

TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE ERBJUDANDE OM INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER

Real Holding i Sverige AB (publ)



Distribution av detta Tilläggsprospekt och teckning av erbjudna värdepapper är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner.
Se "Viktig information" i prospektet!

Innehållsförteckning



Tillägg till prospekt	sid 2
Tillägg till sammanfattning	sid 4-13
Tillägg till utvald historisk finansiell information	sid 14-24
Tillägg till proforma	sid 25-29
Tillägg till finansiella resurser	sid 30

Tillägg till prospekt



Den 17 november 2017 offentliggjorde Real Holding i Sverige AB (556865-1680) en värdepappersnot avseende ett erbjudande om inlösen av preferensaktier (FI Dnr 17-16409). Detta dokument ("Tillägget") är ett tillägg till denna värdepappersnot och till det registreringsdokumentet som ingår i det prospekt som samtidigt offentliggjordes avseende en företrädesemission (FI Dnr 17-16179).

Tillägget är en del av, och ska läsas tillsammans med värdepappersnoten och prospektet, vilka finns tillgängliga på Real Holding i Sverige AB:s hemsida realholding.se. Tillägget har upprättats med anledning av att Bolaget:

- den 28 november 2017 offentliggjort delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2017.
- den 7 december i ett pressmeddelande offentliggjort ändrad rapportering av nyckeltal.

Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument ("LHF") och är den 8 december 2017 godkänt och registrerat av Finansinspektionen. Finansinspektionens diarienummer för tilläggsprospektet är 17-20580. Datum för offentliggörande av tilläggsprospektet är den 8 december 2017.

Investerare som före offentliggörandet av detta Tillägg har gjort en anmälan eller på annat sätt samtyckt till det erbjudande om inlösen som omfattas av värdepappersnoten, har enligt 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument rätt att återkalla sin anmälan eller sitt samtycke inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggsprospektet. Återkallelse i anledning av detta Tilläggsprospekt ska kunna ske fram till och med den 12 december 2017. Återkallelse ska ske skriftligen till Eminova Fondkommission AB, Biblioteksgatan 3, 111 46 Stockholm, via fax nr 08-68421129, eller via epost [info\(at\)eminova.se](mailto:info(at)eminova.se). Investerare som har tecknat genom förvaltare ska kontakta sin förvaltare gällande återkallelse. Acceptanmälan som ej återkallas kommer förbli bindande.

Den som önskar kvarstå med accept om inlösen behöver ej vidta några åtgärder.

Informationen i detta Tilläggsprospekt föranleder att vissa stycken i värdepappersnoten prospektet uppdateras enligt nedan:

Stycket B7 i Sammanfattningen som ingår i värdepappersnoten byts i sin helhet ut mot stycket B7 på sidorna 4-10 i detta Tillägg.

Förändringarna är hänförliga till att rapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2017 ersatts med motsvarande information från periodrapporten per den 1 januari – 30 september 2017, och att jämförelseperioden från föregående år ersatts med information från motsvarande period 2016.

Vidare har nyckeltalen uppdaterats **motsvarande de nyckeltal** som presenterades i pressmeddelandet av den 7 december 2017, liksom redogörelsen för vilka nyckeltal som framgent utgår och vilka som kommer att rapporteras.

Stycket B8 i Sammanfattningen byts i sin helhet ut mot stycket B8 på sidorna 10-13 i detta Tillägg.

Förändringarna är hänförliga till att proforman uppdaterats, varvid den förvärvade fastigheten i Torsås exkluderats från proformabalansräkningen, då den ingår i ordinarie balansräkning per den 30 september 2017.

Sidan 27 i värdepappersnoten byts i sin helhet ut mot sidan 30 i detta Tillägg.

Förändringen består i att redogörelserna för nettoskuldssättning och eget kapital uppdaterats, och nu avser ställningen per den 30 september 2017.

Sidorna 40 – 51 i registreringsdokumentet som ingår i prospektet byts i sin helhet ut mot sidorna 14-24 i detta Tillägg.

Förändringarna är hänförliga till att rapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2017 ersatts med motsvarande information från periodrapporten per den 1 januari – 30 september 2017, och att jämförelseperioden från föregående år ersatts med information från motsvarande period 2016.

Uppgiften om vilka periodrapporter som införlivas genom hänvisning på sidan 40 ändrats till att avse niomånadersrapporterna för 2017 och 2016. Även utvalda delar av det pressmeddelande som offentliggjordes den 7 december 2017 införlivas genom hänvisning.

Vidare har de i prospektet förekommande nyckeltalen uppdaterats med **motsvarande nyckeltal** som presenterades i pressmeddelandet av den 7 december 2017, liksom redogörelsen för vilka nyckeltal som framgent utgår och vilka som kommer att rapporteras.

Sidorna 52 – 55 i registreringsdokumentet byts i sin helhet ut mot sidorna 25-28 i detta Tillägg.

Förändringarna består i att proforman uppdaterats, varvid den huvudsakliga förändringen består i att den förvärvade fastigheten i Torsås exkluderats från proformabalansräkningen, då den ingår i ordinarie balansräkning per den 30 september 2017. Vidare har ett nytt revisorsyttrande avseende den uppdaterade proformauppställningen införts.

Tillägg till sammanfattning



B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>I följande avsnitt återges utvald finansiell information i sammandrag från Real Holdings reviderade årsredovisning för 2016, avseende verksamhetsåren 2015 och 2016, samt från översiktligt granskad delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2017 och från delårsrapport för samma period 2016, ej reviderad. Där så anges har vissa nyckeltal hämtats i från ett pressmeddelande offentliggjort av Bolaget den 7 december 2017, vilka ej reviderats. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen. I samband med färdigställandet av årsboksut för 2016 noterades att vissa poster och transaktioner under det föregående verksamhetsåret inte hade behandlats på ett konsekvent eller korrekt sätt i enlighet med IFRS 7. Detta föranledde justeringar i förhållande till den tidigare avgivna årsredovisningen för 2015. Samtidigt förändrades vissa begrepp för att bättre ansluta till IFRS rekommendationer. Styrelsen har därför valt att i nedanstående sammanfattning återge de korrigerade värdena avseende räkenskapsåret 2015 som jämförelsetal, så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016, där förändringarna redogörs för i särskild not, då de är att anse som rättvisande. Detta gäller även för angivna nyckeltal.</p>																																																																																																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="background-color: #444; color: white;">Resultaräkningar</th> </tr> <tr> <th>MSEK</th> <th>Jan-Sept 2017</th> <th>Jan-Sept 2016</th> <th>Jan-Dec 2016</th> <th>Jan-Dec 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">RÖRELSENS INTÄKTER</td> </tr> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>28,5</td> <td>15,2</td> <td>26,5</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>Förvaltnings- och övriga intäkter</td> <td>7,9</td> <td>1,3</td> <td>3,9</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SUMMA INTÄKTER</td> <td>36,4</td> <td>16,5</td> <td>30,4</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td colspan="5">RÖRELSENS KOSTNADER</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-12,8</td> <td>-6,0</td> <td>-12</td> <td>-0,4</td> </tr> <tr> <td>Personalkostnader</td> <td>-7,8</td> <td>-3,1</td> <td>-5,2</td> <td>-1,2</td> </tr> <tr> <td>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</td> <td>-0,1</td> <td>-0,2</td> <td>-1,7</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader</td> <td>-35</td> <td>-19,7</td> <td>-33,8</td> <td>-27,8</td> </tr> <tr> <td>RÖRELSERESULTAT</td> <td>1,4</td> <td>-3,2</td> <td>-3,4</td> <td>-25,4</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Finansiella Intäkter och Kostnader</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-35,4</td> <td>-27,4</td> <td>-41,6</td> <td>-16,8</td> </tr> <tr> <td>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</td> <td>-34,1</td> <td>-30,6</td> <td>-45,0</td> <td>-42,2</td> </tr> <tr> <td>Orealiserade värdeförändringar fastigheter</td> <td>-10,3</td> <td>16,9</td> <td>23,2</td> <td>9,1</td> </tr> <tr> <td>Resultat försålda/avskrivna fastigheter</td> <td>-37,1</td> <td>0,0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESULTAT FÖRE SKATT</td> <td>-81,5</td> <td>-13,7</td> <td>-21,8</td> <td>-33,1</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten samt temporär skatt</td> <td>2,3</td> <td>9,0</td> <td>6,4</td> <td>6,7</td> </tr> <tr> <td>Årets skattekostnad</td> <td></td> <td></td> <td>0,6</td> <td>-0,5</td> </tr> <tr> <td>RESULTAT</td> <td>-79,2</td> <td>-4,7</td> <td>-14,8</td> <td>-26,9</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Varav hänförligt till :</td> </tr> <tr> <td>Moderbolagets aktieägare</td> <td>-79,2</td> <td>-4,7</td> <td>-14,7</td> <td>-25,5</td> </tr> <tr> <td>Minoritetsintressen</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>-0,1</td> <td>-1,4</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaräkningar					MSEK	Jan-Sept 2017	Jan-Sept 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015	RÖRELSENS INTÄKTER					Hysesintäkter	28,5	15,2	26,5	2,4	Förvaltnings- och övriga intäkter	7,9	1,3	3,9	0	SUMMA INTÄKTER	36,4	16,5	30,4	2,4	RÖRELSENS KOSTNADER					Fastighetskostnader	-12,8	-6,0	-12	-0,4	Personalkostnader	-7,8	-3,1	-5,2	-1,2	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,2	-1,7	0,1	Summa kostnader	-35	-19,7	-33,8	-27,8	RÖRELSERESULTAT	1,4	-3,2	-3,4	-25,4	Finansiella Intäkter och Kostnader					Finansnetto	-35,4	-27,4	-41,6	-16,8	RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-34,1	-30,6	-45,0	-42,2	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10,3	16,9	23,2	9,1	Resultat försålda/avskrivna fastigheter	-37,1	0,0			RESULTAT FÖRE SKATT	-81,5	-13,7	-21,8	-33,1	Uppskjuten samt temporär skatt	2,3	9,0	6,4	6,7	Årets skattekostnad			0,6	-0,5	RESULTAT	-79,2	-4,7	-14,8	-26,9	Varav hänförligt till :					Moderbolagets aktieägare	-79,2	-4,7	-14,7	-25,5	Minoritetsintressen	0,0	0,0	-0,1	-1,4
Resultaräkningar																																																																																																																										
MSEK	Jan-Sept 2017	Jan-Sept 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015																																																																																																																						
RÖRELSENS INTÄKTER																																																																																																																										
Hysesintäkter	28,5	15,2	26,5	2,4																																																																																																																						
Förvaltnings- och övriga intäkter	7,9	1,3	3,9	0																																																																																																																						
SUMMA INTÄKTER	36,4	16,5	30,4	2,4																																																																																																																						
RÖRELSENS KOSTNADER																																																																																																																										
Fastighetskostnader	-12,8	-6,0	-12	-0,4																																																																																																																						
Personalkostnader	-7,8	-3,1	-5,2	-1,2																																																																																																																						
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,2	-1,7	0,1																																																																																																																						
Summa kostnader	-35	-19,7	-33,8	-27,8																																																																																																																						
RÖRELSERESULTAT	1,4	-3,2	-3,4	-25,4																																																																																																																						
Finansiella Intäkter och Kostnader																																																																																																																										
Finansnetto	-35,4	-27,4	-41,6	-16,8																																																																																																																						
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-34,1	-30,6	-45,0	-42,2																																																																																																																						
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10,3	16,9	23,2	9,1																																																																																																																						
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	-37,1	0,0																																																																																																																								
RESULTAT FÖRE SKATT	-81,5	-13,7	-21,8	-33,1																																																																																																																						
Uppskjuten samt temporär skatt	2,3	9,0	6,4	6,7																																																																																																																						
Årets skattekostnad			0,6	-0,5																																																																																																																						
RESULTAT	-79,2	-4,7	-14,8	-26,9																																																																																																																						
Varav hänförligt till :																																																																																																																										
Moderbolagets aktieägare	-79,2	-4,7	-14,7	-25,5																																																																																																																						
Minoritetsintressen	0,0	0,0	-0,1	-1,4																																																																																																																						

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Balansräkningar			
		2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31	2015-12-31
	Tillgångar MSEK				
	Immateriella anläggningstillgångar				
	Goodwill	0,3	1,5	0,3	0,5
	Summa Immateriella Tillgångar	0,3	1,5	0,3	0,5
	Förvaltningsfastigheter	259,3	246,6	444,7	165,4
	Inventarier, verktyg och installationer	1,2	0,4	1,3	0,7
	Summa Materiella Anläggningstillgångar	260,5	247,0	446	166,1
	Förskott av förvaltningsfastigheter	7,0	152,8	3	55,5
	Uppskjuten skattefordran	17,1	15,6	18,6	6,6
	Summa Finansiella Anläggningstillgångar	24,1	168,4	21,6	62,1
	Övrika kortfristiga fordringar/				
	Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	31,4	37,6	20,3	17,1
	Kassa och Bank	2,2	1,8	2,9	87,3
	Summa Omsättningstillgångar	33,6	39,4	23,2	104,4
	Summa Tillgångar	318,5	456,3	491,1	333,1
	Eget kapital och skulder (MSEK)	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31	2015-12-31
	Eget kapital	40,1	90,1	117,6	60,2
	Summa Eget Kapital	40,1	90,1	117,6	60,2
	Avsättningar				
	Uppskjuten skatteskuld	5,1	0,2	9,4	0,2
	Summa avsättningar	5,1	0,2	9,4	0,2
	Långfristiga skulder				
	Lån från kreditinstitut	67,4	58,8	76,2	43
	Obligationslån	65,0	65,0	65	0
	Summa Långfristiga Skulder	132,4	123,8	141,2	43
	Kortfristiga skulder				
	Kortfristig del av lån från kreditinstitut	2,5	2,2	7,6	4,0
	Leverantörsskulder	11,2	5,2	8,5	5,1
	Räntebärande skulder	84,6	212,1	156,6	167,8
	Övriga kortfristiga skulder	20,9	8,2	22,9	46
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,7	14,5	27,3	6,8
	Summa kortfristiga skulder	141,0	242,2	222,9	229,7
	Summa skulder	278,4	366,2	373,5	272,7
	Summa eget kapital och skulder	318,5	456,3	491,1	333,1

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Kassaflödesanalyser				
		MSEK	Jan-Sept 2017	Jan-Sept 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
		Resultat efter finansiella poster	-34,10	-13,7	-45	-33,1
		Justering för ej kassaflödespåverkade poster	10,9	-35,0	17,6	-16,9
		Betald skatt	0,9	0,0	5,4	-0,3
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22,3	-48,7	-22,1	-50,3
		Förändring av kortfristiga fordringar	-13,2	5,0	-3,3	-38,5
		Förändring av korfristiga skulder	-24,8	-13,2	-8,1	212,7
		Förändring av Rörelsekapital	-38,0	-8,2	-11,4	174,2
		Kassaflöde från investeringverksamheten				
		Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-2,0	-0,5
		Investeringar i materiella anläggningstillgångar	128,4	-3,7	-201,1	-83,2
		Investering i finansiella anläggningstillgångar	-4,0	-142,7	-3,0	-5,8
		Kassaflöde från Investeringverksamheten	124,4	-146,4	-206,1	-89,5
		Kassaflöde från Finansieringsverksamheten:				
		Nyemission	7,6	37,0	79,8	5,0
		Upptagna lån	-72,5	80,8	75,4	40,0
		Valutakursförändringar	0,0	0,0	0,0	7,8
		Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-64,9	117,8	155,2	52,8
		Summa kassaflöde	-0,8	-85,5	-84,4	87,2
		Ingående kassa	3,0	87,3	87,3	0,1
		Utgående kassa	2,2	1,8	2,9	87,3
		<p>Nedanstående nyckeltal, som definieras enligt IFRS, har hämtats från årsredovisningen för räkenskapsåret 2016, då årsredovisningen för 2015 ändrades, i enlighet med redogörelsen på föregående sida. Nyckeltalen för 1 januari 2017 – 30 september 2017, förutom nyckeltalen "Räntetäckningsgrad, ggr"; "Skuldsättningsgrad, ggr", vilka av misstag utelämnades i rapporten, och Direktavkastning på årsbasis, exkl bygggrätter, %, , vilket i rapporten förväxlats med värdet för "Direktavkastning på årsbasis, %", har hämtats från Bolagets delårsrapport för aktuell period, vilken har översiktligt granskats men inte reviderats av Bolagets revisor. Den 7 december meddelade Bolaget att andra nyckeltal än de som hittills ingått i periodrapporterna framgent kommer att ingå i den ekonomiska rapporteringen. Skälet till förändringarna var att Bolaget bedömer att förändringen medför ökad förståelse för Bolagets utveckling. I detta presmeddelande offentliggjordes även de två nyckeltal som saknades i periodrapporten enligt ovan. De nyckeltal som kommer att utgå markeras med "X" i tabellen på nästa sida.</p> <p>De tillkommande nyckeltalen är: Aktiekurs och börsvärde vid periodens utgång, Direktavkastning inklusive bygggrätter, Driftnetto (baserat på Direktavkastning inkl. bygggrätter), Balansomslutning, Räntebärande skulder och Total belåningsgrad vid periodens utgång samt Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång. Tillkommande nyckeltal införlivas inte i detta prospekt, då förändringarna sker i framåtriktat syfte, då de inte ingått i den historiska rapporteringen och då de inte bedöms utgöra argument för ett investeringsbeslut i föreliggande transaktion.</p>				
			Jan-Sept 2017 ¹	Jan-Sept 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
		Aktierelaterade nyckeltal				
		Utestående aktier	15 966 502	11 756 224	13 928 724	4 936 109
		Eget kapital per aktie, kr	2,51	7,67	8,44	12,12
		<p>1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2017 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2016 (ej granskad)</p> <p>2) Från årsredovisningen för 2016</p>				

TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE ERBJUDANDE OM INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER I REAL HOLDING I SVERIGE AB (publ)

B.7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS			
		Jan-Sept 2017 ¹	Jan-Sept 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdna fastigheter)					
Hyresvärde helår, kr/kvm		487	486	589	486
Hyresintäkter helår, kr/kvm		409	466	529	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		93%	96%	90	95
Marknadsvärde fastigheter, MKR		259,3	246,6	444 700	165 400
-Varav marknadsvärde för komm. byggrätter, KSEK		"X"	53 000	47 000	47 000
Uthyrningsbar yta, kvm		61 572	49 749	102 637	45 090
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA		"X"	47 000	47 000	47 000
Marknadsvärde per kvm, exkl. värdet av byggrätt, kr		3 744	4 012	3 875	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätt, kr		"X"	1 128	1 000	1 000
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %		5,9	7,5	8,3	7,26
Antal förvaltningsfastigheter, st		11	11	12	9
Finansiella nyckeltal					
Soliditet, %		12,6%	19,7%	23,90%	16,78%
Räntetäckningsgrad, ggr		0,0*	neg. *	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr		5,47*	3,75*	2,96	3,99
<p>1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2017 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2016 (ej granskad), förutom nyckeltalen "Räntetäckningsgrad, ggr", "Skuldsättningsgrad, ggr", och Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, % enligt ingressen.</p> <p>2) Från årsredovisningen för 2016</p>					

Definitioner av och syfte med alternativa nyckeltal som inte definierats enligt IFRS		
Icke IFRS-mått	Beskrivning	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal (endast tillträdna fastigheter)		
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Hyresvärde indikerar hur stor hyresintäkt fastighetsbeståndet genererar per kvadratmeter om hela beståndet är uthyrd.
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vaknaser ej medräknat	Hyresintäkter anger de faktiska intäkterna per kvadratmeter vid kontrakterat uthyrt bestånd.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.	Ekonomisk uthyrningsgrad syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta
Marknadsvärde, KSEK	Marknadsvärdet för tillträdna fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.	Anges i syfte att belysa de lägsta antal kvadratmeter byggrätter

B. 7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	Marknadsvärde per kvadratmeter, kr	Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, tillrättade fastigheter (exkl byggrätter)	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
		Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt	Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
		Direktavkastning på helårsbasis, exkl byggrätter, %	Helårsjusterat nyckeltal som visar relationen mellan fastighetsbeståndets samlade driftnetton och marknadsvärdet för beståndet, exklusive värdet av eventuella byggrätter. Redovisas i procent.	Mättet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.
Finansiella nyckeltal				
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Soliditeten indikerar hur mycket skuld ett företag använder för att finansiera sina tillgångar i förhållande till det egna kapitalet.		
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (räntekostnader) minskat med ränteintäkter.	Räntetäckningsgrad anger vilken förmåga företaget har att täcka sina räntekostnader.		
Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Rörelseresultatet visar bolagets lönsamhet utan hänsyn till finansieringsstruktur.		
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital.		
<p>I syfte att bäst klargöra Bolagets aktuella finansiella situation bifogas nedan följande kommentarer, med tonvikt på utvecklingen under innevarande räkenskapsår:</p> <p>Efter den senaste rapportdatum, 30 september 2017, har följande väsentliga händelser ägt rum:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Nyemission, erbjudande om teckningsoptioner samt konvertering av preferensaktier till B aktier är pågående vid tiden för denna rapportens avlämnande. •Det planerade tillträdet av Fastighets AB Kompaniet 3 (innehållande fastigheten Kompaniet 4, Tranås) har skjutits till 1 februari 2018 då möjligheterna till bättre finansieringsvillkor är större efter genomförda emissioner. •Lars-Olof Olsten har tillträtt som CFO. •Bolaget har presenterat en ny affärs- och tillväxtstrategi. Fastighetsbeståndet ska bestå av kommersiella och samhällsfastigheter i välmående tillväxtorter med diversifierat näringsliv. Denna strategi har lanserats och börjat implementeras. <p>Kommentarer till perioden 1 januari - 30 september 2017:</p> <p>Resultaträkningen Real Holding har under 2017 ökat sina hyresintäkter och under perioden var de 20% högre än motsvarande period föregående år. Driftnettot förbättrades med 29%. Real Holding tillträdde fastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnsköldsvik under fjärde kvartalet 2016. Förvärvet finansierades med en kortare bryggfinansiering men Bolaget lyckades inte refinansiera lånet i tid, varpå långivaren tog panten i anspråk i maj 2017. Detta har påverkat resultaträkningen för 2017 avsevärt. Resultatet för tredje kvartalet har påverkats av de höga lånekostnader för den upplåning bolaget gjort under de senaste åren. Uppläggningskostnader har aktiverats och kostnadsförs under lånens livslängd. Därutöver har kostnader tagits av engångsnatur pga de omstrukturingsåtgärder som vidtas i Bolagets omstrukturering/"turn around" såsom dubbla ersättningskostnader till tidigare och ny ledning, ekonomistyrningskostnader, legala kostnader mm.</p> <p>Hyresintäkter Real Holding hyresintäkter uppgick till 6,5 Mkr under tredje kvartalet, att jämföra med 5,4 Mkr under samma period föregående år. Fastigheten Torsås 1:141 har tillträtts vilken beräknas ge hyresintäkter om 6,5 Mkr per år vid fullt uthyr. Befintliga hyresavtal beräknas ge hyresintäkter om 25,2 Mkr på årsbasis. Förvaltningsintäkterna från Real Sydfastgruppen uppgick till 7,9 Mkr, en ökning med 2,5 Mkr från föregående rapportperiod. Totalt uppgick hyresintäkterna under perioden till 28,5 MSEK.</p> <p>Rörelsens kostnader Bolagets fastighetskostnader uppgick till 12,8 Mkr för årets nio första månader. Under det tredje kvartalet uppgick de till 1,7 Mkr. Personalkostnaderna för januari-september 2017 uppgick till 7,8 Mkr vilket är en ökning med 2,5 Mkr under perioden. Övriga kostnader uppgår till 14,3 Mkr. Under det tredje kvartalet uppgick dessa kostnader till 2,9 MSEK.</p> <p>Finansiella poster Finansnettot för årets nio första månader uppgick till 35,4 MSEK att jämföra med 27,4 MSEK samma period förra året. Det höga finansnettot präglas av hög belåning, höga räntor och höga upplåningskostnader, ett område där den nya ledningen nu vidtar kraftfulla åtgärder.</p> <p>Värdeförändring Under kvartalet har en fastighet i Karlskrona skrivits upp och fastigheten i Landskrona skrivits ned i enlighet med de redovisningsprinciper (IFRS) som tillämpas vilket givit en nettoeffekt om +3,7 MSEK. För de första nio månaderna 2017 är nettoeffekten -10,3 MSEK vilket framförallt beror på återförd uppskrivning av fastigheten i Örnsköldsvik.</p> <p>Resultat Tredje kvartalets förlust uppgick till -3,9 Mkr och för hela perioden (jan-sept) uppgår förlusten till -79,2 vilket till största delen beror på en bokförd värdeförändring på fastigheten i Örnsköldsvik. Förlusten för samma period föregående år uppgick till -4,7 MSEK.</p>				

TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE ERBJUDANDE OM INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER I REAL HOLDING I SVERIGE AB (publ)

B. 7	Utvald historisk finansiell information (forts.)	<p>Balansräkningen Anläggningstillgångar Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 30 september 2017 till 259,3 Mkr. Vid motsvarande period föregående år uppgick beståndet till 246,6 MSEK. Under kvartalet har en fastighet i Torsås tillträtts.</p> <p>Eget kapital Vid utgången av tredje kvartalet uppgick det egna kapitalet till 40,1 Mkr och jämföras med 90,1 Mkr vid samma tidpunkt 2016. Minskningen kan till största del förklaras av avyttringen av fastigheten i Örnköldsvik.</p> <p>Skulder Bolagets totala skulder per 30 september 2017 uppgick till 278,4 Mkr. Per 30 september 2016 uppgick skulderna till 366,2 Mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 219,5 Mkr att jämföra med 338,1 Mkr vid samma period föregående år. I skulderna ingår ej utbetalad utdelning till Bolagets prensaktieägare om 13,5 Mkr. Övrig reduktion av de räntebärande skulderna är hänförlig till genomförda avyttringar.</p> <p>Kassaflödesanalysen Real Holding hade för årets första 9 månader ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital om -22,3 Mkr (-48,7 Mkr). Investeringarna uppgår under 2017-01-01 – 2017-09-30 till +128,4 Mkr (-3,7 Mkr) och upptagna lån till -72,5 Mkr (80,8 Mkr) vilka till största delen består av att panthavaren till Norrlungånger 2:144, Örnköldsvik, påkallade panten och därigenom skrevs investeringen och de lån som hörde till bolaget ut från Real Holdings räkenskaper.</p> <p>Kommentarer till räkenskapsåret 2016 Resultaträkningen Hysesintäkter För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 26,5 MSEK från 2,4 MSEK under 2015. Övriga rörelseintäkter uppgick till 3,9 MSEK under helåret 2016 från 0 MSEK under 2015. Rörelsens kostnader Fastighetskostnaderna ökade till 12 MSEK från 0,4 MSEK samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Finansiella poster För helåret 2016 var räntekostnaderna 24,7 MSEK för jämfört med 24,3 MSEK för helåret 2015. Posten Övriga finansiella kostnader avser resultatföring av aktiverade förutbetalda kostnader och uppgick till 15,4 MSEK för helåret, att jämföras med 0,3 MSEK för helåret 2015. Kvarvarande aktiverade förutbetalda kostnader uppgår till 29 MSEK och kommer att belasta resultatet löpande fram till december 2018. Värdeförändring För helåret 2016 uppgick realiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet till 23,2 MSEK, jämfört med 9,1 MSEK för helåret 2015.</p> <p>Resultat Nettoreultatet för helåret 2016 uppgick till -16,5 MSEK, jämfört med -27,0 MSEK för helåret 2015.</p> <p>Balansräkningen Anläggningstillgångar Fastighetsbeståndet ökade under året och uppgick vid slutet av 2016 till 444,7 MSEK, varav samtliga avser tillträdde fastigheter.</p> <p>Eget kapital Per den 31 december 2016 uppgick det egna kapitalet till 117,5 MSEK, en ökning från 60,2 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året, så väl som förvärvet av fastigheten i Örnköldsvik, där en del av köpeskillingen erlades med aktier.</p> <p>Skulder Bolagets totala skulder vid slutet av 2016 uppgick till 364,3 MSEK, varav 305,5 MSEK avser räntebärande skulder.</p> <p>Kassaflöde Under 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -33,5 MSEK. Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -206,1 MSEK till följd av nyanskaffade fastigheter. Kassaflöde från finansieringsverksamheten under 2016 uppgick till 155,2 MSEK. Under året har bolaget tillfört 79,8 MSEK genom emissioner samt 75,4 MSEK genom nyupplåning.</p> <p>Kommentarer till räkenskapsåret 2015 Nedanstående kommentarer avser de korrigerade värden avseende räkenskapsåret 2015 så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016. Resultaträkningen Nettoomsättning Real Holdings omsättning uppgick under 2015 till 2,4 MSEK. Ökningen från föregående räkenskapsår beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades under 2014 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Rörelsens kostnader Under 2015 uppgick rörelsekostnaderna till 19,3 MSEK. Kostnader är främst hänförliga till central administration, företagsutbyggnad, kapitalanskaffning samt för förvärven.</p>
------	--	--

B.7	Utväld historisk finansiell information (forts.)	<p>Finansnetto Bolagets finansnetto uppgick till -25,5 MSEK under 2015. Räntekostnaderna uppgick till 24,3 MSEK och övriga finansiella kostnader uppgick till 9,0 MSEK, till stor del till följd av upptagande av bryggglån för förvärv.</p> <p>Resultat Bolagets resultat för räkenskapsåret 2015 uppgick till -26,9 MSEK inklusive minoritetsintresse, vilket kan hänföras till Bolagets kostnader, främst av engångskaraktär, kring förvärv, kapitalanskaffning och finansiering av förvärvade fastigheter.</p> <p>Balansräkningen Anläggningstillgångar Anläggningstillgångarna uppgick till 228,7 MSEK per den 31 december 2015 och inkluderade fastigheter som ännu ej tillträtts i Karlskrona.</p> <p>Eget kapital Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 60,2 MSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av en apportionering och kvittningar som Bolaget genomfört under räkenskapsåret.</p> <p>Skulder Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 272,7 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning av kortfristiga skulder såsom förvärvsskulder och bryggglån.</p> <p>Kassaflöde Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 123,9 MSEK. Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -89,5 MSEK, då Bolaget tillträtt flera fastigheter samt erlade handpenning för förvärvade fastigheter som per bokslutsdagen ännu ej tillträtts. Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 52,8 MSEK för 2015, vilket bestod av en riktad kontant nyemission om 5 MSEK, ökad belåning om 40,0 MSEK samt valutakursvinster om 7,8 MSEK.</p>
B.8	Utväld proformaredovisning	<p>Under de första nio månaderna under 2017, den 29 maj, har bolaget Real Fastigheter i Alvik AB, innehållande fastigheten Snigelhuset 4, Stockholm, avyttrats. Under samma period har även bolaget Hägglund Holding AB innehållande fastigheten Norrlungängar 2:144, Örnsköldsvik, frånträtts, då bolaget den 12 maj övertogs av panthavaren. Under periodens har även Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 förvärvats och tillträtts per den 12 juli 2017 (fordringar och skulder övertogs av Bolaget per den 1 juli 2017), samt har avtal om förvärv av Fastighets AB Kompaniet 3 AB, med fastigheten Kompaniet 4, ingåtts med tillträde planerat till den 1 februari 2018.</p> <p>Med anledning av de förändrade fastighetsinnehaven vill Real Holding genom följande proformaredovisningar belysa hur resultatet för de första nio månaderna 2017 skulle sett ut om förändringarna skulle ha bestått under hela perioden, liksom hur balansräkningen hade sett ut per den 30 september 2017. Proformaredovisningar har endast till syfte att informera och belysa fakta, och är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och således inte tjänar till att beskriva företagets faktiska finansiella situation eller resultat.</p> <p>Proforman avseende resultaträkningen har baserats på faktisk periodrapport för tredje kvartalet där intäkter och kostnader i sin helhet har reducerats för Real Fastigheter i Alvik AB ("Alvik" i uppställningarna) samt Hägglund Holding AB ("Hägglund") fram till datum för avyttring respektive datum för övertagande av panten. Därutöver har genomsnittsintäkter och kostnader per månad multiplicerat med nio månader för Fastighets AB Kompaniet 3 AB ("Tranås"), lagts till. I de justerade posterna har även ränteeffekter för Real Holdings upplåning för anskaffningar av berörda bolag beaktats. Proforman avseende balansräkningen avser belysa ställningen per den 30 september 2017, som om Fastighets AB Kompaniet 3 AB med fastigheten Kompaniet 4 var tillträd vid detta datum. Real Holding har i sin redovisning utgått från avgiven kvartalsrapport per 30 september 2017. Justering har skett enligt balansräkning i det förväntade tillträdde bolaget. Redovisningarna har upprättats enligt samma redovisningsprinciper som vid de tidigare och kommande rapporteringarna. De intäkter och kostnader som redovisas förväntas ha en bestående effekt på resultatet bortsett från vissa finansiella poster som förväntas försvinna pga amortering inom kort.</p> <p>Nedanstående proformaredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting (IFRS) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1. Bolaget tillämpar samma regelverk vid upprättandet av årsredovisningen.</p> <p>Redovisningen bygger på följande källor och antaganden: Alvik och Hägglund: Utväld finansiell information ur respektive dotterbolags resultat- och balansrapporter för perioden jan-jun 2017, upprättade enligt K2. Elimineringarna utgörs i resultatproformorna av de faktiska kostnaderna och intäkterna enligt resultaträkningarna för de frånträdde bolagen. Då elimineringarna motsvarar verkligt utfall redovisas bara en spalt under respektive bolag. Torsås: Utväld finansiell information ur resultatrapport för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017, ursprungligen upprättad enligt redovisningsprincip K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna avseende Torsås halverats för att kunna bedöma resultatpåverkan fram till den 30 juni. Därefter ingår resultatpåverkan i Bolagets rapport för perioden 1 juli - 30 september 2017. Tranås: Utväld finansiell information ur resultat- och balansrapport för tiomånadersperioden 1 jan - 31 oktober, upprättade inför förvärvet ("tillträdesrapport"), och enligt K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna därför reducerats med en tiondel för att kunna bedöma resultatpåverkan över de aktuella tre kvartalen. Tillträdesrapporterna har inte varit föremål för revisorsgranskning. Koncernrapporten för perioden 1 januari - 30 september 2017, till vilken de avyttrade dotterbolagens redovisningar, upprättade enligt K2, utgör del av underlaget, har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Justeringar föranledda av skillnaden mellan redovisningsprincip K2 och koncernens IFRS-redovisning består enbart i att det i proformabalansräkningen redovisade värdena av förvärvade förvaltningsfastigheter ökas till bedömda marknadsvärden. För kommersiella fastigheter med långa hyresavtal är variationen hos intäkter och kostnader på månadsbasis liten, varför gjorda reduktioner bör anses som tillräckligt representativa för detta sammanhang.</p>

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

Proforma Resultatrapport (Mkr)	Avyttrade fatigheter enl rapport för andra kvartalet. Elimineringar = faktiskt utfall				Tillkommande fastigheter enl tillträdesrapporter									
	ALVIK		HÄGGLUND		TORSÅS				TRANÅS					
	Enl Q3- Rapport, koncernen jan-sept 2017	1 jan-29 maj 2017	1 jan-12 maj 2017	Verkligt utfall jul 2016- jul 2017	Justering	Utfall enl tillträdes- rapport jan-okt 2017	Justering	Utfall, pro forma koncernen jan-sept 2017						
	Not	Not	Not	Not	Not	Not	Not	Not	Not	Not				
Rörelsens intäkter														
Hyresintäkter	28,50	-0,17	1	-11,28	2	4,02	4	-2,01	5	16,78	7	-1,68	8	34,16
Förvaltnings- och övriga intäkter	7,90	0,00	1	0,00	2	0,22	4	-0,11	5	0,00	7	0,00	8	8,01
Summa intäkter	36,40	-0,17		-11,28		4,25		-2,12		16,78		-1,68		42,17
Rörelsens kostnader														
Fastighetskostnader	-12,8	0,03	1	6,32	2	-1,40	4	0,70	5	-5,37	7	0,54	8	-11,98
Personalkostnader	-7,80	0,00	1	0,00	2	-0,50	4	0,25	5	0,00	7	0,00	8	-8,05
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,10	0,00	1	0,00	2	-0,09	4	0,05	5	-4,74	7	0,47	8	-4,41
Övriga- och kostnader av engångskaraktär	-14,30	0,05	1	1,46	2	-0,58	4	0,29	5	0,0	7	0,00	8	-13,08
Summa kostnader	-35,00	0,08		7,78		-2,58		1,29		-10,11		1,01		-37,52
Rörelseresultat	1,40	-0,09		-3,49		1,67		-0,84		6,67		-0,67		4,65
Finansiella intäkter och kostnader														
Finansnetto	-35,50	0,00	1	12,53	2,3	-0,96	4	-0,11	5,6	-2,24	7	-2,57	8,9	-28,85
Resultat efter finansiella poster	-34,10	-0,09		9,04		0,71		-0,95		4,43		-3,24		-24,20
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10,30	0,00	1	14,00	2	0,00	4	0,00	5	0,00	7	0,00	8	3,70
Resultat försälda/avskrivna fastigheter	-37,10	0,49	1	39,41	2	0,00	4	0,00	5	0,00	7	0,00	8	2,80
Resultat före skatt	-81,50	0,40		62,44		0,71		-0,95		4,43		-3,24		-17,70
Uppskjuten samt temporär skatt	2,30	0,00	1	0,00	2	0,00	4	0,00	5	0,00	7	0,00	8	2,30
Årets skattekostnad	0,00	0,00	1	0,00	2	-0,18	4	0,09	5	-0,97	7	0,10	8	-0,97
Resultat	-79,20	0,40		62,44		0,53		-0,86		3,46		-3,14		-16,36

Notförteckning

- De intäkter och kostnader som tillkommit respektive påförts Real Fastigheter i Alvik AB 1 jan - 29 maj 2017, dvs den tid som bolaget ingått i Real Holdings koncernredovisning har eliminerats. Eliminerade belopp har hämtats från interna underlag vid upprättande av rapport för det tredje kvartalet 2017.
- De intäkter och kostnader som tillkommit respektive påförts Hägglund holding AB under 1 jan - 12 maj 2017, dvs den tid som bolaget ingått i Real Holdings koncernredovisning, har eliminerats. Eliminerade belopp har hämtats från interna underlag vid upprättande av rapport för det tredje kvartalet 2017.
- Real Holdings finansiella kostnader för anskaffningen av Hägglund Holding AB har eliminerats bort så att de ej belastar periodens resultat.
- Real Fastigheter i Torsås AB har tillämpat räkenskapsår jul-jun varför tillträdesresultaträkningen för perioden 1 juli 2016 -30 juni 2017 används. Real Fastigheter i Torsås AB tillämpar K2 regelverket i sin redovisning.
- Resultatrapporten för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 har använts för att få intäkter och kostnader för året första 6 månader. Uppgifterna avseende de senaste tre månaderna (juli - september) härrör från koncernens löpande redovisning och ingår i Q3-rapporten.
- Real Holdings finansieringskostnad för anskaffningen av förvärvet av aktierna i Real Fastigheter i Torsås AB har beräknats såsom om den funnits under hela perioden. Posten har betraktats som att den inte har en bestående effekt då intentionen är att skulden för anskaffningen ska amorteras under 2017. Räntebelastningen uppgår till 0,6 MKR.
- Fastighets AB Kompaniet 3 tillämpar K2 regelverket och då endast resultatrapport per 31 oktober 2017 (10 mån) är tillgänglig har denna använts.
- För att få jämförbar resultatredovisning (9 mån) har 1/10 delar eliminerats bort.
- Real Holdings finansieringskostnad för anskaffningen av förvärvet av aktierna i Fastighets AB Kompaniet 3 har beräknats såsom om den funnits under hela perioden. Av posten har betraktats som att skuld om 15 MSEK inte har en bestående effekt då intentionen är att den delen av skulden för anskaffningen ska amorteras inom 6 månader. Räntebelastningen uppgår till 2,8 MKR.
- Observera att positioner där "0,00" anges i tabellerna innebär att inga justeringar har gjorts på dessa ställen.

TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE ERBJUDANDE OM INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER I REAL HOLDING I SVERIGE AB (publ)

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

Proforma Balansrapport (Mkr)	Real Holding ställning enl periodrapport Q3 2017-09-30	Tranås, enligt tillträdes-balansräkning per den 2017-10-31	Justeringar, Tranås	Samanlagda förändringar av koncernens periodrapport Q3	Utfall proforma koncern 2017-09-30
			Not	Not	
TILLGÅNGAR			5		
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	0,00	0,00		0,00	0,00
Immateriella anläggningstillgångar	0,30			0,00	0,30
Summa immateriella anläggningstillgångar	0,30	0,00	0,00	0,00	0,30
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	259,30	86,20	69,30	6 155,50	414,80
Inventarier, verktyg och installationer	1,20	20,60		20,60	21,80
Summa materiella anläggningstillgångar	260,50	106,80	69,30	176,10	436,60
Finansiella anläggningstillgångar					
Förskott för förvaltningsfastigheter	7,00	0,00	-7,00	6 -7,00	0,00
Uppskjuten skattefordran	17,10	0,00		0,00	17,10
Summa finansiella anläggningstillgångar	24,10	0,00	-7,00	-7,00	17,10
Summa anläggningstillgångar	284,90	106,80	62,30	169,10	454,00
Omsättningstillgångar					
Varulager	0,60	0,00		0,00	0,60
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	15,00	0,00		0,00	15,00
Skattefordringar	0,00	0,00		0,00	0,01
Övriga fordringar	14,50	20,40	-20,40	8 0,00	14,50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,30	0,00		0,00	1,30
Summa kortfristiga fordringar	30,80	20,40	-20,40	0,00	30,80
Kassa och bank	2,20	2,10	20,00	8 22,10	24,30
Summa omsättningstillgångar	33,60	22,50	-0,40	22,10	55,70
SUMMA TILLGÅNGAR	318,50	129,30	61,90	191,20	509,70

B. 8 Utvald proformaredovisning forts.

Proforma Balansrapport (Mkr) forts.	Real Holding ställning enl periodrapport Q3, 2017-09-30	Tranås, enligt tillträdesbalansräkning per den 2017-10-31	Justeringar		Samanlagda förändringar av koncernens periodrapport Q3	Utfall proforma koncern 2017-09-30
				Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Aktiekapital	31,90	0,10	-0,10	6	0,00	31,90
Pågående kvittningsemission	0,00				0,00	0,00
Övrigt tillskjutet kapital	140,80				0,00	140,80
Balanserat resultat	-53,40	3,30	-3,30	6	0,00	-53,40
Årets resultat	-79,20	3,50	-3,50	6	0,00	-79,20
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	40,10	6,90	-6,90		0,00	40,10
Innehav utan bestämmande inflytande	0,00	0,00			0,00	0,00
Summa eget kapital	40,10	6,90	-6,90		0,00	40,10
Avsättningar						
Periodiseringsfonder	0,00	8,00	-8,00	6	0,00	0,00
Uppskjutet skatteskuld	5,20	0,00	1,76	6	1,76	6,96
Summa avsättningar	5,20	8,00	-6,24		1,76	6,96
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut och liknande	67,40	101,00	13,00	7,9	114,00	181,40
Obligationslån	65,00	0,00			0,00	65,00
Summa långfristiga skulder	132,40	101,00	13,00		114,00	246,40
Kortfristiga skulder						
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2,50	0,00	12,00	7,9	12,00	14,50
Förskott från kunder	0,00	0,00			0,00	0,00
Leverantörsskulder	11,20	0,90			0,90	12,10
Bryggglån och andra räntebärande skulder	84,60	0,00	50,00	9	50,00	134,60
Skatteskulder	1,00	0,90			0,90	1,90
Övriga kortfristiga skulder	20,00	7,90			7,90	27,90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,50	3,70			3,70	25,20
Summa kortfristiga skulder	140,80	13,40	62,00		75,40	216,20
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	318,50	129,30	61,86		191,16	509,66

Notförteckning

1-4. Dessa noter har utgått i samband med uppdatering av proformauppställningen.

5. Preliminär tillträdesbalansräkning i Fastighetsbolaget AB Kompaniet 3 har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 31 oktober 2017 och har justerats in varefter förvärsanalys gjorts. Fastigheterna har tagits upp till i förvärsavtalen överenskommet marknadsvärde.

6. Då det bokförda värdet av fastigheten och i fastigheten ingående inventarier mm uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 176 Mkr har justering skett med 69 268 tkr i enlighet med IFRS. Vidare har förvärseliminering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).

7. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,1Mkr.

8. Fordran på Säljarens koncernbolag kommer att regleras innan tillträdet, varför fordran har allokerats om till likvida medel.

9. Skuld för anskaffningen har justerats in.

Observera att tomma positioner, eller positioner där "0,00" anges i tabellerna innebär att inga justeringar har gjorts på dessa ställen.

Tillägg till utvald historisk finansiell information



I följande avsnitt återges utvald finansiell information i sammandrag från Real Holdings reviderade årsredovisning för 2016, avseende verksamhetsåren 2015 och 2016, samt från översiktligt granskad delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2017 och från delårsrapport för samma period under 2016, vilken ej granskats av revisor. Där så anges har vissa nyckeltal hämtats i från ett pressmeddelande offentliggjort av Bolaget den 7 december 2017, vilka ej reviderats.

I dessa rapporter ingående balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, införlivas detta prospekt genom hänvisning. Avsnitten i de handlingar som införlivas genom hänvisning är:

- Reviderad årsredovisning för verksamhetsåret 2015,
 - o Koncernens resultaträkning sid. 21
 - o Koncernens balansräkning sid. 22-23
 - o Koncernens kassaflödesanalys sid. 25
 - o Förändringar av eget kapital koncernen sid. 26
 - o Noter sid. 33-49
 - o Revisionsberättelse sid. 51-52

- Reviderad årsredovisning för verksamhetsåret 2016,
 - o Koncernens resultaträkning sid. 9
 - o Koncernens balansräkning sid. 10-11
 - o Förändringar av eget kapital koncernen sid. 12
 - o Koncernens kassaflödesanalys sid. 13
 - o Noter sid. 20-43
 - o Revisionsberättelse sid. 46-47

- Översiktligt granskad delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2017,
 - o Koncernens resultaträkning sid. 5
 - o Koncernens balansräkning sid. 6-7
 - o Koncernens kassaflödesanalys sid. 8
 - o Förändringar av eget kapital koncernen sid. 9
 - o Utvalda nyckeltal: sid. 10
 - införlivandet avser de nyckeltal för perioden som anges i tabellerna på följande sida, förutom Räntetäckningsgrad, ggr, och Skuldsättningsgrad, ggr, och Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter,%

- Pressmeddelande från Bolaget av den 7 december 2017 avseende ändrad framgen rapportering av nyckeltal.
 - o Nyckeltalen Räntetäckningsgrad, ggr, och Skuldsättningsgrad, ggr och Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter,% sid. 2, de två sista raderna, samt rad 10 under rubriken "Fastighetsrelaterade nyckeltal".
 - o Kommentar avseende skälen till de planerade förändringarna i rapporteringen av nyckeltal. sid. 1, första och andra styckena.

Handlingarna finns tillgängliga på <http://www.bequoted.com/bolag/real-holding/rapporter>

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningarna för 2015 och 2016 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i årsredovisningarna under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

I samband med färdigställandet av årsbokslut för 2016 noterades att vissa poster och transaktioner under det föregående verksamhetsåret inte hade behandlats på ett konsekvent eller korrekt sätt i enlighet med IFRS 7. Detta föranledde justeringar i förhållande till den tidigare avgivna årsredovisningen för 2015. Samtidigt förändrades vissa begrepp för att bättre ansluta till IFRS rekommendationer.

Styrelsen har därför valt att i nedanstående sammanfattning återge de korrigerade värdena avseende räkenskapsåret 2015 som jämförelsetal, så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016, där förändringarna redogörs för i särskild not, då de är att anse som rättvisande.

TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE ERBJUDANDE OM INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER I REAL HOLDING I SVERIGE AB (publ)

Nyckeltal och definitioner

Nedanstående nyckeltal, som definieras enligt IFRS, har hämtats från årsredovisningen för räkenskapsåret 2016, då årsredovisningen för 2015 ändrades, i enlighet med redogörelsen på föregående sida. Nyckeltalen för 1 januari 2017 – 30 september 2017, förutom nyckeltalen "Räntetäckningsgrad, ggr" och "Skuldsättningsgrad, ggr", vilka av misstag utelämnades i rapporten, samt nyckeltalet "Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %" , vilket i rapporten förväxlat med värdet för "Direktavkastning på årsbasis, %" , har hämtats från Bolagets delårsrapport för aktuell period, vilken har översiktligt granskats men inte reviderats av Bolagets revisor. Den 7 december meddelade Bolaget att andra nyckeltal än de som hittills ingått i periodrapporterna framgent kommer att ingå i den ekonomiska rapporteringen. Skälet till förändringarna var att Bolaget bedömer att förändringen medför ökad förståelse för Bolagets utveckling. I detta presmeddelande offentliggjordes även de två nyckeltal som saknades i periodrapporten enligt ovan. De nyckeltal som kommer att utgå markeras med "X" i tabellen nedan.

De tillkommande nyckeltalen är: Aktiekurs och börsvärde vid periodens utgång, Direktavkastning inklusive byggrätter, Driftnetto (baserat på Direktavkastning inkl. byggrätter), Balansomslutning, Räntebärande skulder och Total belåningsgrad vid periodens utgång samt Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång. Tillkommande nyckeltal införlivas inte i detta prospekt, då förändringarna sker i framåtriktat syfte, då de inte ingått i den historiska rapporteringen och då de inte bedöms utgöra argument för ett investeringsbeslut i föreliggande transaktion.

	Jan-Sept 2017 ¹	Jan-Sept 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
Aktierelaterade nyckeltal				
Utestående aktier	15 966 502	11 756 224	13 928 724	4 936 109
Eget kapital per aktie, kr	2,51	7,67	8,44	12,12

1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2017 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2016

2) Från årsredovisningen för 2016

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

	Jan-Sept 2017 ¹	Jan-Sept 2016 ¹	Jan-Dec 2016 ²	Jan-Dec 2015 ²
Fastighetsrelaterade nyckeltal (tillträdna fastigheter)				
Hyresvärde helår, kr/kvm	487	486	589	486
Hyresintäkter helår, kr/kvm	409	466	529	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	96%	90	95
Marknadsvärde fastigheter, KSEK	259 300	246 600	444 700	165 400
-Varav marknadsvärde för komm. byggrätter, KSEK "X"	53 000	47 000	47 000	36 000
Uthyrningsbar yta, kvm	61 572	49 749	102 637	45 090
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA "X"	47 000	47 000	47 000	47 000
Marknadsvärde per kvm, exkl. värdet av byggrätt, kr "X"	3 744	4 012	3 875	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätt, kr "X"	1 128	1 000	1 000	766
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, % "X"	5,9	7,5	8,3	7,26
Antal förvaltningsfastigheter, st	11	11	12	9

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	12,6%	19,7%	23,90%	16,78%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,0*	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	5,47*	3,75	2,96	3,99

1) Från Koncernens delårsrapport 2017 (ej reviderad men översiktligt granskad) per och för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2017 med jämförelsesiffror för niomånadersperioden som avslutades den 30 september 2016, förutom nyckeltalen "Räntetäckningsgrad, ggr", "Skuldsättningsgrad, ggr", och Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, % enligt ingressen.

2) Från årsredovisningen för 2016

TILLÄGG TILL PROSPEKT AVSEENDE ERBJUDANDE OM INLÖSEN AV PREFERENSAKTIER I REAL HOLDING I SVERIGE AB (publ)

Definitioner av och syfte med alternativa nyckeltal som inte definierats enligt IFRS

Icke IFRS-mått	Beskrivning	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal (endast tillträdde fastigheter)		
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Hyresvärde indikerar hur stor hyresintäkt fastighetsbeståndet genererar per kvadratmeter om hela beståndet är uthyrd.
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vaknaser ej medräknat	Hyresintäkter anger de faktiska intäkterna per kvadratmeter vid kontrakterat uthyrt bestånd.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.	Ekonomisk uthyrningsgrad syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta
Marknadsvärde, KSEK	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.	Anges i syfte att belysa de lägsta antal kvadratmeter byggrätter
Marknadsvärde per kvadratmeter, kr	Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, tillträdde fastigheter (exkl byggrätter)	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt	Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.	Anges i syfte att belysa det mest sannolika priset per kvadratmeter vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Direktavkastning på helårsbasis, exkl byggrätter, %	Helårsjusterat nyckeltal som visar relationen mellan fastighetsbeståndets samlade driftnetton och marknadsvärdet för beståndet, exklusive värdet av eventuella byggrätter. Redovisas i procent.	Måttet används för att belysa avkastningen för driftnettot i relation till fastigheternas värde.

Finansiella nyckeltal		
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Soliditeten indikerar hur mycket skuld ett företag använder för att finansiera sina tillgångar i förhållande till det egna kapitalet.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (räntekostnader) minskat med ränteintäkter.	Räntetäckningsgrad anger vilken förmåga företaget har att täcka sina räntekostnader.
Rörelseresultat	Resultat före finansiella poster och skatt.	Rörelseresultatet visar bolagets lönsamhet utan hänsyn till finansieringsstruktur.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.	Skuldsättningsgrad är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital.

Avstämningar av alternativa nyckeltal

Nedan presenteras avstämningar av nyckeltalen "Direktavkastning", "Hyresvärde helår", "Ekonomisk uthyrningsgrad", "Räntetäckningsgrad" och "Skuldsättningsgrad (samtliga tabeller avser Koncernen).

Nyckeltal	Härlett från	jan-sep 2017	jan-sep 2016	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Direktavkastning på helårsbasis, exkl byggrätter, %	Samlat driftsnetto, Mkr/	12,1	15,0	14,5	12
	(marknadsvärden, Mkr	259,3	246,6	444,7	165,4
	- värdet av ev byggrätter*, Mkr)	-53,0	-47,0	-47,0	-
		5,9	7,5	8,3	7,26
Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror*, inklusive bedömd marknadshyra för vakanta lokaler kr**, /	29 985 564	24 178 014	60 500 000	21 913 740
	uthyrningsbar yta	61 572	49 749	102 637	45 090
		487	486	589	486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter helår, kr/kvm /	409	466	529	460
	hyresvärdet helår, kr/kvm	487	486	589	486
		87	96	90	95
Räntetäckningsgrad, ggr	rörelseresultat, Mkr/	1,4	-3,2	-3,4	-16,9
	finansiella kostnader, Mkr -	-35,4	-27,4	-41,6	-33,3
	ränteintäkter, Mkr-	0,0	0,0	0,0	7,8
	valutakursvinster/förluster				-7,8***
		0,0	-0,1	-0,08	-0,51
Skuldsättningsgrad, ggr	räntebärande skulder Mkr/	219,5	338,1	334,3	240,3
	eget kapital Mkr	40,1	90,1	117,6	60,2
		5,47	3,75	2,96	3,99

* = Angivet värde baseras på det vid rapportdatumet gällande värderingsutlåtandet avseende fastigheten Karlskrona 4:74 Pottholmen. I utlåtandet uppskattas den sammanlagda ytan för byggrätter (BTA) till minst 47 000 kvm. Bolaget har i årsredovisningen för 2016 angivit värdet av byggrätterna till 1000 kr/kvm.

** = Uppgiften härrör från Bolagets interna kontraktsportfölj.

***= I årsredovisningen för 2015 uppgår posten "Ränteintäkter och liknande" till 7,8Mkr. Detta belopp utgörs i sin helhet av en valutakursvinst, och räknas därför inte in i räntetäckningsgraden.

Revisionsberättelser och granskning av detta prospekt

Inga delar av detta prospekt, förutom där så anges, har varit föremål för granskning av revisor. Revisionsberättelserna för de årsredovisningar som ingår i den finansiella översikten och som reviderats eller granskats översiktligt av Bolagets revisor följer standardformuleringarna, förutom i revisionsberättelsen för verksamhetsåret 2016, som innehåller följande skrivning:

”Anmärkning

Årsredovisningen har inte funnits tillgänglig för aktieägare minst två veckor innan årsstämman i enlighet med 7 kap 25§ aktiebolagslagen. Årsredovisningen eller koncernredovisningen har i strid med 8 kap. 2§ årsredovisningslagen lämnats till mig senare än sex veckor före ordinarie bolagsstämma. Bolag inom koncernen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.”

Investeringar

Under 2015 investerade Bolaget totalt 161,4 MKr i 8 fastigheter. De investerade 161,4 MSEK erlades genom en kombination av bankfinansiering, andra lån och eget kapital.

Under 2016 förvärvades och tillträdde 3 bolag med tillhörande fastigheter, motsvarande ett marknadsvärde om 279,3 MKr per 2016-12-31. Detta var en väsentlig ökning i jämförelse med 2015 då Bolaget per 2015-12-31 ägde fastigheter till ett marknadsvärde om 165,4 miljoner kronor.

Bolaget ingick den 30 december 2016 avtal om att förvärva Fastighets AB Kompaniet 3 som äger fastigheten Kompaniet 4 i Tranås. Tillträde av fastigheten skulle ursprungligen ha ägt rum senast 2 maj 2017, men har skjutits till den 1 februari 2018. Marknadsvärderingen avseende denna fastighet har inte intagits i Bolagets värderingssammanställning, då tillträdet ännu inte genomförts. Köpeskillingen planeras utgöras av kontanta medel och aktier i Bolaget.

Bolaget förvärvade och tillträdde aktierna i TBS Industrial Properties AB som äger fastigheten Torsås 1:141 i Torsås den 20 juli 2017. Det av parterna överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 17 MKr.

Under första halvåret 2017 avyttrades fastigheten Snigelhuset 4 i Stockholm, samt avfördes fastigheten Norrlungånger 2:144 (”Hägglundsfastigheten”) ur bokföringen, i enlighet med den tidigare rapporterade förfallna bryggfinansiering som också beskrivs i detta prospekt.

Det sammanlagda marknadsvärdet hos Bolagets fastighetepportfölj uppgår efter samtliga genomförda förvärv och avyttringar till 259,3 MKr, baserat på externa värderingar. Styrelsen bedömer att det aktuella marknadsvärdet är något högre, efter justeringar föranledda av erhållna anbud på enskilda fastigheter, vilka dock inte lett till någon försäljning.

Resultat- och balansräkningar

Resultat- och balansräkningar				
MSEK	Jan-Sept 2017	Jan-Sept 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter	28,5	15,2	26,5	2,4
Förvaltnings- och övriga intäkter	7,9	1,3	3,9	0
SUMMA INTÄKTER	36,4	16,5	30,4	2,4
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader	-12,8	-6,0	-12	-0,4
Personalkostnader	-7,8	-3,1	-5,2	-1,2
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,2	-1,7	0,1
Summa kostnader	-35	-19,7	-33,8	-27,8
RÖRELSERESULTAT	1,4	-3,2	-3,4	-25,4
Finansiella Intäkter och Kostnader				
Finansnetto	-35,4	-27,4	-41,6	-16,8
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-34,1	-30,6	-45,0	-42,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10,3	16,9	23,2	9,1
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	-37,1	0,0		
RESULTAT FÖRE SKATT	-81,5	-13,7	-21,8	-33,1
Uppskjuten samt temporär skatt	2,3	9,0	6,4	6,7
Årets skattekostnad			0,6	-0,5
RESULTAT	-79,2	-4,7	-14,8	-26,9
Varav hänförligt till :				
Moderbolagets aktieägare	-79,2	-4,7	-14,7	-25,5
Minoritetsintressen	0,0	0,0	-0,1	-1,4

Balansräkningar

Tillgångar MSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31	2015-12-31
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill	0,3	1,5	0,3	0,5
Summa Immateriella Tillgångar	0,3	1,5	0,3	0,5
Förvaltningsfastigheter	259,3	246,6	444,7	165,4
Inventarier, verktyg och installationer	1,2	0,4	1,3	0,7
Summa Materiella Anläggningstillgångar	260,5	247,0	446	166,1
Förskott av förvaltningsfastigheter	7,0	152,8	3	55,5
Uppskjuten skattefordran	17,1	15,6	18,6	6,6
Summa Finansiella Anläggningstillgångar	24,1	168,4	21,6	62,1
Övriga kortfristiga fordringar/ Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	31,4	37,6	20,3	17,1
Kassa och Bank	2,2	1,8	2,9	87,3
Summa Omsättningstillgångar	33,6	39,4	23,2	104,4
Summa Tillgångar	318,5	456,3	491,1	333,1
Eget kapital och skulder (MSEK)	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital	40,1	90,1	117,6	60,2
Summa Eget Kapital	40,1	90,1	117,6	60,2
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	5,1	0,2	9,4	0,2
Summa avsättningar	5,1	0,2	9,4	0,2
Långfristiga skulder				
Lån från kreditinstitut	67,4	58,8	76,2	43
Obligationslån	65,0	65,0	65	0
Summa Långfristiga Skulder	132,4	123,8	141,2	43
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	2,5	2,2	7,6	4,0
Leverantörsskulder	11,2	5,2	8,5	5,1
Räntebärande skulder	84,6	212,1	156,6	167,8
Övriga kortfristiga skulder	20,9	8,2	22,9	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,7	14,5	27,3	6,8
Summa kortfristiga skulder	141,0	242,2	222,9	229,7
Summa skulder	278,4	366,2	373,5	272,7
Summa eget kapital och skulder	318,5	456,3	491,1	333,1

Kassaflödesanalyser

MSEK	Jan-Sept 2017	Jan-Sept 2016	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Resultat efter finansiella poster	-34,10	-13,7	-45	-33,1
Justering för ej kassaflödespåverkade poster	10,9	-35,0	17,6	-16,9
Betald skatt	0,9	0,0	5,4	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22,3	-48,7	-22,1	-50,3
Förändring av kortfristiga fordringar	-13,2	5,0	-3,3	-38,5
Förändring av kortfristiga skulder	-24,8	-13,2	-8,1	212,7
Förändring av Rörelsekapital	-38,0	-8,2	-11,4	174,2
Kassaflöde från investeringverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-2,0	-0,5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	128,4	-3,7	-201,1	-83,2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-4,0	-142,7	-3,0	-5,8
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	124,4	-146,4	-206,1	-89,5
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten:				
Nyemission	7,6	37,0	79,8	5,0
Upptagna lån	-72,5	80,8	75,4	40,0
Valutakursförändringar	0,0	0,0	0,0	7,8
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-64,9	117,8	155,2	52,8
Summa kassaflöde	-0,8	-85,5	-84,4	87,2
Ingående kassa	3,0	87,3	87,3	0,1
Utgående kassa	2,2	1,8	2,9	87,3

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Allmänt

Real Holding äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i södra Sverige utanför de tre storstäderna Stockholm Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2017-09-30 totalt 11 fastigheter som tillträtts samt en förvärd men ännu ej tillträdd fastighet. Bolaget äger också en tomtmark i Karlskrona kommun som skall utvecklas till minst 47 000 kvm byggrätter för huvudsakligen bostäder.

Kommentarer till räkenskapsåret 2015

Nedanstående kommentarer avser de korrigerade värden avseende räkenskapsåret 2015 så som de anges i den reviderade årsredovisningen för 2016.

Resultaträkningen

Nettoomsättning

Real Holdings omsättning uppgick under 2015 till 2,4 MSEK. Ökningen från föregående räkenskapsår beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades under 2014 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet.

Rörelsens kostnader

Under 2015 uppgick rörelsekostnaderna till 19,3 MSEK. Kostnader är främst hänförliga till central administration, företagsuppbyggnad, kapitalanskaffning samt för förvärven. Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick till -25,5 MSEK under 2015. Räntekostnaderna uppgick till 24,3 MSEK och övriga finansiella kostnader uppgick till 9,0 MSEK, till stor del till följd av upptagande av bryggglån för förvärv. En del av detta bryggglån är upptaget i norska kronor, varpå bolaget per bokslutsdagen hade en positiv valutakursvinst om 7,8 MSEK.

Resultat

Bolagets resultat för räkenskapsåret 2015 uppgick till -26,9 MSEK inklusive minoritetsintresse, vilket kan hänföras till Bolagets kostnader, främst av engångskaraktär, kring förvärv, kapitalanskaffning och finansiering av förvärvade fastigheter.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgick till 228,7 MSEK per den 31 december 2015 och inkluderade fastigheter som ännu ej tillträtts i Karlskrona. Se avsnittet 'Fastighetsbestånd' för ytterligare information av förvärvade fastigheter.

Eget kapital

Per den 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 60,2 MSEK. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en ökning i Bolagets överkursfond som till största del innefattas av en apportemission och kvittningar som Bolaget genomfört under räkenskapsåret. I posten eget kapital ingår även orealiserade övervärden.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets skulder till 272,7 MSEK. Ökningen är främst hänförlig till en ökning i Övriga skulder, som innefattar kortfristiga skulder såsom förvärvsskuld och bryggglån, vilka ämnas omsättas till långfristig bankskuld samt en viss del till obligationslån

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten
Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 123,9 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -89,5 MSEK under räkenskapsåret 2015, då Bolaget tillträtt flera fastigheter samt erlade handpenning för förvärvade fastigheter som per bokslutsdagen ännu ej tillträtts.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 52,8 MSEK för 2015, vilket bestod av en riktad kontant nyemission om 5 MSEK, ökad belåning om 40,0 MSEK samt valutakursvinster om 7,8 MSEK.

Kommentarer till räkenskapsåret 2016

Resultaträkningen

Hyresintäkter

För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 26,5 MSEK från 2,4 MSEK under 2015. Ökningen berodde på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande omfattning påbörjades i slutet av 2015 och följer av att Bolaget väsentligen ökade sitt fastighetsbestånd under året genom nya förvärv. Övriga rörelseintäkter uppgick till 3,9 MSEK under helåret 2016 från 0 MSEK under 2015.

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 12 MSEK från 0,4 MSEK samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Kostnaderna för central administration och övriga externa kostnader under helåret 2016 uppgick till 20,1 MSEK, jämfört med 18,8 MSEK för helåret 2015.

Finansiella poster

För helåret 2016 var räntekostnaderna 24,7 MSEK för helåret 2016 jämfört med 24,3 MSEK för helåret 2015. Posten Övriga finansiella kostnader avser resultatföring av aktiverade förutbetalda kostnader och uppgick till 15,4 MSEK för helåret, att jämföras med 0,3 MSEK för helåret 2015. Kvarvarande aktiverade förutbetalda kostnader uppgår till 29 MSEK och kommer att belasta resultatet löpande fram till december 2018. Posten är inte kassaflödespåverkande då kostnaderna är förutbetalda. Kostnaderna avser emissionskostnader för obligationslån och upptagna bryggfinansieringar.

Värdeförändring

För helåret 2016 uppgick orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet till 23,2 MSEK, jämfört med 9,1 MSEK för helåret 2015.

Resultat

Nettoresultatet per aktie uppgick till -0,89 per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -4,83 SEK per aktie. För helåret 2016 uppgick nettoresultatet per aktie till -1,19 SEK och -1,53 per genomsnittligt antal aktier under året. Detta ska jämföras med -5,47 SEK per aktie, och -9,71 per genomsnittligt antal aktier under 2015. Nettoresultatet för helåret 2016 uppgick till -16,5 MSEK, jämfört med -27,0 MSEK för helåret 2015.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av 2016 till 444,7 MSEK, varav samtliga avser tillträdde fastigheter. Detta ska jämföras med 165,4 MSEK vid utgången av 2015.

Eget kapital

Per den 31 december 2016 uppgick det egna kapitalet till 117,5 MSEK, en ökning från 60,2 MSEK per den 31 december 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året, så väl som förvärvet av fastigheten i Örnsköldsvik, där en del av köpeskillingen erlades med aktier. Då Bolaget inte äger 100 % av aktierna i Real Sydfastgruppen AB, har minoritetsintressen redovisats separat. Minoritetsposten motsvarar ett ägande i Sydfastgruppen AB om 10,51 % och ägs av Fortima H22 AB.

Skulder

Bolagets totala skulder vid slutet av 2016 uppgick till 364,3 MSEK, varav 305,5 MSEK avser räntebärande skulder. Bolagets totala skulder vid slutet av 2015 uppgick till 272,7 MSEK, varav 214,8 MSEK avsåg räntebärande skulder.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Under 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -33,5 MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -206,1 MSEK till följd av nyanskaffade fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten under 2016 uppgick till 155,2 MSEK. Under året har bolaget tillförts 79,8 MSEK genom emissioner samt 75,4 MSEK genom nyupplåning.

Kommentarer till räkenskapsperioden 1 jan - 30 sep 2016

Resultaträkningen

Hysesintäkter

Real Holdings hyresintäkter ökade till 15,2 MSEK under perioden 2016 från 0,5 MSEK under motsvarande period 2015. Ökningen beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades i slutet av 2015 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under senaste året. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet. Övriga rörelseintäkter uppgick till 1,3 miljoner, varav 1 miljon avser intäkter från förvaltningsbolaget Sydfastgruppen från tillträdet till och med 2016-09-30.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader justerad för realiserade värdeförändringar under perioden 2016 uppgick till -9,2 MSEK, jämfört med -9,8 MSEK motsvarande period 2015. Personalkostnaderna uppgick till -3,1 MSEK, att jämföra med -0,5 MSEK samma period 2015. Fastighetskostnaderna ökade till -6,0 MSEK från 0 kronor samma period 2015, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året.

Finansnetto

Räntekostnaderna uppgick under perioden till -18,1 MSEK, jämfört med -11,9 MSEK för samma period 2015.

Posten "Återföring av aktiverade förutbetalda kostnader" uppgick till -9,3 MSEK under perioden jämfört med 0 kronor samma period 2015. Av detta belopp avser -1,6 MSEK återföring som på grund av justeringar lagts under tredje kvartalet istället för under årets första två kvartal och har alltså belastat tredje kvartalet med 1,6 MSEK mer än vad som varit fallet om justering av beräkningsgrund ej hade skett.

Värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick till 16,9 MSEK under perioden.

Resultat

Nettoreultatet per aktie uppgick till -0,65 SEK och -0,77 per genomsnittligt antal aktier under perioden. Detta ska jämföras med -0,65 SEK per aktie, såväl som -0,92 SEK per genomsnittligt antal aktier under samma period 2015. Nettoreultatet uppgick till -4,7 MSEK, jämfört med -3,1 MSEK för samma period 2015.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Fastighetsbeståndet, inklusive ej tillträdde fastigheter, uppgick vid slutet av Q3 2016 till 456,3 MSEK, varav 246,6 MSEK avser tillträdde fastigheter. Detta ska jämföras med 5 MSEK vid utgången av tredje kvartalet 2015. Eftersom den förvärvade fastigheten i Örnsköldsvik ej hade tillträtts per den 30 september, har aktievärdet av det förvärvade bolaget bokförts under "aktier i ännu ej tillträdde dotterföretag" och kommer att omföras till posten "Förvaltningsfastigheter och markområden" från och med tillträdesdagen, den 21 oktober 2016.

Eget kapital

Per den 30 september 2016 uppgick det egna kapitalet för moderbolagets aktieägare till 90,2 MSEK, en ökning från 4,7 MSEK per den 30 september 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till de nyemissioner som Bolaget genomfört under det senaste året. Då Bolaget inte ägde 100 % av aktierna i Real Sydfastgruppen AB, har minoritetsintressen redovisats separat..

Skulder

Bolagets totala skulder vid slutet av Q3 2016 uppgick till 366,2 MSEK, varav 200 MSEK avser räntebärande skulder (resterande avser framförallt förvärvsskulden för att tillträda Hägglundsfastigheterna AB, uppgående till 142,1 MSEK). Bolagets totala skulder vid slutet av tredje kvartalet 2015 uppgick till 485,6 MSEK, varav 222 MSEK avsåg räntebärande skulder.

Kassaflödesanalysen

Real Holding hade för årets första 9 månader ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital om -48,7 Mkr (-19,6 Mkr). Investeringarna uppgår under 2016-01-01 – 2016-09-30 till -3,7 MSEK (0 SEK) och upptagna lån till +80,8 MSEK (0 SEK) .

Kommentarer till räkenskapsperioden 1 jan - 30 sep 2017

Resultaträkningen

Real Holding har under 2017 ökat sina hyresintäkter och under perioden var de 20% högre än motsvarande period föregående år. Drifnettot förbättrades med 29%. Real Holding tillträdde fastigheten Norrlungånger 2:144 i Örnsköldsvik under fjärde kvartalet 2016. Förvärvet finansierades med en kortare bryggfinansiering men Bolaget lyckades inte refinansiera lånet i tid, varpå långgivaren tog panten i anspråk i maj 2017. Detta har påverkat resultaträkningen för 2017 avsevärt. Resultatet för tredje kvartalet har påverkats av de höga lånekostnader för den upplåning bolaget gjort under de senaste åren. Uppläggningskostnader har aktiverats och kostnadsförs under lånens livslängd. Därutöver har kostnader tagits av engångsnatur pga de omstruktureringsåtgärder som vidtas i Bolagets omstrukturering/"turn around" såsom dubbla ersättningskostnader till tidigare och ny ledning, ekonomistyrningskostnader, legala kostnader mm.

Hyresintäkter

Real Holding hyresintäkter uppgick till 6,5 Mkr under tredje kvartalet, att jämföra med 5,4 Mkr under samma period föregående år. Fastigheten Torsås 1:141 har tillträtts vilken beräknas ge hyresintäkter om 6,5 Mkr per år vid fullt uthyr. Befintliga hyresavtal beräknas ge hyresintäkter om 25,2 Mkr på årsbasis. Förvaltningsintäkterna från Real Sydfastgruppen uppgick till 7,9 Mkr, en ökning med 2,5 Mkr från föregående rapportperiod.

Totalt uppgick hyresintäkterna under perioden till 28,5 MSEK.

Rörelsens kostnader

Bolagets fastighetskostnader uppgick till 12,8 Mkr för årets nio första månader. Under det tredje kvartalet uppgick de till 1,7 Mkr. Personalkostnaderna för januari-september 2017 uppgick till 7,8 Mkr vilket är en ökning med 2,5 Mkr under perioden. Övriga kostnader uppgår till 14,3 Mkr. Under det tredje kvartalet uppgick dessa kostnader till 2,9 MSEK.

Finansiella poster

Finansnettot för årets nio första månader uppgick till 35,4 MSEK att jämföra med 27,4 MSEK samma period förra året. Det höga finansnettot präglas av hög belåning, höga räntor och höga upplåningskostnader, ett område där den nya ledningen nu vidtar kraftfulla åtgärder.

Värdeförändring

Under kvartalet har en fastighet i Karlskrona skrivits upp och fastigheten i Landskrona skrivits ned i enlighet med de redovisningsprinciper (IFRS) som tillämpas vilket givit en nettoeffekt om +3,7 MSEK. För de första nio månaderna 2017 är nettoeffekten -10,3 MSEK vilket framförallt beror på återförd uppskrivning av fastigheten i Örnsköldsvik.

Resultat

Tredje kvartalets förlust uppgick till -3,9 Mkr och för hela perioden (jan-sept) uppgår förlusten till -79,2 vilket till största delen beror på en bokförd värdeförändring på fastigheten i Örnsköldsvik. Förlusten för samma period föregående år uppgick till -4,7 MSEK.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick per 30 september 2017 till 259,3 Mkr. Vid motsvarande period föregående år uppgick beståndet till 246,6 MSEK. Under kvartalet har en fastighet i Torsås tillträtts.

Eget kapital

Vid utgången av tredje kvartalet uppgick det egna kapitalet till 40,1 Mkr och jämförs med 90,1 Mkr vid samma tidpunkt 2016. Minskningen kan till största del förklaras av avyttringen av fastigheten i Örnsköldsvik.

Skulder

Bolagets totala skulder per 30 september 2017 uppgick till 278,4 Mkr. Per 30 september 2016 uppgick skulderna till 366,2 Mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 219,5 Mkr att jämföra med 338,1 Mkr vid samma period föregående år. I skulderna ingår ej utbetald utdelning till Bolagets preskriptieägare om 13,5 Mkr. Övrig reduktion av de räntebärande skulderna är hänförlig till genomförda avyttringar.

Kassaflödesanalysen

Real Holding hade för årets första 9 månader ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital om -22,3 Mkr (-48,7 Mkr). Investeringarna uppgår under 2017-01-01 – 2017-09-30 till +128,4 Mkr (-3,7 Mkr) och upptagna lån till -72,5 Mkr (80,8 Mkr) vilka till största delen består av att panthavaren till Norrlungånger 2:144, Örnsköldsvik, påkallade panten och därigenom skrevs investeringen och de lån som hörde till bolaget ut från Real Holdings räkenskaper.

Tendenser

Efterfrågan på kommersiella fastigheter har under en längre period varit väl hävdad och det är styrelsens bedömning att denna utveckling kommer att bestå under de närmaste åren.

Lånebehov

Som en del av finansieringen av kommande förvärv kommer Real Holding att uppta lån från kreditgivare till marknadsmissiga villkor. Även befintliga lån kommer att förhandlas om, lösas eller omplaceras för att uppnå bästa möjliga kapitalkostnadsnivåer.

Väsentliga händelser efter senaste rapportperiod

- Nyemission, erbjudande om teckningsoptioner samt konvertering av preferensaktier till B aktier är pågående vid tiden för denna rapportens avlämnande.
- Det planerade tillträdet av Fastighets AB Kompaniet 3 (innehållande fastigheten Kompaniet 4, Tranås) har skjutits till 1 februari 2018 då möjligheterna till bättre finansieringsvillkor är större efter genomförda emissioner.
- Lars-Olof Olsten har tillträtt som CFO.
- Bolaget har presenterat en ny affärs- och tillväxtstrategi. Fastighetsbeståndet ska bestå av kommersiella och samhällsfastigheter i välmående tillväxtorter med diversifierat näringsliv. Denna strategi har lanserats och börjat implementeras.

Ekonomiska framtidsutsikter

Styrelsen har valt att inte avge några prognoser eller andra kvantifierade förutsägelser om Bolagets framtida utveckling.

Tillägg till pro forma



Pro forma

Under de första nio månaderna under 2017, den 29 maj, har bolaget Real Fastigheter i Alvik AB, innehållande fastigheten Snigelhuset 4, Stockholm, avyttrats. Under samma period har även bolaget Hägglund Holding AB innehållande fastigheten Norrlungånger 2:144, Örnsköldsvik, frånträtts, då bolaget den 12 maj övertogs av panthavaren. Under periodens har även Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141 förvärvats och tillträtts per den 12 juli 2017 (fordringar och skulder övertogs av Bolaget per den 1 juli 2017), samt har avtal om förvärv av Fastighets AB Kompaniet 3 AB, med fastigheten Kompaniet 4, ingåtts med tillträde planerat till den 1 februari 2018.

Med anledning av de förändrade fastighetsinnehaven vill Real Holding genom följande proformaredovisningar belysa hur resultatet för de första nio månaderna 2017 skulle sett ut om förändringarna skulle ha bestått under hela perioden, liksom hur balansräkningen hade sett ut per den 30 september 2017. Proformaredovisningar har endast till syfte att informera och belysa fakta, och är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och således inte tjänar till att beskriva företagets faktiska finansiella situation eller resultat.

Proforman avseende resultaträkningen har baserats på faktisk periodrapport för tredje kvartalet där intäkter och kostnader i sin helhet har reducerats för Real Fastigheter i Alvik AB ("Alvik" i uppställningarna) samt Hägglund Holding AB ("Hägglund") fram till datum för avyttring respektive datum för övertagande av panten. Därutöver har genomsnittsintäkter och kostnader per månad multiplicerat med nio månader för Fastighets AB Kompaniet 3 AB ("Tranås"), lagts till. I de justerade posterna har även ränteeffekter för Real Holdings upplåning för anskaffningar av berörda bolag beaktats.

Proforman avseende balansräkningen avser belysa ställningen per den 30 september 2017, som om Fastighets AB Kompaniet 3 AB med fastigheten Kompaniet 4 var tillträdd vid detta datum. Real Holding har i sin redovisning utgått från avgiven kvartalsrapport per 30 september 2017. Justering har skett enligt balansräkning i det förväntade tillträdde bolaget.

Redovisningarna har upprättats enl samma redovisningsprinciper som vid de tidigare och kommande rapporteringarna. De intäkter och kostnader som redovisas förväntas ha en

bestående effekt på resultatet bortsett från vissa finansiella poster som förväntas försvinna pga amotering inom kort.

Nedanstående proformaredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting (IFRS) samt i enlighet med svensk lag geom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1. Bolaget tillämpar samma regelverk vid upprättandet av årsredovisningen.

Redovisningen bygger på följande källor och antaganden: Alvik och Hägglund: Utvald finansiell information ur respektive dotterbolags resultat- och balansrapporter för perioden jan-jun 2017, upprättade enligt K2. Elimineringarna utgörs i resultatproformorna av de faktiska kostnaderna och intäkterna enl resultaträkningarna för de frånträdde bolagen. Då elimineringarna motsvarar verkligt utfall redovisas bara en spalt under respektive bolag.

Torsås: Utvald finansiell information ur resultatrapport för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017, ursprungligen upprättad enl redovisningsprincip K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna avseende Torsås halverats för att kunna bedöma resultatpåverkan fram till den 30 juni. Därefter ingår resultatpåverkan i Bolagets rapport för perioden 1 juli - 30 september 2017.

Tranås: Utvald finansiell information ur resultat- och balansrapport för tiomånadersperioden 1 jan - 31 oktober, upprättade inför förvärvet ("tillträdesrapport"), och enl K2, erhållen från säljaren. I resultatproforman har siffrorna därför reducerats med en tiondel för att kunna bedöma resultatpåverkan över de aktuella tra kvartalen.

Tillträdesrapporterna har inte varit föremål för revisorsgranskning. Koncernrapporten för perioden 1 januari - 30 september 2017, till vilken de avyttrade dotterbolagens redovisningar, upprättade enligt K2, utgör del av underlaget, har översiktligt granskad av Bolagets revisor.

Justeringar föranledda av skillnaden mellan redovisningsprincip K2 och koncernens IFRS-redovisning består enbart i att det i proformabalansräkningen redovisade värdena av förvärvade förvaltningsfastigheter ökats till bedömda marknadsvärden. För kommersiella fastigheter med långa hyresavtal är variationen hos intäkter och kostnader på månadsbasis liten, varför gjorda reduktioner bör anses som tillräckligt representativa för detta sammanhang.

Proforma Resultatrapport (Mkr)	Enl Q3- Rapport, koncernen jan-sept 2017	Avyttrade fatigheter enl rapport för andra kvartalet. Elimineringar = faktiskt utfall				Tillkommande fastigheter enl tillträdesrapporter								
		ALVIK		HÄGGLUND		TORSÅS				TRANÅS				
		1 jan-29 maj 2017	Not	1 jan-12 maj 2017	Not	Verkligt utfall jul 2016- jul 2017	Not	Justering	Not	Utfall enl tillträdes- rapport jan-okt 2017	Not	Justering	Not	Utfall, pro forma koncernen jan-sept 2017
Rörelsens intäkter														
Hysesintäkter	28,50	-0,17	1	-11,28	2	4,02	4	-2,01	5	16,78	7	-1,68	8	34,16
Förvaltnings- och övriga intäkter	7,90	0,00	1	0,00	2	0,22	4	-0,11	5	0,00	7	0,00	8	8,01
Summa intäkter	36,40	-0,17		-11,28		4,25		-2,12		16,78		-1,68		42,17
Rörelsens kostnader														
Fastighetskostnader	-12,8	0,03	1	6,32	2	-1,40	4	0,70	5	-5,37	7	0,54	8	-11,98
Personalkostnader	-7,80	0,00	1	0,00	2	-0,50	4	0,25	5	0,00	7	0,00	8	-8,05
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,10	0,00	1	0,00	2	-0,09	4	0,05	5	-4,74	7	0,47	8	-4,41
Övriga- och kostnader av engångskaraktär	-14,30	0,05	1	1,46	2	-0,58	4	0,29	5	0,0	7	0,00	8	-13,08
Summa kostnader	-35,00	0,08		7,78		-2,58		1,29		-10,11		1,01		-37,52
Rörelseresultat	1,40	-0,09		-3,49		1,67		-0,84		6,67		-0,67		4,65
Finansiella intäkter och kostnader														
Finansnetto	-35,50	0,00	1	12,53	2,3	-0,96	4	-0,11	5,6	-2,24	7	-2,57	8,9	-28,85
Resultat efter finansiella poster	-34,10	-0,09		9,04		0,71		-0,95		4,43		-3,24		-24,20
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-10,30	0,00	1	14,00	2	0,00	4	0,00	5	0,00	7	0,00	8	3,70
Resultat försålda/ avskrivna fastigheter	-37,10	0,49	1	39,41	2	0,00	4	0,00	5	0,00	7	0,00	8	2,80
Resultat före skatt	-81,50	0,40		62,44		0,71		-0,95		4,43		-3,24		-17,70
Uppskjuten samt temporär skatt	2,30	0,00	1	0,00	2	0,00	4	0,00	5	0,00	7	0,00	8	2,30
Årets skattekostnad	0,00	0,00	1	0,00	2	-0,18	4	0,09	5	-0,97	7	0,10	8	-0,97
Resultat	-79,20	0,40		62,44		0,53		-0,86		3,46		-3,14		-16,36

Notförteckning

- De intäkter och kostnader som tillkommit respektive påförts Real Fastigheter i Alvik AB 1 jan - 29 maj 2017, dvs den tid som bolaget ingått i Real Holdings koncernredovisning har eliminerats. Eliminerade belopp har hämtats från interna underlag vid upprättande av rapport för det tredje kvartalet 2017.
 - De intäkter och kostnader som tillkommit respektive påförts Hägglund holding AB under 1 jan - 12 maj 2017, dvs den tid som bolaget ingått i Real Holdings koncernredovisning, har eliminerats. Eliminerade belopp har hämtats från interna underlag vid upprättande av rapport för det tredje kvartalet 2017.
 - Real Holdings finansiella kostnader för anskaffningen av Hägglund Holding AB har eliminerats bort så att de ej belastar periodens resultat.
 - Real Fastigheter i Torsås AB har tillämpat räkenskapsår jul-jun varför tillträdesresultaträkningen för perioden 1 juli 2016 -30 juni 2017 används. Real Fastigheter i Torsås AB tillämpar K2 regelverket i sin redovisning.
 - Resultatrapporten för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 har använts för att få intäkter och kostnader för året första 6 månader. Uppgifterna avseende de senaste tre månaderna (juli - september) härrör från koncernens löpande redovisning och ingår i Q3-rapporten.
 - Real Holdings finansieringskostnad för anskaffningen av aktierna i Real Fastigheter i Torsås AB har beräknats såsom om den funnits under hela perioden. Posten har betraktats som att den inte har en bestående effekt då intentionen är att skulden för anskaffningen ska amorteras under 2017. Räntebelastningen uppgår till 0,6 MKR.
 - Fastighets AB Kompaniet 3 tillämpar K2 regelverket och då endast resultatrapport per 31 oktober 2017 (10 mån) är tillgänglig har denna använts.
 - För att få jämförbar resultatredovisning (9 mån) har 1/10 delar eliminerats bort.
 - Real Holdings finansieringskostnad för anskaffningen av förväret av aktierna i Fastighets AB Kompaniet 3 har beräknats såsom om den funnits under hela perioden. Av posten har betraktats som att skuld om 15 MSEK inte har en bestående effekt då intentionen är att den delen av skulden för anskaffningen ska amorteras inom 6 månader. Räntebelastningen uppgår till 2,8 MKR.
- Observera att positioner där "0,00" anges i tabellerna innebär att inga justeringar har gjorts på dessa ställen.

Proforma Balansrapport (Mkr)	Real Holding ställning enl periodrapport Q3 2017-09-30	Tranås, enligt tillträdes- balansräkning per den 2017-10-31	Justeringar, Tranås	Samanlagda förändringar av koncernens periodrapport Q3	Utfall proforma koncern 2017-09-30
		Not	Not		
TILLGÅNGAR		5			
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	0,00	0,00		0,00	0,00
Immateriella anläggningstillgångar	0,30			0,00	0,30
Summa immateriella anläggningstillgångar	0,30	0,00	0,00	0,00	0,30
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	259,30	86,20	69,30 6	155,50	414,80
Inventarier, verktyg och installationer	1,20	20,60		20,60	21,80
Summa materiella anläggningstillgångar	260,50	106,80	69,30	176,10	436,60
Finansiella anläggningstillgångar					
Förskott för förvaltningsfastigheter	7,00	0,00	-7,00 6	-7,00	0,00
Uppskjuten skattefordran	17,10	0,00		0,00	17,10
Summa finansiella anläggningstillgångar	24,10	0,00	-7,00	-7,00	17,10
Summa anläggningstillgångar	284,90	106,80	62,30	169,10	454,00
Omsättningstillgångar					
Varulager	0,60	0,00		0,00	0,60
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	15,00	0,00		0,00	15,00
Skattefordringar	0,00	0,00		0,00	0,01
Övriga fordringar	14,50	20,40	-20,40 8	0,00	14,50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,30	0,00		0,00	1,30
Summa kortfristiga fordringar	30,80	20,40	-20,40	0,00	30,80
Kassa och bank	2,20	2,10	20,00 8	22,10	24,30
Summa omsättningstillgångar	33,60	22,50	-0,40	22,10	55,70
SUMMA TILLGÅNGAR	318,50	129,30	61,90	191,20	509,70

Proforma Balansrapport (Mkr) forts.	Real Holding ställning enl periodrapport Q3, 2017-09-30	Tranås, enligt tillträdes- balansräkning per den 2017-10-31	Justeringar		Samanlagda förändringar av koncernens periodrapport Q3	Utfall proforma koncern 2017-09-30
			Not			
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Aktiekapital	31,90	0,10	-0,10	6	0,00	31,90
Pågående kvittningsemission	0,00				0,00	0,00
Övrigt tillskjutet kapital	140,80				0,00	140,80
Balanserat resultat	-53,40	3,30	-3,30	6	0,00	-53,40
Årets resultat	-79,20	3,50	-3,50	6	0,00	-79,20
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	40,10	6,90	-6,90		0,00	40,10
Innehav utan bestämmande inflytande	0,00	0,00			0,00	0,00
Summa eget kapital	40,10	6,90	-6,90		0,00	40,10
Avsättningar						
Periodiseringsfonder	0,00	8,00	-8,00	6	0,00	0,00
Uppskjuten skatteskuld	5,20	0,00	1,76	6	1,76	6,96
Summa avsättningar	5,20	8,00	-6,24		1,76	6,96
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut och liknande	67,40	101,00	13,00	7,9	114,00	181,40
Obligationslån	65,00	0,00			0,00	65,00
Summa långfristiga skulder	132,40	101,00	13,00		114,00	246,40
Kortfristiga skulder						
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	2,50	0,00	12,00	7,9	12,00	14,50
Förskott från kunder	0,00	0,00			0,00	0,00
Leverantörsskulder	11,20	0,90			0,90	12,10
Bryggån och andra räntebärande skulder	84,60	0,00	50,00	9	50,00	134,60
Skatteskulder	1,00	0,90			0,90	1,90
Övriga kortfristiga skulder	20,00	7,90			7,90	27,90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,50	3,70			3,70	25,20
Summa kortfristiga skulder	140,80	13,40	62,00		75,40	216,20
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	318,50	129,30	61,86		191,16	509,66

Notförteckning

1-4. Dessa noter har utgått i samband med uppdatering av proformaupställningen.

5. Preliminär tillträdesbalansräkning i Fastighetsbolaget AB Kompaniet 3 har införts i redovisningen. Tillträdesbalansräkningen är upprättad per 31 oktober 2017 och har justerats in varefter förvärvsanalys gjorts. Fastigheterna har tagits upp till i förvärvsavtalen överenskommet marknadsvärde.

6. Då det bokförda värdet av fastigheten och i fastigheten ingående inventarier mm uppgår till lägre än överenskommet fastighetsvärde om 176 Mkr har justering skett med 69 268 tkr i enlighet med IFRS. Vidare har förvärveliminering gjorts där anskaffningsvärdet eliminerats mot eget kapital och periodiseringsfonder (inkl justering för skatt).

7. Kortfristig del av långfristig skuld har justerats med 0,1Mkr.

8. Fordran på Säljarens koncernbolag kommer att regleras innan tillträdet, varför fordran har allokerats om till likvida medel.

9. Skuld för anskaffningen har justerats in.

Observera att tomma positioner, eller positioner där "0,00" anges i tabellerna innebär att inga justeringar har gjorts på dessa ställen.

Revisors rapport avseende proformaredovisning

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

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning, som framgår på s. 25-28 i Real Holding i Sverige AB (publ) tilläggsprospekt daterat den 2017-12-07.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur det planerade förvärvet av Fastighets AB Kompaniet 3, innehållande fastigheten Tranås Kompaniet 4, skulle ha påverkat koncernbalansräkningen per den 2017-09-30 och koncernresultaträkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för perioden 2017-01-01—2017-09-30, samt hur frånträdandena av bolagen Hägglund Holding AB, innehållande fastigheten Norrlungånger 2:144, och bolaget Real Fastigheter i Alvik AB, innehållande fastigheten Snigelhuset 4, och tillträdet av bolaget Real Fastigheter i Torsås AB med fastigheten Torsås 1:141, skulle ha påverkat koncernresultaträkningen för Real Holding i Sverige AB (publ) för perioden 2017-01-01—2017-09-30

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen. Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på 25-28 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på 25-28 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 2017-12-07

Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Tillägg till finansiella resurser



Eget kapital och skuldsättning

Eget kapital och skuldsättning per den 2017-09-30

(Mkr)	
Summa kortfristiga räntebärande skulder	88,6
Mot borgen	0,0
Mot säkerhet ¹	52,5
Blancokrediter	36,1
Summa långfristiga räntebärande skulder	132,4
Mot borgen	0,0
Mot säkerhet ¹	132,4
Blancokrediter	0,0
Eget kapital (exkl balanserad förlust)	31,9
Aktiekapital	31,9
Reservfond	0,0
Andra reserver	0,0
Total kapitalisering	252,93

Nettoskuldsättning 2017-09-30	
(Mkr)	
A. Kassa	0,0
B. Likvida medel ²	2,2
C. Lätt realiserbara värdepapper	0,0
D. Summa likviditet (A+B+C)	2,2
E. Kortfristiga fordringar	30,1
F. Kortfristiga bankskulder	2,5
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	0,0
H. Andra kortfristiga skulder	116,7
I. Summa kortfristiga skulder (F+G+H)	119,2
J. Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	86,9
K. Långfristiga banklån	67,4
L- Emitterade obligationer	65,0
M. Andra Långfristiga lån	0,0
N. Summa långfristiga skulder (K+L+M)	132,4
O. Nettoskuldsättning (J+N)	219,3

1 = Lämnade säkerheter består av pant i dotterbolagsaktier samt pantbrev i fastigheter.

2 = Likvida medel avser koncernens banktillgodohavanden.

Nettoskuldsättningen omfattar samtliga skulder.

Bolaget har ingen indirekt skuldsättning och inga eventalförpliktelser.



Real Holding AB (publ)

realholding.se

Huvudkontor Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16
Postadress: Box 5008
102 41 Stockholm

Telefon: 0775-333 333