

# Q4

---

## Bokslutskommuniké 2024

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

# INNEHÅLL

Perioden i korthet	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde Koncern	18
Förändring eget kapital, koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	22
Förändring eget kapital, moderbolag	23
Nyckeltal	24
Definitioner	25
Information	26

## PERIODEN I KORTHET

### NETTOOMSÄTTNING

**+4%**

till **165,9 mkr** (159,7)

### DRIFTNETTOT

**0%**

till **94,3** (94,2)

### RÖRELSERESULTATET

**-1%**

till **70,7 mkr** (71,7)

### GENOMSNITTSRÄNTA

**5,9%**

(7,2)

### BELÅNINGSGRAD

**52,2%**

(52,8)

### FASTIGHETSVÄRDE

**1 397,6 Mkr**

(1 286,7)

PERIODEN I KORTHET				
Perioden i siffror	Okt-Dec 2024	Okt-Dec 2023	Jan-Dec 2024	Jan-Dec 2023
Nettoomsättning (Mkr)	41,7	41,1	165,9	159,7
Driftnettot (Mkr)	20,7	22,2	94,3	94,2
Rörelseresultat (Mkr)	15,1	13,7	70,7	71,7
Värdoförändringar fastigheter	24,0	-26,5	42,7	4,6
Resultat efter skatt	24,1	-29,1	53,7	14,2
Resultat per aktie (kr)*	0,81	-0,98	1,81	0,48
Eget kapital per 31 december (Mkr)	601,6	547,4	601,6	547,4
Eget kapital per aktie den 31 december (kr)*	20,26	18,44	20,26	18,44
Totalt antal aktier*	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Stamaktier upptagna till handel*	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 31 december (Mkr)	1397,6	1286,7	1397,6	1286,7

\* Sammanläggning 500:1 genomfördes den 28:e augusti 2023. Samtliga värden är omräknade enligt sammanläggningen.

# VD-KOMMENTAR



## Fortsatt utveckling och stärkt finansiell position

2024 präglades av fortsatt utveckling och värdeskapande insatser i vår fastighetsportfölj. Trots omvärldsläget och höga finansiella kostnader i början av året har Real Fastigheter behållit en god operativ utveckling där hyresintäkter och resultat stärkts.

### Nättraby och fastighetsutveckling

Bland årets viktigare händelser återfinns färdigställandet av nybyggnationen i Nättraby, vilken bidragit till ett ökat fastighetsvärde samtidigt som den ytterligare stärkt vår marknadsposition i Karlskrona med omnejd.

Real Fastigheters underliggande strategi är att på plats ute i fastigheterna utveckla, förnya och ta fram lösningar tillsammans med våra hyresgäster. Då kan vi på ett effektivt sätt skapa fastighetsvärden.

Vårt långsiktiga arbete med energieffektivisering och miljödokumentation har fortsatt i högt tempo och vi ser nu de ekonomiska och hållbarhetsmässiga vinsterna av det arbetet.

### Året i siffror

Nettoomsättningen för helåret uppgick till 165,9 miljoner kronor (159,7). Driftnettot uppgick till 94,3 miljoner kronor, vilket är i linje med föregående års nivå. Trots en dryg nio procentig ökning

av fastighetskostnaderna har vi bibehållit en god lönsamhet genom effektiv förvaltning i beståndet. Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 42,7 miljoner kronor. Helårsresultatet efter skatt blev 53,7 miljoner kronor (14,2).

Vid årets utgång uppgick värderingen av fastighetsbeståndet till 1,4 miljarder kronor, en ökning från 1,3 miljarder kronor vid föregående årsskifte. Eget kapital ökade till 601,6 miljoner kronor.

Vi arbetar aktivt med låneportföljen i syfte att optimera finansieringen och anpassa oss till rådande marknadsförhållanden. Den genomsnittliga låneräntan, som var en utmaning under 2023, har under 2024 sjunkit i linje med den allmänna räntetrenden. Under fjärde kvartalet låstes en del av lånen på ett år, vilket möjliggjorde en omedelbar reduktion av räntekostnaderna. Vid årets slut uppgick vår genomsnittsränta till 5,9 procent, en minskning jämfört med halvårsskiftet då nivån låg på 7,0 procent.

### 2025 och framåt

Trots marknadens utmaningar har Real fortsatt att leverera stabila resultat och med den nedåtgående räntetrenden ser vi ytterligare förbättrade finansieringsvillkor. Efterfrågan på våra lokaler är god och vi bedömer att vårt segment inom lager, logistik och tillverkning har fortsatt goda framtidsutsikter både vad gäller tillväxt och lönsamhet.

Med stabil grund och tydlig strategi ser vi med tillförsikt fram emot 2025. Vi fortsätter att skapa värde för våra aktieägare och hyresgäster genom att förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd.

Nacka den 21 februari 2025

Michael Derk  
Verkställande direktör

# REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige.

## MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar är marknadsförutsättningarna fortfarande goda trots oroligheter i Europa samt ett högre ränteläge jämfört med tidigare år. Bolaget genomför fortlöpande besparingsåtgärder för att hålla kostnadsläget under kontroll. Tillverkningsindustrins konjunkturläge verkar fortfarande vara ganska stabilt och viljan att

producera och lagerhålla inom landet ser ut att hålla i sig. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter ligger fortsatt på en jämförelsevis hög nivå. Real Fastigheter AB har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

” Marknadsförutsättningarna är fortfarande goda ”



# REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

## Affärsidé

---

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

## Affärsmodell

---

Real Fastigheter förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella hyresfastigheter. Hyresgästerna är de viktigaste kunderna och själva kärnan i verksamheten. Intäkter genereras främst genom fastigheternas driftnetto men också av kapitalisering av underliggande potential, t.ex. outnyttjade byggrätter och avstyckningar, samt genom fastigheternas värdeökning. Bolaget prioriterar långsiktigt ägande men kan och ska avyttra fastigheter när marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

## Strategi

---

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

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

## Förvaltningsstrategi

---

Real Fastigheter ska bedriva fastighetsförvaltning samt övrig ekonomisk förvaltning i egen regi medan den tekniska förvaltningen utförs av lokala professionella underleverantörer. Bolaget prioriterar långa hyreskontrakt med kreditvärldiga hyresgäster före maximerad hyresnivå vid varje enskilt tillfälle. Detta uppnås genom att bolaget bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna genom en proaktiv dialog och en kundanpassad förvaltning. Lokal närvaro är också viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

# FASTIGHETSBESTÅND

## SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



### Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

## TORSÅS/KALMAR



### Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 76 %

## ANDERSTORP

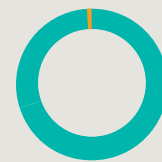


### Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

## KARLSKRONA

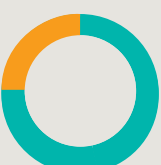


### Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 99 %

## GISLAVED

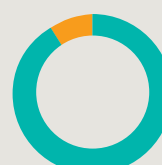


### Nyckeltal (Flera fastigheter))

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 42 193 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 74 %

## HÄSLEHOLM

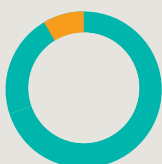


### Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

## FORSHEDA/VÄRNAMO



### Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

## NÄTTRABY/KARLSKRONA



### Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

- Uthyrningsbar yta 19 397 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 98 %

## HUDIKSVALL



### Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## TRANÅS



### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 66 094 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 96 %

## SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

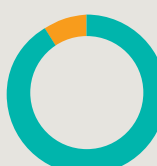


### Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

## HÅBO/BÅLSTA



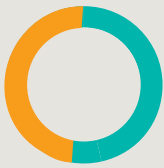
### Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 86 %



## VÄRNAMO



### Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

- Uthyrningsbar yta 2 560 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %

## KARLSKRONA STATION



### Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 028 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

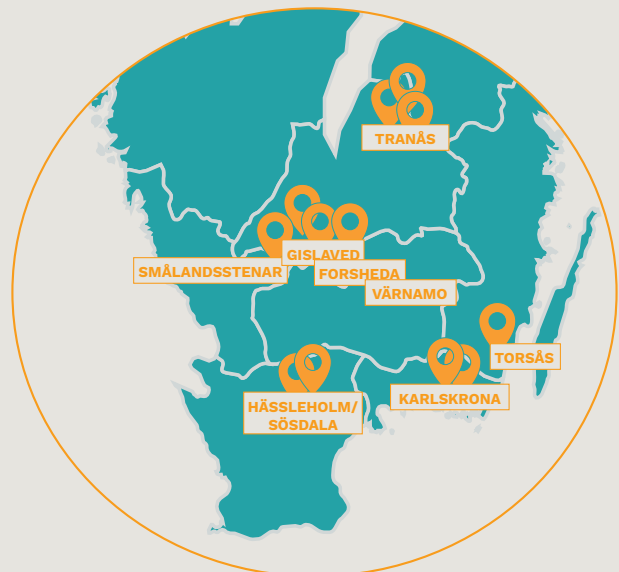
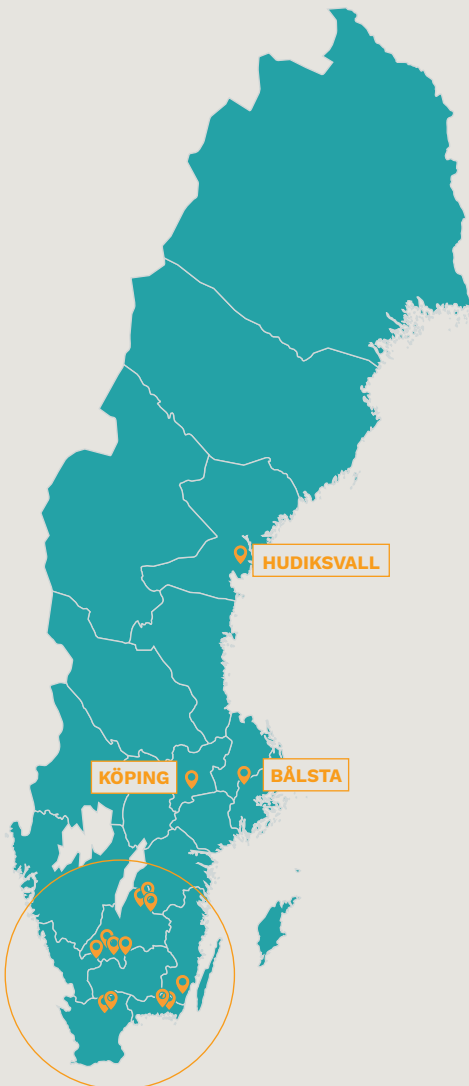
## KÖPING



### Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

- Uthyrningsbar yta 34 685 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



# AKTIEN OCH ÄGARNA

## Aktien

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

De utgivna aktierna i Real Fastigheter är registrerade enbart i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet per den 31 december 2024 uppgick till 148,4 MSEK

Efter lösen av preferensaktier i juli 2023 samt sammanläggningen 500:1 i augusti 2023 finns enbart stamaktier. Per 31 december 2024 är antalet aktier 29 693 620 st.

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

## Utdelningspolicy

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

## Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 31 december.

Namn	Aktier	Andel kapital/röster
Michael Derk, privat och bolag	5 974 153	20,1%
Svea Bank AB	5 687 337	19,2%
EHF AB	3 801 190	12,8%
Bengt Linden, privat och bolag	1 645 680	5,5%
Neoma Förvaltnings AB	1 403 145	4,7%
Håkan Isaksson Consulting AB	1 352 003	4,6%
Klenoden i Anviken AB	1 268 096	4,3%
Bertil Linell Förvaltnings AB	1 200 000	4,0%
Strömtorpet invest AB	1 080 188	3,6%
Övriga ca 2 600 aktieägare	6 281 828	21,2%
<b>Summa</b>	<b>29 693 620</b>	<b>100,0%</b>

Källa Euroclear Sweden AB

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden oktober till december till 41,7 Mkr (41,1). Under helåret 2024 ökade intäkterna till 165,9 Mkr (159,7).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 20,6 Mkr (18,5). Kostnadsökningen beror framförallt på ökade elkostnader, underhåll och besiktningar av ventilation. Viss del av dessa vidaredebiteras. Under helåret uppgick fastighetskostnaderna till 70,3 Mkr (61,7). För den perioden beror ökningen främst på genomförda förvärv.

## Driftnetto

Driftnettot uppgick under kvartalet till 20,7 Mkr (22,2). Det motsvarar en överskottsgrad om 50 procent (54). Under helåret uppgick driftnettot till 94,3 Mkr (94,2), vilket motsvarar en överskottsgrad om 57 procent (59). Den minskade överskottsgraden hänger främst samman med en större vakans i Svenshult där hyresgästen försattes i konkurs i december 2023. Större delen av lokalerna är uthyrda igen från januari 2025.

## Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 9,0 Mkr (15,3) och under helåret till 44,9 Mkr (44,6). Räntekostnaderna inkluderar en positiv effekt på 0,3 Mkr från nuvärdesberäkning av en ränteswap.

## Förvärv av fastigheter

Inga förvärv har skett under perioden.

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under fjärde kvartalet redovisas en positiv värdeförändring om 24,0 Mkr, vilket ger för helåret 42,7 Mkr. Det beror främst på färdigställandet av byggnationen i Nättraby och att den årliga omvärderingen av hela beståndet speglar den allmänna synen på avkastningskrav.

Mkr	2024	2023
<b>Ingående värde</b>	<b>1 286,7</b>	<b>1 143,5</b>
Förvärv av fastigheter	0,0	115,5
Investeringar	67,0	23,0
Orealiserade värdeförändringar	42,7	4,6
Avyttrat/justerat	1,2	0,0
<b>Utgående värde exkl pågående projekt</b>	<b>1397,6</b>	<b>1 286,7</b>

## Resultat

Under fjärde kvartalet uppgick rörelseresultatet till 15,1 Mkr (13,7). Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 30,0 Mkr (-28,2).

För helåret 2024 uppgick rörelseresultatet till 70,7 Mkr (71,7). Årets resultat har belastats med kundförluster om 1,6 Mkr. Resultatet före skatt för helåret ökade till 68,5 Mkr (31,7).

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Fastighetsbeståndet 31 DECEMBER 2024

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig

förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 397,6 Mkr (1 286,7) vid utgången av december 2024.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra inkl. tillägg, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	42 193	12 312 000	6 992 000	74,0	99,6
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	631 000	113 000	47,4	7,0
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	6 357 000	4 147 000	86,3	60,0
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	5 342 000	3 649 000	98,8	50,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 475 000	4 110 000	75,7	41,5
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	26 906 000	23 466 000	100,0	236,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	32 513 000	12 382 000	91,0	176,9
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 677	7 847 000	4 105 000	87,0	48,3
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	635	132 000	16 000	24,3	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	8 373 000	4 983 000	95,0	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 771 000	1 177 000	80,8	21,4
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	8 128 000	5 936 000	95,0	67,0
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	9 664 000	3 983 000	100,0	63,8
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0	8,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	3 286 000	1 443 000	37,8	46,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	19 397	19 951 000	16 420 000	98,0	193,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 537 000	2 377 000	100,0	19,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	923 000	369 000	63,3	12,9
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 437 000	623 000	87,0	16,0
TranåsTelefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/kontor	Tranås	10 230	6 519 000	4 629 000	95,0	44,5
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/kontor	Köping	34 685	13 976 000	9 899 000	100,0	100,0
<b>Totalt per 2024-12-31 (årsbasis)</b>				<b>276 508</b>	<b>175 080 000</b>	<b>110 819 000</b>	<b>89,2</b>	<b>1397,6</b>

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

## Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 40,2 procent (39,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade under året till 25,8 Mkr (28,7).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 18,2 mkr (10,8).

## Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december 2024 till 601,6 Mkr (547,4).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2024 till 729,7 Mkr (679,8), varav byggnadskreditiv på 49,6 Mkr (3,0).

Genomsnittsräntan per 31 december uppgick till 5,9 procent (7,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 52,2 procent (52,8). Byggnadskreditiv motsvarar 3,5 procent av belåningsgraden och slutfinansierades i januari 2025.

## Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Real har under fjärde kvartalet bundit tre lån om totalt 73,5 mkr på ett år och 4,24 procents ränta. Merparten av övriga lån ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller.

Real Fastigheter har säkrat ca 20 procent av totala lånevolymer med en ränteswap. Nuvärdesberäkningen av denna post ger vid årets slut en skuld på 3,1 Mkr att jämföras med 3,4 Mkr vid årets ingång. Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

Två tredjedelar av samtliga lån, 477 Mkr, förfaller inom ett år och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har två större hyresgäster, EFG Furniture Group AB och Volvo Powertrain AB, vilka står för hyresintäkter om cirka 17 Mkr per år respektive 10 Mkr per år. Totalt motsvarar detta cirka 15 procent av de totala intäkterna.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Allmänna redovisningsprinciper

Real Fastigheter 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. 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.

## Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2024.

## Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Real Fastigheters revisor.

Stockholm den 21 februari 2025  
Real Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

# RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Okt-Dec 2024	Okt-Dec 2023	Jan-Dec 2024	Jan-Dec 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Hysesintäkter	41,3	40,7	164,6	155,8
Övriga intäkter	0,4	0,4	1,3	3,9
<b>Summa intäkter</b>	<b>41,7</b>	<b>41,1</b>	<b>165,9</b>	<b>159,7</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Fastighetskostnader	-20,6	-18,5	-70,3	-61,7
Personalkostnader	-0,6	-0,6	-2,3	-1,9
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,4	-0,4
Övriga kostnader	-5,3	-8,3	-22,1	-24,0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-26,6</b>	<b>-27,5</b>	<b>-95,1</b>	<b>-88,0</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15,1</b>	<b>13,7</b>	<b>70,7</b>	<b>71,7</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Finansiella intäkter	0,2	0,0	0,6	0,3
Finansiella kostnader	-9,2	-15,3	-45,5	-44,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>6,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>25,8</b>	<b>27,1</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	24,0	-26,5	42,7	4,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>30,0</b>	<b>-28,2</b>	<b>68,5</b>	<b>31,7</b>
Skatter	-5,8	-0,9	-14,8	-17,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>24,2</b>	<b>-29,3</b>	<b>53,7</b>	<b>14,2</b>
<b>Varav hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	24,2	-29,3	53,7	14,2
Resultat per aktie i kr*	0,81	-0,98	1,81	0,48

\* Samtliga värden är omräknade efter sammanläggning av aktier 500:1.

# BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Immateriella tillgångar</b>		
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,1
<b>Summa immateriella tillgångar</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Materiella tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 397,6	1 286,7
Pågående projekt i förvaltningsfastigheter	15,1	11,8
Inventarier, verktyg och installationer	1,6	3,8
<b>Summa materiella tillgångar</b>	<b>1 414,3</b>	<b>1 302,3</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Uppskjuten skattefordran	19,2	20,8
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19,3</b>	<b>20,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 433,8</b>	<b>1 323,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Skattefordran	0,4	0,0
Hyses- och kundfordringar	33,9	28,4
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	11,8	7,7
Kassa och bank	18,2	10,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>64,3</b>	<b>47,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 498,1</b>	<b>1 370,4</b>



# BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Eget kapital	601,6	547,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>601,6</b>	<b>547,4</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	75,5	63,6
Derivat	3,1	3,4
Övriga avsättningar	0,4	0,3
<b>Summa avsättningar</b>	<b>79,0</b>	<b>67,3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	220,4	283,7
Övriga räntebärande skulder	6,0	6,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>226,4</b>	<b>289,7</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	492,0	388,5
Leverantörsskulder	29,4	18,7
Övriga räntebärande skulder	11,3	1,2
Övriga kortfristiga skulder	22,3	19,6
Skatteskulder	0,0	3,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,0	34,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>591,1</b>	<b>466,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 498,1</b>	<b>1 370,4</b>

# KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Okt-Dec 2024	Okt-Dec 2023	Jan-Dec 2024	Jan-Dec 2023
<b>Resultat före skatt</b>	<b>29,9</b>	<b>-1,7</b>	<b>68,5</b>	<b>27,1</b>
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	-25,3	2,7	-40,1	4,1
Betald skatt	1,2	-8,6	-8,4	-7,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5,8</b>	<b>-7,6</b>	<b>20,0</b>	<b>23,8</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-7,0	-4,3	-9,5	-10,4
Förändring av kortfristiga skulder	4,4	12,2	15,3	15,3
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-2,6</b>	<b>7,9</b>	<b>5,8</b>	<b>4,9</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>3,2</b>	<b>0,3</b>	<b>25,8</b>	<b>28,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av anläggningstillgångar	-12,5	36,7	-68,8	-94,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12,5</b>	<b>36,7</b>	<b>-68,8</b>	<b>-94,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Inlösen aktier	0,0	0,0	0,0	-7,3
Nyupptagna lån	16,9	0,0	166,5	98,1
Amortering av lån	-6,1	-41,3	-116,1	-25,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10,8</b>	<b>-41,3</b>	<b>50,4</b>	<b>65,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>7,4</b>	<b>-0,7</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>16,7</b>	<b>15,0</b>	<b>10,8</b>	<b>11,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>18,2</b>	<b>10,8</b>	<b>18,2</b>	<b>10,8</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>398,0</b>	<b>-5,9</b>	<b>540,5</b>
Inlösen aktier	0,0	-7,3	0,0	-7,3
Periodens resultat	0,0	0,0	14,2	14,2
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>8,3</b>	<b>547,4</b>
<b>IB 2024-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>8,3</b>	<b>547,4</b>
Förändring koncernstruktur	0,0	0,0	0,5	0,5
Periodens resultat	0,0	0,0	53,7	53,7
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>390,7</b>	<b>62,5</b>	<b>601,6</b>

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2024	Okt-Dec 2023	Jan-Dec 2024	Jan-Dec 2023
Intäkter	4,4	4,1	17,1	16,7
Kostnader	-4,2	-4,1	-16,5	-15,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>
Finansiella kostnader	-2,4	-2,7	-11,1	-10,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>-10,5</b>	<b>-9,1</b>
Bokslutsdispositioner	11,1	7,9	11,1	7,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8,9</b>	<b>5,1</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,2</b>
Skatt	-1,8	-1,3	-1,8	-3,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>7,1</b>	<b>3,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,4</b>

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella tillgångar	0,1	0,1
Materiella tillgångar	0,2	0,1
Andelar i koncernföretag	376,8	374,6
Övriga finansiella tillgångar	19,1	20,9
Fordringar hos koncernföretag	146,9	159,1
Övriga kortfristiga tillgångar	2,0	1,1
Kassa och bank	0,9	2,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>545,8</b>	<b>558,2</b>
Eget Kapital	351,1	352,3
Skulder till koncernföretag	81,2	81,8
Räntebärande skulder	108,8	118,0
Skatteskulder	0,0	0,8
Övriga skulder	4,7	5,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>545,8</b>	<b>558,2</b>

# KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Okt-Dec 2024	Okt-Dec 2023	Jan-Dec 2024	Jan-Dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-2,2	-2,8	-10,5	-9,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,2	0,3	0,3	0,1
Betald skatt	-0,2	0,0	-1,6	0,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>-11,8</b>	<b>-9,0</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	1,1	7,3	12,2	-10,7
Förändring av kortfristiga skulder	-7,2	7,8	-1,1	6,4
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-6,1</b>	<b>15,1</b>	<b>11,1</b>	<b>-4,3</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-8,3</b>	<b>12,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>-13,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av anläggningstillgångar	0,0	-2,0	-0,3	-29,4
Investering andelar i dotterföretag	0,0	0,0	-2,2	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-29,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Inlösen aktier	0,0	0,0	0,0	-7,3
Nyupptagna lån	0,0	0,0	0,0	44,1
Amortering av lån	-2,1	-16,4	-9,2	0,0
Erhållet koncernbidrag	11,1	7,9	11,1	7,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>1,9</b>	<b>44,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>2,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0,9</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>	<b>2,2</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>IB 2023-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>21,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>364,0</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,9	<b>0,0</b>
Inlösen aktier	0,0	0,0	0,0	-7,3	0,0	<b>-7,3</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	<b>-4,4</b>
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>352,3</b>
<b>IB 2024-01-01</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>12,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>352,3</b>
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-4,4	4,4	<b>0,0</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	<b>-1,2</b>
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>148,4</b>	<b>2,4</b>	<b>193,2</b>	<b>8,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>351,1</b>

# NYCKELTAL

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

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

	Okt-Dec 2024	Okt-Dec 2023	Jan-Dec 2024	Jan-Dec 2023
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Aktiekurs vid periodens utgång, kr*	7,08	10,35	7,08	10,35
Antal aktier vid periodens utgång*	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden*	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 632
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	210,2	307,3	210,2	307,3
Resultat per aktie, kr*	0,81	-0,98	1,81	0,48
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr*	0,81	-0,98	1,81	0,48
Eget kapital per aktie, kr*	20,26	18,44	20,26	18,44
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr*	20,26	18,44	20,26	18,44
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	728	642	728	642
Hysesintäkter helår, kr/kvm	700	651	700	651
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	88
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 397,6	1 286,7	1 397,6	1 286,7
Uthyrningsbar yta, kvm	276 508	274 799	276 508	274 799
Direktavkastning på årsbasis %	5,9	6,9	6,7	7,3
Antal förvaltningsfastigheter	31	31	31	31
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Intäkter, Mkr	41,7	41,1	165,9	159,7
Driftnetto, Mkr	20,7	22,2	94,3	94,2
Balansomslutning	1 498,1	1 370,4	1 498,1	1 370,4
Räntebärande skulder	729,7	679,4	729,7	679,4
Soliditet, %	40,2	39,9	40,2	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	0,9	1,6	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,2	1,2
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	48,7	49,6	48,7	49,6
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	52,2	52,8	52,2	52,8

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



# DEFINITIONER

## Aktierelaterade nyckeltal

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

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hysesvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hysesintäkter helår, kr/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, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Förvaltningsresultat	Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdna fastigheter

## Finansiella nyckeltal

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

# INFORMATION

## Informationstillfällen 2025

---

Delårsrapport Q1	2025-05-14
Delårsrapport Q2	2025-08-20
Delårsrapport Q3	2025-11-19

## Årsredovisning

---

Årsredovisning 2024 beräknas vara klar vecka 16 och publiceras på bolagets hemsida senast 2025-04-23.

## Årsstämma

---

Årsstämma hålls i Stockholm den 14 maj 2025.

## Adress

---

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

## Kontakt

---

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

Håkan Brown,  
Ekonomichef/CFO  
Real Fastigheter AB  
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka

