

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2021

RANDVIKEN FASTIGHETER AB (PUBL)

Q4

Randviken

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 intäcksströmmar.

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

39%
MELLAN

28%
VÄST

28%
STOCKHOLM

5%
SYD

Randvikens fastighetsvärde, fördelning region.

FASTIGHETSVÄRDE

6 401

MKR

ANTAL FASTIGHETER

54

STYCKEN

KVARTALET RESULTAT
EFTER SKATT

5,6

KR PER AKTIE

UTHYRBAR AREA

470 000

KVM

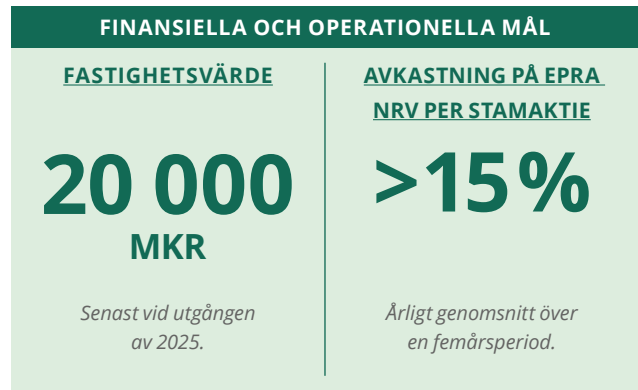
FINANSIELL ÖVERSIKT

FJÄRDJE KVARTALET 2021

- Hyresintäkterna uppgick till **53,9 mkr**
- Driftnettot uppgick till **42,3 mkr**
- Förvaltningsresultatet uppgick till **19,7 mkr** motsvarande **0,6 kr** per aktie
- Kvartalets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till **187,1 mkr**, motsvarande **5,6 kr** per aktie
- Långsiktigt substansväde (EPRA NRV) uppgick till **2 781 mkr**, motsvarande **63,1 kr** per aktie

JANUARI TILL DECEMBER 2021*

- Hyresintäkterna uppgick till **100,8 mkr**
- Driftnettot uppgick till **81,1 mkr**
- Förvaltningsresultatet uppgick till **37,1 mkr** motsvarande **1,2 kr** per aktie
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till **338,0 mkr**, motsvarande **10,8 kr** per aktie
- Ingen utdelning för 2021 föreslås



Nasdaq's skärm Times Square, New York.

* Avser i praktiken perioden 16 juni - 31 december, se vidare i avsnitt kring omvänt förvärv på sidan 14.



Stådet 12, Lidköping.

VD-ORD

Det fjärde kvartalet var mycket intensivt och innebar stora positiva förändringar för Randviken. Bland annat fördubblade vi fastighetsbeståndet, bytte börslista och genomförde en större kontant nyemission.

När vi kom till börserna genom det omvända förvärvet i mitten av juni 2021 var Randvikens samlade fastighetsvärde cirka 2,8 miljarder kronor fördelat på 38 fastigheter. Vi gav tidigt löftet till våra aktieägare och till marknaden att Randviken ska vara ett av de främsta tillväxtbolagen i fastighetsbranschen.

Vår affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla högkvalitativa fastigheter som genererar stabila kassaflöden. Detta är på inget sätt en unik affärsidé eller för den delen överdrivet komplicerat. Svårigheten ligger snarare i förmågan att genomföra strategin på ett effektivt och disciplinerat sätt.

När vi nu stänger böckerna för året (som för oss i praktiken är ett halvår) kan jag med belåtenhet konstatera att vi har hunnit åstadkomma väldigt mycket på kort tid. Vi har kommit en bra bit på vägen i vårt bolagsbygge och vi har lyckats knyta till oss de medarbetare, aktieägare, externa finansärer och andra samarbetspartners som krävs för att fortsätta vår resa.

SUNT FÖRNUFT OCH INVESTERINGSDISCIPLIN ÄR VÅR NYCKEL TILL FRAMGÅNG

Randviken har ingen uttalad inriktning i fråga om vilken geografi eller i vilka fastighetstyper som vi investerar i. Detta är högst medvetet eftersom det är min övertygelse att man över tid får en bättre riskjusterad avkastning genom att disciplinerat investera i *bra fastigheter*, snarare än att slaviskt följa de trender som för stunden råder på marknaden. På Randviken tillämpar vi ett stort mått av sunt förnuft och vi har ett ständigt fokus på restvärdesrisk när vi bedömer huruvida ett nytt potentiellt förvärv passar in i vår portfölj. Med detta synsätt ska vi skapa ett bolag och en fastighetsportfölj som år efter år levererar stabila och säkra kassaflöden till våra aktieägare.

NYA FASTIGHETSFÖRVÄRV HAR GJORT RANDVIKEN TILL ETT STARKARE BOLAG

Förutom de 38 fastigheter som i somras utgjorde grunden för Randviken som börsnoterat bolag har vi under det senaste halvåret tillträtt 21 fastigheter genom åtta separata transaktioner. Därtill har vi signerat avtal om förvärv av ytterligare åtta fastigheter genom fyra olika transaktioner, vilka avses tillträdas under första kvartalet 2022. Vi har även valt att avyttra fem fastigheter som vi av olika anledningar inte anser passar i vårt bestånd, till priser som i samtliga fall överstiger senaste externvärderingarna. Läger man samman det kommunicerade värdet av samtliga dessa transaktioner är det tydligt att vårt fastighetsvärde inom kort kommer att ha passerat sju miljarder kronor.

Substansvärdet uppgick per årsskiftet till 63,1 kr/aktie, motsvarande en ökning om 19% från föregående kvartal. Detta överträffade våra initiala förväntningar och mot denna bakgrund uppdaterades under det fjärde kvartalet Randvikens tillväxtmål. De nya tillväxtmålen innebär att vi ska ha nått ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor innan utgången av 2025 och att den årliga genomsnittliga avkastningen på substansvärdet per aktie ska överstiga 15% över tid.

Fastighetsbeståndets kassaflöde synliggörs inte till fullo i detta kvartals förvaltningsresultat eftersom en stor del av fastigheterna tillträdades vid kvartalets slut. Däremot presenteras den aktuella intjäningsförmågan på sidan 8, vilken summerar till 4,7 kr/aktie efter att kommunicerade förvärv är tillträdna.

Förutom ökningen av vår tillgångsmassa under kvartalet, som i sig innebär en större stabilitet och ökad diversifiering, är jag särskilt nöjd med att vår genomsnittliga hyreskontraktslängd under kvartalet ökade med över 50% till 6,3 år. I tillägg till den långa återstående kontraktsdurationen har vi en överskottsgrad på 78%, vilket innebär att den operationella risken i portföljen är låg då en stor del av driftkostnaderna, inklusive el och värme, återvinns från våra hyresgäster.

FÖRVALTNINGSORGANISATIONEN LEVERERAR

Jag är inte bara nöjd med det tempo vi har hållit på förvärvssidan utan också över att vi på kort tid har lyckats bygga en förvaltningsorganisation med ett stort kundfokus och en sann entreprenörsanda. Under kvartalet har hyresavtal med ett totalt hyresvärde om 4,9 mkr hyrts ut eller omförhandlats, vilket motsvarar en ökning om 1,3 mkr för samma lokaler. I syfte att identifiera värdeskapande åtgärder inom digitalisering och energioptimering inventerades under kvartalet samtliga våra fastigheter i Nyköping och Karlstad, vilket omfattar 231 lägenheter och 59 000 kvm lokaler. Arbetet genomfördes med hjälp av vår samarbetspartner, Netmore, och vi hoppas att kunna fatta beslut och påbörja en rad föreslagna åtgärder under början av 2022.

Utöver samarbetet med Netmore har Randviken även ingått ett avtal med Mestro för tillhandahållande av ett komplett monitoreringssystem för analys och uppföljning av energi- och mediaanvändning. Syftet med avtalet är att vi ska kunna analysera och följa upp hela fastighetsbeståndets el-, fjärrvärme-, kyla-

och VA-konsumtion i ett och samma system. Det är min tro och förhoppning att vi genom verktyget ska kunna identifiera ytterligare energioptimeringar i beståndet.

Vårt hållbarhetsarbete börjar ta form och under december ingicks ett centralt elhandelsavtal med Vattenfall som säkerställer att vi enbart köper el från förnybara källor och som är miljömärkt – ett litet men viktigt steg i rätt riktning.

VI VÄLKOMNAR VÅRA NYA AKTIEÄGARE

Under fjärde kvartalet genomförde vi en riktad nyemission om 800 mkr där vi fick flertalet nya storägare, främst i form av svenska institutionella investerare. Jag är väldigt glad över det stora intresset som marknaden visade och jag ser fram emot att förvalta emissionslikviden på ett sunt och ansvarsfullt sätt.

Vi inleder det nya året med stor tillförsikt om att kunna fortsätta arbetet med att växa och utveckla vårt bolag.



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Gustaf Segerborg'. The signature is fluid and cursive.

Gustaf Segerborg, VD.

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE	2021		
	Q4	Q3	Q2 ¹
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, mkr	6 401	3 047	2 912
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	13 616	17 354	16 584
Förvaltningsfastigheter antal, st	54	38	38
Uthyrbar area, tusental kvm	470	176	176
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	93
Areamässig uthyrningsgrad, %	92	93	93
Överskottsgrad, %	78	82	86
Direktavkastning, %	4,8	4,8	4,6
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,3	4,1	3,7
FINANSIELLA			
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, mkr	2 781	1 567	1 477
Förvaltningsresultat ² , mkr	20	17	0
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, mkr	187	72	78
Räntekostnader, mkr	12	9	1
Nettobelåningsgrad, %	56	49	49
Belåningsgrad, %	61	55	55
Soliditet, %	39	45	46
Genomsnittlig kapitalbindning lån, år	2,7	2,4	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,5	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,2	2,1	2,1
AKTIERELATERADE			
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	44 065	29 563	29 563
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	33 615	29 563	27 641
EPRA NRV, kr per aktie	63,1	53,0	49,9
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,6	0,6	0,0
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, kr per aktie	5,6	2,5	2,8

¹ Perioden avser i praktiken perioden 16 juni - 30 juni 2021, se vidare kommentar kring omvänt förvärv.

² Definitionen av förvaltningsresultat har uppdaterats och exkluderar nu transaktions- och omstrukturingskostnader, effekter av omvänt förvärv samt kostnader relaterat till avvecklad verksamhet.

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, TKR	2021		
	Q4	Q3	Q2 ¹
Hysesintäkter	53 916	40 226	6 642
Fastighetskostnader	-11 599	-7 206	-922
Driftnetto	42 317	33 020	5 720
Central administration	-11 012	-5 732	-1 626
Finansnetto	-11 597	-9 944	-4 016
Förvaltningsresultat	19 709	17 344	78
Transaktions- och omstruktureringskostnader	-16 036	-1 140	-7 252
Effekt av omvänt förvärv	-21 426	-	-39 761
Resultat före värdeförändringar	-17 753	16 204	-46 935
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	288 666	73 756	157 216
Värdeförändringar finansiella instrument	-17	-	-
Resultat före skatt	270 896	89 960	110 281
Aktuell skatt	831	-2 692	-
Uppskjuten skatt	-68 199	-14 780	-31 836
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	203 527	72 487	78 445
Resultat från avvecklad verksamhet	-11 472	-	-
Periodens resultat	192 055	72 487	78 445
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	187 098	72 487	78 445
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4 957	-	-

¹ Perioden avser i praktiken perioden 16 juni - 30 juni 2021, se vidare kommentar kring omvänt förvärv.

BALANSRÄKNING (TKR)	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30
Förvaltningsfastigheter	6 400 601	3 047 349	2 912 120
Nyttjanderättstillgångar	31 135	5 329	-
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	196	-	-
Övriga anläggningstillgångar	53 203	47 558	45 606
Övriga omsättningstillgångar	44 234	49 880	30 421
Likvida medel	362 085	202 091	174 123
Totala tillgångar	6 891 456	3 352 208	3 162 269
Eget kapital	2 671 568	1 515 977	1 440 967
Innehav utan bestämmande inflytande	4 968	-	-
Uppskjuten skatt	109 458	50 767	35 522
Räntebärande skulder	3 933 410	1 685 854	1 599 988
Skuld nyttjanderätter	31 135	5 329	-
Övriga skulder	140 917	94 281	85 793
Totalt eget kapital och skulder	6 891 456	3 352 208	3 162 270

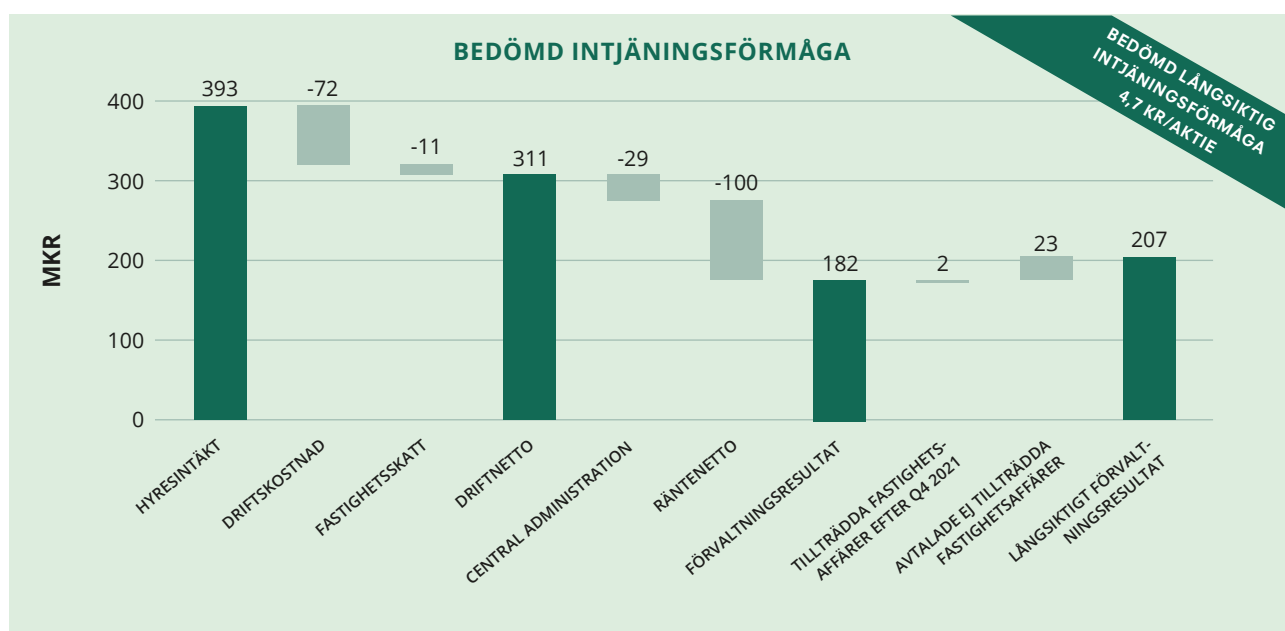
BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

SAMMANSTÄLLNING INTJÄNINGSFÖRMÅGA RULLANDE 12 MÅNADER

BELOPP I MILJONTALS KRONOR (MKR)	Q4 2021	TILLTRÄDDA	AVTALADE	TOTAL
		FASTIGHETSAFFÄRER	EJ TILLTRÄDDA	
		EFTER Q4 2021	FASTIGHETSAFFÄRER	
Hyresvärde	431	2	43	477
Vakans	(38)	-	(1)	(39)
Hyresintäkt¹	393	2	43	439
Driftkostnad	(72)	(0)	(9)	(81)
Fastighetsskatt	(11)	(0)	(2)	(13)
DRIFTNETTO	311	2	32	345
Central administration	(29)	(0)	(2)	(31)
Räntekostnader	(100)	(0)	(7)	(107)
FÖRVALTNINGSRESULTAT	182	2	23	207

¹ Exklusive hyresgaranti om 7,3 mkr per år.

Ingående antal aktier	44 065 003	44 065 003	44 065 003	44 065 003
Nya aktier	-	-	343 957	343 957
Utgående antal aktier	44 065 003	44 065 003	44 408 960	44 408 960
Intjäning per aktie	4,1			4,7



Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga för fastighetsbeståndet på tolv månaders basis per den 1 januari 2022. 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 affärer Randviken har ingått och effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

Randviken

Ovan illustrerade intjäningsförmåga per aktie inkluderar att Randviken emitterar 343 957 aktier till Tosito AB och Gäråhov Holding AB samt Östersjöhus AB i enlighet med ingångna aktieöverlåtelseavtal.

Hysesintäkten baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis inklusive hyrestillägg för fastighets-skatt m.m. Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 7,3 mkr.

Fastighetskostnader är baserade på Bolagets bedömda normaliserade kostnad under ett normalår som baserats på faktiskt utfall med beaktande av byggnadernas tekniska systems ålder och bestämmelser i hyresavtal. Kostnader för central adminis-

tration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation för att förvalta fastighetsportföljen och inkluderar uppskattad kostnad för nyrekryteringar.

Räntekostnaderna har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen samt uppskattade finansieringsvillkor avseende nya förvärv som ännu inte har tillträtts. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga räntenivå per 31 december 2021 justerat för kontrakterade förändringar i låneportföljen samt bedömda villkor på lån kopplade till nya förvärv.



Nödesta 13 7, Haninge.



Bryggaren 12, Karlstad.



Forellen 19, Tyresö.



Våktaren 12, Nyköping.

RANDVIKEN FASTIGHETER

AFFÄRSMODELL I KORTHET

STRATEGISKA FÖRVÄRV



FASTIGHETSTRANSAKTIONER

- Ledning med god erfarenhet från att genomföra fastighetstransaktioner, med +50 genomförda transaktioner uppgående till +20 miljarder kr sedan 2016 (varav 13 transaktioner om totalt 6,5 miljarder kr inom ramen för Randviken).
- Ledningen har en mycket god förmåga att utföra, finansiera och integrera komplexa fastighetstransaktioner off-market av både enskilda fastigheter och större portföljer.
- Randviken har ett mål om att äga ett fastighetsbestånd som överstiger 20 mdr kr per utgången av 2025.

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING OCH UTVECKLING



FÖRVALTNING/UTVECKLING

- Fokus på utvecklingspotential i nuvarande fastighetsportfölj, exempelvis utveckling av oexploaterad mark och ytterligare intäktspotential i nuvarande vakanser och befintliga hyreskontrakt.
- Randviken fokuserar på och arbetar aktivt med utveckling av oexploaterad mark som redan ägs av Randviken, snarare än att förvärva externa utvecklingsprojekt.
- Randviken fokuserar idag främst på kassaflödesgenererande fastigheter, men kan även investera i utvecklingsprojekt via joint ventures.



DIGITAL RENOVERING OCH HÅLLBARHET

- Ambition att bli en ledande aktör inom digital fastighetsoptimering som möjliggör:
 - Kostnadsbesparningar genom aktiv mätning, exempelvis värmekostnader, vattenkostnader och avfallshantering samt förvaltningskostnader.
 - En hållbar och lönsam omställning av äldre fastigheter genom ny teknik.
 - Hållbarhetsarbete inriktat mot energioptimering och digital förvaltning genom intelligent teknik via externa partners.

RANDVIKEN BESITTER ALL KOMPETENS OCH ERFARENHET INTERNT VILKET LÄGGER GRUNDEN FÖR DEN FORTSATTA TILLVÄXTEN

OPERATIVA MÅL

TILLVÄXTMÅL FASTIGHETSVÄRDE 2025

>20 000
MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

ÖVERSTIGA
FÖREGÅENDE ÅR

GENOMSnittlig ÅRLIG AVKASTNING PÅ EPRA NRV PER STAMAKTIE

>15%
ÖVER EN
FEMÅRSPERIOD



Finnslätten 6, Västerås.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Den 5 oktober offentliggjordes avsikten att genomföra ett listbyte från NGM Nordic SME till Nasdaq First North Premier Growth Market.
- Den 25 oktober offentliggjorde Randviken att bolaget har ingått avsiktsförklaringar med två olika säljare avseende förvärv av fastigheter till ett värde om cirka 2 750 mkr.
- Den 28 oktober tillträdde 8 fastigheter i Västergötland för vilka avtal tecknades under det tredje kvartalet. Förvärvet finansierades med kassa och sedvanlig bankfinansiering.
- Den 1 november kallade styrelsen för Randviken till extra bolagsstämma som planerades hållas den 17 november 2021.
- Vid extra bolagsstämma den 17 november beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 16 259 512 aktier för att bland annat möjliggöra de förvärv som kommunicerats i pressmeddelande den 25 oktober 2021.
- Den 25 november tecknades avtal om att förvärva fastigheten Balder 2 i Vaggeryd från PHL Fastigheter AB till ett underliggande fastighetsvärde om 37 mkr före avdrag för latent skatt. Förvärvet finansieras genom en apportemission till säljaren om 15 mkr och till resterande del genom sedvanlig bankfinansiering.
- Den 29 november tillträdde fastigheten Svarven 4 i Nässjö för vilken avtal tecknades den 1 september. I tillägg till sedvanlig bankfinansiering och kassa finansierades förvärvet med en riktad emission till säljaren, Tosito AB, om 1 533 049 aktier, motsvarande 78,4 mkr.
- Den 1 december meddelades att Randviken överenskommit med säljarna om villkoren för de förvärv om totalt cirka 2 776 mkr som informerades om den 25 oktober och 15 november 2021. Simultant med detta meddelades att Nordea och Swedbank fått uppdraget att agera Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners och utreda förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av aktier till institutionella och andra kvalificerade investerare om minst 670 mkr genom ett så kallat accelererat book building-förfarande.
- Den 1 december beslutade styrelsen om en riktad nyemission av 10 840 603 aktier (motsvarande en utspädningseffekt om cirka 25,9 procent av antalet aktier och röster i Bolaget) till ett pris om 69,0 kronor per aktie samt villkorat av stämmans efterföljande godkännande om en så kallad Leo-emission av 753 600 aktier (motsvarande en utspädningseffekt om ytterligare cirka 1,8 procent av antalet aktier och röster i Bolaget) till ett pris om 69,0 kronor per aktie till Relevante Wealth Management AB och RMW Rand AB. Priset i den riktade emissionen, vilket fastställde genom sedvanligt accelererat book building-förfarande motsvarade en rabatt om cirka 5,2 procent mot stängningskursen på NGM Nordic SME den 1 december 2021. Genom den riktade emissionen, som övertecknades kraftigt till följd av stor efterfrågan från institutionella investerare, tillfördes Randviken cirka 800 miljoner kronor före emissionskostnader.
- Den 1 december fullföljdes de avsiktsförklaringar som ingicks den 25 oktober. Detta innebar att Randviken ingick aktieöverlåtelseavtal om att förvärva sex fastigheter och en tomträtt till ett värde om totalt 2 776 mkr före avdrag för latent skatt från de två separata säljarna Landia AB och Freyja Norwegian Holdco AS. I samband med detta ingicks avtal med Swedbank och Nordea om skuldfinansiering om totalt cirka 2 300 mkr i syfte att finansiera förvärven.
- Den 1 december kallade Randvikens styrelse till extra bolagsstämma som planerades hållas den 20 december 2021.
- Den 7 december tecknade JV-bolaget med Anders Tegelberg AB, där Randviken äger 70% av aktierna, avtal om förvärv av fastigheten Porfyren 3 i Lidköping indirekt genom bolagsförvärv. Det överenskomna fastighetsvärdet var 38 mkr och säljare var Lidens Blommor och Trädgård Aktiebolag. Tillträde beräknades ske under Q1 2022.
- Den 10 december offentliggjordes Randvikens bolagsbeskrivning med anledning av Bolagets planerade listbyte till Nasdaq First North Premier Growth Market.

Randviken

- Den 15 december tillträdde de fastigheter för vilka avtal tecknades den 1 december. Förvärvet finansierades med bankfinansiering om cirka 2 300 mkr, egna medel och en apportemission till Landia AB om 1 375 000 aktier, motsvarande 96,3 mkr.
- Den 16 december erhöles slutligt godkännande från Nasdaq och Randvikens aktier började därmed handlas på First North Premier från och med denna dag. Samma dag meddelades att styrelsen beslutat att uppdatera bolagets tillväxtmål och finansiella mål. Detta med anledning av att Randviken på kort tid har vuxit snabbt och uppnått flera viktiga milstolpar.
- Den 20 december beslutade en extra bolagstämma att godkänna styrelsens beslut om en riktad nyemission till Relevante Wealth Management AB med 145 000 aktier och RMW Rand AB med 608 600 aktier. Emissionen skedde till kursen 69 kronor per aktie, vilket fastställdes genom ett sedvanligt accelerated book-building-förfarande i samband med den nyemission som Randviken genomförde den 1 december 2021. Total emissionslikvid var således 51 998 400 kronor.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET S UTGÅNG

- Den 4 januari bildade Randviken och Verfast Management AB ett JV-bolag för gemensam utveckling och tillväxt inom verksamhetsfastigheter i norra Sverige. Inriktningen på JV-bolaget ska främst vara fastigheter inom segmentet lager/lätt industri.
- Den 7 januari tecknades avtal om att förvärva fastigheterna Gymnasten 1 och Mörsaren Mellersta 15 i Helsingborg från Östersjöhus AB till ett värde om 41 mkr samt tre stycken fastigheter från Cernera Fastigheter AB till ett värde om 455 mkr. Båda dessa förvärv sker via bolagsaffärer. Förvärven finansieras genom en rapportemission till en av säljarna om 10 mkr och till resterande del genom egna medel och sedvanlig bankfinansiering. Båda tillträdena är villkorade av att Randviken erhåller erforderlig bankfinansiering och beräknas ske senast den 31 mars 2022.
- Den 12 januari tecknades avtal om att via bolagsaffär förvärva fastigheterna Mejseln 27 och 28 i Lidköping. Det överenskomna fastighetsvärdet är 78 mkr. Säljare är det kommunala bolaget Lidköpings Näringslivsfastigheter AB. Förvärvet genomfördes av det JV-bolag som Randviken bedriver tillsammans med Anders Tegelberg AB.
- Den 22 februari offentliggjorde Randviken att Bolaget har ingått avtal om försäljning av fem fastigheter i två separata transaktioner till ett sammanlagt fastighetsvärde om 86 mkr. Fastigheterna planeras frånträdas under Q1 2022. Randviken meddelade också att Bolaget har avtalat om förvärv av en fastighet i Skellefteå genom JV-bolaget Verfast som Randviken äger 70% av aktierna i. Tillträde av den förvärvade fastigheten planeras under Q1 2022.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Akkumulerat 6,5 månader	Kvartal 3 månader
	2021-06-16 2021-12-31	2021-10-01 2021-12-31
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)		
Hysesintäkter	100 784	53 916
Fastighetskostnader	-19 726	-11 599
Driftnetto	81 057	42 317
Central administration	-18 370	-11 012
Finansiella intäkter	16	7
Finansiella kostnader	-25 573	-11 603
Förvaltningsresultat	37 130	19 709
Transaktions- och omstruktureringskostnader	-24 428	-16 036
Effekt av omvänt förvärv	-61 186	-21 426
Resultat före värdeförändringar	-48 484	-17 753
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	519 637	288 666
Värdeförändringar finansiella instrument	-17	-17
Resultat före skatt	471 136	270 896
Aktuell skatt	-1 861	831
Uppskjuten skatt	-114 816	-68 199
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	354 459	203 527
Resultat från avvecklad verksamhet	-11 472	-11 472
Periodens resultat	342 987	192 055
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	338 030	187 098
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4 957	4 957

Då koncernen bildades via omvänt förvärv den 16 juni 2021 saknas jämförelsesiffror för motsvarande perioder föregående år.

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

OMVÄNT FÖRVÄRV

Raybased Holding AB ("Raybased") förvärvade fastighetsbolaget Randviken Förvärv AB i juni 2021 och bytte i samband med det bolagsnamn till Randviken Fastigheter AB (publ). Som vederlag för förvärvet emitterade Raybased 2 882 608 695 nya aktier till ägarna bakom Randviken Förvärv AB. Innan emissionen hade Raybased 73 666 428 aktier, vilket medförde att tidigare ägare av Raybased endast kontrollerade cirka 2,5% av aktierna i bolaget efter emissionen. De tidigare ägarna av Raybased förlorade därmed det bestämmande inflytandet över den nya koncernstrukturen och blev 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 var den 16 juni 2021.

Det omvända förvärvet upprättades med utgångspunkt på värdet på Raybased per 15 juni 2021, vilket

motsvarade 1,0 kr/aktie, multiplicerat med 73 666 428 aktier, vilket motsvarade aktierna i Raybased innan kvittningsmissionen som genomfördes den 15 juni. Detta innebär en total teoretisk köpeskilling om 73,7 mkr och ställdes i relation till Raybaseds nettotillgångar om 12,5 mkr vilket medför ett övervärde om 61,2 mkr.

Övervärdet redovisas i sin helhet som "Effekt av omvänt förvärv" via resultaträkningen och belastade resultatet för perioden januari till december med 61,2 mkr. Effekten för kvartalet uppgick till 21,4 mkr och avser nedskrivning av immateriella tillgångar och varulager med avdrag för uppskjuten skattefordran.

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 (2021) inte finnas några jämförelsesiffror.

DRIFTNETTO

Driftnetto för perioden uppgick enligt nedan:

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-06-16	2021-10-01
	2021-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	100 784	53 916
Fastighetskostnader	-19 726	-11 599
Driftnetto	81 057	42 317

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration fördelar sig enligt nedan:

CENTRAL ADMINISTRATION (TKR)	2021-06-16	2021-10-01
	2021-12-31	2021-12-31
Personalkostnader	7 944	5 354
PR och marknadsföring	337	234
Styrelsearvoden	990	450
Konsultkostnader, revision och rådgivning	6 161	4 715
Raybased PropTech ¹	-	-2 176
Övriga kostnader	2 938	2 434
Central administration	18 370	11 012

¹ Alla kostnader kopplat till Raybased PropTech har flyttats till resultat från avvecklad verksamhet.

Den 31 december 2021 uppgick antalet anställda i Koncernen till 7 personer.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader fördelar sig enligt nedan:

FINANSIELLA KOSTNADER (TKR)	2021-06-16	2021-10-01
	2021-12-31	2021-12-31
Räntekostnader banklån	23 062	12 353
Periodiserade uppläggningskostnader banklån	2 144	1 402
Tomträttsavgäld	164	113
Ränta övriga skulder	204	-8
Transaktionskostnader finansiering ¹	-	-2 256
Finansiella kostnader	25 573	11 603

¹ Legala transaktionskostnader kopplat till finansiering har flyttats till separat rad i resultaträkningen benämnd "Transaktions- och omstruktureringskostnader".

Räntekostnader på banklån uppgick till 23,1 mkr under perioden 16 juni – 31 december 2021.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick den 31 december 2021 till 2,20 procent och inkluderar ränta på förvärvskrediter och byggnadskreditiv som under de kommande månaderna 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.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet för perioden 16 juni – 31 december 2021 med 519,6 mkr respektive 288,7 mkr under det fjärde kvartalet.

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Randviken redovisar en uppskjuten skattekostnad om 114,8 mkr för perioden 16 juni – 31 december 2021 och 68,2 mkr för det fjärde kvartalet 2021. Detta är hänförligt till orealiserade värdeförändringar av fastigheter. 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

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 338,0 mkr för perioden 16 juni – 31 december 2021 respektive 187,1 mkr för det fjärde kvartalet 2021.

RESULTAT PER AKTIE OCH GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie uppgick till 10,8 kr för perioden 16 juni – 31 december 2021 respektive 5,6 kr för det fjärde kvartalet 2021. Beaktat teoretisk utspädning i det fall utestående teckningsoptioner om total 821 000 st löses in, är motsvarande siffror 10,6 kr för perioden 16 juni – 31 december 2021 respektive 5,5 kr för det fjärde kvartalet 2021.

Genomsnittligt antal aktier för perioden 16 juni – 31 december 2021 var 31 423 319 respektive 33 614 655 för det fjärde kvartalet 2021. Beaktat utspädning, var motsvarande siffror för perioden 16 juni – 31 december 2021 31 812 875 respektive 33 870 077 för det fjärde kvartalet 2021.

Då Koncernen bildades den 16 juni 2021 redovisas inga jämförelsesiffror för motsvarande perioder föregående år.

UTSIKTER FÖR 2022

Bolaget lämnar ingen prognos för 2022.



Vallentuna-Mörby 1:118, Vallentuna.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-12-31
TILLGÅNGAR	
Förvaltningsfastigheter	6 400 601
Nyttjanderätt tomträttsavtal	31 135
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	196
Maskiner och inventarier	190
Balanserade utvecklingskostnader	10
Uppskjuten skattefordran	27 317
Övriga finansiella tillgångar	25 686
Summa anläggningstillgångar	6 485 136
Varulager	-
Kundfordringar	12 585
Övriga fordringar	14 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 485
Likvida medel	362 085
Summa omsättningstillgångar	406 319
TOTALA TILLGÅNGAR	6 891 456
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	
Aktiekapital	660 975
Övrigt tillskjutet kapital	1 672 563
Upparbetat resultat inklusive periodens resultat	338 030
Summa eget kapital	2 671 568
Innehav utan bestämmande inflytande	4 968
SKULDER	
Räntebärande skulder	3 233 520
Uppskjutna skatteskulder	109 458
Leasingskuld	31 135
Summa långfristiga skulder	3 374 113
Räntebärande skulder	699 890
Leverantörsskulder	21 038
Aktuella skatteskulder	10 938
Övriga skulder	28 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 828
Summa kortfristiga skulder	840 807
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 891 456

Då koncernen bildades via omvänt förvärv den 16 juni 2021 saknas jämförelsesiffror för 31 december 2020.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde avseende Koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 6 401 mkr per 31 december 2021. Randviken inhämtar externa värdeutlåtanden för att faställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Samtliga fastigheter har värderats av auktoriserade fastighetsvärderare under 2021.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till totalt 3 933 mkr per 31 december 2021, varav 3 234 mkr var klassificerade som långfristiga och 700 mkr var klassificerade som kortfristiga. Se vidare avsnitt Finansiering.

UPPSKJUTEN SKATT

Koncernens uppskjutna skattefordringar uppgick till 27,3 mkr, vilket i sin helhet avser skattemässiga underskottsavdrag.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 109,5 mkr, varav merparten är hänförlig till verkligt värdejusteringar på förvaltningsfastigheter.

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	UPPARBETAT RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	EGET KAPITAL
Ingående balans 2021-06-15	11 050	82 370	-76 228	-	17 192
Effekt av omvänt förvärv		-6 062	76 228	-61 186	8 980
Nyemission	649 925	1 650 725			2 300 650
- Transaktionskostnader		-56 728			-56 728
Periodens resultat				399 216	399 216
Teckningsoptioner			2 258		2 258
Utgående balans 2021-12-31	660 975	1 670 306	2 258	338 030	2 671 568

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

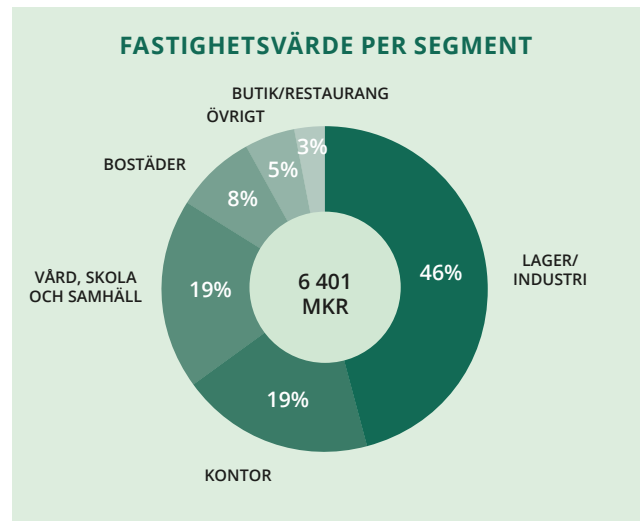
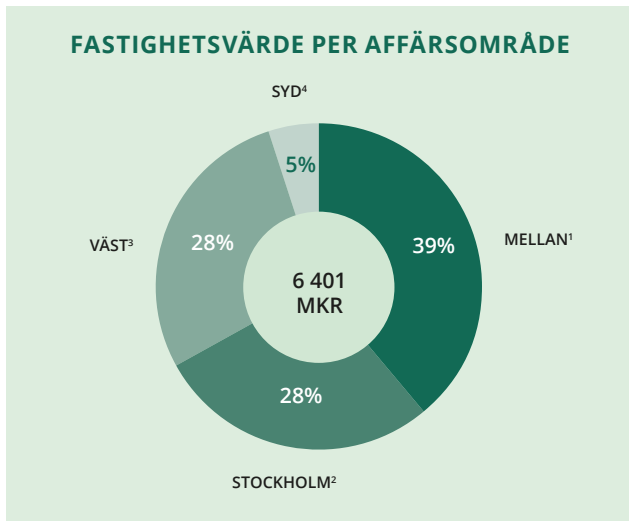
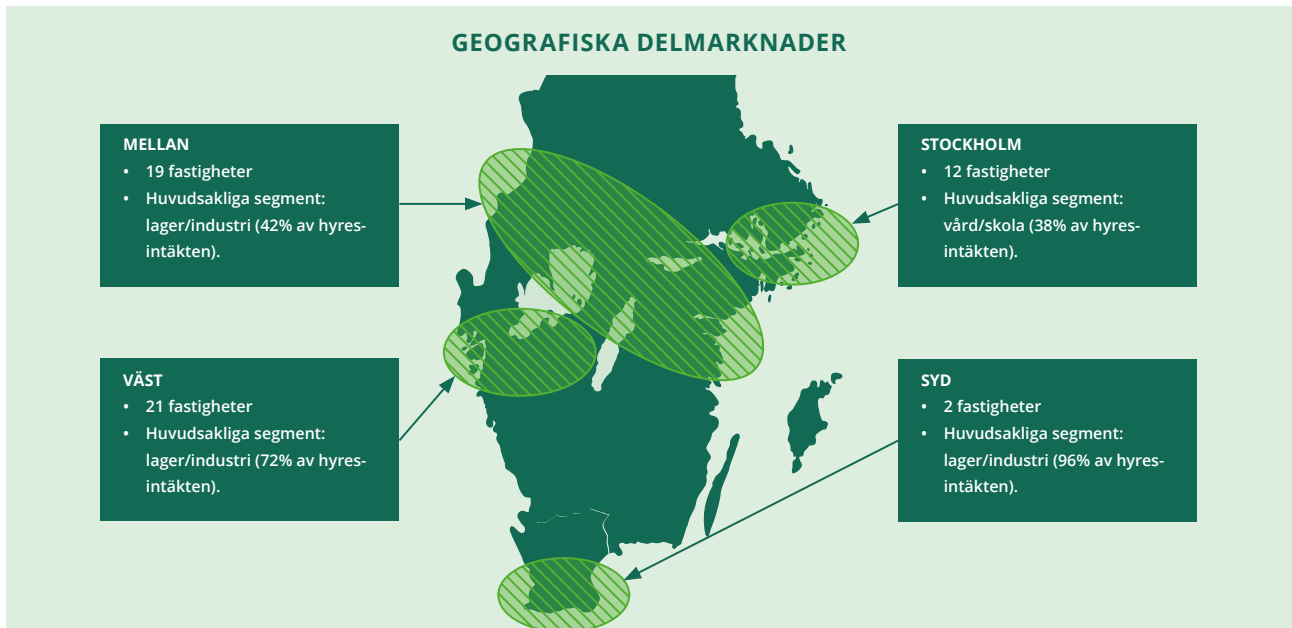
	Akkumulerat 6,5 månader	Kvartal 3 månader
	2021-06-16 2021-12-31	2021-10-01 2021-12-31
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)		
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	37 130	19 709
Transaktionskostnader	-24 428	-16 036
Betald inkomstskatt	5 216	1 975
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	36 103	35 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	54 021	41 604
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-44 234	-785
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	74 069	-291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 856	40 528
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-10	214
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-4 537 715	-2 896 790
Investeringar enligt kapitalandelsmetoden	-196	-196
Avvecklad verksamhet	-11 472	-11 472
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 549 393	-2 908 244
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	893 273	780 155
Lämnade teckningsoptioner	938	-
Upptagna lån	3 952 813	2 266 959
Amortering av skuld	-19 403	-19 403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 827 621	3 027 711
Periodens kassaflöde	362 085	159 995
Likvida medel vid periodens början	-	202 091
Likvida medel vid periodens slut	362 085	362 085

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2021 av 54 fastigheter om cirka 470 000 kvm fördelat på fyra geografiska delmarknader. Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontraherade hyresintäkter per den 31 december inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt.

Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 7,3 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 3,2 år.

Nedan visas portföljsammansättningen utifrån delmarknad och lokalanvändning per den 31 december, 2021.

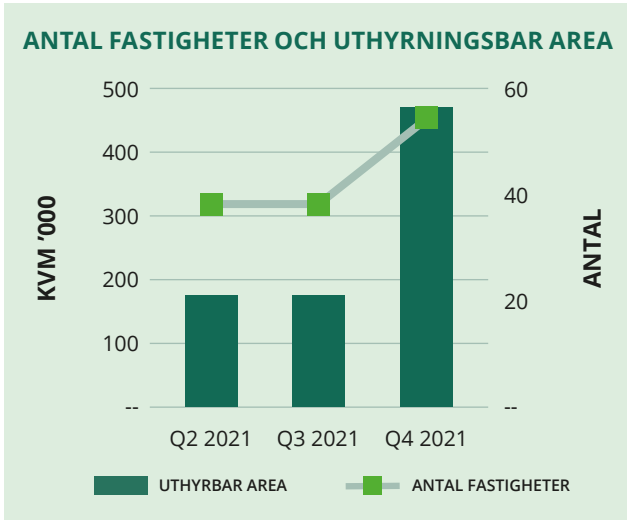


¹Mellan - Nyköping, Karlstad, Nässjö, Västerås.

²Stockholm - Haninge, Tyresö, Södertälje, Stockholm, Järfälla, Vallentuna, Täby och Upplands-Väsby.

³Väst - Borås, Alingsås, Uddevalla, Skövde, Lidköping, Tidaholm, Tibro, Skara och Falköping.

⁴Syd - Malmö.



Pagen 4, Skara.

FASTIGHETSBESTÄNDET

REGION	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESINTÄKT ¹			FASTIGHETSVÄRDE ²		
			MKR	KR/KVM ⁽³⁾	ANDEL TOTAL	MKR	KR/KVM	ANDEL TOTAL
Mellan	19	161 312	159	1 077	40%	2 495	15 469	39%
Stockholm	12	58 784	95	1 730	24%	1 807	30 743	28%
Väst	21	204 151	126	640	32%	1 778	8 709	28%
Syd	2	45 914	18	540	5%	320	6 970	5%
TOTALT	54	470 161	397	919	100%	6 401	13 614	100%

¹ Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 7,3 mkr per år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

² Exklusive projektkostnader för pågående projekt som kommer att öka bokfört värde i takt med att de aktiveras (cirka 250 mkr per 2021-12-31).

³ Baserat på uthyrd area.

HYRESINTÄKTER¹, FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH DELMARKNAD, MKR

REGION	LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	VÅRD/ SKOLA	BUTIK OCH RESTAURANG	BOSTAD	ÖVRIGT	TOTALT	DEL AV
								TOTALT, %
Mellan	66	58	3	9	20	3	159	40%
Stockholm	13	27	36	0	13	5	95	24%
Väst	91	7	16	11	--	0	126	32%
Syd	18	1	--	--	--	--	18	5%
TOTALT	188	93	55	20	33	8	397	100%

¹ Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 7,3 mkr per år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

UTHYRNINGSBAR AREA¹, FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH DELMARKNAD, KVM

REGION	LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	VÅRD/ SKOLA	BUTIK OCH RESTAURANG	BOSTAD	ÖVRIGT	TOTALT	DEL AV
								TOTALT, %
Mellan	92 102	39 307	1 971	8 885	16 555	2 492	161 312	34%
Stockholm	12 210	19 774	17 017	27	7 400	2 356	58 784	13%
Väst	172 269	9 281	12 675	9 854	--	72	204 151	43%
Syd	42 830	3 084	--	--	--	--	45 914	10%
TOTALT	319 411	71 446	31 663	18 766	23 955	4 920	470 161	100%

¹ Efter färdigställande av kontrakterade projekt.

ANTAL KONTRAKT¹, FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH DELMARKNAD

REGION	LAGER/ INDUSTRI	KONTOR	VÅRD/ SKOLA	BUTIK OCH RESTAURANG	BOSTAD	ÖVRIGT	TOTALT	DEL AV
								TOTALT, %
Mellan	20	30	6	19	228	30	333	62%
Stockholm	13	13	16	1	43	22	108	20%
Väst	40	27	8	13	--	5	93	17%
Syd	2	2	--	--	--	--	4	1%
TOTALT	75	72	30	33	271	57	538	100%

¹ Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

Randviken



Hammaren 1, Tibro som förvärvades i december.



Svanholmen 1, Stockholm.



Finnslätten 6, Västerås.

HYRESGÄSTER OCH INTÄKTER

RANDVIKENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Per 31 december 2021

Randviken hade per den 31 december 538 unika hyreskontrakt med en årlig hyresintäkt över 10 tkr. Hyreskontrakten är tecknade med 520 motparter varav de 10 största hyresgästerna står för cirka 39% av hyresintäkten. Den enskilt största hyresgästens hyresintäkt motsvarar cirka 10,5% av total hyresintäkt fördelat på två hyresavtal, med en genomsnittlig kontraktstid om 7,8 år.

HYRESGÄST	ANTAL HYRESKONTRAKT ¹
Bombardier Transportation Sweden AB	2
Capio Legevisitten AB	3
IAC Group Sweden AB	1
Tyresö Kommun	1
Momentum Group Services AB	1
BE Group Sverige AB ²	1
ITAB Shop Concept Nässjö AB	1
Sveriges Domstolar	1
Quintus Technologies AB	2
KMT Precision Grinding	1
TOTALT ANTAL KONTRAKT	14
Hyresintäkt för de tio största hyresgästerna, mkr	155
Hyresduration samtliga hyreskontrakt ³	6,3 år

¹ Avser hyreskontrakt med en årlig hyresintäkt över 500 tkr.

² Uppsagt för avflytt per 2021-12-31, se mer information under "pågående projekt".

³ Exklusive bostadshyresgäster.

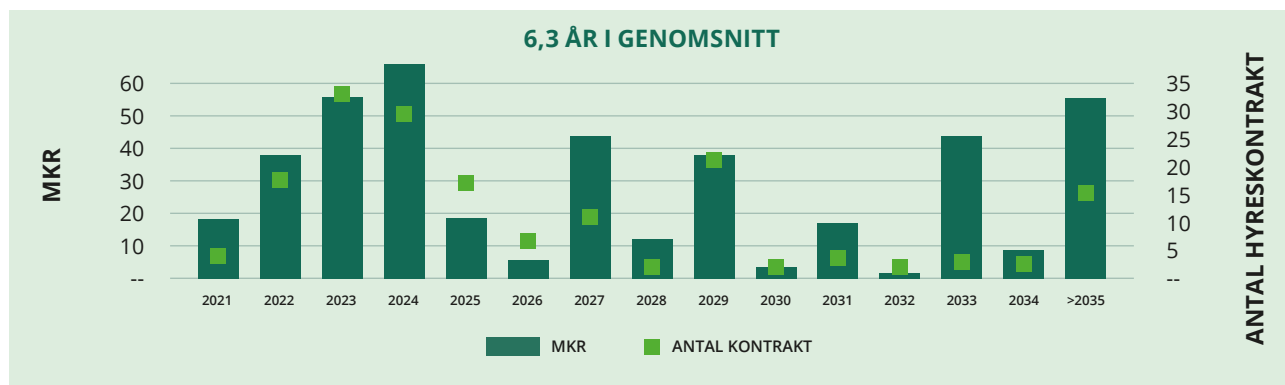
HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Per 31 december 2021

FÖRFALLOÅR ÅRSHYRA

FÖRFALLOÅR	UTHYRD AREA, KVM	ANTAL KONTRAKT ¹	ÅRSHYRA	
			MKR	ANDEL
2021	27 593	4	15	4%
2022	31 367	16	36	9%
2023	50 342	32	54	14%
2024	60 853	27	62	16%
>2025	262 179	65	230	58%
TOTALT	432 333	144	397	100%

¹ Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



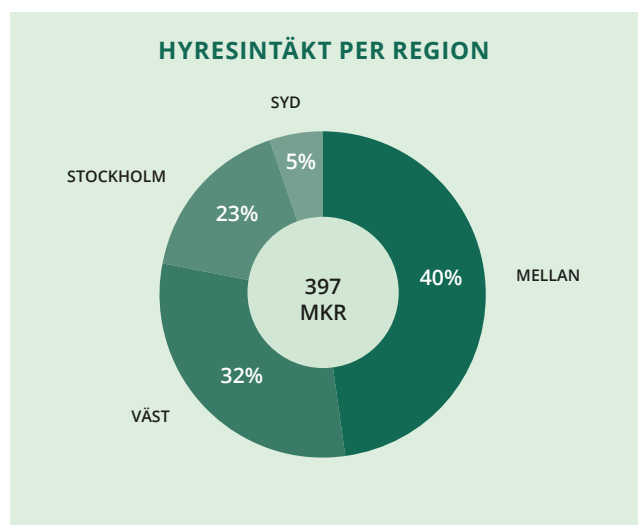
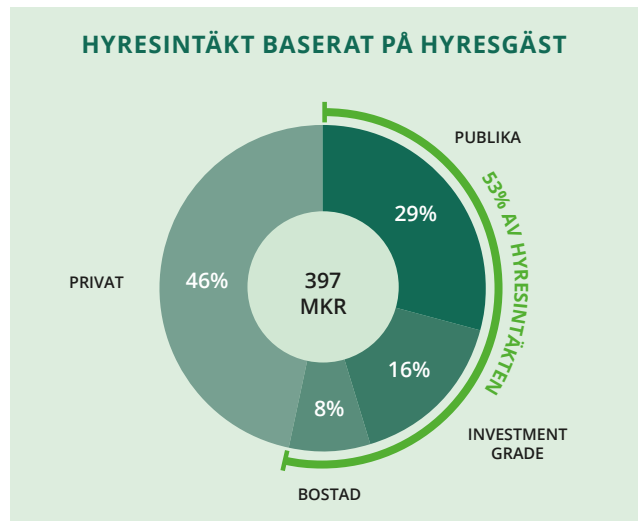
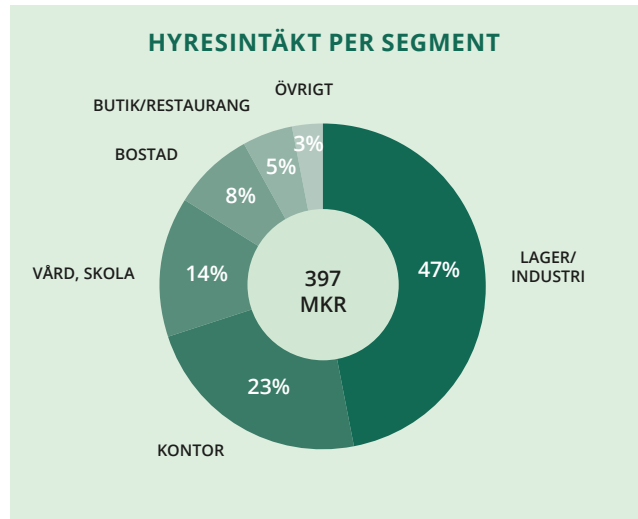
UTHYRNING UNDER KVARTALET

Per Q4 2021

Randviken har under kvartalet omförhandlat tre hyresavtal med ett utfall om 0,3 mkr högre hyra per år. Under kvartalet har tre nya hyresavtal tecknats avseende tidigare vakanta lokaler med en årlig hyra om 1,0 mkr. Under kvartalet har två hyreskontrakt avflyttats med en årlig hyresintäkt om 0,2 mkr.

SAMMANSTÄLLNING BESTÅNDET - HYRESVÄRDE OCH VAKANS

AFFÄRSOMRÅDE	HYRES- VÄRDE MKR	VAKANS- VÄRDE MKR	EKONOMISK UTHYRNING- GRAD
Mellan	173	15	91%
Stockholm	98	3	97%
Väst	129	3	97%
Syd	23	5	79%
TOTALT	423	26	94%



PÅGÅENDE PROJEKT

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER KVARTALET

Randviken har under Q4 2021 färdigställt två pågående projekt som i huvudsak avser 13 800 kvm lager och produktion som är fullt uthyrt till Rockwool AB på ett 15-årigt hyresavtal. Randviken har därtill färdigställt ett pågående nyproduktionsprojekt av en gymanläggning i Borås som är fullt uthyrt till STC på ett 10-årigt avtal.

BOKFÖRINGSMÄSSIG HANTERING

Investeringarna som genomförs i Randvikens projekt aktiveras i bokföringen i takt med att de uppstår och ökar således det bokförda värdet för respektive fastighet. Budgeterade utestående kostnader för beslutade projekt (>10 mkr) uppgår vid kvartalets slut till cirka 246 mkr och är hänförliga till det pågående projektet på Finnslätten 6 i Västerås.

PÅGÅENDE PROJEKT

FINNSLÄTTEN 6, VÄSTERÅS

Avser utveckling av en ny kontorsbyggnad om 10 400 kvm åt den befintliga hyresgästen Alstom som sedan tidigare bedriver industriell verksamhet i den befintliga byggnaden på fastigheten.

Hyresgästen Alstom ska vid färdigställande av projektet, preliminärt Q2 2023, förlägga sitt center för utveckling och forskning för nästa generations energieffektiva system för elektrisk transport.

Det före detta industriområdet Finnslätten har på kort tid utvecklats till att bli en global hubb inom automation och elektrifiering och genom det planprogram som vann laga kraft under 2021 möjliggörs områdets utveckling ytterligare genom möjlig bostadsbyggnation och utbildningslokaler.

Byggnaden kommer att certifieras i enlighet med LEED Gold och Randviken avser genomföra ett energioptimeringsprojekt i den äldre byggnaden på fastigheten.



Pågående byggnation på Finnslätten 6, Västerås.

MINDRE PÅGÅENDE UTVECKLINGSPROJEKT

AFFÄRSMANNEN 2, KARLSTAD



Pågående planändring som möjliggör bostadsbyggrätter på Affärsmannen 2, Karlstad.

VÄNERSNIPAN 1, KARLSTAD



Bostadsbyggrätter och utveckling av befintlig byggnad Vänersnipan 1, Karlstad.



Värmet 3, Malmö.

STÖRRE PÅGÅENDE UTHYRNINGAR

VÄRMET 3, MALMÖ

Attraktiv fastighet belägen i Östra Hamnen i Malmö vilket utgör ett utmärkt last-mile logistikläge med sina 2,5 km till centrala Malmö.

Fastigheten omfattar idag ett lager om cirka 25 000 kvm samt en outnyttjad byggrätt om cirka 10 000 kvm där uthyrningsarbete pågår.

Fastigheten förvärvades i december som en del i en större portfölj.

PÅGÅENDE OCH AVSLUTADE PROJEKT UNDER KVARTALET >10 MKR

FASTIGHET	KOMMUN	STATUS	KATEGORI	HYRESGÄST	FÄRDIGT	BUDGET (MKR)	UPP- ARBETAT (MKR)	ÅTER- STÅENDE (MKR)	UTHYRBAR AREA (KVM)
Personbilen 1	Skövde	Avslutat	Lager/Industri	Rockwool	Q4 2021	127	127	-	13 793
Källbäckstryd 1:59	Borås	Avslutat	Gym	Svenska N'ergy AB	Q4 2021	13	13	-	1 368
Finnslätten 6	Västerås	Pågående	Kontor	Alstom	Q3 2023	261	15	246	10 405
TOTALT						401	155	246	25 566

TRANSAKTIONER

TILLTRÄDDA FASTIGHETER UNDER KVARTALET

Randviken har under det fjärde kvartalet 2021 tillträtt 16 fastigheter motsvarande cirka 295 000 kvm efter färdigställande av pågående kontrakterade projekt. Förvärvens totala årliga hyresintäkt uppgår till cirka 230 mkr varav cirka 22 mkr är hänförliga till JV-bolaget Randviken bedriver tillsammans med Anders Tegelberg AB ("ATAB").

SIGNERADE FASTIGHETER EFTER KVARTALET

Randviken har efter det fjärde kvartalet 2021 ingått avtal om att förvärva 8 fastigheter motsvarande cirka 45 000 kvm. Total årlig hyresintäkt uppgår till cirka 46,5 mkr varav cirka 8,0 mkr är hänförligt till JV-bolaget Randviken har med ATAB.

TILLTRÄDDA FASTIGHETER EFTER KVARTALET

Bolaget har efter det fjärde kvartalet 2021 tillträtt en fastighet motsvarande cirka 2 300 kvm. Total årlig hyresintäkt uppgår till cirka 2,5 mkr vilket i sin helhet är hänförligt till JV-bolaget Randviken har med ATAB.

AVYTTRADE FASTIGHETER

Bolaget har under det fjärde kvartalet inte frånträtt några fastigheter men efter kvartalets slut ingått bindande avtal om försäljning avseende fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 87 mkr vilket överstiger den senaste värderingen med cirka 8%. Total årlig hyresintäkt uppgår till cirka 3,8 mkr varav 0,0 mkr är hänförliga till JV-bolaget Randviken har med ATAB.

FASTIGHETER SOM HAR TILLTRÄTTS UNDER KVARTALET

FASTIGHET	KOMMUN	KATEGORI	YTA, KVM	UTHYRINGSGRAD	TILLTRÄDE	JV
Svarven 4	Nässjö	Lager/Industri	41 000	100%	Q4 2021	Nej
Grepen 16	Lidköping	Lager/Industri	1 323	83%	Q4 2021	Ja
Mejseln 23	Lidköping	Lager/Industri	3 267	84%	Q4 2021	Ja
Repslagaren 24	Lidköping	Kontor	2 646	91%	Q4 2021	Ja
Mejseln 30	Lidköping	Lager/Industri	1 565	100%	Q4 2021	Ja
Fräsen 1 & 9	Lidköping	Lager/Industri	2 848	86%	Q4 2021	Ja
Kuröd 4:104	Uddevalla	Lager/Industri	13 460	100%	Q4 2021	Ja
Stämjärnet 6	Tidaholm	Lager/Industri	12 162	100%	Q4 2021	Ja
Finnslätten 6	Västerås	Lager/Industri	51 212	88%	Q4 2021	Nej
Finnslätten 6 (projekt)	Västerås	Kontor	10 405	100%	Q4 2021	Nej
Hammaren 1	Tibro	Lager/Industri	21 814	100%	Q4 2021	Nej
Pagen 4	Skara	Lager/Industri	38 438	100%	Q4 2021	Nej
Städet 12	Lidköping	Lager/Industri	28 456	83%	Q4 2021	Nej
Stålet 2	Malmö	Lager/Industri	14 592	60%	Q4 2021	Nej
Värmet 3	Malmö	Lager/Industri	31 322	--	Q4 2021	Nej
Svanholmen 1	Stockholm	Vård, skola och samhäll	20 813	100%	Q4 2021	Nej
TOTALT			295 323	83%		

FASTIGHETER SOM HAR TILLTRÄTTS EFTER KVARTALET

FASTIGHET	KOMMUN	KATEGORI	YTA, KVM	UTHYRNINGSGRAD	TILLTRÄDE	JV
Porfyren 3	Lidköping	Butik/Restaurang	2 300	100%	Q1 2022	Ja
TOTALT			2 300	100%		

FASTIGHETER SOM HAR SIGNERATS MEN ÄNNU INTE TILLTRÄTTS

FASTIGHET	KOMMUN	KATEGORI	YTA, KVM	UTHYRNINGSGRAD	TILLTRÄDE	JV
Mejseln 27 & 28	Lidköping	Lager/Industri	12 179	100%	Q1 2022	Ja
Balder 2	Vaggeryd	Lager/Industri	6 701	100%	Q1 2022	Nej
Mörsaren Mellersta 15	Helsingborg	Lager/Industri	3 129	88%	Q1 2022	Nej
Gymnasten 1	Helsingborg	Lager/Industri	575	91%	Q1 2022	Nej
Katrinedal 11	Borås	Kontor	10 104	94%	Q1 2022	Nej
Katrinehill 7	Borås	Kontor	6 460	98%	Q1 2022	Nej
Maskrosen 19	Borås	Kontor	6 108	100%	Q1 2022	Nej
Sömmerskan 6	Skellefteå	Lager/Industri	2 370	90%	Q1 2022	Ja
TOTALT			45 256	97%		

AVYTTRADE FASTIGHETER EFTER KVARTALET

FASTIGHET	KOMMUN	KATEGORI	YTA, KVM	UTHYRNINGSGRAD	FRÄNTRÄDE	JV
Fjällhavren 3 & 4	Stockholm	Vård, skola och samhäl	400	100%	Q1 2022	Nej
Påskliljan 1	Stockholm	Vård, skola och samhäl	480	100%	Q1 2022	Nej
Vatthagen 1:110	Stockholm	Vård, skola och samhäl	370	100%	Q1 2022	Nej
Järnhandlaren 3	Nyköping	Övrigt	860	62%	Q1 2022	Nej
TOTALT			2 110	85%		



Porfyren 3, Lidköping.

JOINT VENTURES

JOINT VENTURE MED ATAB

Randviken bildade under Q3 2021 ett Joint Venture med Anders Tegelberg AB ("ATAB") för gemensam utveckling och tillväxt inom segmenten lager/industri och kontor. Randvikens ägarandel uppgår till 70% och därmed konsolideras JV-bolaget i balans- och resultaträkning.

JV-bolaget ägde per den 31 december 2021 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 232 mkr. JV-Bolaget har efter kvartalets utgång tillträtt fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 38 mkr samt har signerat affärer med ett underliggande fastighetsvärde om 78 mkr. Samtliga fastigheter som JV-bolaget äger är belägna i Västra Götaland med en tydlig koncentration till Lidköping. Bolaget är dock inte begränsat till att endast förvärva fastigheter i Västra Götaland.



Mejseln 23, Lidköping.



Grepn 16, Lidköping.

SAMMANSTÄLLNING JV-BOLAGET MED ATAB

Randvikens ägarandel	70%
Fastighetsvärde per 2021-12-31, mkr	232
Årlig hyresintäkt	22
Antal fastigheter	8
Uthyrningsbar area	37 271
Strategi	Lager/industri/kontor



Mejseln 27-28, Lidköping.

JOINT VENTURE-BOLAGET VERFAST AB

Randviken bildade efter kvartalets utgång ett Joint Venture med Verfast Management AB ("Verfast") för gemensam utveckling och tillväxt inom verksamhetsfastigheter i norra Sverige. Randvikens ägarandel uppgår till 70% och därmed kommer JV-bolaget konsolideras i Randvikens balans- och resultaträkning.

JV-bolaget har efter kvartalet ingått avtal om att förvärva en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 mkr.

JOINT VENTURE-BOLAGET MED NYFOSA

Randviken övertog under Q4 2021 rättigheterna till ett Joint Venture med Nyfosa AB ("Nyfosa") för gemensam utveckling av en idag outnyttjad byggrätt på fastigheten Kanoten 10 i Karlstad som ägs av Nyfosa.

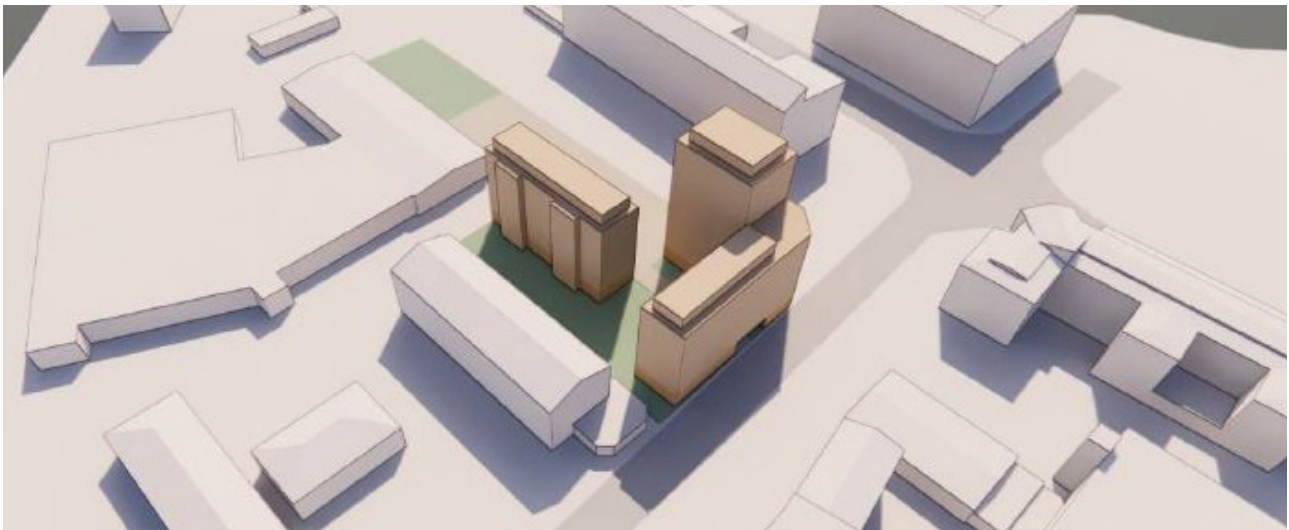
Byggrätten, som har ett attraktivt läge i Inre hamn i Karlstad omfattar cirka 13 000 kvm BTA som medger bostadsbyggnation, centrumverksamhet, skola m.m. Detaljplanen vann lagakraft under 2013 och byggrätten är belägen invid Randvikens befintliga fastighet Vänersnipan 1.

SAMMANSTÄLLNING JV-BOLAGET - VERFAST AB

Randvikens ägarandel	70%
Fastighetsvärde per 2021-12-31, mkr	--
Hysesintäkt	--
Antal fastigheter	--
Uthyrningsbar area	--
Strategi	Lager/industri/kontor

SAMMANSTÄLLNING JV-BOLAGET MED NYFOSA

Randvikens ägarandel	50%
Fastighetsvärde per 2021-12-31, mkr	--
Hysesintäkt	--
Antal fastigheter	Del av fastighet
Uthyrningsbar area	--
Strategi	Utveckling av befintliga byggrätter



Renderingar möjlig byggnation på Kanoten 10, Karlstad.

HÅLLBARHET

Randviken strävar efter att skapa ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbara fastigheter tillsammans med sina olika intressenter. Bolaget är medvetet om den miljöpåverkan som byggnader ger upphov till under hela sin livscykel och tar ansvar för att begränsa klimatpåverkan så långt det är möjligt. Randviken arbetar proaktivt för att minska sina utsläpp och strävar efter att säkerställa optimal drift och energieffektivitet för hela fastighetsbeståndet, bland annat genom digitalisering. En kontinuerlig dialog hålls med hyresgästerna för att försöka identifiera energieffektiviseringsåtgärder.

I syfte att uppnå maximal resurseffektivitet har Randviken under kvartalet ingått digitala partnerskap med Netmore, Mestro och EstateLogs med ambitionen att Randviken ska kunna övervaka, styra och optimera funktioner och installationer i byggnader, såsom temperatur, ventilation, belysning och säkerhetssystem. Dessutom pågår ett kontinuerligt arbete med att utvärdera alternativa energikällor och fasa ut fossila bränslen.

Randviken strävar efter att skapa hållbara byggnader och miljöcertifieringar som bidrar till att säkerställa en energieffektiv verksamhet samtidigt som en häl-

sosam inomhusmiljö upprätthålls. Bolaget har som mål att skaffa en miljöcertifiering för merparten av alla större renoveringar och nyproduktioner.

Randviken åtar sig att bidra till 2030-agendan och FN:s hållbara utvecklingsmål. Genom att kartlägga verksamheten mot hållbarhetsmålen har Randviken kunnat identifiera åtta mål där Bolagets verksamhet kan ha betydande inverkan. Randviken strävar efter att använda den senaste tekniken för att minska energiförbrukningen. Mer specifikt förväntas energidata rörande exempelvis el, vatten och värme kunna samlas in i realtid. Denna data planeras sedan användas för att kalibrera och öka energieffektiviteten i fastighetsbeståndet.

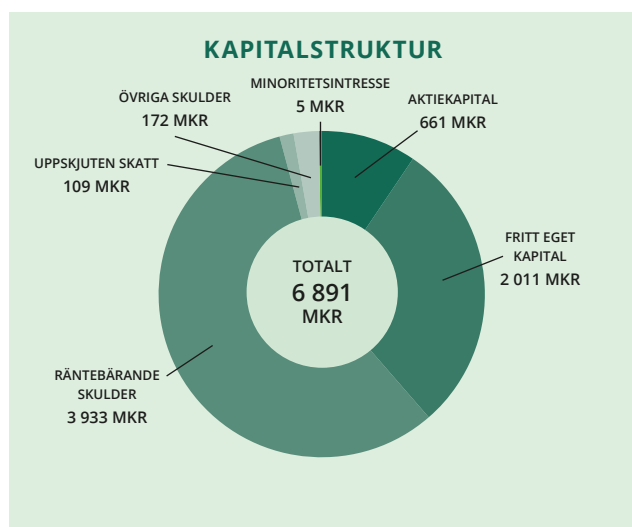
Under det fjärde kvartalet bytte Randviken ut flertalet av Bolagets elhandelsavtal i syfte att säkerställa att endast förnybar el köps in. Resultatet av arbetet är att över 97% av den el som Randviken köper nu är förnybar, varav 87% är ursprungsmärkt/miljömärkt. Under kommande kvartal fortsätter arbetet med att se över alla byggnader i syfte att identifiera energiopptimerande investeringar som kan minska Randvikens miljöavtryck ytterligare. Implementeringen väntas rullas ut under 2022.



FINANSIERING

KAPITALSTRUKTUR

Koncernens finansiering utgörs av en kombination av säkerställda banklån, bryggglån, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital. Randvikens externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån, byggnadskreditiv och bryggglån.

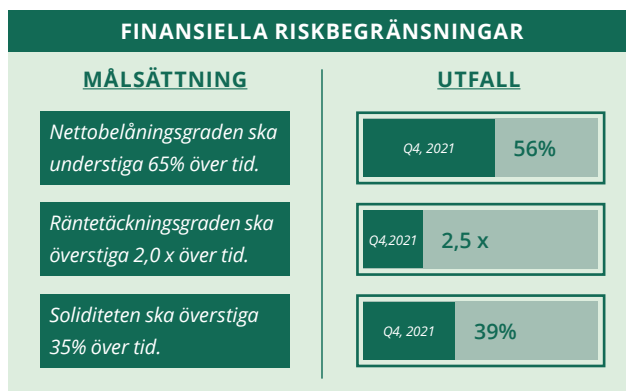


FINANSIERINGSSTRATEGI

En väl avvägd finansieringsstruktur och tillgång till extern finansiering är centralt för Randviken. Detta säkerställer att Koncernen har god tillgång till kapital på såväl kort som lång sikt. Randviken har därför som strategi att arbeta proaktivt med god framförhållning mot olika kreditgivare med mål att säkerställa en diversifierad låneportfölj med avseende på såväl varierande kapital- och räntebindning som olika finansieringskällor och kreditgivare.

RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 3 933 mkr och utgjordes av fastighetssäkrade seniorlån om 2 720 mkr, förvärvslån om 585 mkr, bryggglån om 500 mkr samt byggnadskreditiv om 129 mkr. Den stora ökningen av låneportföljens volym under det fjärde kvartalet förklaras av de förvärv som fullföljts under slutet av året, vilka till del finansierades med extern bankfinansiering, inklusive fastighetssäkrade seniorlån, förvärvslån, bryggglån och byggnadskreditiv. Vid rapportperiodens utgång var Randvikens största kreditgivare Swedbank AB (publ) och Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ).



FINANSIELLA RIKTLINJER

I syfte att säkerställa en sund och väl riskavvägd finansiering, innebär Randvikens finanspolicy ett antal begränsningar kopplat till nettobelåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Banklånen är upptagna mot sedvanliga säkerheter så som bland annat pant i fastigheter, pant över aktier och i förekommande fall borgensåtaganden från moderbolaget. Avtalen kan även innehålla informations- och finansiella åtaganden (s.k. kovenanter). De finansiella kovenanterna innebär restriktioner kring belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Efterlevnaden av Koncernens generella finanspolicy och lånefaciliteternas kovenanter övervakas löpande och rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis.

De finansiella riskbegränsningarna enligt finanspolicyen jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras ovan.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Per 31 december 2021, uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Koncernens låneportfölj till 2,7 år. Detaljerad förfallostruktur framgår av tabellen nedan. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 634 mkr, varav bryggån om 500 mkr utgör den största delen.

2021-12-31	MKR	GENOMSNITTLIG RÄNTA %	ANDEL
< 1 år	634	3,20	16%
1-2 år	141	2,59	4%
2-3 år	1 679	1,85	43%
3-4 år	1 480	2,12	38%
TOTAL	3 933	2,20	100%

Majoriteten av bankfinansieringen löpte med rörlig ränta per 31 december 2021. Två mindre lån om totalt 31 mkr löpte med fast ränta och ett lån om 114 mkr var till del säkrat med ett ränteswapavtal. Under Q1 2022 avses nya ränteswap-avtal motsvarande total cirka 23% av Randvikens totala ränterisk-exponering tecknas. Den genomsnittliga räntebindningstiden väntas därefter öka till cirka 1 år.

FINANSIERINGSKOSTNADER

Genomsnittlig ränta för Koncernens räntebärande bankfinansiering uppgick vid periodens utgång till 2,20 procent. Allt annat lika väntas den genomsnittliga räntekostnaden minska när den del av bankfinansieringen kopplat till förvärvet i december 2021 som fortfarande ligger som förvärvslån refinansierats med fastighetssäkrade lån, vilket väntas ske 3-5 månader efter rapportperiodens slut.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Per 31 december 2021 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 660 975 050 kr, fördelat på 44 065 003 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.

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 lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende aktierna i Bolaget under innevarande eller föregående räkenskapsår.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

TIDPUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING ANTAL AKTIER	TOTALT ANTAL AKTIER	FÖRÄNDRING AKTIEKAPITALET	AKTIEKAPITAL
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	443 441 265	443 441 268
2021-12-03	Kvotvärdesemission	10 840 603	40 403 354	162 609 046	606 050 314
2021-12-09	Apportemission	1 533 049	41 936 403	22 995 735	629 046 049
2021-12-16	Apportemission	1 375 000	43 311 403	20 625 000	649 671 050
2021-12-22	Kontantemission	753 600	44 065 003	11 304 000	660 975 050
2021-12-31			44 065 003		660 975 050

20 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2021-12-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	% AV KAPITAL
Nötudden Fastigheter Holding AB	5 106 059	11,6%
SBB i Norden AB	4 295 979	9,7%
Fastpartner AB	4 143 536	9,4%
Landia AB	3 664 017	8,3%
RMW Rand AB	2 686 861	6,1%
Certera Kapital AB	2 349 888	5,3%
Tosito AB	2 008 549	4,6%
Nordea Fonder	1 887 848	4,3%
Skandia Fonder	1 800 000	4,1%
Carnegie Fonder	1 400 000	3,2%
Relevante Wealth Management AB	1 318 234	3,0%
Prior Nilsson Realinvest	1 238 042	2,8%
Danske Invest Sverige Småbolag	1 200 000	2,7%
Botvid Holding AB	1 076 034	2,4%
Creades AB	1 000 000	2,3%
Swedbank Försäkring	852 461	1,9%
Vincero AB	797 174	1,8%
Fastighets AB Hägerberget	782 570	1,8%
Vault Investment Partners AB	748 610	1,7%
Danske Bank	611 930	1,4%
20 största aktieägare	38 967 792	88,4%
Övriga aktieägare	5 097 211	11,6%
Totalt antal aktier	44 065 003	100,0%

INCITAMENTSPROGRAM

Randviken har ett teckningsoptionsprogram för Bolagets ledningsgrupp 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 31 september 2021 innehade medarbetare totalt 821 000 teckningsoptioner med rätt att teckna nya stamaktier i Bolaget. Detta motsvarar 1,9 % av antalet

utestående aktier per 31 december 2021. Varje teckningsoption ger rätten att teckna en ny stamaktie i Bolaget till teckningskursen 70,28 kronor.

MODERBOLAGET

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

Bolagets organisation består av 5 personer som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsversamhet, finansieringsverksamhet och administrativa koncern-

gemensamma 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	Helår 12 månader	Kvartal 3 månader	Helår 12 månader
	2021-10-01 2021-12-31	2021	2020-10-01 2020-12-31	2020
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)				
Nettoomsättning	11 253	13 760	1 297	4 093
Övriga rörelseintäkter	2 313	3 718	-	-
Summa rörelseintäkter	13 565	17 478	1 297	4 093
Övriga externa kostnader	-12 896	-22 289	-1 409	-5 614
Personalkostnader	-5 787	-7 457	-150	-571
Rörelseresultat	-5 117	-12 268	-262	-2 092
Resultat från andelar i koncernföretag	-24 906	-57 906	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 404	2 349	384	1 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6	-168	148	-294
Resultat från finansiella poster	-23 508	-55 725	532	1 686
Resultat före skatt	-28 625	-67 993	270	-406
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten inkomstskatt	2 687	2 260	-58	87
Periodens resultat	-25 938	-65 733	212	-319

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	10	-
Andelar i koncernföretag	43 665	11 450
Långfristiga fordringar koncernföretag	101 765	42 670
Räntebärande långfristiga fordringar	1 320	-
Uppskjuten skattefordran	12 059	9 799
Summa anläggningstillgångar	158 819	63 919
Kortfristiga fordringar koncernföretag	1 893 153	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 167	1 599
Likvida medel	205 959	1 173
Summa omsättningstillgångar	2 101 279	2 772
SUMMA TILLGÅNGAR	2 260 098	66 691
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	660 975	11 050
Fritt eget kapital	1 584 071	53 549
Summa eget kapital	2 245 046	64 599
Kortfristiga skulder koncernföretag	1 392	-
Övriga kortfristiga skulder	13 660	2 092
Summa skulder	15 052	2 092
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 260 098	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
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	649 925	1 650 725			2 300 650
- Transaktionskostnader*		-56 728			-56 728
Lämnade teckningsoptioner			2 258		2 258
Periodens resultat				-65 733	-65 733
Utgående balans 2021-12-31	660 975	1 676 367	-26 562	-65 733	2 245 046

* Transaktionskostnader har bokats direkt i eget kapital och överkursfonden med 56 728 tkr.



Rådmannen 18, Nyköping.



Jakobsberg 2:2406, Jakobsberg.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

	Kvartal 3 månader	Helår 12 månader	Kvartal 3 månader	Helår 12 månader
	2021-10-01 2021-12-31	2021	2020-10-01 2020-12-31	2020
BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)				
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-5 117	-12 268	-262	-2 092
Erhållen ränta	1 404	2 349	384	1 980
Erlagd ränta	-6	-168	148	-294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 719	-10 087	270	-406
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 324	-568	133	723
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	3 617	11 568	-275	385
Summa förändringar i rörelsekapital	4 941	11 001	-141	1 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 223	914	129	702
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-10	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-20 600	-90 046	-	-
Förvärv av dotterbolag	-50	-75	-	-
Lämnade teckningsoptioner	-	938	-3 711	-14 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 650	-89 193	-3 711	-14 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	780 155	893 273	-395	23 805
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar koncern	-556 183	-600 206	-	-
Konvertibla lån	-	-	-	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	223 971	293 066	-395	13 805
Periodens kassaflöde	204 544	204 787	-3 977	-181
Likvida medel vid periodens början	1 416	1 173	5 149	1 354
Likvida medel vid periodens slut	205 959	205 959	1 173	1 173

TILLÄGGSSUPPGIFTER

OMVÄNT FÖRVÄRV

Det omvända förvärvet, så som beskrivet på sidan 14, motsvarade en teoretisk köpeskilling om 73,7 mkr och ställs i relation till dåvarande Raybased Holding AB:s nettotillgångar om 12,5 mkr vilket medför ett övervärde om 61,2 mkr.

Vid tidigare kvartalsrapporter har en preliminär förvärvskalkyl redovisats gällande bokförda och verkliga värden motsvarande 17,2 mkr respektive 33,9 mkr där man även upplyste om att när förvärvsanalysen är slutligt fastställd kan det innebära att andra tillgångar och skulder kan komma att identifieras.

I samband med beslutet att avveckla verksamheten i dotterbolaget Raybased Proptech AB har förvärvskalkylen reviderats gällande förvärvade nettotillgångar inklusive verkligt värde.

PRELIMINÄR FÖRVÄRVSKALKYL

BELOPP I MKR

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

BELOPP I MKR	BOKFÖRT	VERKLIGT
	VÄRDE 2021-06-15	VÄRDE 2021-06-15
Immateriella anläggningstillgångar	12,4	0,0
Uppskjuten skattefordran	13,3	22,3
Varulager	1,3	0,0
Kortfristiga fordringar	0,8	0,8
Förutbetalda kostnader	3,3	3,3
Kassa och Bank	1,0	1,0
Upplåning och övriga skulder	-15,0	-14,9
SUMMA NETTOTILLGÅNGAR	17,2	12,5

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är genomgången av Bolagets revisor men ej formellt reviderad. Den kommande årsredovisningen kommer vara fullt reviderad.

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 – 31 december för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster. Beloppen för moderbolaget avser perioden 1 januari – 31 december för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster.

Kvartalsrapporten har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern) och har godkänts av styrelsen den 22 februari 2022.

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 2022 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 koncernredovis-

ningen 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 samhällsbyggnadsbyråerna auktoriserade värderare.

Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. De externa värderingarna har under fjärde 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 fem 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 eventualförpliktelser 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.

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

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.

Verkligt värde på räntesvappar beräknas som nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

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 tidi-

gare, 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 som 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 21-12-31 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 under-skottsavdrag och redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

I balansräkningen netto redovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld då det hänförs 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 Intäcksredovisning 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 upp-

rättades 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

I samband med det omvända förvärvet i juni 2021 bistod Vault Investment Partners AB (som har ägar-kopplingar till styrelseordförande Tobias Emanuelsson och VD Gustaf Segerborg) med rådgivning kopplat till kapitalanskaffning. Arvodet motsvarade 1,25 procent av det sammanlagda underliggande överenskomna fastighetsvärdet enligt aktieöverlåtelseavtalen. Inom ramen för detta arvode ingick även utgifter för övriga externa rådgivare, så som M&A- och fastighetsrådgivning. Vidare tillhandahöll Aboutvalue Ekonomi AB (som är en av Långivarna i det omvända förvärvet i juni 2021 och som Vault Investment Partners AB är delägare i) ekonomiska tjänster i samband med det omvända förvärvet och erhöll mot denna bakgrund ett arvode uppgående till totalt ca 5,0 mkr. Avtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor. Det föreligger i nuläget inga ytterligare åtaganden mellan Vault Investment Partners AB och Randviken och ovanstående avtal är därmed avslutat. Avtalet med Aboutvalue Ekonomi AB pågår fortfarande då Aboutvalue Ekonomi AB bistår Randviken med tjänster inom ekonomisk förvaltning och hyresadministration, samt tillhandahåller affärssystem, inklusive hyressystem. Vidare bistår Aboutvalue Randviken med ekonomichefsrollen.

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

Randviken tecknade under hösten 2021 ett ramavtal med Netmore Group AB ("Netmore"), som fått i uppdrag att fortsätta digitaliseringen av Bolagets fastighetsbestånd. Ramavtalet med Netmore består huvudsakligen utav installation, distribution, uppkoppling och drift av fastighetsbaserade nätverk, inventering av Randvikens fastighetsbestånd i syfte att dokumentera möjliga investeringar för utökad fastighetsdigitalisering och energieffektivisering samt inplacering av Netmores datakommunikationsteknik i Randvikens fastigheter. Bolaget bedömer att avtalet ej kommer överstiga 1 miljon kronor på några års sikt. Uppsägningstiden är ömsesidigt 12 månader med en initial avtalstid om 7 år. Robin Rutili, styrelseledamot i Randviken, är styrelseledamot samt aktieägare (indirekt genom Vincero AB) i Netmore och Tobias Emanuelsson är styrelseordförande i Netmore Polar AB, ett joint venture mellan Netmore och Polar Structure AB.

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 intäkt- 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 förvävsprocessen. 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 EPRA NRV	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt EPRA NRV under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
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 driftnetto i förhållande till fastigheternas värde. Randviken använder EBITDA för att med nyckeltalet Räntetäckningsgrad åskådliggöra finansiell risk.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
EPRA NRV / Långsiktigt substansvärde	Eget kapital och minoritetsintresse med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Driftnetto minskat med kostnader för central administration och finansnetto.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och kostnader av engångskaraktär.
Hyresintäkter i jämförbart bestånd	Hyresintäkter 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 intäkt.
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.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	EBITDA i relation till med räntekostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

KALENDARIUM

- Årsredovisning 2021: vecka 14
- Årsstämma 2022: 29 april 2022
- Delårsrapport januari – mars 2022: 17 maj 2022
- Delårsrapport januari – juni 2022: 30 augusti 2022
- Delårsrapport januari – september 2022: 15 november 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 23 februari 2022
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