

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2021

RANDVIKEN FASTIGHETER AB (PUBL)

Q3

Randviken

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

RANDVIKEN I KORTHET	3
FINANSIELL ÖVERSIKT.....	3
VD-ORD	5
NYCKELTAL	7
VIKTIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET	8
VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG	8
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	9
KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING	10
SEGMENTREDOVISNING	13
KONCERNENS BALANSRÄKNING	14
KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING.....	15
KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	15
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	16
FASTIGHETSBESTÅNDET	17
BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FASTIGHETSSEGMENTET	21
PÅGÅENDE PROJEKT	22
FÖRNYAD STRATEGI AVSEENDE PROPTECH.....	23
FINANSIERING.....	24
AKTIEN OCH ÄGARNA	24
INCITAMENTSPROGRAM.....	25
MODERBOLAGET	26
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	27
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING.....	28
MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL.....	29
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE.....	30
TILLÄGGSUPPGIFTER	31
DEFINITIONER AV NYCKELTAL.....	39
KALENDARIUM	40
UNDERSKRIFTER.....	41

RANDVIKEN I KORTHET

Randviken är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, förvalta och förädla fastigheter inom olika segment och geografiska lägen samt att aktivt arbeta med intelligent teknik för att uppnå mer hållbara och energieffektiva fastigheter.

FASTIGHETSSTRATEGI

Tydligt fokus på fastigheter som genererar ett långsiktigt och stabilt kassaflöde.

Noggrann utvärdering av intjäningsförmåga och restvärdesrisk vid investeringsbeslut.

Fokus på svenska tillväxtregioner.

Diversifierat fastighetsbestånd med tonvikt på fastigheter inom segmenten lager/lätt industri, kontor och bostäder.



TEKNIKSTRATEGI

Randviken strävar efter att vara en ledande aktör inom digital fastighetsoptimering.

Målsättningen är att genom digitalisering och smart teknik skapa mer hållbara och energieffektiva fastigheter.

Strategin innefattar både driftkostnadsoptimering och nya intäktströmmar.

Implementering sker med hjälp av Randvikens egna personal och i samarbete med de bästa aktörerna på marknaden.

22%
KARLSTAD

28%
STOCKHOLM

30%
VÄSTRA
GÖTALAND

20%
NYKÖPING

Randvikens fastighetsvärde, fördelning region.

FASTIGHETSVÄRDE

3 047

MKR

ANTAL FASTIGHETER

38

STYCKEN

KVARTALET RESULTAT

EFTER SKATT

2,45

KR PER AKTIE

UTHYRBAR AREA

175 600

KVM

FINANSIELL ÖVERSIKT

TREDJE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till **40,2 mkr**
- Driftnettot uppgick till **33,0 mkr**
- Förvaltningsresultatet uppgick till **16,2 mkr** motsvarande **0,55 kr** per aktie.
- Periodens resultat uppgick till **72,5 mkr**, motsvarande **2,45 kr** per aktie
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till **1 566,7 mkr**, motsvarande **53,0 kr** per aktie.

JANUARI TILL SEPTEMBER 2021*

- Hyresintäkterna uppgick till **46,9 mkr**
- Driftnettot uppgick till **38,7 mkr**
- Justerat för transaktionskostnader och engångseffekt kopplat till omvänt förvärv uppgick förvaltningsresultatet till **17,4 mkr**, motsvarande **0,59 kr** per aktie
- Periodens resultat uppgick till **150,9 mkr**, motsvarande **5,11 kr** per aktie

1

FINANSIELLA OCH OPERATIONELLA MÅL

FASTIGHETSVÄRDE

10 000
MKR

Senast vid utgången
av 2023.

AVKASTNING PÅ EPRA NRV PER STAMAKTIE

>12%

Årligt genomsnitt över
en femårsperiod.

2

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

MÅLSÄTTNING

Nettobelåningsgraden ska
understiga 65% över tid.

Räntetäckningsgraden ska
överstiga 2,0 x över tid.

Soliditeten ska överstiga
35% över tid.

UTFALL

Q3, 2021 **48,7%**

Q3, 2021 **2,9 x**

Q3, 2021 **45,2%**



Bryggaren 12, Karlstad.

*Avser i praktiken perioden 16 juni - 30 september, se vidare i avsnitt kring omvänt förvärv på sidan 31.

VD-ORD

HÖG AKTIVITET PÅ ALLA FRONTER OCH ETT NYTT KAPITEL PÅ VÄG ATT SKRIVAS

Det tredje kvartalet har präglats av fortsatt hög aktivitet på alla fronter och tillväxt är det som står högst upp på agendan. Under det tredje kvartalet har vi bland annat avtalat om förvärv av fastigheter till ett värde om cirka 414 mkr som tillträds under det fjärde kvartalet. Efter kvartalets slut har vi även offentliggjort vår avsikt att genomföra ytterligare förvärv till ett värde om cirka 2 750 mkr.

Dessa nya förvärv syns inte i våra räkenskaper ännu men kommer att leda till en tydlig förbättring för flera av våra viktigaste nyckeltal framöver. Om våra senast kommunicerade affärer genomförs, vilket jag bedömer som högst troligt, kommer Randvikens kontrakterade intäkter att öka med drygt 220 mkr till att omfatta totalt drygt 400 mkr på rullande 12 månaders basis. Samtidigt ökar den genomsnittliga hyreskontraktslängden från cirka fyra år till drygt sex år, vilket på många sätt gör Randviken till ett än mer robust bolag med en plattform för ytterligare tillväxt. Efter kvartalets slut har Randviken också etablerat en relation med ytterligare en välrenommerad storbank, vilket varit ett viktigt mål för att understödja fortsatt tillväxt.

Just nu är det spännande tider där vi finansierar oss till en negativ realränta samtidigt som nära 100 procent av våra intäkter årligen växer med som lägst inflationen. Detta skapar ett bra skydd mot framtida räntehöjningar och är en kombination som rimmar väl med Randvikens affärsidé att investera i stabila och långsiktiga kassaflöden från kvalitetsfastigheter samt att återinvestera överkottet för att uppnå maximal ränta på ränta-effekt.

PLATTFORM FÖR FORTSATT HÖG TILLVÄXT

Ett bolag i Randvikens storlek har mycket att vinna på att snabbt skala upp sin verksamhet. Samtliga förvärv som vi hittills har genomfört eller avtalat om bidrar positivt till vår intjäningsförmåga per aktie – en parameter som vi har starkt fokus på. Utöver förbättrad intjäning leder dessutom varje nytt förvärv till en ökad diversifiering i form av bredare intäktsbas, lägre förvaltningskostnader per investerad krona, större möjligheter till driftoptime-

ring genom digitalisering och i förlängningen även lägre finansieringskostnader samt andra stordriftsfördelar. I takt med att Randviken växer blir vi dessutom ett mer relevant bolag för olika aktörer på kapitalmarknaden.

Även om de affärer vi har kommunicerat skulle innebära att Randvikens balansräkning mer än dubblas har vår tillväxtresa bara startat. Intresset att göra affärer med Randviken är stort och genom vårt breda nätverk får vi ständigt tillgång till nya möjligheter "off market". Vi har en stark och kvalitativ pipeline med potentiella förvärv som vi vill försöka genomföra den kommande tiden.

VÅR STARKA INTJÄNINGSFÖRMÅGA SYNES ÄNNU INTE I RESULTATET

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgår till 16,2 mkr, motsvarande 0,55 kronor per aktie. Även om det är ett starkt resultat vill jag poängtera att det finns stora kontrakterade intäkter som ännu inte har flödat in i resultaträkningen. Till exempel kommer Rockwool flytta in i vår nybyggda fastighet i Skövde under fjärde kvartalet. I det fallet har vi redan tagit den absoluta merparten av investeringen i projektet samtidigt som den årliga intäkten om cirka 8,9 mkr resultatförs fullt ut med start Q1 2022. Detsamma gäller vår ombyggnation åt gymkedjan STC i Borås där stora delar av investeringskostnaderna är tagna men årsintäkten om 2,3 mkr även den får full effekt först Q1 nästa år. Samma eftersläpning gäller för de fastigheter som vi har förvärvat men ännu ej tillträtt. I dessa fall rör det sig om cirka 37 mkr i intäkter som kommer bidra positivt till vårt förvaltningsresultat fullt ut först från och med Q1 2022.

Vad gäller kostnadssidan har vi under kvartalet haft uppstartskostnader och konsultarvoden kopplade till förvärv som påverkar central administration negativt samt även högre finansieringskostnader kopplade till förvärvslån. Dessa förvärvslån kommer under det fjärde kvartalet konverteras till sedvanliga fastighetslån med lägre marginal.

Eftersom Randviken växer snabbt blir det ibland svårt att fullt ut förstå bolagets underliggande intjäningsförmåga genom att läsa resultaträkningen. Vi har därför gjort en uppskattning av framtida intjäningsförmåga som finns att läsa på sidan 21 i denna rapport.

Kvartalets resultat efter skatt uppgår till 72,5 mkr, vilket motsvarar 2,45 kr per aktie. Förutom de hyresintäkter som har flödat in under kvartalet bidrar positiva värdeförändringar i fastighetsbeståndet till resultatet. De realiserade värdeförändringarna förklaras till stor del av nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt i fastighetsportföljen. Totalt under perioden har hyresavtal med en sammanlagd hyra om 12 mkr förhandlats om och vi har uppnått en genomsnittlig hyreshöjning om 17,5% på jämförbara objekt samtidigt som vi har ökat snittdurationen på samma objekt. Det är väldigt starka siffror som visar på vår förmåga att ständigt förbättra driftnettot i vår befintliga portfölj.

NY STRATEGISK INRIKTNING FÖR DIGITALISERING

I takt med att Randvikens fastighetsbestånd växer ökar kraven på att vara en ansvarsfull fastighetsägare som bidrar till minskad klimatpåverkan. Jag har en stark tro på att detta kan uppnås genom satsningar på digitalisering och energieffektivisering. Mot bakgrund av detta har vi därför beslutat om en ny strategisk inriktning för att accelerera vår ambition att bli en ledande fastighetsägare avseende digitalisering och energieffektivitet. I en tid av stigande energipriser är en minskad energiförbrukning inte bara viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv utan det finns även stora pengar att spara

på sista raden genom att i förvaltningen aktivt arbeta för mer energieffektiva byggnader.

Den nya inriktningen innebär i korthet att vi går ifrån egen utveckling av hård- och mjukvara för att i stället satsa på samarbeten med externa leverantörer. Genom detta kommer vi att minska våra löpande kostnader med cirka 10 mkr per år, vilket främst består av minskade personalkostnader. Samtidigt uppnår vi en större flexibilitet i att kunna välja fritt bland de bästa tekniska lösningarna på marknaden och implementera dessa på ett mer effektivt och prisvärt sätt. Läs mer om den uppdaterade strategin på sidan 23 i denna rapport.

LISTBYTE OCH NYEMISSION

I början av oktober offentliggjorde vi vår avsikt att byta börslista till Nasdaq First North Premier Growth Market. Arbetet fortgår enligt plan och det är vår ambition att kunna genomföra listbytet innan årsskiftet.

Som ett led i finansieringen av våra kommande förvärv är även planen att genomföra en nyemission av B-aktier riktad till ett flertal parter. Det är min övertygelse att både nyemissionen och bytet av handelsplats kommer vara värdeskapande för aktieägarna och skapa en mer likvid och attraktiv aktie.

Sammantaget är jag mycket nöjd med vad vi har åstadkommit under det tredje kvartalet och det är med stor glädje och entusiasm som jag fram emot att fortsätta bygga ett av Sveriges mest snabbväxande fastighetsbolag.



Gustaf Segerborg, VD.

NYCKELTAL

	2021-06-16 2021-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-06-16 2021-06-30
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	3 047,3	3 047,3	2 912,1
Antal fastigheter, st	38	38	38
Överskottsgrad, %	82,7	82,1	86,1
Direktavkastning, %	4,8	4,8	4,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	93
Uthyrbar area, kvm	175 600	175 600	175 000
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Hysesintäkter, mkr	46,9	40,2	6,6
Driftnetto, mkr	38,7	33,0	5,7
Förvaltningsresultat, mkr*	17,4	17,3	0,1
Räntekostnader, mkr	10,7	9,2	1,5
Periodens resultat efter skatt, mkr	150,9	72,5	78,4
Soliditet, %	45,2	45,2	45,6
Nettobelåningsgrad, %	48,7	48,7	49,0
Belåningsgrad, %	55,3	55,3	54,9
Genomsnittsränta, %	2,10	2,10	2,07
Finansiella skulder, mkr	1 685,9	1 685,9	1 600,0
Räntetäckningsgrad	2,9	2,9	3,0
AKTIERELATERADE NYCKELTAL			
Substansvärde (EPRA NRV) per balansdagen, mkr	1 566,7	1 566,7	1 476,5
Substansvärde (EPRA NRV) kr per balansdagen, kr per aktie	53,00	53,00	49,90
Nettoomsättning kr per aktie	1,59	1,36	0,22
Förvaltningsresultat kr per aktie*	0,59	0,59	0,00
Periodens resultat kr per aktie	5,11	2,45	2,65
Genomsnittligt antal stamaktier	29 288 217	29 562 751	27 641 012
Antal stamaktier	29 562 751	29 562 751	29 562 751

* Exklusive transaktionskostnader och engångseffekt från omvänt förvärv uppgående till totalt ca. 48,2 mkr.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER TREDJE KVARTALET

- Den 5 juli genomfördes en försäljning av 255 652 174 aktier i Randviken Fastigheter AB (publ), motsvarande cirka 8,6% av kapitalet, från befintliga ägare till ett 60-tal nya investerare i syfte att skapa mer likviditet i aktien. Detta var en del av affärsuppgörelsen inom ramen för Randviken Förvärv AB.
- Den 15 juli genomfördes en sammanläggning av Randvikens aktier, varigenom 100 aktier sammanlades till 1 aktie. Efter sammanläggningen uppgår det totala antalet aktier till 29 562 751.
- Den 27 augusti rapporterade Randviken delårsrapporten för perioden januari-juni 2021.
- Den 31 augusti slutförde Randviken Fastigheter den obligatoriska omnoteringsprocessen på NGM och offentliggjorde en bolagsbeskrivning.
- Den 1 september tecknades avtal om att förvärva fastigheten Svarven 4 i Nässjö från Tosito AB. Förvärvet görs via bolagsaffär där det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 205 mkr före avdrag för latent skatt. Förvärvet finansieras genom en kvittningsemission till säljaren om 78,4 mkr och till resterande del genom sedvanlig bankfinansiering. Tillträde sker under det fjärde kvartalet.
- Den 8 september bildade Randviken Fastigheter och Anders Tegelberg AB ett JV-bolag för gemensam utveckling och tillväxt inom segmenten lager/industri och kontor. Randvikens ägarandel i JV-bolaget uppgår till 70%. Det samägda bolaget tecknade avtal om förvärv av åtta fastigheter i Västergötland, indirekt genom bolag, från två privatpersoner till ett underliggande fastighetsvärde om 208,5 mkr efter avdrag för latent skatt.
- Den 20 september förvärvade ledande befattningshavare i Randviken optioner i Bolaget med lösenpris 70,28 kr per aktie. Totalt omfattar köpet 821 000 optioner där varje teckningsoption ger rätten att teckna en ny aktie i Randviken Fastigheter AB (Publ).
- Den 28 september slutfördes en omförhandling med Domstolsverket och parterna tecknade ett nytt sexårigt grönt hyresavtal avseende 6 350 kvadratmeter kontors- och domstolslokaler i fastigheten Örnen 4 i Karlstad.

VIKTIGA HÄNDELSE R EFTER KVARTALET S UTGÅNG

- Den 5 oktober offentliggjordes avsikten att genomföra ett listbyte från NGM Nordic SME till Nasdaq First North Premier Growth Market ("Nasdaq").
- Den 25 oktober offentliggjorde Randviken att bolaget har ingått två separata avsiktsförklaringar avseende förvärv av fastigheter till ett värde om cirka 2 750 mkr. Randviken avser att finansiera förvärven genom upptagande av bankfinansiering samt genom nyemissioner riktade till ett antal parter.
- Den 28 oktober tillträdde de 8 fastigheterna i Västergötland för vilka avtal tecknades den 8 september. Förvärvet finansierades med kassa och sedvanlig bankfinansiering.
- Den 1 november kallade styrelsen för Randviken Fastigheter AB (publ) till extra bolagsstämma som planeras hållas onsdagen den 17 november 2021.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Akkumulerat 3,5 månader	Kvartal 3 månader	Kvartal 0,5 månader
	2021-06-16 2021-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-06-16 2021-06-30
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)			
Hysesintäkter	46 867	40 226	6 642
Fastighets- och materialkostnader	-8 127	-7 206	-922
Driftnetto	38 740	33 020	5 720
Aktiverat arbete för egen räkning	33	-	33
Central administration	-7 717	-6 092	-1 625
Transaktionskostnader	-8 392	- 1 140	-7 252
Avskrivningar	-147	-114	-33
Övriga rörelseintäkter	540	540	-
Övriga rörelsekostnader	-67	-66	-1
Finansiella intäkter	10	10	-
Finansiella kostnader	-13 970	-9 954	-4 016
Effekt av omvänt förvärv	-39 761	-	-39 761
Förvaltningsresultat	-30 731	16 205	-46 936
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	230 972	73 756	157 216
Resultat före skatt	200 240	89 961	110 280
Aktuell skatt	-2 692	-2 692	-
Uppskjuten skatt	-46 617	-14 780	-31 836
Periodens resultat	150 932	72 488	78 444
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	150 932	72 488	78 444
Periodens resultat	150 932	72 488	78 444
Övrigt totalresultat från året	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	150 932	72 488	78 444

I koncernen återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

OMVÄNT FÖRVÄRV

I samband med att Randviken Fastigheter AB (då under namnet Raybased Holding AB) förvärvade Randviken Förvärv AB i juni 2021 emitterade Randviken Fastigheter AB 2 882 608 695 nya aktier. Innan emissionen hade Randviken Fastigheter AB 73 666 428 aktier, vilket medför att tidigare ägare av bolaget endast har kontroll över 2,5% av aktierna i bolaget efter emissionen. De tidigare ägarna av Randviken Fastigheter AB förlorade därmed det bestämmande inflyandet över den nya koncernstrukturen och blir redovisningsmässigt ett dotterbolag till Randviken Förvärv AB. I enlighet med IFRS 3 utgör denna transaktion ett s.k. omvänt förvärv. Ett omvänt förvärv är ett förvärv där

den legala förvärvaren blir det bolag som i koncernredovisningen betraktas som det förvärvade bolaget. Randviken Förvärv AB betraktas därmed som den redovisningsmässiga förvärvaren i koncernredovisningen, vilket innebär att koncernens första dag för resultatposter är 16 juni.

Framtida koncernredovisningar kommer att utgå från Randviken Förvärv AB som ett framtida redovisningsmässigt moderbolag. Då Randviken Förvärv AB tidigare ej upprättat någon koncernredovisning kommer det under första året inte finnas några jämförelsesiffror.

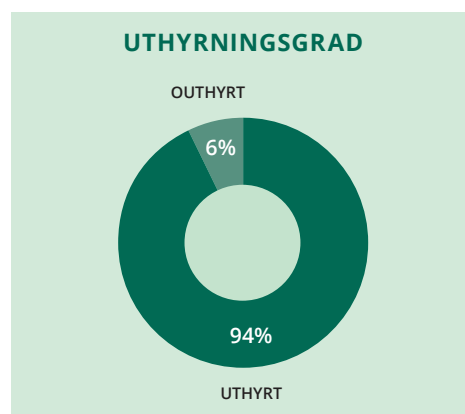
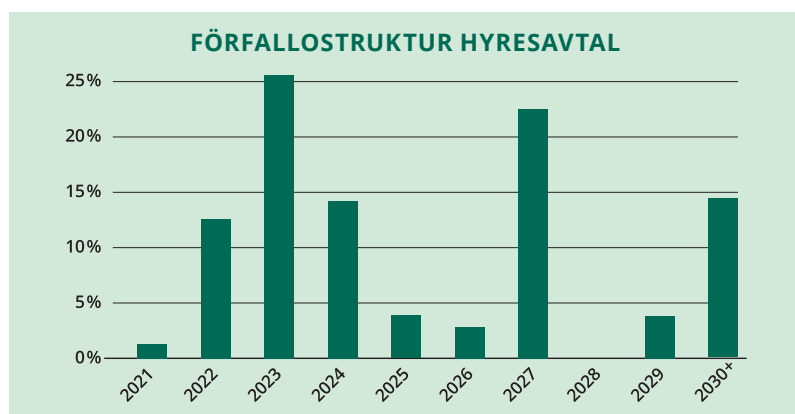
DRIFTNETTO

Driftnetto för perioden uppgick enligt nedan:

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-06-16	2021-07-01	2021-06-16
	2021-09-30	2021-09-30	2021-06-30
Hysesintäkter	46 867	40 226	6 642
Fastighets- och materialkostnader	-8 127	-7 206	-922
Driftnetto	38 740	33 020	5 720

DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADENS FÖRÄNDRING

Uthyrningsgraden för Koncernens fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Koncernens hyresintäkter och följaktligen också på Koncernens lönsamhet. Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad per den 30 september 2021 uppgick till 94 procent att jämföra med 93 procent per den 30 juni 2021.



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration fördelar sig enligt nedan:

CENTRAL ADMINISTRATION (TKR)	2021-06-16	2021-07-01	2021-06-16
	2021-09-30	2021-09-30	2021-06-30
Personalkostnader fastigheter	2 590	1 868	722
PR och marknadsföring	102	-8	110
Styrelsearvoden	540	445	95
Konsultkostnader, revision och rådgivning	1 446	1 446	-
Raybased PropTech	2 176	1 942	233
Övriga kostnader	863	398	465
Central administration	7 717	6 092	1 625

Den 30 september 2021 uppgick antalet anställda i Koncernen till 13 personer, varav 6 personer i dotterbolaget Raybased PropTech. Efter kvartalets slut har samtliga anställda i Raybased PropTech sagt upp och kommer att avsluta sina anställningar under första halvan av 2022.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader fördelar sig enligt nedan:

FINANSIELLA KOSTNADER (TKR)	2021-06-16	2021-07-01	2021-06-16
	2021-09-30	2021-09-30	2021-06-30
Transaktionskostnader hänförliga till finansiering	2 257	-	2 257
Räntekostnader säkerställda banklån	6 937	5 983	954
Räntekostnader förvärvslån	3 772	3 253	519
Periodiserade uppläggningskostnader banklån	742	612	130
Tomträttsavgäld	51	51	-
Ränta övriga skulder	211	55	156
Finansiella kostnader	13 970	9 954	4 016

Räntekostnader på banklån uppgick till 10,7 mkr under perioden 16 juni – 30 september.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick den 30 september 2021 till 2,10 procent och inkluderar förvärvskrediter och byggnadskreditiv som under det kommande kvartalet förväntas refinansieras med lån säkerställda med pantbrev efter genomförda fusioner och avslutade ombyggnationer. Allt annat lika förväntas räntekostnaderna att gå ner då krediterna med säkerhet i pantbrev löper med en lägre ränta.

EFFEKT AV OMVÄNT FÖRVÄRV

Det omvända förvärvet upprättas med utgångspunkt från värdet på Randviken Fastigheter AB per 15 juni 2021 (1,0 kr/aktie) multiplicerat med 73 666 428 aktier, vilket motsvarar aktierna i Randviken Fastigheter AB (dåvarande Raybased Holding AB) innan kvittningsmissionen som genomfördes den 15 juni. Detta innebär en total köpeskilling om 73,7 mkr och ställs i relation till Randviken Fastigheters nettotillgångar om 33,9 mkr vilket medför ett övervärde om 39,8 mkr.

Övervärdet redovisas i sin helhet som effekt av omvänt förvärv via resultaträkningen och belastade förvaltningsresultatet för perioden januari till september med 39,8 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet för perioden juli till september med 73,8 mkr. Värdeökningen är främst kopplad till fastigheterna Skövde Personbilen 1 och Karlstad Örnen 4. På fastigheten Skövde Personbilen 1 pågår ett nybyggnationsprojekt om ca 13 800 kvm. Hyresgästen har efter periodens utgång tillträtt delar av fastigheten och hyran har förhandlats om med en positiv effekt om ca 0,7 mkr per år. I fastigheten Karlstad Örnen 4 har Randviken tecknat ett nytt sexårigt hyresavtal med Domstolsverket med en förhöjd hyra om ca 1,1 mkr.

Värdeförändringar på fastigheter påverkade resultatet för perioden januari till september med 231,0 mkr och avser omvärdering från överenskommet fastighetsvärde vid förvärvstidpunkten och verkligt värde per 30 september 2021.



Personbilen 1, Skövde.

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Randviken redovisar en uppskjuten skattekostnad för perioden januari till september om 46,6 mkr och är hänförligt till orealiserade värdeförändringar av fastigheter. Därtill redovisar Randviken uppskjuten skatteintäkt om 963 tkr vilket motsvarar förvärvade underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt för perioden juli till september uppgick till 72,5 mkr.

Resultat efter skatt för perioden januari till september uppgick till 150,9 mkr.

UTSIKTER FÖR 2021

Bolaget lämnar ingen prognos för 2021.



Örnen 4, Karlstad.

SEGMENTSREDOVISNING

Randviken kommer under kommande kvartal utvärdera möjligheten att redovisa och följa upp sin verksamhet i olika fastighetssegment, baserat på geografi och typ.

Under detta kvartal presenteras rörelseresultatet uppdelat på fastighetsverksamheten och PropTech.

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-06-16 - 2021-09-30		
	TOTALT	FASTIGHETER	PROPTech
Hysesintäkter	46 867	46 867	-
Fastighets- och materialkostnader	-8 127	-8 127	-
Driftnetto	38 740	38 740	-
Aktiverat arbete för egen räkning	33	-	33
Central administration	-7 717	-5 541	-2 176
Avskrivningar	-147	-	-147
Övriga rörelseintäkter	540	529	11
Övriga rörelsekostnader	-67	-65	-2
Justerat rörelseresultat*	31 382	33 663	-2 281

* Transaktionskostnader har exkluderats då dessa är att se som kostnader av engångskaraktär.



Vallentuna-Mörby 1:118, Vallentuna.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-09-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Balanserade utvecklingskostnader	25 575	25 498
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 047 349	2 912 120
Maskiner och inventarier	224	62
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Uppskjuten skattefordran	20 459	20 046
Övriga finansiella tillgångar	1 300	-
Nyttjanderätt tomträttsavtal	5 329	-
Summa anläggningstillgångar	3 100 236	2 957 726
Omsättningstillgångar		
Varulager	1 754	1 316
Kundfordringar	9 685	4 134
Övriga fordringar	26 330	9 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 112	15 066
Likvida medel	202 091	174 123
Summa omsättningstillgångar	251 972	204 543
SUMMA TILLGÅNGAR	3 352 208	3 162 270
EGET KAPITAL		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Aktiekapital	443 441	443 441
Övrigt tillskjutet kapital	921 604	919 082
Upparbetat resultat inklusive periodens resultat	150 932	78 444
Summa eget kapital	1 515 977	1 440 967
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 635 194	1 574 530
Uppskjutna skatteskulder	50 767	35 522
Leasingskuld	5 329	-
Summa långfristiga skulder	1 691 290	1 610 052
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	50 660	25 458
Leverantörsskulder	17 019	17 100
Aktuella skatteskulder	5 933	5 278
Övriga skulder	15 867	16 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 461	46 826
Summa kortfristiga skulder	144 941	111 251
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 352 208	3 162 270

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde på Koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 3 047 mkr per 30 september 2021. Randviken inhämtar externa värdeutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Samtliga fastigheter har värderats av auktoriserade fastighetsvärderare under 2021. Elva fastigheter har värderats under innevarande kvartal.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 50,8 mkr, varav 47,6 mkr avser uppskjuten skatteskuld hänförligt till värdeförändringar av fastigheter, 2,7 mkr avser uppskjuten skatteskuld hänförligt till identifierat övertvärde av immateriella tillgångar i samband med omvänt förvärv och 0,5 mkr avser uppskjuten skatteskuld hänförligt till obeskattade reserver i Koncernens legala enheter.

UPPSKJUTEN SKATT

Koncernens uppskjutna skattefordringar uppgick till 20,5 mkr, varav 14,3 mkr avser skattemässiga underskottsavdrag och 6,2 mkr avser uppskjuten skattefordran hänförligt till identifierade underskottsavdrag i samband med omvänt förvärv.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till totalt 1 685,9 mkr per 30 september 2021, varav 1 635,2 mkr var klassificerade som långfristiga och 50,7 mkr var klassificerade som kortfristiga. Se vidare avsnitt Finansiering.

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILL-SKJUTET KAPITAL	UPPARBETAT RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	EGET KAPITAL
Ingående balans 2021-06-15	11 050	82 370	-76 111	-	17 309
Effekt av omvänt förvärv	-	-19 750	76 111	-39 761	16 600
Nyemission	432 391	893 609	-	-	1 326 000
- Transaktionskostnader	-	-37 146	-	-	-37 146
Periodens resultat	-	-	-	118 204	118 204
Utgående balans 2021-06-30	443 441	919 082	-	78 444	1 440 967
Nyemission	-	-	-	-	-
- Transaktionskostnader	-	264	-	-	264
Lämnade teckningsoptioner	-	2 258	-	-	2 258
Periodens resultat	-	-	-	72 488	72 488
Utgående balans 2021-09-30	443 441	921 604	-	150 932	1 515 977

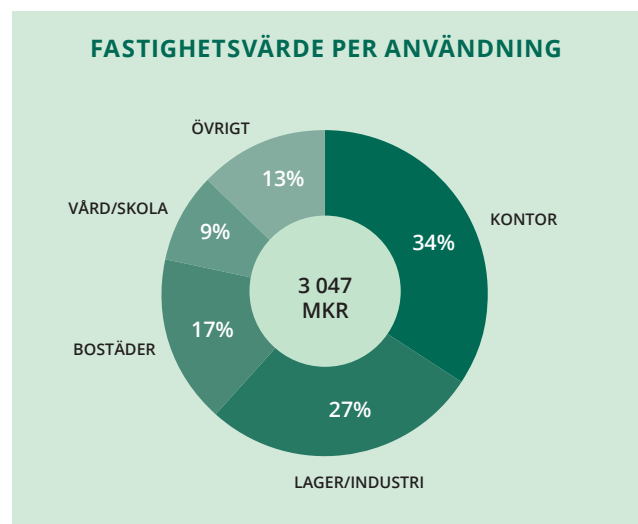
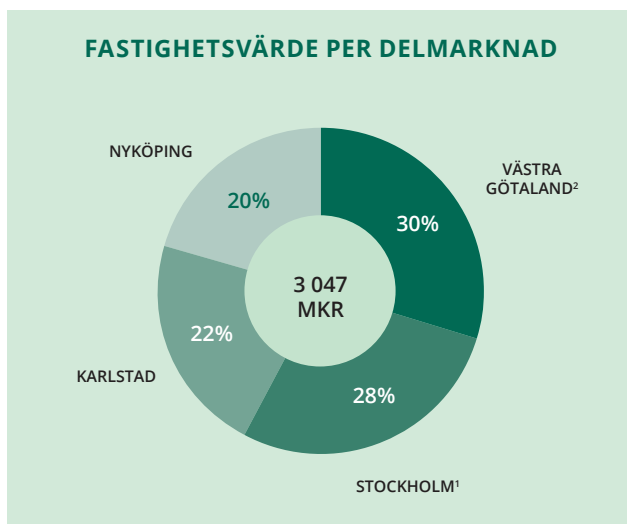
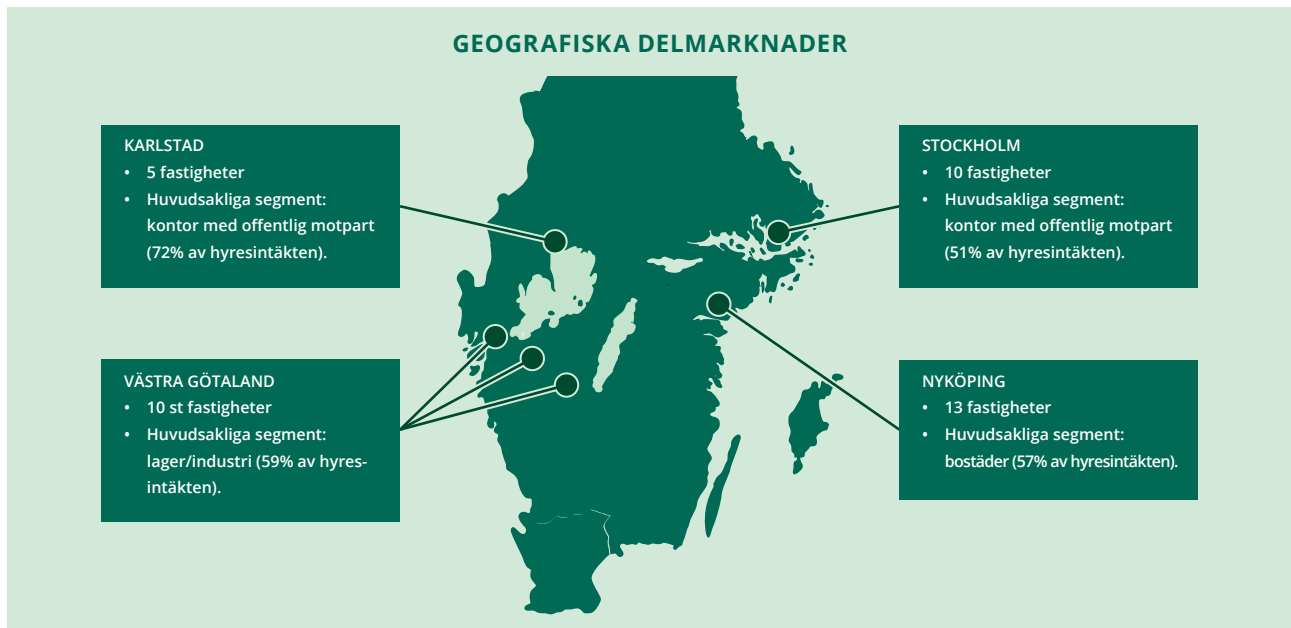
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	Akkumulerat 3,5 månader	Kvartal 3 månader	Kvartal 0,5 månader
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-06-16 2021-09-30	2021-07-01 2021-09-30	2021-06-16 2021-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	22 990	26 148	-3 158
Erhållen ränta	10	10	-
Erlagd ränta	-13 970	-9 954	-4 016
Betald inkomstskatt	3 241	3 241	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	147	147	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	12 418	19 592	-7 174
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-43 449	-19 460	-23 989
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	74 360	3 447	70 913
Summa förändringar i rörelsekapital	30 911	-16 013	46 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 329	3 579	39 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-224	-224	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 640 925	-62 456	-1 578 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 641 149	-62 680	-1 578 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	113 118	264	112 854
Lämnade teckningsoptioner	938	938	-
Upptagna lån	1 685 854	85 867	1 599 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 799 910	87 069	1 712 842
Periodens kassaflöde	202 091	27 968	174 123
Likvida medel vid periodens början	-	174 123	-
Likvida medel vid periodens slut	202 091	202 091	174 123

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2021 av 38 fastigheter om cirka 175 600 kvm. Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter inklusive hyresgarantier och efter färdigställande av kontrakterade projekt.

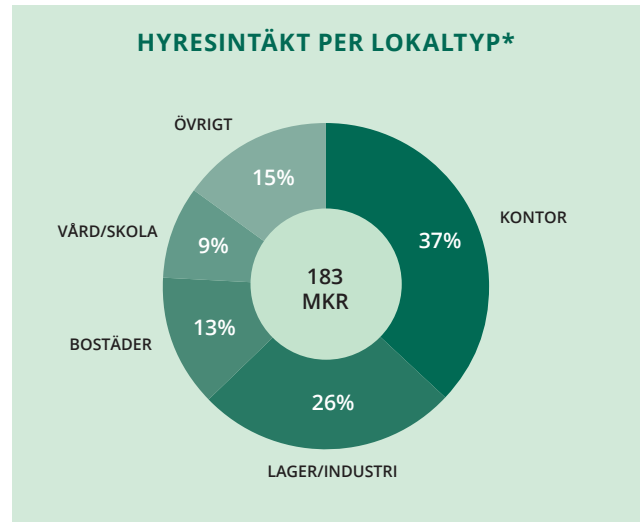
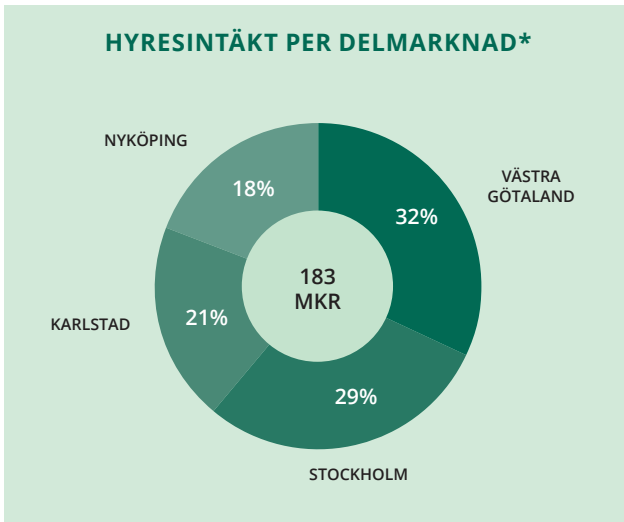
Nedan visas portföljsammansättningen utifrån delmarknad och lokalanvändning:



1 Haninge, Tyresö, Södertälje, Stockholm, Järfälla, Vallentuna, Täby och Upplands-Väsby.

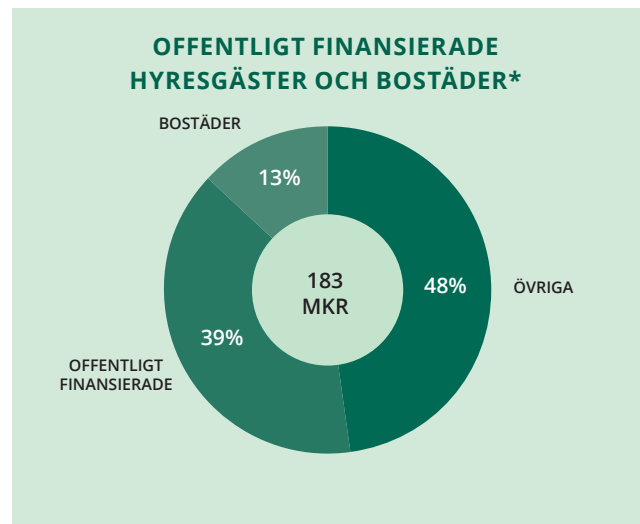
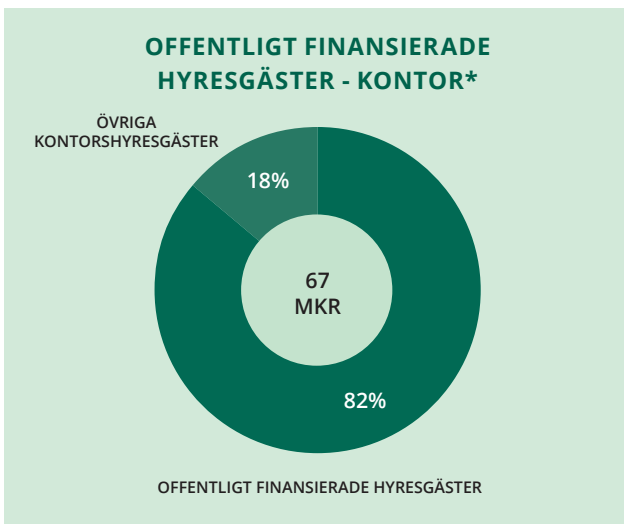
2 Borås, Alingsås, Uddevalla, Skövde och Falköping.

Fastighetsportföljen är fördelad utifrån hyresintäkter mellan fyra delmarknader: Västra Götaland, Stockholm, Karlstad och Nyköping, som utgör 32 procent, 29 procent, 21 procent, respektive 18 procent av de totala hyresintäkterna. Portföljens hyresintäkter utgörs till största del av intäkter från kontorslokaler (37 procent av hyresintäkterna) med övervägande statliga eller kommunala hyresgäster (82 procent), där efter kommer lager- och industrilokaler (26 procent av hyresintäkterna) och bostadslokaler (13 procent av hyresintäkterna).



* Inklusive hyresgarantier och efter färdigställande av kontrakterade projekt.

Nedan illustreras hur stor andel av hyresintäkterna som kommer från offentligt finansierade hyresgäster och bostadshyresgäster:



* Inklusive hyresgarantier och efter färdigställande av kontrakterade projekt.

De kontrakterade hyresintäkterna inklusive hyresgarantier om 7,3 mkr på rullande 12 månadersbasis för 2021 uppgår till cirka 183 mkr och driftnettot uppskattas till cirka 143 mkr. Fastigheternas direktavkastning, inklusive hyresgarantier, uppgår till 4,8% per den 30 september 2021.

FASTIGHETSBESTÅNDET

REGION	ANTAL UTHYRBAR FASTIGHETER/AREA, KVM)		HYRESINTÄKT ¹			FASTIGHETSVÄRDE ²		
			MKR	KR/KVM ³	ANDEL TOTAL	MKR	KR/KVM	ANDEL TOTAL
Stockholm	10	37 971	53	1 383	29%	857	22 575	28%
Västra Götaland	10	78 762	58	739	32%	905	11 496	30%
Karlstad	5	28 141	38	1 364	21%	670	23 798	22%
Nyköping	13	30 733	33	1 088	18%	615	20 011	20%
TOTALT	38	175 607	183	1 039	100%	3 047	17 353	100%

¹ Efter färdigställande av pågående projekt, inklusive hyresgarantier. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

² Efter färdigställande av kontrakterade projekt.

³ Snitthyra baserad på faktisk uthyrd area.

HYRESINTÄKTER¹, FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH DELMARKNAD, MKR

REGION	KONTOR	LAGER/ INDUSTRI		RESTAURANG/ BUTIK		VÅRD/ SKOLA		ÖVRIGT	ANDEL AV TOTALT TOTALT, %	
		BOSTÄDER		BUTIK		SKOLA			TOTALT	TOTALT, %
Stockholm	27	13	4	0	5	4			53	29%
Västra Götaland	3	34	--	11	10	0			58	32%
Karlstad	35	--	--	3	--	0			38	21%
Nyköping	2	0	19	7	2	3			33	18%
TOTALT	67	48	23	21	17	7			183	100%

¹ Efter färdigställande av kontrakterade projekt, inklusive hyresgarantier. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

UTHYRNINGSBAR AREA¹, FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH DELMARKNAD, KVM

REGION	KONTOR	LAGER/ INDUSTRI		RESTAURANG/ BUTIK		VÅRD/ SKOLA		ÖVRIGT	ANDEL AV TOTALT TOTALT, %	
		BOSTÄDER		BUTIK		SKOLA			TOTALT	TOTALT, %
Stockholm	19 713	11 942	2 502	142	2 311	1 361			37 971	22%
Västra Götaland	3 009	59 840	--	9 412	6 499	2			78 762	45%
Karlstad	25 956	--	--	1 986	--	199			28 141	16%
Nyköping	2 371	480	16 555	7 001	1 863	2 463			30 733	18%
TOTALT	51 049	72 262	19 057	18 541	10 673	4 025			175 607	100%

¹ Efter färdigställande av kontrakterade projekt.

FÖRVÄRV EFTER KVARTALET

Randviken har efter perioden ingått avtal om att förvärva 9 fastigheter indirekt från tre parter. Fastigheternas sammanlagda hyresintäkter uppgår till ca 37 mkr per år och fastigheterna förväntas generera ett driftnetto om ca 28 mkr per år. Då förvärven har och ska tillträdas under det fjärde kvartalet har inte intäkter och kostnader från affärerna haft någon påverkan

på periodens resultat. Affärerna kommer att ha en positiv inverkan på Randvikens intjäning. Vid tillträde av fastigheten Nässjö Svarven 4, vilket beräknas ske den 29 november, kommer Randviken att emittera 1 533 049 aktier till säljaren, Tosito AB.

Randviken



Mejseln 30, Lidköping.



Grepn 16, Lidköping.



Svarven 4, Nässjö.



Mejseln 23, Lidköping.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FASTIGHETSSEGMENTET

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	BEFINTLIGT BESTÅND	NYA FÖRVÄRV	TOTAL
Hysesintäkter	175 259	37 048	212 307
Hysesgarantier	7 281	--	7 281
Fastighetskostnader	-39 447	-9 167	-48 614
Driftnetto	143 093	27 880	170 973
Central administration	-20 000	-728	-20 728
Finansnetto	-32 031	-5 375	-37 406
Förvaltningsresultat	91 062	21 777	112 839
Antal aktier	29 562 751	1 533 049	31 095 800
Förvaltningsresultat kr per aktie	3,08	14,21	3,63

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga för fastighetssegmentet på tolv månaders basis per den 30 september 2021. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Det är inte en prognos. Den bedömda intjäningsförmågan illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte verksamhetens verkliga resultat eller verksamhetens resultat för någon framtida period. Ovan presenterade intjäningsförmåga inkluderar intäkter och bedömda kostnader för signerade ovillkorade affärer Randviken har ingått och effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

Ovan illustrerade intjäningsförmåga per aktie inkluderar att Randviken emitterar 1 533 049 aktier till Tosito AB i enlighet med ovillkorat aktieöverlåtelseavtal.

Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

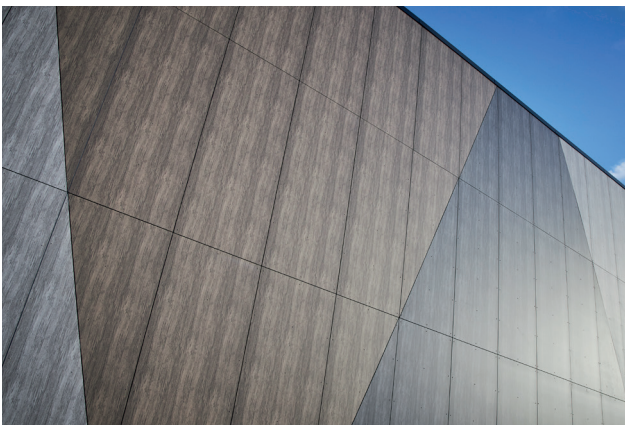
- Hysesintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- Effekter av signerade ovillkorade aktieöverlåtelseavtal som har och ska tillträdas under Q4 2021;
- Avtalade hyresgarantier på årsbasis;
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation för att förvalta fastighetsportföljen och inkluderar uppskattad kostnad för nyrekryteringar;
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga kontrakterade räntenivå per den 30 september 2021 exklusive periodiserade uppläggningskostnader. Finansieringskostnaderna avseende de förvärven Randviken har/kommer att tillträda under Q4 2021 är uppskattade i enlighet med faktiska villkor som har erhållits från kreditgivare.

PÅGÅENDE PROJEKT

Randviken hade per den 30 september i huvudsak ett större pågående fastighetsrelaterat projekt. På fastigheten Skövde Personbilen 1 pågår ett nybyggnadsprojekt om cirka 13 800 kvm lager och produktion som är fullt uthyrt till Rockwool AB. Under kvartalet har Randviken gjort investeringar om cirka 55,3 mkr i fastigheten. Delar av byggnaden tillträdades av hyresgästen efter kvartalets utgång och resterande delar kommer att vara inflyttningsklart kvartal fyra. Från och med Q1 2022 kommer Randviken redovisa fulla hyresintäkter för fastigheten. Fastigheten bedöms generera ett driftnetto om ca 8,5 mkr per år vid färdigställande.

Byggkostnaderna som tas för Randvikens projekt aktiveras i bokföringen i takt med att de uppstår och ökar således det bokförda värdet för respektive fastighet. Budgeterade kostnader för beslutade projekt uppgår vid kvartalets slut till cirka 11,1 mkr, varav merparten är relaterade till Skövde Personbilen 1.

I aktieöverlåtelseavtalen med respektive säljare har säljarna åtagit sig att på egen bekostnad finansiera eventuella överskjutande kostnader i förhållande till presenterad budget. Randviken tar således ingen projektrisk kopplat till ovan presenterade projekt.



Personbilen 1, Skövde.

FÖRNYAD STRATEGI AVSSEENDE PROPTech

Randviken ska bli en ledande fastighetsägare avseende energieffektivisering och digitalisering. I strävan efter denna position bedömer vi att bolaget tillför de bästa förutsättningarna genom inköp av mjuk- och hårdvara från externa leverantörer, snarare än att satsa på egen teknikutveckling.

I takt med att Randvikens fastighetsbestånd växer ökar kraven på att vara en ansvarsfull fastighetsägare som bidrar till minskad miljöpåverkan, vilket enligt oss kan uppnås genom satsningar på digitalisering och energieffektivisering. Vi har därför beslutat om en ny strategisk inriktning för att accelerera bolagets ambition att bli en ledande fastighetsägare avseende digitalisering och energieffektivitet.

Till följd av den nya strategiska inriktningen upphör Randviken med egen teknikutveckling och flyttar affärsområdet PropTech från Göteborg till Stockholm. Samtliga medarbetare inom dotterbolaget Raybased PropTech AB lämnar sina anställningar efter avslutad uppsägningstid, vilket beslutats i fackliga förhandlingar. Efter engångskostnader relaterade till omstruktureringen väntas Randviken minska sina löpande kostnader inom affärsområdet med ca 10 miljoner kronor per år.

Som ett första steg i att accelerera digitaliseringsarbetet inleder Randviken ett samarbete med Netmore AB ("Netmore"), som genom ett ramavtal, fått uppdrag att fortsätta digitaliseringen av Randvikens fastighetsbestånd.

Syftet med samarbetet är att säkerställa en effektiv drift och utveckling av Randvikens fastigheter med hjälp av digitalisering, och i längden bidra till en positiv värdeutveckling inom fastighetsbeståndet.

I stora drag omfattar ramavtalet med Netmore installation, distribution, uppkoppling och drift av fastighetsbaserade nätverk, inventering av Koncernens fastighetsbestånd i syfte att dokumentera möjliga investeringar för utökad fastighetsdigitalisering och energieffektivisering samt inplacering av Netmores datakommunikationsteknik i Randvikens fastigheter. De planerade åtgärderna bedöms över tid att minska Bolagets driftkostnader samt bidra till ett mer hållbart fastighetsbestånd. Som ett första steg ska tekniken implementeras i Randvikens fastighet Örnen 4 i Karlstad där Randviken nyligen har skrivit ett sexårigt grönt hyresavtal med Domstolsverket.

Projektledare från Randvikens sida är Mattias Averup, som blir Teknisk Chef inom Randviken, inhyrd från Netmore, med ansvar för digitalisering. Mattias ska även bidra till arbetet med att etablera Randvikens hållbarhetsstrategi, ett arbete som kommer att redovisas under H1 2022.

Roberto Rutili, styrelseledamot i Randviken, sitter även i styrelsen i Netmore. Ramavtalet har ingåtts på marknadsmässiga villkor och Roberto Rutili har inte deltagit i bolagets hantering av ramavtalet.



Örnen 4, Karlstad.

FINANSIERING

Koncernens huvudsakliga externa finansiering bestod per den 30 september 2021 av en lånefacilitet uppgående till 1 568 mkr med Swedbank AB (publ) som långivare. Lånet finansierar de 35 fastigheter som förvärvades i samband med det omvända förvärvet i juni 2021. Avtalet har en löptid om 3 år. Som del av denna finansiering har moderbolaget lämnat borgensåtagande och ställt pant till långivaren. Panten består primärt av pant i fastigheter samt aktier i dotterbolag. Avtalet är ingånget på sedvanliga villkor och är förenat med finansiella åtaganden (s k kovenanter). Avtalet innehåller även bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för långivaren. De finansiella åtagandena föreskriver bland annat gränsvåer för belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall dessa kovenanter inte efterlevs kan avtalet komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning. Vidare innehåller avtalet så kallade cross default-bestämmelser. Dessa innebär att om en uppsägningsgrund föreligger enligt ett annat låneavtal, exempel-

vis på grund av utebliven betalning överstigande ett visst belopp eller brott mot ett finansiellt åtagande, kan avtalet under vissa förutsättningar sägas upp till omedelbar betalning. Avtalet löper med rörlig ränta.

I samband med det omvända förvärvet övertogs, i tillägg till ovan beskrivna finansiering, två befintliga säkerställda lån från förvärvat fastighetsbolag. Per 30 september 2021 uppgick summan av dessa lån till ca 31 mkr. Datum för villkorsändring är juni 2022 respektive juni 2023. Dessa avtal löper med fast ränta.

Slutligen har Koncernen två lån upptagna i samband med att tre tilläggsförvärv genomfördes under juni månad. Dessa består av ett säkerställt banklån om 19,5 mkr samt ett byggnadskreditiv med en låneram om 91 mkr. Det sistnämnda kommer vid färdigställande av projektet refinansieras med seniorlån. Dessa avtal löper med rörlig ränta.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Per 30 september 2021 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 443 441 268 kr, fördelat på 29 562 751 aktier, motsvarande lika många röster. Aktierna är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 15,00 kr. Aktierna har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Cirka 23 miljoner aktier, motsvarande cirka 78 procent av totalt antal aktier är föremål för "lock-up" till och med 16 dec 2021.

På extra bolagsstämma den 4 juni 2021 beslutades att Bolagets aktier ska sammanläggas varigenom 100 aktier sammanläggs till 1 aktie. Avstämningsdag för sammanläggningen fastställdes till onsdagen den 14 juli 2021 och det nya antalet aktier bokades ut i Euroclears system torsdagen den 15 juli 2021.

Enligt Bolagets bolagsordning, som antogs på extra bolagsstämma den 4 juni 2021, får aktiekapitalet inte understiga 400 mkr och inte överstiga 1 600 mkr, och antalet aktier får inte understiga 25 000 000 och inte överstiga 100 000 000.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende aktierna i Bolaget under innevarande eller föregående räkenskapsår.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

TIDPUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING ANTAL AKTIER	TOTAL ANTAL AKTIER	FÖRÄNDRING AKTIEKAPITALET	AKTIE- KAPITAL
2019-03-25	Nyemission	2 144 870	24 555 476	321 731	3 683 321
2020-09-25	Nyemission	49 110 952	73 666 428	7 366 643	11 049 964
2021-06-17	Kvittningsemission	2 882 608 695	2 956 275 123	432 391 304	443 441 268
2021-07-13	Sammanläggning	-2 926 712 372	29 562 751	--	443 441 268

10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA

	% AV KAPITAL / RÖSTER
Nötudden Fastigheter Holding AB	16,5%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)	15,9%
Fastpartner AB (publ)	10,9%
Landia AB	7,7%
Cernera Fastigheter AB	7,6%
Rmw Rand AB	7,0%
Relevante Wealth Management AB	4,0%
Botvid Holding AB (publ)	3,6%
Swedbank Försäkring	3,3%
Fastighets AB Hägerberget	2,7%
Övriga	20,8%
Total	100,0%

INCITAMENTSPROGRAM

Randviken har ett teckningsoptionsprogram för bolagets ledning och andra medarbetare i enlighet med det beslut om långsiktigt incitamentsprogram som togs på bolagsstämman den 4 juni 2021. Bolagets styrelseledamöter omfattas inte av programmet.

Per 30 september 2021 innehade medarbetare totalt 821 000 teckningsoptioner med rätt att teckna nya stamaktier i Bolaget. Detta motsvarar 2,8 % av antalet utestående aktier. Varje teckningsoption ger rätten att teckna en ny stamaktie i Bolaget till teckningskursen 70,28 kronor.

Teckning av aktier kan ske under två perioder; dels under två veckor från dagen från offentliggörandet av delårsrapporten för 1 juli-30 september 2024, dock inte tidigare än den 1 oktober och inte senare än den 15 december 2024; och dels under två veckor från dagen för offentliggörandet av delårsrapporten för perioden 1 oktober -31 december 2024, dock inte tidigare än den 1 januari 2025 och inte senare än den 15 mars 2025.

MODERBOLAGET

Moderbolaget Randviken Fastigheter AB (Publ) verksamhet består i att äga och förvalta aktier i dotterbolag.

Bolagets organisation består av fem personer som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverk-

samhet, finansieringsverksamhet och administrativa koncerngemensamma tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade bolaget såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Randvikenkoncernen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Kvartal 3 månader	Ackumulerat 9 månader	Kvartal 3 månader	Ackumulerat 9 månader	Helår 12 månader
	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)					
Nettoomsättning	789	2 507	772	2 796	4 093
Övriga rörelseintäkter	720	1 405	-	-	-
Summa rörelseintäkter	1 509	3 912	772	2 796	4 093
Övriga externa kostnader	-2 751	-9 3932	-1 697	-4 206	-5 614
Personalkostnader	-1 448	-1 671	-127	-421	-571
Rörelseresultat	-2 690	-7 151	-1 052	-1 830	-2 092
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-33 000	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	945	698	1 596	1 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-162	0	-442	-294
Resultat från finansiella poster	0	-32 217	698	1 154	1 686
Resultat före skatt	-2 690	-39 368	-353	-676	-406
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten inkomstskatt	-	-427	44	144	87
Periodens resultat	-2 690	-39 795	-309	-532	-406
Periodens resultat	-2 690	-39 795	-309	-532	-406
Övrigt totalresultat från året	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-2 690	-39 795	-309	-532	-406

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Kvartal 3 månader	Halvår 6 månader	Kvartal 3 månader	Halvår 6 månader	Helår 12 månader
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-04-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2020-04-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020
Nettoomsättning	694	1 718	843	2 024	4 093
Övriga rörelseintäkter	685	685	-	-	-
Summa rörelseintäkter	1 379	2 403	843	2 024	4 093
Övriga externa kostnader	-5 396	-6 642	-1 083	-2 509	-5 614
Personalkostnader	-78	-222	-142	-294	-571
Rörelseresultat	-4 094	-4 461	-383	-779	-2 092
Resultat från andelar i koncernföretag	-33 000	-33 000	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	395	944	461	898	1 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	-161	-161	-317	-442	-294
Resultat från finansiella poster	-32 766	-32 217	144	456	1 686
Resultat före skatt	-36 860	-36 678	-238	-323	-406
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten inkomstskatt	-398	-	51	100	87
Periodens resultat	-37 259	-37 106	-187	-223	-319

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.



Forellen19, Tyresö.



Vänernippan 1, Karlstad.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för immateriella rättigheter	10	-	-
Andelar i koncernföretag	47 921	8 750	11 450
Fordringar hos koncernföretag	1 262 693	41 660	42 670
Räntebärande långfristiga fordringar	1 320	-	-
Uppskjuten skattefordran	9 372	9 857	9 799
Summa anläggningstillgångar	1 321 316	60 267	63 920
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	-	81	10
Övriga fordringar	37	761	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 454	891	1 512
Likvida medel	1 416	5 149	1 173
Summa omsättningstillgångar	4 907	6 882	2 772
SUMMA TILLGÅNGAR	1 326 223	67 149	66 692
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	443 441	11 050	11 050
Summa bundet eget kapital	443 441	11 050	11 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfund	939 096	82 765	82 370
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	-66 358	-29 033	-28 820
Summa fritt eget kapital	872 738	53 732	53 549
Summa eget kapital	1 316 348	64 911	64 599
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 764	1 524	1 113
Övriga skulder	454	614	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 826	229	524
Summa kortfristiga skulder	10 044	2 367	2 092
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 326 223	67 149	66 692

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIE- KAPITAL	ÖVERKURS- FOND	BALANSERAT RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	EGET KAPITAL
Ingående balans 2020-01-01	3 683	65 932	-26 192	-2 308	41 114
Nyemission	7 367	16 438	-	-	23 805
Beslut enligt årsstämma:					
- Årets resultat			-2 308	2 308	-
Årets resultat				-319	-319
Övrigt total resultat från året			-	-	-
Utgående balans 2020-12-31	11 050	82 370	-28 501	-319	64 599
Ingående balans 2021-01-01	11 050	82 370	-28 501	-319	64 599
Beslut enligt årsstämma:					
- Årets resultat			-319	319	-
Nyemission	432 391	893 609			1 326 000
- Transaktionskostnader*		-36 882			-36 882
Lämnade teckningsoptioner			2 258		2 258
Periodens resultat				-39 795	-39 795
Övrigt totalresultat från perioden			-	-	-
Utgående balans 2021-09-30	443 441	939 096	-26 562	-39 795	1 316 180

* Transaktionskostnader har bokats direkt i eget kapital och överkursfonden med 36 882 tkr.



Rådmanen 18, Nyköping.



Jakobsberg 2:2406, Jakobsberg.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

	Kvartal 3 månader	Akkumulerat 9 månader	Kvartal 3 månader	Akkumulerat 9 månader	Helår 12 månader
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-07-01 2021-09-30	2021-01-01 2021-09-30	2020-07-01 2020-09-30	2020-01-01 2020-09-30	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-2 690	-7 151	-1 052	-1 830	-2 092
Erhållen ränta	1	945	698	1 596	1 980
Erlagd ränta	-1	-162	-	-442	-294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 690	-6 368	-353	-676	-406
<u>Förändringar i rörelsekapital</u>					
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 373	-1 892	5 101	590	723
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 095	7 952	-128	659	385
Summa förändringar i rörelsekapital	-3 467	6 060	4 973	1 249	1 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 157	-309	4 620	573	702
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella tillgångar	-10	-10	-	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-33 446	-69 446	-	-	-
Förvärv av dotterbolag	-	-25	-	-	-
Lämnade teckningsoptioner	938	938	-3 167	-10 977	-14 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 518	-68 543	-3 167	-10 977	-14 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	264	113 118	181	24 019	23 805
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar koncern	44 403	-44 023	-	-	-
Konvertibla lån	-	-	-	-10 000	-10 000
Upptagna lån	-5 000	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 667	69 095	181	14 200	13 805
Periodens kassaflöde	992	243	1 634	3 796	-181
Likvida medel vid periodens början	424	1 173	3 516	1 354	1 354
Likvida medel vid periodens slut	1 416	1 416	5 149	5 149	1 173

TILLÄGGSUPPGIFTER

OMVÄNT FÖRVÄRV

I samband med att Randviken Fastigheter AB förvärvade Randviken Förvärv AB emitterade Randviken Fastigheter AB 2 882 608 695 nya aktier. Innan emissionen hade Randviken Fastigheter AB 73 666 428 aktier, vilket medförde att tidigare ägare av bolaget endast har kontroll över 2,5% av aktierna i bolaget efter emissionen. De tidigare ägarna av Randviken Fastigheter AB förlorade därmed det bestämmande inflytandet över den nya koncernstrukturen och blir redovisningsmässigt ett dotterbolag till Randviken Förvärv AB. I enlighet med IFRS 3 utgör denna transaktion ett s.k. omvänt förvärv. Ett omvänt förvärv är ett förvärv där den legala förvärvaren blir det bolag som i koncernredovisningen betraktas som det förvärvade bolaget och Randviken Förvärv AB betraktas därmed som den redovisningsmässiga förvärvaren i koncernredovisningen.

All information om moderbolaget i denna delårsrapport avser denna legala moderbolaget Randviken Fastigheter AB. Den redovisning som beskrivs ovan avseende det omvända förvärvet avser endast koncernredovisningen.

Framtida koncernredovisningar kommer att utgå från Randviken Förvärv AB som ett framtida redovisningsmässigt moderbolag. Då Randviken Förvärv AB tidigare ej upprättat någon koncernredovisning kommer det under första året inte finnas några jämförelsesiffror.

Den 15 juni 2021 förvärvade Randviken Fastigheter AB samtliga aktier i Randviken Förvärv AB. Förvärvet finansierades genom en kvittningsemission i bolaget och i enlighet med IFRS 3 utgör denna transaktion ett s.k. omvänt förvärv.

Det omvända förvärvet upprättas med utgångspunkt från värdet på Randviken Fastigheter AB per 15 juni 2021 (1,0 kr/aktie) multiplicerat med 73 666 428 aktier vilket motsvarar aktierna i Randviken Fastigheter AB innan kvittningsemissionen och innebär en total köpeskilling om 73,7 mkr. Detta ställs i relation till Randviken Fastigheters nettotillgångar om 33,9 mkr

vilket medför ett övervärde om 39,8 mkr. Övervärdet presenteras i sin helhet som effekt av omvänt förvärv via resultaträkningen och belastar förvaltningsresultatet med 39,8 mkr. Ingen del av identifierad goodwill bedöms skattemässigt avdragsgill.

Detta är en preliminär förvärvsanalys och de upplysningar som ännu inte kan lämnas är upplysningar hänförliga till verkliga värden på nettotillgångar. Anledningen till att denna upplysning inte kan lämnas är att arbetet pågår med att slutligt fastställa värdet på förvärvade nettotillgångar inklusive värdering av immateriella tillgångar ska särskiljas från goodwill. När förvärvsanalysen är slutligt fastställd kan det innebära att andra tillgångar och skulder kan komma att identifieras.

PRELIMINÄR FÖRVÄRVSKALKYL

BELOPP I MKR

Köpeskilling uppgår till	73,7
Köpeskillingen beräknad på 73 666 428 aktier á 1 kr	

BELOPP I MKR	BOKFÖRT VÄRDE	VERKLIGT VÄRDE
	2021-06-15	2021-06-15
	OREVIDERAD	OREVIDERAD
Immateriella anläggningstillgångar	12,4	25,5
Materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	13,3	19,5
Varulager	1,3	1,3
Kortfristiga fordringar	0,8	0,8
Förutbetalda kostnader	3,3	3,3
Kassa och Bank	1,0	1,0
Upplåning och övriga skulder	-14,9	-14,9
Uppskjuten skatteskuld	-	-2,7
Verkligt värde nettotillgångar	17,3	33,9

REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med delårsrapport januari till juni 2021 upprättar Randviken Fastigheter AB (publ) sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana standarderna antagits av EU.

Alla belopp är redovisade i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Beloppen för koncernen avser perioden 16 juni – 30 september för resultatrelaterade poster och 30 september för balansrelaterade poster. Beloppen för moderbolaget avser perioden 1 januari – 30 september för resultatrelaterade poster och 30 september för balansrelaterade poster.

Kvartalsrapporten har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern) och har godkänts av styrelsen den 12 november 2021.

SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana antagits av EU samt RFR 1. kompletterande redovisningsregler för koncernen och Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges under avsnittet risker och osäkerhetsfaktorer.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipavsnitt. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds främst av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Inga nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 har tillämpats i denna rapport. Inga IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som ännu inte trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Koncernredovisning

Koncernföretag är företag som Randviken Fastigheter AB (publ) har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

Koncerninterna transaktioner, balansposter och orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens resultaträkning, rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och balansräkning.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För periodens samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

Intäktsredovisning

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IFRS 16 Leasingavtal.

Hyresintäkter

Hyresintäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalen.

Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets hyrestid.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelning och resultat på värdepappersinnehav.

Finansiella intäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom till exempel realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Övriga rörelseintäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

Pågående tjänsteuppdrag

Tjänsteuppdrag till fastpris redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs, så kallad successivvinstavräkning.

När utfallet av ett uppdrag går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga utgifter enligt färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Intäkterna värderas till verkligt värde för ersättning som har erhållits eller kommer att erhållas i förhållande till färdigställandegraden. När utfallet av ett uppdrag inte går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter bara i den mån uppdragsutgifter har uppkommit och kan återvinnas. Uppdragsutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra uppdraget.

När det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultatet.

Fastighets-, Förvaltnings- och Administrationskostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av fastighetskostnader och administrationskostnader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning och redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av kostnader såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

Förvaltningsfastigheter

Randvikens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier.

Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, exklusive direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle.

Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att koncernen erhåller ekonomiska fördelar i framtiden förknippade med utgiften, när utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Värdering

Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med en normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. Randviken genomför kvartalsvisa fastighetsvärderingar av varje enskild fastighet i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet. Värderingsprocessen styrs av internt beslutade riktlinjer och i enlighet med dessa värderas samtliga fastigheter externt minst en gång per år. Mer än en extern värdering per år görs i de fall där fastighetens värde väsentligt skiljer sig från den senaste externa värderingen och att det gör att en intern värdering blir för osäker. Dessa fall kan exempelvis bero på stora förändringar i hyresnivåer eller att större projekt färdigställs eller beslutas.

De externa värderingarna utförs av samhällsbyggar- na auktoriserad värderare.

Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. De externa värderingarna har under tredje kvartalet 2021 genomförts av Newsec, Properate, och JLL.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassa flödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå.

För bostäder har hyresutvecklingen under kalkylperioden antagits stiga i takt med den antagna inflationen.

Bedömningen av kostnader för drift, underhåll och administration är baserat dels på faktiska kostnader, dels erfarenheter av jämförbara objekt och har skett med hänsyn till objektets användning, ålder och underhållsstatus. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar.

Goodwill

Goodwill uppstår vid förvärv av dotterbolag och avser det belopp varmed köpeskillingen överstiger Koncernens andel i det verkliga värdet av identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser i det förvärvade bolaget.

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som inte är färdiga för användning, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden. En nedskrivning återförs om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig.

Immateriella anläggningstillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:
Grundutvecklat system: 25 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:
Inventarier, verktyg och maskiner: 5 år

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; aktier och andelar, kundfordringar, lånefordringar och likvida medel. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder och låneskulder.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen – det datum då Koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuell marknadsdata.

Nedan beskrivs beräkning av verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar banktillgodohavanden och andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde och redovisat värde överensstämmer med verkligt värde.

Kundfordringar och lånefordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras kundfordringar och lånefordringar som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar.

Kundfordringar och lånefordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till nominellt värde, dvs hänsyn tas till bedömda krediteringar. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Upplåning och låneskulder

Upplåning och låneskulder avser kredit och rörelseskulder och klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Krediterna i balansräkningen redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar.

För kategorin kundfordringar och lånefordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse om inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till redovisat värde då betalningar ligger nära i tiden.

Aktuell och uppskjuten skatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en intäkt eller kostnad i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader.

Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats per balansdagen. Årets aktuella skatt som skall betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Per balansdagen 2021-09-30 var de beslutade skattesatserna:

- Räkenskapsår som inleds 1 januari 2021: 20,6 %

I Randviken finns huvudsakligen två poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Förvaltningsfastigheter
- Underskottsavdrag

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan överenskommet fastighetsvärde vid förvärvstidpunkten och deras verkliga värde.

Uppskjutna skattefordringar avser främst underskottsavdrag och redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld då det hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet. Förändringar i den uppskjutna skatteskulden respektive skattefordran redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Pensionsförpliktelser

Inom koncernen förekommer enbart s.k. avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar Randviken fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas.

Incitamentsprogram

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

Avsättningar

Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder då betalning av skulden kan skjutas fram i upp till tolv månader efter balansdagen, därefter ses det som långfristig skuld.

Leasing

Koncernen som leasetagare innehar endast leasingkontrakt som utgör korta kontrakt.

Betalningar av korta kontrakt avseende lokal, utrustning och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Koncernen som leasegivare

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med dotterbolagen som leasegivare. Innebörden av ett operationellt leasingavtal är att koncernen bibehåller de risker och förmåner som är förknippade med ägandet av tillgången. Se avsnitt 2.3 om Intäktsredovisning för en kort beskrivning av intäkter kopplade till operationella leasingavtal vilket avser koncernens samtliga hyresavtal.

Koncernen som leasetagare

Avtal där Randviken är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Koncernen redovisar en leasingkund för tomträttsavtal utifrån premissen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Randviken har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som finansiell kostnad. Övriga leasingavtal är operationella och avser kontor, personbilar och kontorsmaskiner. I resultaträkningen redovisas dessa under centraladministration.

Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Redovisningsprinciper i moderbolaget

I samband med redovisning enligt IFRS i koncernredovisningen, har moderbolaget övergått till att tillämpa RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Redovisningen för 2020 upprättades årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 20 16:10) om årsredovisning i mindre företag. Några kvantitativa effekter på moderbolagets egna kapital har inte identifierats.

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen.

- Intäkter från koncerngemensamma tjänster redovisas enligt IFRS 15 som baseras på att intäkten redovisas när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden.
- Andelar i koncernföretag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle redovisat värde överstiga dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital.
- Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.
- Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet övergått till köparen.

- Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.
- Förvärvsrelaterade kostnader aktiveras för moderbolaget, till skillnad mot koncernen där de kostnadsförs.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

ABOUTVALUE Stockholm AB har under det tredje kvartalet tillhandhållet Koncernen ekonomiska tjänster och affärssystem, inklusive hyressystem. Fram till och med september då den ordinarie CFO:n tillträdde tillhandhölls även tjänsten som interim CFO av ABOUTVALUE Stockholm AB. Avtalet har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

I samband med att anställda förvärvade optioner i Bolaget tillhandhölls lån på marknadsmässiga villkor till dessa personer. VD omfattas inte av dessa lån.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan avvika från dessa bedömningar. Därutöver är Randviken exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsrelaterade risker

Värdering av förvaltningsfastigheter kan påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av företagsledningen. För att minska risken för felaktiga värderingar har Randviken låtit auktoriserade externa värderingsföretag marknadsvärdera fastigheterna i samband med förvärvsprocessen. Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till att osäkerhet alltid finns om de antaganden som gjorts. Randviken prioriterar att hyra ut till hyresgäster med hög kreditvärdighet och på långa löptider även om detta medför något lägre omedelbar intjäning. Avsikten är att minska risken för hyresförluster samt risken för vakanser. Randviken har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet. Randvikens hyresavtalsstruktur med många mindre hyresavtal bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.

ÖKAD OSÄKERHET ORSAKAD AV COVID-19-PANDEMIN

Covid-19-pandemin har medfört att osäkerheten ökat. Påverkan på bolaget kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras samt hur de ekonomiska stimulanserna kommer att påverka ränteläge och inflation.

Randvikens exponering mot särskilt utsatta sektorer såsom hotell, restaurang och besöksnäring är låg.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

NYCKELTAL	BESKRIVNING	MOTIVERING AV ALTERNATIVT NYCKELTAL
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital föräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förmågan att generera resultat på koncernens tillgångar oaktat finansieringskostnader.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.	Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettet i förhållande till fastigheternas värde.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Randviken använder EBITDA för att med nyckeltalet EBITDA/Nettoskuld åskådliggöra finansiell risk.
Eget kapital per aktie	Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.	Ej alternativt nyckeltal.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Hysesintäkter i jämförbart bestånd	Hysesintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäktspotential.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Nettoskuld/Totala tillgångar	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Resultat per aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultatet plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

NYCKELTAL	BESKRIVNING	MOTIVERING AV ALTERNATIVT NYCKELTAL
Substansvärde (EPRA NRV)	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.	Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett lånsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Totalavkastning på aktie	Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.	Nyckeltalet åskådliggör den totala avkastning som kommit aktieägarna tillgodo.
Totalavkastning på fastighet	Summan av direktavkastning och omvärderingar av fastigheter under perioden, i relation till fastighetsvärde vid periodens utgång justerat för omvärderingar under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör resultatgenerering och värdetillväxt för fastigheterna under en period.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2021: 23 februari 2022
- Delårsrapport januari – mars 2022: 19 april 2022
- Årsstämma 2022: 29 april 2022
- Delårsrapport januari – juni 2022: 15 augusti 2022

Randviken

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 14 november 2021

Randviken Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556776-3213

Tobias Emanuelsson

Fredrik Brodin

Einar Lindquist

Roberto Rutili

Lars Tagesson

Douglas Westerberg

Gustaf Segerborg, VD

Frågor beträffande rapporten besvaras av bolaget VD Gustaf Segerborg och bolagets styrelseordförande Tobias Emanuelsson.

Gustaf Segerborg, VD
Telefon: +46 702 76 88 89
gustaf.segerborg@randviken.se

Tobias Emanuelsson, Styrelseordförande
Telefon: +46 73 839 18 10
tobias.emmanuelsson@randviken.se

Randviken

Randviken Fastigheter AB (publ) | Box 16038 | 103 21 Stockholm