiserats över respektive låns löptid. Vid utgången av 2018 återstår inget av tidigare års periodiserade lånekostnader.

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under 2018 uppgick värdeförändringarna på Real Holdings samtliga fastigheter till -8,5 Mkr (4,6). Real Holding genomför externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att temporär skatt om 22 % baserat på förändringen bokförs. Styrelsen för Real Holding har låtit uppdatera samtliga värderingar under oktober månad.

Under fjärde kvartalet 2018 har fastighetsvärdet justerats upp med 1,3 Mkr. Justeringen är hänförlig till bokföringsmässiga korrigeringar avseende tidigare perioder.

## Skatter

Bolaget har bokat upp beräknad bolagsskatt för det resultat som genererats i Real Fastigheter i Tranås AB. Real Fastigheter i Tranås AB förvärvades i februari 2018 varför koncernbidrag ej kan göras. Den beräknade skatten uppgår till 2,7 Mkr.

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag som träder i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär minskade möjligheter till ränteavdrag men i gengäld minskas bolagsskatten till 21,4% i steg 1. De underskottsavdrag som Bolaget har kommer spela en central roll framöver då ränteavdragen minskar. Bolagets bedömning är därför att de ändrade avdragsmöjligheterna i det korta perspektivet inte kommer påverka bolagets skattesituation.

Vid utgången av 2017 valde Bolaget att inte redovisa skatteeffekten av underskottsavdragen som uppstått under 2017 som tillgång av försiktighetskäl. Med anledning av det nya regelverket ser Bolaget en tydligare nytta av underskottsavdrag och väljer därför att tillgångsföra underskottsavdraget för både 2017 och 2018. Beräknade underskottsavdrag uppgår vid utgången av 2018 till ca 170 Mkr. Tillgångsfört belopp är 36,6 Mkr.

Bolaget har inga pågående skattetvister.

## Resultat

Årets resultat uppgår till -15,9 Mkr (-99,7). Bolaget har under det fjärde kvartalet bokfört effekten av de underskottsavdrag som Bolaget beräknas ha vid årets slut. Effekten är 19,5 Mkr.

## Tillgångar

### Fastighetsbeståndet 31 december 2018

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 443,8 Mkr (275,5) vid utgången av 31 december 2018. En extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker en gång per år i samband med årsbokslut, vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs. Styrelsen för Real Holding har emellertid låtit uppdatera fastighetsvärderingar i oktober 2018 eftersom vissa av koncernens fastigheter kan vara aktuella för försäljning. Värderingarna har gjorts av tredje part. Pottholmens värdering är baserad på köpeskilling som överenskommits med köparen.

Fastighet	Juridisk ägare/ Dotterbolag	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Driftnetto 2018 års hyror, kr	Ek. uthyrningsgr	Marknads- värde Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/ kontor/Lager	Gislaved	35 789	11 800 000	5 833 000	90%	76,5
Anderstorp- Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 661	950 000	575 000	57%	10
Dyane 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/ kontor/Lager	Håbo	7 330	5 270 000	2 340 000	92%	47,3
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	348 000	182 000	100%	3,0
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker	Karlskrona	3 869	4 000 000	2 594 000	90%	41
Karlskrona 4:74 Pottholmen	Real Nya Bostäder i Karlskrona AB	Lager/ Byggrätter	Karlskrona	769	500 000	189 000	56%	23
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/lager	Torsås	13 878	4 100 000	1 033 000	57%	30
Kompaniet Tranås 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Utbildning/lager /produktion	Tranås	34 480	20 400 000	17 382 000	100%	213
<b>Total per 20181231 (årsbasis)</b>			<b>Summa</b>	<b>97 979</b>	<b>47 368 000</b>	<b>30 128 000</b>	<b>87%</b>	<b>443,8</b>

Alla siffror beräknade på årsbasis, rullande 12-månader per 20181231.

### Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 36,6 Mkr (17,1). Per 31 december 2018 uppgår underskottsavdragen till ca 170 Mkr vilka har värderats till 36,6 Mkr. Bolaget anser tillgången vara reell och kommer få en betydande roll när ränteavdragsbegränsningarna från 2019 träder i kraft.

### Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 31 december 2018 till 69,1 Mkr (63,7).

Antal registrerade aktier per 31 december 2018 uppgick till 238 706 867 stycken (15 966 502). Totalt finns 3 525 000 A-aktier, 235 081 833 B-aktier samt 100 034 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 199 555 154 (15 038 181) under räkenskapsåret.

Preferensaktierna berättigar till 5 kronor utdelning per aktie och kvartal. Utdelning har ej tidigare beslutats varför upplupen utdelningsrätt uppgår till 5,5 Mkr och ränta uppgår till 1,0 Mkr vid utgången av 2018.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 december 2018 uppgick till 382,2 Mkr (224,3).  
Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 7,0% (7,8). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 86,1% (81,4).

## 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 verksam i med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

#### Moderbolaget

Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Kent Söderberg, VD sedan 4 februari 2019 och Lars-Olof Olsten, CFO.

### Närstående transaktioner

I enlighet med IAS 24 är följande att betrakta som närstående till Bolaget, dvs. företagsledning och styrelse samt ägare med ett betydande inflytande.

Inga ägare med betydande inflytande finns utöver nedan nämnda personer.

<b>Företagsledning under 2018</b>	<b>Fakturerad ersättning</b>	<b>Lön</b>	<b>Varav utbetalt</b>
Serendipity AB, Anna Weiner Jiffer, extern tf VD	1 514 625	0	1 095 000
Olsten Consulting AB, Lars-Olof Olsten, CFO	1 285 000	0	835 000
Joakim Einarsson, Ansvarig Transaktioner	0	540 590	540 590
Forsheda hus AB, Michael Derk, Ansv fastighetsförvaltn.	1 462 749*)	0	1 462 749

\*) Total debitering för fastighetsförvaltning under den tid Michael Derk var i företagsledningen under 2018.

<b>Styrelse under 2018</b>	<b>Fakturerad ersättning</b>	<b>Utlåning</b>	<b>Ränteintäkt</b>
Bengt Engström, Styrelseordförande	164 275	1 600 000	64 681
Bengt Linden, Styrelseledamot	82 138	30 000 000	1 500 000
Anna Weiner Jiffer, Styrelseledamot	82 138	0	0
Lars-Olof Olsten, Styrelseledamot	82 138	0	0
Lennart Molvin, Styrelseledamot	82 138	0	0
Jan Egenäs, Styrelseledamot	0	0	0

#### Kvittning av fordringar i emission under 2018

(aktiekurs 50 öre/aktie)

	<b>kronor</b>
Bengt Engström privat och Bengström AB, Styrelseordförande	1 539 175
Bengt Linden via Bengt Linden AB, Styrelseledamot	13 219 687
Anna Weiner Jiffer via Serendipity AB, Styrelseledamot	842 138
Lars-Olof Olsten via Gremio Fastigheter och Olsten Consulting AB, Styrelseledamot	6 697 329
Lennart Molvin via Drive Concept AB, Styrelseledamot	417 662

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

## 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 befintliga lånen är de flesta lån upptagna i fast ränta men det finns även banklån som löper med rörlig ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 36,1 Mkr vilket motsvarar 9,4% 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.

	2018-12-31 Effekt på resultat	2018-12-31 Effekt på eget kapital	2017-12-31 Effekt på resultat	2017-12-31 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,4	0,4	0,4	0,4

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. En stor andel av lånen 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 framförallt av försämrat kostnadsläge, skador på fastigheterna, risk för obestånd 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 säsongsvariationer eller cykliska variationer.

## Största ägare i Real Holding

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röst
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 AB och MicDe (Michael Derk)	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
Abelco Investment Group AB	0	20 112 571	0	8,43%	8,15%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
JOOL Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Nordnet Pensionsförsäkring AB		7 006 156	0	2,94%	2,84%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	6 632 238	0	2,78%	2,69%
Bengt Engström, privat och genom bolag	135 250	3 275 944	0	1,43%	1,51%
Övriga 900 aktieägare	270 250	103 931 577	100 034	43,69%	42,48%
<b>Summa</b>	<b>3 525 000</b>	<b>235 081 833</b>	<b>100 034</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Ovanstående siffror är preliminära, och avser ägandet efter det att erbjudandet till preferensaktieägarna 2018 har registrerats hos Bolagsverket per rapportdagen. Listan avser ägandet per den 25 januari 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 jämförandetal 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 kreditförlustreriveringar. 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.

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 året

2018 har varit ett omvälvande år för Real Holding. Bolaget har haft en tillförordnad VD och drivit en kraftig turn-around. De flesta nyckeltal är väsentligt förbättrade och plattformen för ett livskraftigt fastighetsbolag håller på att byggas.

15 januari påbörjade Forsheda hus AB sitt uppdrag som förvaltare av Bolagets fastigheter. Forsheda övertog förvaltaruppdraget från dotterbolaget Real Sydfastgruppen AB, som avyttrats till Sterner Stenhus. Forsheda har under året kartlagt behoven i samtliga fastigheter och successivt börjat utveckling av dem.

21 februari tillträdde Bolaget fastigheten Kompaniet 4 i Tranås kommun. Förvärvet skedde i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 176 MSEK. Fastigheten omfattar knappt 35 000 kvadratmeter industri-, lager- och kontorsytor och har under de senaste åren genomgått stora renoveringsarbeten och håller därmed en mycket hög standard. Fastigheten är fullt uthyrd och den genomsnittliga intäktsviktade avtalslängden för hyreskontrakten uppgår till ca 13 år.

17 april slutregistrerade Bolagsverket den unitemission och den inlösen av preferensaktier som Real Holding i Sverige AB genomförde under december 2017 - januari 2018. Totalt emitterades 206 831 416 nya B-aktier och 48 259 544 teckningsoptioner. Antalet preferensaktier minskade med 281 409. Erbjudandet om inlösen av preferensaktier accepterades till cirka 73 procent. Efter emissionerna uppgick aktiekapitalet till 25 589 398,53 kronor. Emissionen tecknades till 86% och tillförde Bolaget 55 MSEK.

I juli 2018 tecknade bolaget ett tioårigt hyresavtal med Socialförvaltningen i Gislaved om ett otalt hyresvärde på 18 MSEK. Dessutom har ytterligare hyreskontrakt på drygt 2000 kvadratmeter tecknats under året i Gislaved.

26 oktober hölls en extra bolagsstämma som beslutade att söka lösa in resterande preferensaktier mot erhållande av B aktier.

Vid anmälningstidens utgång hade sammanlagt 3 242 stycken PREF 1 anmälts i erbjudandet.

Bolaget ansökte den 9 november om avlistning av Bolagets preferensaktier, PREF 1, från NGM Nordic MTF.

Preferensaktiernas sista handelsdag kom att bli den 12 december 2018. Bolagsverket har 28 december registrerat minskningen av preferensaktierna, -3.242 stycken, och ökningen av B aktierna, 2.593.600 stycken.

Den 5 december kommunicerade styrelsen att Real Holding säljer fastighetsutvecklingsprojektet på Pottholmen, Karlskrona till Skanska. Parterna har överenskommit om en köpeskilling om 23 Mkr, vilket är motsvarar bokfört värde i Reals senaste rapport. Skanska tillträder fastigheten 28 februari 2019. Affären görs



som en fastighetsaffär. Efter avyttringen av Pottholmen förbättras Bolagets kassaflöde med 4,5 MSEK på årsbasis.

Den 21 december 2018 meddelades att Real Holding tecknat ett avtal om att förvärva 13 industrifastigheter i västra Sverige, om 78 000 kvadratmeter. Förvärvet sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om ca 392 Mkr. Avtalet är bl. a villkorat av Real Holdings stämmobeslut samt finansiering. Avtalet löper tom 31 mars 2019.

Den 21 december förföll obligationslånet om 65 Mkr. Bolaget hade planerat att refinansiera obligationslånet i samband med att finansieringen av industrifastigheterna i västra Sverige skulle göras. Då bolagsstämman för att besluta om företrädesemission och besluta om förvärv av industrifastigheterna ställdes in är obligationslånet inklusive ränta fortfarande oregerat. Bolaget har ansökt om anstånd med betalning fram till 31 maj 2019 men har vid tidpunkten för rapportens avlämnade inte fått besked än.

Totalt har ca 62 MSEK refinansierats under året vilket lett till en årlig räntebesparing om 2,5 MSEK.

## Händelser efter rapportperioden

Bolagsverket har den 28 december 2018 registrerat konverteringen av de preferensaktier som gjordes under hösten 2018. Totalt emitterades 2 593 600 nya B-aktier. Nytt antal aktier i bolaget är 3 525 000 av serie A, 235 081 833 av serie B och 100 034 av serie Pref 1, totalt 238 706 867 aktier. Detta registrerades per 3 januari 2019. Av administrativa orsaker bokades aktierna emellertid inte ut hos Euroclear (fd VPC) innan januari 2019. Aktiekapitalet uppgår efter ökningen till 27 451 289,705 SEK. Ökningen av antalet aktier tillkommer till följd av att den riktade nyemission till preferensaktieägarna som genomfördes under november 2018 nu har registrerats vilket skedde den 28 december 2018.

Valberedningen består av följande ledamöter från ovan nämna ägare; Mats Jämterud (Gremio), Sven Hattenauer (Abelco) och Bengt Linden. Valberedningen har formerat sig och utsett Mats Jämterud till valberedningens ordförande.

Styrelsen i Real Holding har kallat till två extra bolagsstämmor som skall hållas efter varandra 15 mars 2019.

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 förvaltning och tillväxt. Initialt blir hans fokus på operationella frågor, för att sedan successivt ta sig an alla övriga delar. Den tidigare tf VDn, Anna Weiner Jiffer, kommer att fortsätta att ge Real Holding support, som extern konsult.

11 februari 2019 tecknade styrelsen i Bolaget ett intentionsavtal med JOOL Markets AS avseende bistånd med en rekapitalisering av Bolaget. Under tiden fram till och med den 31 maj 2019 avser Bolaget att genomföra en rekapitalisering innefattande följande:

- Begäran om samtycke från obligationslångivarna och bryggångivarna om ränte- och amorteringsfrihet fram till och med 31 maj 2019 samt godkännande från bryggångivarna av att frånträda Pottholmen.
- En företrädesemission om 50-60 mkr. I företrädesemissionen kommer samtliga befintliga aktieägare att erbjudas teckna nya aktier av serie Stam B i Bolaget i förhållande till tidigare aktieinnehav i Bolaget. Målsättningen är att emissionen ska vara fullt garanterad genom teckningsåtaganden från befintliga aktieägare, kvittningsåtaganden från obligations- och bryggångivare samt åtaganden från andra investerare.
- Utredda möjligheterna att uppta ny finansiering genom att emittera en ny obligation.
- Erbjudna preferensaktieägarna att byta preferensaktier mot aktier av serie Stam B i Bolaget.

Bolagets styrelse arbetar med att ta fram detaljerade förslag avseende ovanstående punkter. Styrelsens fullständiga förslag till nyemission kommer att offentliggöras senast två veckor innan extra bolagsstämman den 15 mars 2019. Styrelsens förslag avseende preferensaktierna kommer att presenteras senast på extra bolagsstämman.

## Revision

Denna rapport har inte granskats av Bolagets revisor.  
Revisorernas kostnader har uppgått till 358 000 kronor under 2018.

## Bolagsstämma

Två extra bolagsstämmor hålls 15 mars  
Årsstämma kommer att hållas den 10 maj 2019 i Stockholm.

## Utdelning

Styrelsen har för avsikt att föreslå bolagsstämman att ingen utdelning skall lämnas för verksamhetsåret 2018.

## Kalendarium

Real Holding i Sverige AB (publ) lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

15 mars 2019	Extra Bolagsstämma i Stockholm
16 april 2019	Årsredovisningens publicering
9 maj 2019	Publicering Q1 2019
10 maj 2019	Årsstämma i Stockholm
22 augusti 2019	Halvårsrapport
14 november 2019	Rapport kvartal 3
21 februari 2020	Publicering bokslutskommuniké 2019

**Real Holding AB (publ),**

*Stockholm den 20 februari 2019,*

Kent Söderberg, VD

Anna Weiner Jiffer, fd tf VD

Lars-Olof Olsten, CFO

Jan Egenäs, styrelseledamot

Bengt Linden, Styrelseledamot

Bengt Engström, Styrelsens ordförande

## Finansiella rapporter

### Resultaträkning koncern

MSEK	Okt-Dec 2018	Okt-Dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Hysesintäkter	10,4	6,7	40,3	34,5
Serviceintäkter	0,9	0,0	3,0	1,2
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	3,2	1,1	10,7
<b>Summa intäkter</b>	<b>11,2</b>	<b>9,9</b>	<b>44,3</b>	<b>46,4</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Fastighetskostnader	-4,8	-2,6	-16,3	-15,9
Personalkostnader	-0,7	-2,0	-1,8	-9,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
Övriga kostnader	-3,4	-8,4	-12,0	-22,2
<b>Summa kostnader</b>	<b>-9,0</b>	<b>-13,1</b>	<b>-30,3</b>	<b>-48,1</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,1</b>	<b>-3,2</b>	<b>13,9</b>	<b>-1,7</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Finansnetto	-10,7	-14,8	-39,6	-50,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-8,6</b>	<b>-18,0</b>	<b>-25,7</b>	<b>-52,1</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1,3	14,9	-8,5	4,6
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	-13,7	0,0	-51,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7,3</b>	<b>-16,8</b>	<b>-34,2</b>	<b>-98,6</b>
Uppskjuten samt temporär skatt	19,4	-3,4	20,9	-1,0
Årets skattekostnad	-0,5	0,0	-2,7	-0,1
<b>Resultat</b>	<b>11,7</b>	<b>-20,2</b>	<b>-15,9</b>	<b>-99,7</b>
<b>Varav hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	11,7	-20,2	-15,9	-99,7
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0

**Balansräkning koncern**

<b>Mkr</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Tecknat ännu ej registrerat aktiekapital	0,0	48,3
<b>Immateriella tillgångar</b>		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,2
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Materiella tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	443,8	275,5
Inventarier, verktyg och installationer	0,3	0,3
Pågående nybyggnationer	0,0	1,3
<b>Summa materiella tillgångar</b>	<b>444,1</b>	<b>277,1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Förskott för förvaltningsfastigheter	0,0	17,0
Uppskjuten skattefordran	36,6	17,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>36,6</b>	<b>34,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,3	22,0
Kassa och bank	4,8	7,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17,2</b>	<b>29,9</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>497,9</b>	<b>389,6</b>

**Balansräkning koncern**

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Eget kapital	69,1	63,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>69,1</b>	<b>63,7</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	10,4	11,9
<b>Summa avsättningar</b>	<b>10,4</b>	<b>11,9</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån från kreditinstitut	112,7	21,2
Obligationslån	0,0	0,0
Övriga räntebärande skulder	15,0	0,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>127,7</b>	<b>21,2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	81,8	64,1
Leverantörsskulder	5,1	17,7
Räntebärande skulder	172,8	139,1
Övriga kortfristiga skulder	7,2	55,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,8	16,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>290,7</b>	<b>292,8</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>428,8</b>	<b>325,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>497,9</b>	<b>389,6</b>

**Kassaflöde koncern**

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Resultat efter finansiella poster	-25,7	-52,0
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	54,6	-5,0
Betald skatt	0,3	1,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29,2</b>	<b>-55,8</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	9,7	-0,4
Förändring av kortfristiga skulder	-20,4	-20,6
Förändring av rörelsekapitalet	<b>-10,7</b>	<b>-21,0</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>18,5</b>	<b>-76,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-175,8	134,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	17,0	-14,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<b>-158,8</b>	<b>120,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	6,8	7,6
Amorterade lån	-147,5	-139,7
Upptagna lån	278,0	93,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<b>137,3</b>	<b>-38,7</b>
Summa kassaflöde	<b>-3,1</b>	<b>4,9</b>
Ingående kassa	7,9	3,0
Utgående kassa	4,8	7,9

## Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
<b>IB 2018-01-01</b>	<b>31,9</b>	<b>48,3</b>	<b>130,6</b>	<b>-147,1</b>	<b>0,0</b>	<b>63,7</b>
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	-147,1	147,1	0,0	0,0
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Inlösen PREF1	0,0	0,0	-55,1	0,0	0,0	-55,1
Nyemission	25,4	-48,3	84,9	0,0	0,0	62,0
Skuldförd utdelning PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
Återf tidigare skuldförd utdel PREF1	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0	4,8
Återbet aktieägartillskott (Torsås)	0,0	0,0	-1,4	0,0	0,0	-1,4
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-15,9	0,0	-15,9
<b>UB 2018-12-31</b>	<b>27,2</b>	<b>0,0</b>	<b>58,1</b>	<b>-15,9</b>	<b>0,0</b>	<b>69,4</b>
<b>IB 2018-10-01</b>	<b>27,2</b>	<b>0,0</b>	<b>59,5</b>	<b>-27,7</b>	<b>0,0</b>	<b>59,1</b>
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nedsättning av aktiekapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inlösen PREF1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nyemission	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Återbet aktieägartillskott (Torsås)	0,0	0,0	-1,4	0,0	0,0	-1,4
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	11,7	0,0	11,7
<b>UB 2018-12-31</b>	<b>27,2</b>	<b>0,0</b>	<b>58,1</b>	<b>-16,0</b>	<b>0,0</b>	<b>69,4</b>
EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
<b>IB 2017-01-01</b>	<b>27,9</b>	<b>0,0</b>	<b>104,4</b>	<b>-14,8</b>	<b>0,0</b>	<b>117,5</b>
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	-14,8	14,8	0,0	0,0
Nyemission	4,0	48,3	3,5	0,0	0,0	55,8
Skuldförd utdelning PREF1	0,0	0,0	-7,7	0,0	0,0	-7,7
Nedskrivning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-99,4	0,0	-99,4
<b>UB 2017-12-31</b>	<b>1,8</b>	<b>48,3</b>	<b>115,5</b>	<b>-99,4</b>	<b>0,0</b>	<b>66,2</b>
EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
<b>IB 2017-10-01</b>	<b>31,9</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>-79,1</b>	<b>0,0</b>	<b>40,1</b>
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nyemission	0,0	48,3	0,0	0,0	0,0	48,3
Skuldförd utdelning PREF1	0,0	0,0	-1,9	0,0	0,0	-1,9
Nedskrivning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-20,3	0,0	-20,3
<b>UB 2017-12-31</b>	<b>1,8</b>	<b>48,3</b>	<b>115,5</b>	<b>-99,4</b>	<b>0,0</b>	<b>66,2</b>

## Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

MSEK	Okt-Dec 2018	Okt-Dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Intäkter	0,5	1,5	2,9	2,2
Kostnader	-3,2	-6,2	-9,9	-17,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>-7,0</b>	<b>-14,9</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	-14,1	0,0	-56,1
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-6,3	-13,9	-26,4	-38,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-9,0</b>	<b>-32,7</b>	<b>-33,4</b>	<b>-109,6</b>
Bokslutsdispositioner	0,0	3,8	0,0	3,8
Skatt	17,5	0,0	17,5	0,0
<b>Periodens Resultat</b>	<b>8,5</b>	<b>-28,9</b>	<b>-15,9</b>	<b>-105,8</b>

## Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

MSEK	2018-12-31	2017-12-31
Immateriella tillgångar	0,2	0,2
Andelar i koncernföretag	142,4	119,4
Övriga finansiella tillgångar	34,5	34,0
Fordringar hos koncernföretag	45,6	31,9
Övriga tillgångar	1,8	51,9
Kassa och bank	0,1	4,9
<b>Summa Tillgångar</b>	<b>224,6</b>	<b>242,3</b>
Eget Kapital	38,8	32,5
Skulder till koncernföretag	38,0	0,0
Räntebärande skulder	135,7	139,0
Övriga skulder	12,1	70,8
<b>Summa Eget Kapital och Skulder</b>	<b>224,6</b>	<b>242,3</b>



## 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.

	Okt-Dec 2018	Okt-Dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-dec 2017
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,094	0,33	0,094	0,33
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	15 966 502	238 706 867	15 966 502
Genomsnittligt antal aktier under perioden	236 229 133	15 966 502	199 555 154	15 038 181
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	22,4	5,3	22,4	5,3
Resultat per aktie, kronor	0,05	-1,27	-0,07	-6,24
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,05	-1,27	-0,08	-6,63
Eget kapital per aktie, kronor *	0,29	0,29	0,29	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr*	0,29	0,29	0,35	0,29
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesvärde helår, kronor/kvm	540	487	540	487
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	441	414	441	414
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	87%	89%	87%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	443,8	275,5	443,8	275,5
Uthyrningsbar yta, kvm	97 979	61 572	97 979	61 572
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	6,8%	4,6%	6,8%	4,6%
Antal förvaltningsfastigheter	12	11	12	11
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Intäkter, Mkr	11,2	9,8	44,3	46,4
Driftnetto, Mkr	6,4	4,1	27,0	19,8
Balansomslutning	497,9	389,6	497,9	389,6
Räntebärande skulder	382,2	224,3	382,2	224,3
Soliditet, %	13,9%	16,4%	13,9%	16,4%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,2	Neg	0,4	neg
Skuldsättningsgrad, ggr	5,5	3,5	5,5	3,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	76,8%	59,1%	76,8%	59,1%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	86,1%	81,4%	86,1%	81,4%

\* Föregående års antal aktier har justerats med ännu ej registrerade aktier för att nå jämförbarhet.

## 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 tillträdna fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdna fastigheter

### Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hysesintäkter 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](mailto:info@realholding.se); Hemsida: [www.realholding.se](http://www.realholding.se)

### **Kontoförande institut**

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

### **Legal Rådgivare**

Advokatfirman Wåhlin AB  
Engelbrektsgratan 7; 114 32 Stockholm  
Tel: +46 10 12 90 000  
E-post: [info@wahlinlaw.se](mailto:info@wahlinlaw.se); Hemsida: [www.wahlinlaw.se](http://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](mailto:johan.kaijser@re-allians.se) Hemsida: [www.re-allians.se](http://www.re-allians.se)

*Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 20 februari 2019, 08:15 CET.*

BILAGA 3 - PRELIMINÄR BALANS- OCH RESULTATRAPPORT FÖR PERIODEN DEN 1 JANUARI - 28  
FEBRUARI 2019

STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
AVDELNING 2, KONKURSENHETEN

INKOM: 2019-03-27  
MÅLNR: Ä 4396-19  
AKTBIL: 4

STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Avdelning 2, Konkursenheten  
INKOM: 2019-03-27  
MÅLNR: Ä 4396-19  
AKTBIL: 4

Real Holding i Sverige AB (publ)  
556865-1680  
Räkenskapsår 2019-01-01 -  
2019-12-31

## Balansrapport ARL

Utskrivet 2019-03-26 19:37  
Senaste vernr A 60 I 8 K 3 L 58 M 2 P 1  
U 59

Period: 2019-01-01 - 2019-03-27  
STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Förklarings och kassan

	2019-03-27	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>	Akt ..... Aktbil .....				
Immateriella anläggningstillgångar					
1010 Utvecklingsutgifter	460 000,00	460 000,00	0,00	460 000,00	
1019 Ackumulerade avskrivningar på balanserade utgifter	-368 000,00	-368 000,00	0,00	-368 000,00	
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>92 000,00</b>	<b>92 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>92 000,00</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
1311 Aktier i noterade svenska koncernföretag	144 945 696,00	144 945 696,00	15 808 684,00	160 754 380,00	
1316 Övriga andelar i koncernföretag	35 150,00	35 150,00	0,00	35 150,00	
1370 Uppskjuten skattefordran	23 752 409,00	23 752 409,00	0,00	23 752 409,00	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>168 733 255,00</b>	<b>168 733 255,00</b>	<b>15 808 684,00</b>	<b>184 541 939,00</b>	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>168 825 255,00</b>	<b>168 825 255,00</b>	<b>15 808 684,00</b>	<b>184 633 939,00</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
1510 Kundfordringar	930 469,00	930 469,00	-176 250,00	754 219,00	
1617 Fordran Mangold	200 000,00	200 000,00	-200 000,00	0,00	
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	76 755,00	76 755,00	193 843,00	270 598,00	
1650 Momsfordran	445 142,00	445 142,00	-240 375,00	204 767,00	
1662 Avräkning Real Samhällsfastigheter AB	9 376 500,00	9 376 500,00	-1 170 000,00	8 206 500,00	
1664 Avräkning Real Fastigheter AB	-105 713,42	-105 713,42	0,00	-105 713,42	
1665 Avräkning Real fastigheter i Håbo AB	4 301 993,00	4 301 993,00	-185 164,00	4 116 829,00	
1668 Avräkning Real Fastigheter i Karlskrona AB	-3 295 615,00	-3 295 615,00	-1 000,00	-3 296 615,00	
1669 Avräkning Real Nya Bostäder I Skövde	-2 144 281,00	-2 144 281,00	1 923 000,00	-221 281,00	
1670 Avräkning Real Fastigheter i Torsås AB	438 837,00	438 837,00	230 000,00	668 837,00	
1671 Avräkning Real Nissaholmen HB	1 634 045,26	1 634 045,26	-100 000,00	1 534 045,26	
1673 Avräkning Real nya bostäder i Karlskrona AB	35 989 804,00	35 989 804,00	-35 989 804,00	0,00	
1675 Avräkning Real Fastigheter Landskrona AB	486 000,00	486 000,00	0,00	486 000,00	
1677 Avräkning Real Fastigheter i Tranås	-2 222 215,63	-2 222 215,63	-60 711,00	-2 282 926,63	
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 055,52	200 055,52	152 444,48	352 500,00	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>46 311 775,73</b>	<b>46 311 775,73</b>	<b>-35 624 016,52</b>	<b>10 687 759,21</b>	
<b>Kassa och bank</b>					
1930 Företagskonto/checkkonto/ affärskonto	78,16	78,16	47 277,95	47 356,11	
1932 Swedbank 8214-9944 389 488,7	8 750,00	8 750,00	0,00	8 750,00	
1933 Swedbank 8169-5 964 806 732-1	125 000,00	125 000,00	250,00	125 250,00	
1940 Övriga bankkonton	108,00	108,00	0,00	108,00	

## Balansrapport ARL

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
Summa kassa och bank	133 936,16	133 936,16	47 527,95	181 464,11
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>46 445 711,89</b>	<b>46 445 711,89</b>	<b>-35 576 488,57</b>	<b>10 869 223,32</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>215 270 966,89</b>	<b>215 270 966,89</b>	<b>-19 767 804,57</b>	<b>195 503 162,32</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
2081 Aktiekapital	-27 451 289,71	-27 451 289,71	0,00	-27 451 289,71
2085 Uppskrivningsfond	-2 436 113,00	-2 436 113,00	0,00	-2 436 113,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	207 268 017,46	207 268 017,46	0,00	207 268 017,46
2097 Överkursfond	-234 521 103,87	-234 521 103,87	0,00	-234 521 103,87
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-57 140 489,12</b>	<b>-57 140 489,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-57 140 489,12</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
2310 Obligations- och förlagslån	-65 000 000,00	-65 000 000,00	0,00	-65 000 000,00
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-65 000 000,00</b>	<b>-65 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-65 000 000,00</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
2440 Leverantörsskulder	-2 175 659,00	-2 175 659,00	120 212,27	-2 055 446,73
2710 Personalskatt	-39 103,00	-39 103,00	39 103,00	0,00
2730 Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	-30 714,00	-30 714,00	30 714,00	0,00
2839 Lån från Bengt Engström	-1 600 000,00	-1 600 000,00	0,00	-1 600 000,00
2841 Kortfristig skuld Bengt Linden	-30 000 000,00	-30 000 000,00	0,00	-30 000 000,00
2847 Lån JOOL	-33 170 000,00	-33 170 000,00	20 191 120,00	-12 978 880,00
2863 Avräkning Real Fastigheter Nissan AB	-36 021 929,09	-36 021 929,09	-2 550 500,00	-38 572 429,09
2867 Avräkning HB Nissaholmen (Eget kapital)	-420 691,33	-420 691,33	0,00	-420 691,33
2870 Skuld Sydfastgruppen	-496 535,76	-496 535,76	0,00	-496 535,76
2890 Övriga kortfristiga skulder	-100 000,00	-100 000,00	0,00	-100 000,00
2894 F.d. säljarvers avseende Ö-vik	-6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	-6 000 000,00
2910 Upplupna löner	-373 968,00	-373 968,00	106 968,00	-267 000,00
2940 Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-77 534,00	-77 534,00	14 534,00	-63 000,00
2960 Upplupna räntekostnader	-8 321 333,00	-8 321 333,00	-2 064 150,00	-10 385 483,00
2990 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-729 008,84	-729 008,84	776 674,44	47 665,60
2992 Beräknat arvode för revision	-150 000,00	-150 000,00	0,00	-150 000,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-119 706 476,02</b>	<b>-119 706 476,02</b>	<b>16 664 675,71</b>	<b>-103 041 800,31</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>-241 846 965,14</b>	<b>-241 846 965,14</b>	<b>16 664 675,71</b>	<b>-225 182 289,43</b>
<b>BERÄKNAT RESULTAT</b>	<b>-26 575 998,25</b>	<b>-26 575 998,25</b>	<b>-3 103 128,86</b>	<b>-29 679 127,11</b>

## Resultatrapport ÅRL

	Period	Akkumulerat	Period fg år
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
<b>Nettoomsättning</b>			
3740 Öres- och kronutjämning	0,43	0,43	-2,43
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>0,43</b>	<b>0,43</b>	<b>-2,43</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>0,43</b>	<b>0,43</b>	<b>-2,43</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>BRUTTOVINST</b>			
	<b>0,43</b>	<b>0,43</b>	<b>-2,43</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
5010 Lokalhyra	-35 740,00	-35 740,00	0,00
5210 Hyra av maskiner och andra tekniska anläggningar	-3 561,00	-3 561,00	-3 549,00
5420 Programvaror	-1 072,00	-1 072,00	-3 775,05
5790 Övriga kostnader för frakter och transporter	0,00	0,00	-1 842,40
5810 Biljetter	-5 397,06	-5 397,06	-41 817,70
5831 Kost och logi i Sverige	-1 066,96	-1 066,96	-1 596,79
5910 Annonsering	-48 650,40	-48 650,40	0,00
6072 Representation, ej avdragsgill	-2 740,00	-2 740,00	0,00
6110 Kontorsmateriel	-657,28	-657,28	-2 650,40
6210 Telekomunikation	-1 943,00	-1 943,00	-199,00
6212 X Mobiltelefon	0,00	0,00	-5 803,79
6230 Datakommunikation	-1 000,00	-1 000,00	0,00
6250 Postbefordran	-1 448,00	-1 448,00	0,00
6251 Postens tjänster	0,00	0,00	-2 719,20
6310 Företagsförsäkringar	0,00	0,00	-6 553,20
6410 Styrelsearvoden som inte är lön	0,00	0,00	-197 130,26
6431 Arvode VD	-25 134,40	-25 134,40	-170 000,00
6432 Arvode CFO	-8 500,00	-8 500,00	0,00
6490 Övriga förvaltningskostnader	900,00	900,00	-11 630,00
6530 Redovisningstjänster	0,00	0,00	-48 526,40
6532 OP Administration	-62 023,20	-62 023,20	-44 036,00
6540 IT-tjänster	-3 304,28	-3 304,28	-2 371,48
6550 Konsultarvoden	-249 500,40	-249 500,40	-149 333,34
6570 Bankkostnader	-750,00	-750,00	-754,50
6573 Emissionskostnader	-65 000,00	-65 000,00	-548 500,80
6580 Advokat- och rättegångskostnader	-452 100,00	-452 100,00	-27 582,00
6590 Övriga externa tjänster	-4 000,00	-4 000,00	-37 988,00
6591 Euroclear	-17 812,75	-17 812,75	-9 579,05
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-50,00	-50,00	0,00
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-79,00	-79,00	0,00
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-990 629,73</b>	<b>-990 629,73</b>	<b>-1 317 938,36</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-990 629,30</b>	<b>-990 629,30</b>	<b>-1 317 940,79</b>
<b>Finansiella poster</b>			
8390 Övriga finansiella intäkter	7 206,00	7 206,00	4 968,00
8402 Ränta bryggån	-829 250,00	-829 250,00	0,00

## Resultatrapport ÅRL

	Period	Akkumulerat	Period fg år
8403 Ränta obligationer	-920 834,00	-920 834,00	0,00
8404 Ränta ej genomförd utdelning preferensaktier	0,00	0,00	1 468 151,00
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-314 066,00	-314 066,00	-2 621 700,00
8490 Lånekostnader	-55 555,56	-55 555,56	-30 000,00
8491 Erhållet ackord på skulder till kreditinstitut m.m.	0,00	0,00	-2 006 220,00
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 112 499,56</b>	<b>-2 112 499,56</b>	<b>-3 184 801,00</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-3 103 128,86</b>	<b>-3 103 128,86</b>	<b>-4 502 741,79</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 103 129,29</b>	<b>-3 103 129,29</b>	<b>-4 502 739,36</b>
<b>BERÄKNAT RESULTAT</b>	<b>-3 103 128,86</b>	<b>-3 103 128,86</b>	<b>-4 502 741,79</b>