

Q2

ANDRA KVARTALET

Delårsrapport januari-juni 2022

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

VD-kommentar	3
Året i korthet / Väsentliga händelser under året	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Intäkter, kostnader och resultat	9
Aktien och ägarna	13
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	14
Balansräkning koncern	15
Kassaflöde Koncern	17
Förändring eget kapital, koncern	18
Resultaträkning moderbolag	19
Balansräkning moderbolag	20
Kassaflöde moderbolag	21
Förändring eget kapital, moderbolag	22
Nyckeltal	23
Definitioner	24
Information	25

VD-KOMMENTAR



Vi fortsätter växa

Efter många år med förhållandevis låga räntor går vi in i en tid med större osäkerhet. Räntenivåerna förväntas stiga och inta en högre normal nivå. Det påverkar oss alla och vi får förhålla oss till det och agera efter det nya läget. På kort tid har vi fått en värld med hög inflation, stigande räntor och en orolig finansmarknad. Dessutom pågår ett krig i Ukraina som påverkar hela vår värld.

Real Fastigheter har allt sedan "omstarten" i mars 2020 arbetat med att sänka belåningsgrad, kostnader för upplåning och kostnader i stort. Vi kan idag visa på en belåningsgrad om ca 50%, en sund bankfinansiering och bolaget är helt utan ytterligare exponering mot kapitalmarknaden i form av exempelvis obligationslån.

Vår fastighetsportfölj uppgår för närvarande till ca. 1,1 Mdr. Vi förbättrar hela tiden vår affär genom att utveckla våra fastigheter och vår förvaltning tillsammans med våra hyresgäster. Detta visar siffrorna i dagens Q2 rapport - vi håller vad vi lovar. Detta känns extremt bra när tiderna i övrigt är osäkra.

I vårt dagliga förvaltningsarbete lägger vi betydande arbete på att sänka våra energikostnader och att successivt ställa om våra fastigheter mot förnyelsebara alternativ. Det är en prioriterad och självklar del av vårt arbete, som kommer ge ekonomiska- såväl som miljöfördelar över tid.

Under perioden har vi tillträtt ytterligare fastigheter i både Karlskrona och Hässleholm. Härigenom förstärks vårt bestånd på dessa orter.

Vi har en god uthyrningsgrad (ca 91%) och långsiktiga hyresgäster som i flera fall gjort betydande investeringar inom sina affärsverksamheter i våra fastigheter.

Förfallostrukturen på våra hyresavtal är sund och merparten är inflationsjusterade kopplade till KPI, vilket kommer att ge positiva hyresjusteringar inför 2023.

En marknadsmässig hyresnivå om i snitt 635 kr per kvm gör oss ytterst konkurrenskraftiga inom vårt segment. Efterfrågan på lokaler är fortsatt god och vi får propåer på utökade hyresytor från både nya och befintliga hyresgäster. Det gäller inte minst lagerytor för att säkra råvarumaterialtillgång för kommande produktion.

Med ovan sagt känner jag tillförsikt i vår fortsatta resa och är övertygad om att vi kommer att kunna fortsätta utveckla Real Fastigheters befintliga fastigheter och samtidigt identifiera attraktiva förvärvsmöjligheter.

Nacka 2022-08-18

Michael Derk, VD, Real Fastigheter AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

2 maj 2022

- Real Fastigheter AB (publ) tillträdde fastigheter-na Karlskrona Nättraby 23:73 och 23:76. Fastigheterna har ett avtalat underliggande fastighetsvärde om totalt 93,0 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 7,0 Mkr exklusive vakanser.

10 maj 2022

- Real Fastigheter AB (publ) höll årsstämma.

17 maj 2022

- Real Fastigheter AB (publ) byter aktieslag. I enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 10 maj 2022 ska bolaget enbart att ha två

aktieslag, stamaktier och preferensaktier, i stället för tidigare stamaktier av serie A respektive serie B samt preferensaktier av serie PREF1 respektive PREF2.

10 juni 2022

- Real Fastigheter AB (publ) avyttrade fastigheten Landskrona Trekanten 30 i Landskrona

21 juni 2022

- Real Fastigheter AB (publ) tillträdde fastigheten Hässleholm Sösdala 1:145 i Hässleholms kommun. Fastigheten har ett avtalat underliggande fastighetsvärde om totalt 15,0 Mkr med ett beräknat driftnetto om ca 1,6 Mkr.

NETTOOMSÄTTNING

+65%

till 63,1 mkr (38,2)

DRIFTNETTOT

+44%

till 32,2 (22,4)

RÖRELSERESULTATET

+50%

till 23,2 mkr (15,5)

GENOMSNITTSRÄNTA

3,35%

(4,2)

BELÅNINGSGRAD

50,7%

(56,7)

FASTIGHETSVÄRDE

1 111,7 Mkr

(595,0)

PERIODEN I KORTHET					
Perioden i siffror	Apr-Juni 2022	Apr-Juni 2021	Jan-Juni 2022	Jan-Juni 2021	
Nettoomsättning (Mkr)	32,7	18,2	63,1	38,2	
Driftnettot (Mkr)	18,3	11,8	32,2	22,4	
Rörelseresultat (Mkr)	14,2	8,1	23,2	15,5	
Värdeförändringar fastigheter	5,3	0,0	52,2	0,0	
Resultat efter skatt	10,9	4,1	54,1	7,9	
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Eget kapital per 30 juni (Mkr)	527,0	250,4	527,0	250,4	
Eget kapital per aktie den 30 juni (kr)	0,04	0,03	0,04	0,03	
Totalt antal aktier	14 521 911 495	8 867 894 666	14 521 911 495	8 867 894 666	
Varav aktier upptagna till handel	14 521 898 984	8 867 881 774	14 521 898 984	8 867 881 774	
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 juni (Mkr)	1 111,7	595,0	1 111,7	595,0	

REAL FASTIGHETER I KORTHET

Real Fastigheter förvaltar och förvärvar i huvudsak fastigheter inom lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde

MARKNADSKOMMENTAR

I det segment Real Fastigheter verkar, är marknadsförutsättningarna bra trots en nedgång i konjunkturen under våren och försommaren. Oroligheter i Europa samt ökande marknadsräntor påverkar ännu inte i någon stor grad. Fortfarande finns en efterfrågan på de orter bolaget verkar. Hur Riksbankens aviserade räntehöjningar under hösten kommer att påverka branschen återstår att se. Fortsatt stigande finansieringskostnader gör att bolaget hela tiden ser över kostnads-
mas-

san och får vara ytterst observanta och lyhörda. Tillverkningsindustrins konjunktur håller i sig och dess vilja att producera inom landet håller i sig. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter är under stark press vilket påverkar och gör att bolaget måste vara extra uppmärksam. Segmentet påverkas inte i någon större omfattning av onormala vakanser eller omsättning av hyresgäster.

” Vi ser fortfarande en efterfrågan på de orter vi verkar



REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Affärsidé

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

Affärsmodell

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

Strategi

Vi har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential i tillväxtorter där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Vi ser också möjliga vinster i de synergier vi kan skapa genom förädling och fokuserad förvaltning. I våra fastigheter finns också utvecklingspotentialer som vi aktivt arbetar med att realisera över tid. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgästanpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

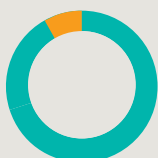
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har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

Förvaltningsstrategi

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

FASTIGHETSBESTÅND

SVENSHULT



Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

- Uthyrningsbar yta 14 302 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91,1 %

TORSÅS/KALMAR



Nyckeltal

Tomtarea 39 159 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 490 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 66 %

ANDERSTORP



Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 82 %

KARLSKRONA

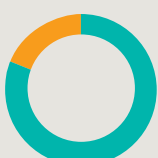


Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

GISLAVED

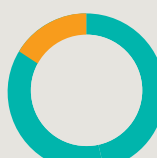


Nyckeltal

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 44 882 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 81 %

HÄSSLEHOLM



Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 077 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 87 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



NÄTTRABY



HUDIKSVALL



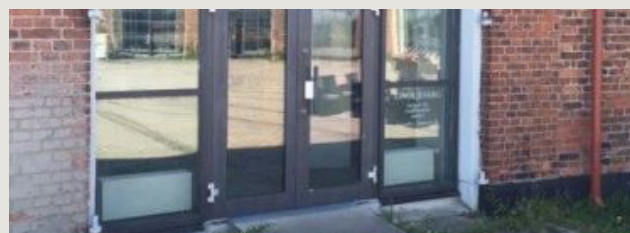
TRANÅS



SÖSDALA



HÅBO/BÅLSTA



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

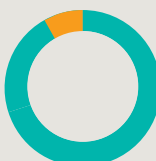
- Uthyrningsbar yta 17 832 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94,9 %



Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



Nyckeltal

Tomtarea 73 250 kvm

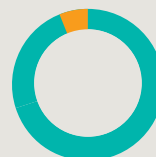
- Uthyrningsbar yta 55 592 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %



Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %



Nyckeltal

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94 %

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden april till juni till 32,7 Mkr (18,2). Första halvåret uppgick intäkterna till 63,1 (38,2)

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 13,8 Mkr (6,5) och första halvåret till 29,7 (15,7). Kostnadsökningen bottnar i att vi dels genomfört förvärv och att energikostnaderna varit jämförelsevis höga.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 18,3 Mkr (11,8). Det motsvarar en överskottsgrad om 43 procent (64). Första halvåret uppgick driftnettot till 32,2 (22,4) vilket motsvarar en överskottsgrad om 51 procent (59).

Den lägre överskottsgraden kan direkt kopplas till ökade energikostnader och förvärv med något lägre överskottsgrad.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick andra kvartalet till 4,7 Mkr (4,1) och första halvåret till 8,7 (7,7).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under kvartalet har Real Fastigheter rapporterat positiva värdeförändringar på fastigheterna om 5,3 Mkr. Första halvåret rapporterades värdeförändringar om 52,2 Mkr.

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att uppskjuten skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Mkr	2022	2021
Ingående värde	908,1	595,0
Förvärv av fastigheter	155,7	245,4
Investeringar i bef fastigheter	9,1	10,6
Orealiserade värdeförändringar	41,7	57,4
Avyttrat	-2,9	0
Utgående Värde	1 111,7	908,1

Resultat

Under perioden april till och med juni uppgick rörelseresultat till 14,2 Mkr (8,1). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 9,5 Mkr (4,1 Mkr). Första halvåret uppgick rörelseresultatet till 23,8 (15,5) och resultatet efter finansiella poster till 15,1 (7,9).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

TILLGÅNGAR

Fastighetsbeståndet 30 JUNI 2022

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

skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 1 111,7 Mkr (595) vid utgången av juni 2022.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	41 411	13 712 154	7 727 698	83,9%	100,3
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:282 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	701 886	467 348	55,3%	8,7
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	5 959 816	3 879 286	88,0%	67,8
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 003	4 970 442	3 673 700	97,6%	53,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	5 082 810	3 391 594	66,5%	32,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 480	22 623 326	19 093 659	100,0%	232,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 099	27 359 346	11 622 159	95,0%	147,0
Mekanikern 4	Fastighets AB Mekanikern	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 077	6 844 912	3 866 014	84,8%	48,0
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager och mark för industrbygg	Tranås	427	329 120	279 280	94,0%	5,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 874	6 789 000	4 055 240	97,8%	96,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	883 100	406 700	40,9%	13,5
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	8 976	4 397 551	2 834 700	73,2%	61,5
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	Industri/verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 574 640	100,0%	73,6
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 AB	Mark handel, industri, verkstad	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	12,3
Svenshult 1:84	Real Svenshult Fastighets AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	8 019 740	5 258 713	91,1%	53,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	17 832	11 255 483	7 043 715	94,9%	93,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 114 000	1 616 020	100,0%	15,0
Totalt per 2022-06-30 (årsbasis)				224 771	129 610 686	79 790 466	90,4%	1 111,7

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 23,9 Mkr (24,3). Per 30 juni 2022 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 116 Mkr vilka värderats till 20,6 procent (gällande skattesats). Real Fastigheter anser att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 juni 2022 till 527,0 Mkr (250,4). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på förvärv, men även på omvärderade fastigheter och positiva resultat.

Antal registrerade aktier per 30 juni 2022 uppgick till 14 521 911 495 stycken (8 867 894 666). Totalt finns 14 521 898 984 stamaktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 14 361 780 777 (8 867 894 666) under perioden.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 juni 2022 uppgick till 563,4 Mkr (340,8).

Genomsnittsränta per 30 juni uppgår till 3,35 procent (4,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 50,7 procent (56,7).

Organisationen

Förvaltningen

Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. Real Fastigheter har därmed personlig närvaro på varje ort som koncernen är verksam på med en nästin-till daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget

Real Fastigheter huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Michael Derk, VD, och Håkan Brown, CFO.

Närstående transaktioner

Real Fastigheter har definierat närstående till Real Fastigheter som styrelseledamöter, företagsledning och ägare med betydande innehav.

Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden. Upplupet styrelsearvode i enlighet med beslut på årsstämma har bokförts. I övrigt har inga kontanta närstående-transaktioner skett.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De finansiella riskerna är ökade räntekostnader,

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt. Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår.

Merparten av lånen ligger med ränteändring om ett- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget hittills varit gynnsamt och förutspås ligga kvar på hanterbara nivåer. Ledningens bedömning är att räntebanan toppar i slutet av 2023. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå. Utvecklingen följs nogsamt och proaktiva åtgärder genomförs utifall att en annan bedömning skulle bli aktuell.

Knappt hälften av samtliga lån, 44% eller 246 Mkr förfaller under 2022 och 2023 och är en risk för Real Fastigheter då det inte med säkerhet går att uttala sig om villkoren för framtida finansiering. Samarbetet med långivande institut är dock mycket gott och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Detta gör att den finansiella risken ses som förhållandevis låg.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 15 Mkr per år. Det motsvarar cirka 12 procent av de totala intäkterna. EFG's Intäkter är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

Redovisningsprinciper

Real Fastigheter följer International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

Kvartalsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering samt Årsredovisningslagen.

I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna med de som tillämpades i senaste årsredovisningen. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma regler med undantag för det fall där ÅRL sätter begränsningar.

Revision

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

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

Stockholm den 18 augusti 2022

Real Fastigheter AB (publ)

Dimitrij Titov
Styrelseordförande

Bengt Engström
Styrelseledamot

Claes Hansson
Styrelseledamot

Michael Derk,
Verkställande
direktör och
styrelseledamot

AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

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

Bolagets preferensaktie handlades på samma marknadsplats under kortnamnet REAL MTF PREF1 under perioden den 29 april 2016 till och med den 12 december 2018.

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

Aktiekapitalet per den 30 juni 2022 uppgick till 145,22 MSEK.

Juni 2022 var aktiefördelningen:

Stamaktier	14 521 898 984
Preferensaktier	12 551
Totalt antal utgivna aktier	14 521 911 495

Real Fastigheter bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 8 500 000 000 och högst 34 000 000 000 st.

De utgivna preferensaktierna omfattas av särskilda villkor. Styrelsen verkar för att begränsa utgivande av preferensaktier.

Utdelningspolicy

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

Preferensaktier har företrädesrätt till utdelning om 20 kronor per år. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i bolaget.

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 30 JUNI.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	2 940 531 799	0	20,25%	20,25%
Svea Bank AB	2 843 768 430	0	19,58%	19,58%
Erik Hemberg Fastighets AB	1 900 594 733	0	13,09%	13,09%
Bengt Linden AB, privat och bolag	897 839 755	0	6,18%	6,18%
Neoma Förvaltnings AB	701 572 159	0	4,83%	4,83%
Klenoden i Anviken AB	638 001 365	0	4,39%	4,39%
Strömtorpet invest AB	600 000 000	0	4,13%	4,13%
Bertil Linell Förvaltnings AB	600 000 000	0	4,13%	4,13%
Övriga 2 842 aktieägare	3 399 590 743	12 511	23,41%	23,41%
Summa	14 521 898 984	12 511	100,00%	100,00%

Källa Euroclear Sweden AB

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Apr-Juni 2022	Apr-Juni 2021	Jan-Juni 2022	Jan-Juni 2021	Jan-Dec 2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	32,1	18,2	61,9	38,1	80,1
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,6	0,0	1,2	0,1	0,3
Summa intäkter	32,7	18,2	63,1	38,2	80,4
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-13,8	-6,5	-29,7	-15,7	-33,8
Personalkostnader	-0,4	-0,4	-0,7	-0,7	-1,3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,3
Övriga kostnader	-4,2	-3,2	-8,8	-6,2	-12,1
Summa kostnader	-18,5	-10,1	-39,4	-22,7	-47,5
Rörelseresultat	14,2	8,1	23,8	15,5	32,9
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella poster	-4,7	-4,1	-8,7	-7,7	-16,3
Resultat efter finansiella poster	9,5	4,1	15,1	7,9	16,6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5,3	0,0	52,2	0,0	57,4
Resultat före skatt	14,7	4,1	67,3	7,9	74,0
Skatter	-3,8	0,0	-13,2	0,0	-13,9
Periodens resultat	10,9	4,1	54,1	7,9	60,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	10,9	4,1	54,1	7,9	60,1
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	10,9	4,1	54,1	7,9	60,1
Resultat per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,2
Summa immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,2
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 111,7	595,0	908,1
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter	15,6	5,7	0,0
Inventarier, verktyg och installationer	3,1	0,8	2,2
Summa materiella tillgångar	1 130,3	601,5	910,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Annan långfristig fordran	14,2	0,0	7,9
Uppskjuten skattefordran	23,9	24,3	24,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	38,1	24,3	31,9
Summa anläggningstillgångar	1 168,6	625,8	942,4
Omsättningstillgångar			
Hyses och Kundfordringar	11,6	10,8	18,0
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	3,8	4,9	4,5
Kassa och bank	16,1	5,8	22,2
Summa omsättningstillgångar	31,6	21,5	44,7
Summa tillgångar	1 200,2	647,2	987,1

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	527,0	250,4	301,7
Summa eget kapital	527,0	250,4	301,7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	53,8	17,2	44,4
Summa avsättningar	53,8	17,2	44,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	371,0	226,3	317,0
Övriga räntebärande skulder	6,2	31,4	6,0
Summa långfristiga skulder	377,2	257,7	323,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	186,2	78,1	167,2
Leverantörsskulder	10,6	6,1	11,0
Övriga räntebärande skulder	0,0	5,1	23,2
Övriga kortfristiga skulder	18,1	12,2	83,6
Skatteskulder	5,2	0,0	4,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,0	20,5	28,8
Summa kortfristiga skulder	242,2	121,9	318,0
Summa skulder	673,2	396,8	685,4
Summa eget kapital och skulder	1 200,2	647,2	987,1

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Apr-Juni 2022	Apr-Juni 2021	Jan-Juni 2022	Jan-Juni 2021	Jan-Dec 2021
Resultat efter finansiella poster	9,5	4,1	15,1	7,9	15,0
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2
Betald skatt	0,6	0,6	1,2	1,2	2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9,9	4,6	16,1	8,9	17,2
Förändring av kortfristiga fordringar	21,4	-4,1	-7,1	-2,5	-25,7
Förändring av kortfristiga skulder	-22,8	5,2	-12,5	5,3	-0,1
Förändring av rörelsekapitalet	-1,4	1,1	-19,6	2,8	-25,8
Kassaflöde från löpande verksamheten	8,5	5,7	-3,5	11,7	-8,6
Investeringsverksamheten					
Förändring av anläggningstillgångar	-106,5	-3,1	-138,6	-5,7	-71,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106,5	-3,1	-138,6	-5,7	-71,5
Finansieringsverksamheten					
Emission	10,0	0,0	170,6	0,0	0,0
Förändring lån	93,7	-1,9	-34,6	-5,6	96,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103,7	-1,9	136,0	-5,6	96,9
Periodens kassaflöde	5,7	0,7	-6,1	0,4	16,8
Likvida medel vid periodens början	10,4	5,1	22,2	5,4	5,4
Likvida medel vid periodens slut	16,1	5,8	16,1	5,8	22,2

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Mkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	88,7	275,9	-62,9	301,7
Emission	56,5	114,2		170,7
Omstrukturering koncern			0,5	0,5
Periodens resultat	0,0	0,0	54,1	54,1
UB 2022-06-30	145,2	390,1	-8,3	527,0
IB 2021-01-01	88,7	275,9	-121,9	242,7
Omstrukturering koncern			-1,1	-1,1
Periodens resultat	0,0	0,0	60,1	60,1
UB 2021-12-31	88,7	275,9	-62,9	301,7

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Apr-Juni 2022	Apr-Juni 2021	Jan-Juni 2022	Jan-Juni 2021	Jan-Dec 2021
Intäkter	3,1	0,0	6,1	0,0	10,3
Kostnader	-2,9	-3,0	-6,5	-5,7	-10,8
Rörelseresultat	0,2	-3,0	-0,4	-5,7	-0,5
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ackordsvinst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-1,3	-2,0	-3,1	-3,6	-7,4
Summa resultat från finansiella poster	-1,3	-2,0	-3,1	-3,6	-7,4
Resultat efter finansiella poster	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-7,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2
Resultat före skatt	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-3,7
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-3,7

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,2	0,0	0,2
Materiella tillgångar	0,2	0,0	0,0
Andelar i koncernföretag	330,4	225,4	291,0
Övriga finansiella tillgångar	24,1	24,5	24,2
Fordringar hos koncernföretag	142,5	71,4	80,5
Övriga kortfristiga tillgångar	4,4	2,6	0,5
Kassa och bank	0,3	0,3	0,7
Summa tillgångar	501,9	324,2	397,1
Eget Kapital	350,1	177,5	183,4
Skulder till koncernföretag	72,7	45,3	61,8
Räntebärande skulder	76,3	95,1	130,1
Övriga skulder	2,9	6,3	21,8
Summa eget kapital och skulder	501,9	324,2	397,1

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Apr-Juni 2022	Apr-Juni 2021	Jan-Juni 2022	Jan-Juni 2021	Jan-Dec 2021
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-7,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-1,1	-5,0	-3,5	-9,3	-7,9
Förändring av rörelsekapitalet					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-12,7	-1,6	-65,9	-1,7	8,0
Ökning/minskning av rörelseskulder	15,9	6,3	-2,1	10,6	24,5
	3,2	4,7	-68,0	8,9	32,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	2,1	-0,3	-71,5	-0,4	24,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-9,1	0,0	-39,5	0,0	-77,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9,1	0,0	-39,5	0,0	-77,7
Finansieringsverksamheten					
Apportemission	10,0	0,0	170,6	0,0	0,0
Förändring av lån	-2,9	0,0	-60,0	0,0	53,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7,1	0,0	110,6	0,0	53,1
Periodens kassaflöde	0,1	-0,3	-0,4	-0,4	0,0
Likvida medel vid periodens början	0,2	0,6	0,7	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut	0,3	0,3	0,3	0,3	0,7

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Mkr)	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2022-01-01	88,7	2,4	71,1	24,7	-3,7	183,1
Emission	56,5	0,0	114,2	0,0	0,0	170,6
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,5
UB 2022-06-30	145,2	2,4	185,2	21,0	-3,5	350,2
IB 2021-01-01	88,7	2,4	71,1	-29,2	53,9	186,8
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	53,9	-53,9	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,7
UB 2021-12-31	88,7	2,4	71,1	24,7	-3,7	183,1

NYCKELTAL

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

bara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämför

	Apr-Juni 2022	Apr-Juni 2021	Jan-Juni 2022	Jan-Juni 2021	Jan-Dec 2021
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,021	0,029	0,021	0,029	0,028
Antal aktier vid periodens utgång	14 521 911 495	8 867 894 666	14 521 911 495	8 867 894 666	8 873 228 285
Genomsnittligt antal aktier under perioden	14 361 780 777	8 867 894 666	13 090 678 889	8 867 894 666	8 870 567 922
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	305,0	257,2	305,0	257,2	248,5
Resultat per aktie, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eget kapital per aktie, kr	0,04	0,03	0,04	0,03	0,03
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,03	0,04	0,03	0,03
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde helår, kr/kvm	574	615	574	615	579
Hyresintäkter helår, kr/kvm	635	653	635	653	641
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	91%	91%	91%	90%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 111,7	595,0	1 111,7	595,0	908,1
Uthyrningsbar yta, kvm	224 771	141 248	224 771	141 248	187 540
Direktavkastning på årsbasis %	6,6%	7,9%	5,8%	7,6%	5,1%
Antal förvaltningsfastigheter	26	13	26	13	22
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	32,7	18,2	63,1	38,2	80,4
Driftnetto, Mkr	18,3	11,8	32,2	22,6	46,3
Balansomslutning	1 200,2	647,2	1 200,2	647,2	987,1
Räntebärande skulder	563,4	340,8	563,4	340,8	513,4
Soliditet, %	43,9%	38,7%	43,9%	38,7%	30,6%
Räntetäckningsgrad, ggr *	3,0	2,0	2,7	2,0	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,4	1,1	1,4	1,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9%	52,7%	46,9%	52,7%	52,0%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	50,7%	56,7%	50,7%	56,7%	56,5%

* Ackordsvinst har exkluderats vid beräkningen.

DEFINITIONER

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror, vakanser ej medräknat
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Direktavkastning på årsbasis, %	Driftnetto dividerat med fastighetsvärdet
Förvaltningsresultat	Resultat efter finansiella poster med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader
Antal förvaltningsfastigheter	Antal tillträdde fastigheter

Finansiella nyckeltal

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

INFORMATION

Kalendarium

Real Fastigheter AB lämnar återkommande ekonomisk information enligt följande plan:

Delårsrapport Q3	2022-11-17
Bokslutskommuniké 2022	2023-02-24

Årsstämma

Datum för bolagets årsstämma 2023 är satt till 2023-05-10.

Bolaget

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

Verkställande direktör/CEO

Michael Derk
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: michael.derk@realfastigheter.se

Ekonomichef/CFO

Håkan Brown
Real Fastigheter AB
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 70 665 77 97
E-post: hakan.brown@realfastigheter.se

Styrelseordförande

Dimitrij Titov
Advokatfirman Titov & Partners KB
Humlegårdsgatan 20; 114 46 Stockholm
Tel: +46 8 684 518 50
E-post: dimitrij.titov@titovlaw.se
Hemsida: www.titovlaw.se

Kontoförande institut

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

Revisor

Magnus Olsson
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Box 20
851 02 Sundsvall
Tel: +46 (0) 10 212 88 78
E-post: magnus.olsson@pwc.com
Hemsida: www.pwc.se

Styrelse

Under räkenskapsåret 2022 har styrelsen bestått i följande ledamöter:

Dimitrij Titov, Ordförande
Bengt Engström, Ledamot
Fredrik Högbom, Ledamot t.o.m 2022-05-10
Claes Hansson Ledamot fr.o.m 2022-05-10
Michael Derk,
Ledamot och Verkställande Direktör