

REAL HOLDING

Halvårsrapport Januari-juni 2020



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

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

HALVÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2020

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2020 till och med den 30 juni 2020. Med Koncernen, Bolaget och Real Holding avses de bolag som ingår i Real Holding i Sverige AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556865-1680.

Real Holdings B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic SME under kortnamnet REAL B.

INNEHÅLL

Lyckad rekonstruktion och stärkt balansräkning	2
VD-kommentar	3
Marknadskommentar	5
Intäkter, kostnader och resultat.....	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Övrigt	8
Finansiella rapporter	16
Nyckeltal och definitioner	25
Kontaktuppgifter	27

Lyckad rekonstruktion och stärkt balansräkning

Den 8 april 2020 beslutade Stockholms tingsrätt att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen var uppfyllt. Under 2019 och 2020 har styrelsen och ledningen för Real Holding arbetat med den företagsrekonstruktion som Real Holding befunnit sig i sedan 27 mars 2019. I början av 2020 beslöt långgivarna i moderbolaget att godkänna ackordsförslaget som framlagts av Styrelsen och bolagsrekonstruktörerna från Advokatfirman Schjödts (tidigare Hamilton).

Ett par veckor senare kunde styrelsen meddela att teckningstiden i Real Holdings företrädesemission avslutats. Den nyemission som Real Holding gjorde under april 2020 tecknades till 114 procent. Sammantaget tillförde företrädesemissionen Real Holding 35 Mkr före emissionskostnader. I samband med emissionen kvittades flera skulder vilket ger en positiv påverkan på soliditeten. Samtliga nya aktier till följd av emissionerna kom att utfärdas under andra kvartalet 2020.

I slutet av det första kvartalet 2020 förvärvade Real Holding två fastigheter (via bolagsförvärv) i Forsheda varav 50 Mkr av köpeskilling betalas genom apportemission, vilket ger positiva effekter på såväl omsättning som resultatet för Real Holding.

Cirka 87 procent av preferensaktieägarna valde att lösa in sina sina preferensaktier mot B-aktier. I samband med inlösenförfarandet skrevs upplupen utdelning och ränta av, vilket kommer att ha positiva effekter på räntenettet.

Utsikterna för ett välmående Real Holding ser goda ut. Det finns emellertid fortfarande mycket arbete kvar att göra, något som riskerar att dra ut på tiden som en följd av den pandemi som drabbade världen under slutet av det första kvartalet 2020.

Perioden i korthet

Perioden i siffror	April-juni 2020	April- juni 2019
Nettoomsättning (Mkr)	18,2	12,0
Varav serviceintäkter för perioden (Mkr)	0,7	1,0
Driftnettot (Mkr)	10,7	8,5
Rörelseresultat (Mkr)	6,3	5,1
Resultat efter skatt (Mkr)	1,0	-1,7
Resultat per aktie (kr)	0,0	-0,01
Eget kapital per 30 juni (Mkr)	213,6	62,2
Eget kapital per aktie den 30 juni (kr)	0,024	0,26
Totalt antal aktier	8 867 894 666	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	8 864 356 774	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 juni (Mkr)	567,1	420,8

Viktiga händelser under och efter periodens slut

- Stockholms tingsrätt beslutade den 8 april 2020 att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen var uppfyllt. Tidigare meddelade rekonstruktionsåtgärder är genomförda.

- Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holdings företrädesemission som tecknades till ca 114 procent. Sammantaget tillför företrädesemissionen Real Holding ca Mkr 35 före emissionskostnader.
- Den 28 mars 2020 förvärvades Forsfast AB. Köpeskillingen betalades genom apportemission om 50 Mkr samt säljarreverser om 32,8 Mkr.
- Real Holdings största ägare Michael Derk tillträder som ny VD den 15 juni 2020.
- Samtidigt tillträder Håkan Brown som ny CFO i Real Holding i Sverige AB (publ).

Första halvåret i korthet

Perioden i siffror	Januari-juni 2020	Januari - juni 2019
Nettoomsättning (Mkr)	31,8	24,3
Varav serviceintäkter för perioden (Mkr)	1,9	2,1
Driftnettot (Mkr)	18,8	14,8
Rörelseresultat (Mkr)	8,7	6,3
Resultat efter skatt (Mkr)	34,7	-8,2
Resultat per aktie (kr)	0,0	-0,03
Eget kapital per 30 juni (Mkr)	213,6	62,2
Eget kapital per aktie den 30 juni (kr)	0,024	0,26
Totalt antal aktier	8 867 894 666	238 706 867
Varav B-aktier upptagna till handel	8 864 356 774	235 081 833
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 juni (Mkr)	567,1	420,8

VD-kommentar

2020 och dess två första kvartal har varit ett händelserikt halvår!

Real Holding har under ett års tid befunnits i rekonstruktion, vilken på ett lyckosamt sätt avslutades i mars 2020.

I princip samtidigt som rekonstruktionen avslutades slog Corona pandemin till med full kraft.

Effekterna och konsekvenserna av pandemin har vi alla fått känna av, så också Real Holding.

I inledningen av mars månad befarades att vi skulle påverkas av hyresförluster och att hyresgäster skulle vara tvungna att lämna oss på grund av betalningssvårigheter, orsakade av pandemin. Vi kan nu konstatera att vi drabbats ytterst marginellt och inte noterat någon uppsägning, konkurs eller omförhandling orsakad av pandemin.

Pandemin är inte över, vilket kräver såväl engagemang som lyhördhet och närvaro ute hos våra hyresgäster.

Några av våra mindre hyresgäster, främst inom friskvård/gym och restaurang har erhållit mindre rabatter, tillfällig omställning till månadsbetalning samt uppskjutna betalningar i form av "avbetalning". Totalt uppgår givna lättnader till ca 300 tkr och utgör ca. 1,7 % av intäktbasen i kvartalet och 0,4% på helår.

Real Holding har en mix av hyresgäster i huvudsak inom tillverkning, logistik och lager. Sektorer som hittills visat sig klara påfrestningarna från pandemin väl.

Jag tillträdde förtroendeuppdraget som VD den 15 juni, har sedan dess i huvudsak fokuserat på genomlysning av hyresavtal, leveransavtal, finansiering, identifiera potential i det befintliga beståndet samt att kartlägga förvärvsmöjligheter.

Real Holding har under årets första sex månader inte gjort några förvärv utöver Forsfast AB och har inte heller avyttrat något, vilket varit en såväl medveten som logisk strategi.

Efter att nu samtliga rekonstruktionsåtgärder är genomförda står Real Holding rustat med ett eget kapital om 213,6 Mkr, en belåningsgrad om 62,7%, ett positivt kassaflöde och en väl trimmad organisation.

Nu fortsätter vi arbetet med att utveckla potentialen i befintligt fastighetsbestånd samt söka nya förvärvsmöjligheter med tydligt fokus på

”Industri, lager och logistikfastigheter i och i anslutning till centralorter i Sverige”

Mot höst med tillförsikt!



Michael Derk, VD Real Holding AB

Covid19

Styrelse och ledning följer utvecklingen noga och vidtar nödvändiga åtgärder vid behov och förändringar. Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen än så länge inte haft någon större effekt eller negativ påverkan på företagets verksamhet men det kan inte uteslutas att hyresgäster, medarbetare och leverantörer kan komma att påverkas vilket medför negativa konsekvenser för Real Holding.

På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut samt människors och företags beteende går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på verksamheten.

Marknadskommentar

Fastighetsmarknaden är en heterogen marknad som består av både bostäder (småhus, bostadsrätter och hyresrätter) och kommersiella fastigheter (industri, kontor, handel, logistik med mera). Vissa orter har påverkats hårdare än andra, men det är framförallt orter utanför storstäderna som klarat sig bäst under första halvåret i år. I det segment Real Holding verkar ser vi en ökad efterfrågan bl.a. beroende av en ökande e-handel där logistik och lagerlokaler efterfrågas samt tillverkningsindustri som signalerar viss hemtagning av produktion från lågkostnadsländer.

Intäkter, kostnader och resultat

Intäkter

De totala hyresintäkterna uppgick under perioden till 31,8 Mkr (24,3) varav serviceintäkterna svarade för 1,9 Mkr (2,1).

Den ökade nettoomsättningen, 13,6 Mkr (12,3) i förhållande till samma period föregående år beror främst på förvärvet av ForsFast AB som skedde i slutet av mars 2020 samt en försäkringsersättning om 0,9 Mkr i dotterbolaget Sydfastgruppen AB.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 12,1 Mkr (9,5). Den ökade fastighetskostnaden är framförallt relaterad till förvärvet av Forsfast AB som ökar den uthyrningsbara ytan.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 18,8 Mkr (14,8). Det motsvarar en överskottsgrad om 59,1% (60,9 %).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick första halvåret i år till 10,8 Mkr (14,2) och upplåningskostnaderna till 0,0 (0,3). Ränteintäkterna uppgick till 0,0 Mkr (0,4).

Finansnettot uppgick april-juni i år till -5,3 Mkr (-6,7) exklusive ackordsvinster på avskrivna lån som uppgår till 54,2 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Inga värdeförändringar på fastigheterna har skett under kvartalet. Real Holding genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att uppskjuten skatt om 21,4 % av skillnaden mellan skattemässigt restvärde och verkligt värde bokförs.

Skatter

Uppskjuten skatt om 17,4 Mkr har bokförts till följd av förvärvet av Forshedafastigheterna.

Real Holding har inga pågående skattetvister.

Resultat

Periodens rörelseresultat uppgår till 8,7 Mkr (6,3). Resultatet efter finansiella poster är kraftigt förbättrat mot föregående år, 52,0 Mkr (-7,2 Mkr) vilket till stor del beror på ackordsvinster på lån i den nu avslutade rekonstruktionen, 54,2 Mkr. Resultatet har även påverkats positivt av förvärvet av Forsfast AB som har en högre direktavkastning än koncernens övriga fastighetsbestånd.

Resultatet har belastats med extraordinära kostnader i form av juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor, bolagsstämma och företagsrekonstruktion om ca 3,5 Mkr samt en kundförlust i Torsås om 0,7 Mkr.

Resultat efter skatt uppgår till 34,7 Mkr (-8,2) där en uppskjuten skatt om 17,4 Mkr har bokförts till följd av förvärvet av Forshedafastigheterna.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 30 juni 2020

Real Holding förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri/tillverkning i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 567,1 Mkr (420,8) vid utgången av 30 juni 2020. En extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker minst en gång per år inför årsbokslut, vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kronor	Beräknat driftnetto, kronor	Ek. uthyrningsgrad	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri / lager / kontor	Gislaved	38 689	12 338 223	7 242 223	91,4%	79,0
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor/ butiker/ Utställning	Gislaved	1 449	120 000	70 000	15,9%	3,5
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/ lager/ kontor	Håbo	7 642	5 200 332	3 144 332	90,8%	51,9
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	361 248	257 748	100,0%	2,7
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/ butiker/ lager	Karlskrona	3 849	4 634 400	3 427 400	98,1%	42,0
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/ lager/ kontor	Torsås	13 878	3 983 012	2 249 012	56,2%	30,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 480	21 204 760	18 268 760	100,0%	211,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forsheda 5:132 AB	Industri / lager/ Kontor	Värnamo	33 099	27 220 000	12 990 000	95,0%	147,0
Totalt per 2020-06-30 (årsbasis)			SUMMA	133 289	75 061 975	47 649 475	91,5%	567,1

Fastighetsbeståndet i koncernen har förändrats under det första halvåret 2020 genom förvärvet av fastighetsbolaget Forsfast AB. Forsfast AB äger fastigheten Värnamo Forsheda 5:109 samt indirekt, via dotterbolaget Forsheda 5:132 AB, fastigheten Värnamo Forsheda 5:132. Fastigheterna har ett gemensamt bedömt marknadsvärde om 147 000 000 kronor.

Förvärvsanalys Forsfast AB

Tillträdesdag 2020-03-26

Förvärvande bolag: Real Holding i Sverige AB

Förvärvsobjekt: Forsfast AB

Eget kapital	1,6
Fastighetsvärde	147,0
Bokfört fastighetsvärde	-65,8
Förvärvsvärde	82,8

I Forsfast AB ingick nettoskulder om 61,6 Mkr. Köpeskillingen betalades genom apportemission om 50 Mkr samt Säljarreverser om 32,8 Mkr justerat efter beaktande av tillträdesbalansräkning. Säljarreverserna löper med en ränta om 7 (sju) procent.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 35,4 Mkr (36,3). Per 31 december 2019 beräknas de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 165 Mkr vilka värderats till 21,4 procent (gällande skattesats). Real Holding anser att det är mycket troligt att underskottsavdragen kommer nyttjas kommande år.

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 juni 2020 till 213,6 Mkr (62,2). Den stora ökningen jämfört med föregående år beror dels på förvärvet av Forsfast AB, en lyckad rekonstruktion i vilken en stor del av långivarna kvittade sina fordringar mot aktier samt en övertecknad nyemission.

Antal registrerade aktier per 30 juni 2020 uppgick till 8 867 894 666 stycken (238 706 867). Totalt finns 3 525 000 A-aktier, 8 864 356 774 B-aktier samt 12 892 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 4 553 300 516 (238 706 867) under perioden.

Under första kvartalet 2020 har en apportemission och en kvittningsemision genomförts. Efter perioden har Real Holding genomfört en övertecknad företrädesemission, omvandlat preferensaktier till stamaktier. Nya aktier till följd av dessa emissioner registrerades under andra kvartalet 2020.

Innan utdelning kan ske till övriga aktieägare ska först preferensaktieägare erhålla upplupen utdelning inklusive ränta i enlighet med villkoren för preferensaktierna. Vid periodens utgång uppgår upplupen utdelning och ränta till 1,53 Mkr på preferensaktierna.

Under perioden har 87 procent av preferensaktierna lösts in mot B-aktier. I samband med inlösen har utdelning och ränta på dessa aktier eftergivits.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 juni 2020 uppgick till 355,9 Mkr (362,1). Genomsnittsränta exklusive upplåningskostnader uppgår till 5,1% (6,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 62,7% (86,1).

Övrigt

Organisationen

Förvaltningen

Den administrativa förvaltningen sköts av OP Administration AB i Falun. Teknisk förvaltning upphandlas av sakkunniga lokalt på varje ort. I den löpande förvaltningen samarbetar Real Holding med Forsheda hus AB. Real Holding har därmed personlig närvaro på varje ort som koncernen är verksam på med en nästintill daglig kontakt med hyresgästerna.

Moderbolaget

Real Holdings huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av tre personer; Michael Derk, VD, Kent Söderberg, förvaltning och Håkan Brown, CFO.

Närstående transaktioner

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

Real Holding ingick den 21 februari 2020 avtal avseende förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget Forsfast AB från fem säljare. Två av säljarna, Kredrik Holding AB och Klenoden i Anviken AB, kontrolleras av Real Holding styrelseledamöter Michael Derk respektive Fredrik Högbom. Forsfast AB äger fastigheten Värnamo Forsheda 5:109 samt indirekt, via dotterbolaget Forsheda 5:132 AB, fastigheten Värnamo Forsheda 5:132. Fastigheterna har ett gemensamt bedömt marknadsvärde om 147 000 000 kronor. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämma i Real Holding den 2 mars 2020 och tillträde skedde den 26 mars 2020.

Köpeskillingen för aktierna i Forsfast AB uppgick till 82 789 717 kronor efter justering vid upprättande av tillträdesbalansräkning. Aktierna i Forsfast AB tillfördes Real Holding delvis såsom apportegendom genom en apportemission som beslutades på den extra bolagsstämman i Real Holding den 2 mars 2020 och delvis genom att säljarreverser ställdes ut.

Den extra bolagsstämman den 2 mars 2020 beslutade även om en företrädesemission av stamaktier av serie B om totalt ca 35 miljoner kronor. Teckningspriset uppgick till 2 öre per aktie. Kredrik Holding AB (som kontrolleras av Michael Derk) tecknade aktier för 14 098 131,18 kronor varvid fordran enligt den säljarrevers som ställts ut av Real Holding till Kredrik Holding AB i samband med förvärvet av Forsfast AB delvis kvittades som betalning för de tecknade aktierna med motsvarande belopp. Klenoden i Anviken AB (kontrollerat av Fredrik Högbom) tecknade aktier för 3 770 388,98 kronor

varvid fordran enligt den säljarrevers som ställts ut av Real Holding till Kredrik Holding AB i samband med förvärvet av Forsfast AB delvis kvittades som betalning för de tecknade aktierna med motsvarande belopp.

Den extra bolagsstämman i Real Holding den 2 mars 2020 beslutade även om en kvittningsemission av stamaktier av serie B riktad till sju långgivare, däribland Real Holdings dåvarande styrelseordförande Bengt Engström och dåvarande styrelseledamot Bengt Linden (privat och via bolag). Dessa sju långgivare hade inom ramen för Real Holdings rekonstruktion accepterat att ca 47 % av deras fordringar efterges och att resterande ca 53 % av fordringarna om totalt 21 808 000 kronor kvittas mot totalt 1 090 400 000 stamaktier av serie B till en teckningskurs om 2 öre per aktie. Av dessa aktier tecknades 46 400 000 stycken av Bengt Engström (privat och via bolag) och 870 000 000 stycken av Bengt Linden via bolag.

Styrelseledamoten Michel Derk är delägare i Forsheda Hus AB som sköter och ansvarar för den tekniska förvaltningen. Forsheda Hus AB har fakturerat 378 000 kronor första halvåret 2020.

Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden.

I övrigt har inga kontanta närståendetransaktioner skett, däremot har upplupet styrelsearvode i enligt med beslut på årsstämma bokförts.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Holding framförallt risker som betingas av det allmänna konjunkurläget samt av finansiella risker. De finansiella riskerna är ökade räntekostnader, refinansiering av befintliga lån och möjligheten till upptagande av nya lån. Det finns också en värderingsrisk där eventuella förändringar av avkastningskraven kan påverka fastighetsvärdet negativt.

Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår. Av de lån som är tagna är de flesta lån upptagna i fast ränta men det finns även banklån som löper med rörlig ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 185,7 Mkr (150,9) vilket motsvarar 52% av den totala belåningen. Real Holding har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

Känslighetsanalysen för ränterisk visar koncernens känslighet vid en ökning om en (1) procentenhet av marknadsräntan på de lån med rörlig ränta som finns vid respektive tidpunkt. Räntekänsligheten baseras på den effekt på resultat efter skatt som en förändring av marknadsräntan ger, både vad gäller ränteintäkter och kostnader.

	2020-06-30 Effekt på resultat	2020-06-30 Effekt på eget kapital	2020-03-31 Effekt på resultat	2020-03-31 Effekt på eget kapital	2019-03-31 Effekt på resultat	2019-03-31 Effekt på eget kapital	2019-12-31 Effekt på resultat	2019-12-31 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,9	0,9	0,4	0,4	0,4	0,4	1,5	1,5

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. En stor andel av lånen förfaller under det närmaste året och är en risk för Real Holding då det är svårt att med säkerhet garantera villkoren för framtida finansiering.

De operativa riskerna bedöms som relativt begränsade och utgörs framförallt 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, vilka står för hyresintäkter om cirka 18 Mkr per år. Det motsvarar cirka 24 % av de totala hyresintäkterna. Intäkterna är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

Real Holding påverkas inte i betydande omfattning av säsongvariationer eller cykliska variationer.

Största ägare i Real Holding

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Michael Derk, privat och bolag	589 500	1 989 036 166	0	22,44%	22,43%
Svea Ekonomi AB		1 763 768 430	0	19,89%	19,87%
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	896 719 755	0	10,12%	10,14%
Klenoden i Anviken AB		532 646 540	0	6,01%	6,00%
Bertil Linell Förvaltnings AB		526 000 007	0	5,93%	5,93%
Neoma Förvaltnings AB		525 933 207	0	5,93%	5,93%
Övriga ca 1 100 aktieägare	1 815 500	2 630 252 669	12 892	29,68%	29,70%
Summa	3 525 000	8 864 356 774	12 892	100,00%	100,00%

Per den 30 juni 2020. Källa Euroclear

Redovisningsprinciper

Real Holding 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.

Händelser under rapportperioden

Stockholms tingsrätt beslutade den 2 januari 2020 att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB (publ) till och med den 27 mars 2020.

Den 2 januari 2020 offentliggjorde styrelsen ett ackordsförslag till Real Holdings långgivare som nu i sin helhet är genomfört, även ett utbyteserbjudande för preferensaktieägare föreslogs, utnyttjat till 87%.

Ackordet

Utförligare information finns i Real Holdings rapport för kvartal 1 2020

Ackordsförslaget innebar i korthet att

(a) samtliga utgivna obligationer (ISIN: SE0007280383) erbjöds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen,

(b) långgivare under ett bryggån, upptaget i mars 2018, erbjöds återbetalning av 80% av kapitalbeloppen, och

(c) att Real Holdings övriga långgivare erbjöds återbetalning om 53,18 % av sina fordringar per rekonstruktionsdagen.

Utbytesprogrammet för preferensaktieägare

Styrelsen offentliggjorde även ett erbjudande till innehavare av Real Holdings preferensaktier (PREF1) att frivilligt byta dessa till aktier mot stamaktier, serie B, i Real Holding.

Konverteringskursen uppgick till 2 öre per stamaktie och varje preferensaktie berättigade ett inlösenbelopp om 350 kr varvid 17 500 stamaktier erhöles för varje innehavd preferensaktie.

Genomförandet av preferensaktieutbytet godkändes av extra bolagsstämma och 87 procent av preferensaktierna är utbytta per den 30 juni 2020.

Emissionerna

En extra bolagsstämma föreslog följande emissioner vilka även de är genomförda under perioden.

(a) en företrädesemission av stamaktier serie B om 35 miljoner kr, till en teckningskurs om 2 öre;

(b) en kvittningsemmission av stamaktier serie B till Real Holdings långgivare Bengt Linden, Bengt Engström, Eitec Sweden AB, Lars-Göran Nilsson, Patrick Hellström och Ulf Björklund, vars sammanlagda fordringar i denna del uppgår till ca 22 miljoner kronor, till en teckningskurs om 2 öre;

(c) en kvittningsemmission av stamaktier serie B till Real Holdings preferensaktieägare, i syfte att genomföra det ovan beskrivna utbyteserbjudandet till innehavare av Real Holdings preferensaktier (PREF1); och

(d) en apportemission om 50 miljoner kr av industrifastighet mot stamaktier serie B till teckningskurs om 2 öre.

(e) emission av konvertibler till Svea Ekonomi om 20 miljoner kr med en konverteringskurs om 1,134 öre. samt ett ytterligare lån om 90 miljoner kr från Svea Ekonomi.

Den 8 april 2020 beslutade Stockholms tingsrätt att rekonstruktionen för Real Holding i Sverige AB avslutas då syftet med rekonstruktionen är uppfyllt.

Den 17 april 2020 avslutades teckningstiden i Real Holding i Sverige ABs (publ) företrädesemission, som tecknades till ca 114 procent. Sammantaget tillförde företrädesemissionen Real Holding ca Mkr 35 före emissionskostnader. Av detta belopp tillfördes ca Mkr 28,8 genom att aktietecknarnas fordringar på Real Holding om motsvarande belopp kvittas och ca Mkr 6,2 tillfördes Real Holding kontant.

Den 11 maj publicerade styrelsen i Real Holding en kallelse till ordinarie bolagsstämma som hölls den 11 juni 2020.

Den 14 maj 2020 kom styrelsen att publicera årsredovisningen för 2019.

Efter årsstämman består styrelsen av Bengt Engström, Michael Derk, Fredrik Högbom samt nyvalde Dimitrij Titov tillika styrelsens ordförande.

Den 5 juni 2020 publicerade styrelsen för Real Holding i Sverige AB (publ) ett pressmeddelande som sammanfattade de åtgärder som vidtagits inom ramen för Real Holdings företagsrekonstruktion.

Nedan följer en redogörelse för relevanta nyckeltal för Real Holdings koncern avseende

Q1 2019, Q1 2020 och Q2 2020 efter rekonstruktionsåtgärderna.

	Q1 2019	Q1 2020	Q2 2020 efter rekonstruktionen
Eget kapital (Mkr)	64,9	158,4	213,4
Eget kapital per aktie (SEK)	-0,03	0,66	0,024
Lån i förhållande till fastighetsvärde (LTV %)	86	71,2	63,2
Snittränta lån (%)	6,1	5,2	5,1

Sammanställning aktier och aktiekapital

Nedan följer en sammanställning över Real Holdings aktier och aktiekapital före och efter företagsrekonstruktionen.

	Före rekonstruktionen	Efter rekonstruktionen*
Aktiekapital (SEK)	27 451 289	88 678 946**
Totalt antal aktier	238 706 867	8 867 894 666
Antal stamaktier av serie A	3 525 000	3 525 000
Antal stamaktier av serie B	235 081 833	8 864 356 774
Antal preferensaktier	100 034	12 892

** Det noteras att siffrorna efter rekonstruktionen även innefattar aktier efter konvertering av konvertiblerna som Real Holding mottagit från Svea Ekonomi AB (publ).*

*** Det noteras att Real Holding även beslutat om minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital vilket inneburit att aktiernas kvotvärde minskat från 11,5 öre till 1 öre.*

För mer information om de rekonstruktionsåtgärder som beskrivs ovan hänvisas till de pressmeddelanden som Real Holding offentliggjort under perioden från och med den 20 december 2019

Den 5 juni 2020 beslutade NGM-börsen att omedelbart återföra Real Holdings aktier till ordinarie notering. Real Holdings B-aktier placerades den 27 mars 2019 under observation sedan Real Holding ansökt om företagsrekonstruktion. Detta efter att rekonstruktionen nu slutförts och Real Holding aviserat att bolaget säkrat rörelsekapital för att bedriva verksamheten i minst tolv månader.

Den 15 juni 2020 kom Michael Derk att tillträda som ny VD. Samtidigt meddelade styrelsen att Håkan Brown kommer att tillträda som ny CFO i Real Holding i Sverige AB (publ).

Kent Söderberg som agerat VD under rekonstruktionen kommer fortsatt vara verksam i Real Holding och ingå i Real Holdings förvaltningsorganisation.

Händelser efter rapportperioden

Inga händelser av vikt har inträffat efter rapportperiodens slut.

Revision

Denna rapport har varit föremål för granskning av Real Holdings revisor.

Kalendarium

Halvårsrapport	2020-08-20
Delårsrapport Q3 2020	2020-11-16
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-25

Signaturer

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 20 augusti 2020.

Real Holding AB (publ),

Stockholm den 20 augusti 2020

Dimitrij Titov, ordförande

Bengt Engström, ledamot

Michael Derk, ledamot och verkställande direktör

Fredrik Högbom, ledamot

Om Real Holding

Real Holding förvaltar och förvärvar lager, logistik och industri fastigheter i och i anslutning till centralorter i Sverige. Genom aktiv och långsiktig förvaltning, tydlig närvaro och med en riskjusterad belåning skapas ett stort förädlingsvärde.



Revisorns granskningsrapport

Real Holding i Sverige AB (publ), org nr 556865-1680

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Real Holding i Sverige AB (publ) per 30 juni 2020 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Sundsvall den 20 augusti 2020

Öhrfings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

Mkr	Apr-Jun 2020	Apr-Jun 2019	Jan-Jun 2020	Jan-Jun 2019	Jan-Dec 2019
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	17,5	11,0	29,0	22,2	44,4
Serviceintäkter	0,7	1,0	1,9	2,1	3,4
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0
Summa intäkter	18,2	12,0	31,8	24,3	47,8
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-7,5	-3,5	-12,1	-9,5	-16,8
Personalkostnader	-0,4	-0,1	-0,8	-0,3	-0,9
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,2
Övriga kostnader	-3,9	-3,3	-10,1	-8,1	-16,4
Summa kostnader	-11,9	-7,0	-23,1	-18,0	-34,3
Rörelseresultat	6,3	5,1	8,7	6,3	13,5
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansnetto	-5,3	-6,7	-10,8	-13,5	-29,0
Summa resultat från finansiella poster	-5,3	-6,7	-10,8	-13,5	-29,0
Resultat efter finansiella poster	1,0	-1,7	-2,1	-7,2	-15,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	6,0	5,3
Ackordsvinst	0,0	0,0	54,2	0,0	0,0
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0
Resultat före skatt	1,0	-1,7	52,0	-7,2	-16,2
Uppskjuten samt temporär skatt	0,0	0,0	-17,4	-1,0	-1,2
Årets skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	1,0	-1,7	34,7	-8,2	-17,4
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	1,0	-1,7	34,7	-8,2	-17,4
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,0
Summa immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,0
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	567,2	420,8	420,1
Inventarier, verktyg och installationer	0,3	0,0	0,0
Summa materiella tillgångar	567,5	420,8	420,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	35,4	36,3	35,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	35,4	36,3	35,4
Summa anläggningstillgångar	602,9	457,2	455,5
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,1	14,5	9,0
Kassa och bank	11,6	6,3	8,1
Summa omsättningstillgångar	30,7	20,8	17,1
Summa tillgångar	633,6	478,0	472,6

Under perioden har Real Holding genomfört en övertecknad nyemission, avslutat en rekonstruktion med kvittning av fordringar samt omvandlat preferensaktier till stamaktier.

Balansräkning koncern

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital	213,6	62,2	53,0
Summa eget kapital	213,6	62,2	53,0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	29,1	10,4	11,3
Summa avsättningar	29,1	10,4	11,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	194,6	107,7	101,8
Övriga räntebärande skulder	31,5	15,0	15,0
Summa långfristiga skulder	226,1	122,7	116,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	87,6	86,9	87,8
Leverantörsskulder	5,2	7,6	8,2
Räntebärande skulder	42,2	152,6	153,4
Övriga kortfristiga skulder	7,3	6,0	4,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,5	29,6	37,2
Summa kortfristiga skulder	164,8	282,7	291,5
Summa skulder	420,0	415,8	419,6
Summa eget kapital och skulder	633,6	478,0	472,6

Under perioden har Real Holding genomfört en övertecknad nyemission, avslutat en rekonstruktion med kvittning av fordringar samt omvandlat preferensaktier till stamaktier.

Kassaflöde koncern

Mkr	Apr-Jun 2020	Apr-Jun 2019	Jan-Jun 2020	Jan-Jun 2019	Jan-Dec 2019
Resultat efter finansiella poster	-53,2	-2,1	-2,1	-7,2	-15,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-24,2	-3,1	-100,2	0,0	0,2
Betald skatt	0,0	0,0	0,1	0,3	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-77,4	-5,2	-102,2	-6,9	-15,3
Förändring av kortfristiga fordringar	13,6	0,7	1,8	-2,2	3,4
Förändring av kortfristiga skulder	-27,0	7,3	27,2	13,9	0,0
Förändring av rörelsekapitalet	-13,4	8,0	29,0	11,7	3,4
Kassaflöde från löpande verksamheten	-90,8	2,8	-73,2	4,8	-11,9
Investeringsverksamheten					
Förändring av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-147,4	0,0	23,0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	22,3	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	-147,4	22,3	23,0
Finansieringsverksamheten					
Apportemission	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0
Kvittningsemission	24,2	0,0	46,0	0,0	0,0
Amorterade lån	-3,2	-4,4	-4,0	-28,1	-7,8
Upptagna lån	10,6	2,5	132,1	2,5	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31,6	-1,9	224,1	-25,6	-7,8
Årets kassaflöde	-59,2	0,9	3,5	1,5	3,3
Likvida medel vid årets början	70,8	5,4	8,1	4,8	4,8
Likvida medel vid årets slut	11,6	6,3	11,6	6,3	8,1

* I posten för 2019 ingår avskrivning balanserade utgifter

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning i emission

Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2020-01-01	27,5	0,0	204,9	-179,4	0,0	53,0
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	0,0	25,1	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	0,0	10,9	0,0	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	0,0	17,5	0,0	0,0	35,0
Apportemission	25,0	0,0	25,0	0,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3	0,0	15,3	-30,5	0,0	0,1
Kvittningsemission konvertibel	17,6	0,0	2,4	0,0	0,0	20,0
Omstrukturering koncern	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	34,7	0,0	34,7
UB 2020-06-30	88,7	0,0	276,0	-151,1	0,0	213,6
IB 2019-01-01	27,5	0,0	204,9	-162,0	0,0	70,4
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-17,5	0,0	-17,5
UB 2019-12-31	27,5	0,0	204,9	-179,4	0,0	53,0

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

Mkr	Apr-Jun 2020	Apr-Jun 2019	Jan-Jun 2020	Jan-Jun 2019	Jan-Dec 2019
Intäkter	0,0	2,7	1,0	2,7	3,4
Kostnader	-2,1	-2,1	-6,4	-4,1	-12,0
Rörelseresultat	-2,1	0,6	-5,4	-1,4	-8,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ackordsvinst	0,0	0,0	54,2	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-1,8	-2,5	-3,9	-5,4	-12,8
Summa resultat från finansiella poster	-1,8	-2,5	50,3	-5,4	-12,8
Resultat efter finansiella poster	-3,9	-1,9	44,9	-6,8	-21,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Resultat före skatt	-3,9	-1,9	44,9	-6,8	-20,4
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Resultat	-3,9	-1,9	44,9	-6,8	-19,4

Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar	0,0	0,1	0,0
Andelar i koncernföretag	225,4	145,3	142,3
Övriga finansiella tillgångar	35,0	34,0	35,0
Fordringar hos koncernföretag	54,2	15,5	17,4
Övriga kortfristiga tillgångar	1,7	2,7	1,7
Kassa och bank	4,4	0,2	0,3
Summa tillgångar	323,0	197,8	196,7
Eget Kapital	177,8	18,7	6,1
Skulder till koncernföretag	43,9	44,2	45,1
Räntebärande skulder	95,1	115,6	115,6
Övriga skulder	3,9	19,3	29,9
Summa eget kapital och skulder	323,0	197,8	196,7

Kassaflöde Moderbolaget

Mkr	Apr-Jun 2020	Apr-Jun 2019	Jan-Jun 2020	Jan-Jun 2019	Jan-Dec 2019
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-3,9	-1,9	44,9	-6,8	-21,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm*)	0,0	0,0	-76,0	0,0	3,1
	-3,9	-1,9	-31,1	-6,8	-18,3
Förändring av rörelsekapitalet					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-6,8	-1,9	-40,9	20,1	20,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	-52,5	3,9	-18,2	-13,2	-1,8
	-59,3	2,0	-59,1	6,9	18,5
Kassaflöde från löpande verksamheten	-63,2	0,1	-90,2	0,1	0,2
Investeringsverksamheten					
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-87,5	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	-87,5	0,0	0,0
Finansieringsverksamheten					
Apportemission	0,0	0,0	71,8	0,0	0,0
Upptagande av lån	0,0	0,0	110,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	0,0	181,8	0,0	0,0
Periodens kassaflöde	-63,2	0,1	4,1	0,1	0,2
Likvida medel vid årets början	67,6	0,1	0,3	0,1	0,1
Likvida medel vid periodens slut	4,4	0,2	4,4	0,2	0,3

* I posten för 2019 ingår avskrivning balanserade utgifter

* I posten för 2020 ingår ackordsvinst och kvittning i emission

Förändring Eget Kapital, moderbolag

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Uppskrivnings- fond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2020-01-01	27,5	0,0	2,4	0,0	-4,4	-19,4	6,1
Nedsättning aktiekapital	-25,1	0,0	0,0	0,0	25,1	0,0	0,0
Kvittningsemission skulder	10,9	0,0	0,0	10,9	0,0	0,0	21,8
Företrädesemission	17,5	0,0	0,0	17,5	0,0	0,0	35,0
Apportemission	25,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	50,0
Inlösen av preferensaktier	15,3	0,0	0,0	15,3	-30,5	0,0	0,0
Kvittningsemission konvertibel	17,6	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	20,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,4	19,4	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,9	44,9
UB 2020-06-30	88,7	0,0	2,4	71,1	-29,2	44,9	177,8
IB 2019-01-01	27,5	0,0	2,4	0,0	27,4	-31,8	25,5
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	0,0	-31,8	31,8	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,4	-19,4
UB 2019-12-31	27,5	0,0	2,4	0,0	-4,4	-19,4	6,1

Nyckeltal och definitioner

Nyckeltal

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

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

	Apr-Jun 2020	Apr-Jun 2019	Jan-Jun 2020	Jan-Jun 2019	Jan-Dec 2019
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,016	0,026	0,016	0,026	0,034
Antal aktier vid periodens utgång	8 867 894 165	238 706 867	8 867 894 165	238 706 867	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	8 867 894 165	238 706 867	4 553 300 516	238 706 867	238 706 867
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	141,9	6,2	141,9	6,2	8,1
Resultat per aktie, kronor	0,00	-0,01	0,00	0,03	-0,07
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,00	-0,01	0,01	0,03	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor	0,02	0,26	0,02	0,26	0,22
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,02	0,26	0,05	0,26	0,22
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kronor/kvm	563	518	563	518	521
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	627	449	627	449	455
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	87%	89%	87%	87%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	567,2	420,8	567,2	420,8	420,1
Uthyrningsbar yta, kvm	133 289	99 438	133 289	99 438	99 438
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,4%	7,1%	8,4%	7,1%	8,1%
Antal förvaltningsfastigheter	13	11	13	11	11
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	18,2	12,0	31,8	24,3	47,8
Driftnetto, Mkr	10,7	2,5	18,8	14,8	31,0
Balansomslutning	633,6	478,0	633,6	478,0	472,6
Räntebärande skulder	355,9	362,1	355,9	362,1	358,0
Soliditet, %	34,0%	13,0%	34,0%	13,0%	11,2%
Räntetäckningsgrad, ggr *)	1,2	0,7	0,8	0,4	0,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	5,9	1,7	5,9	6,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,0%	75,8%	56,0%	75,8%	75,7%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	62,7%	86,1%	62,7%	86,1%	85,2%

*) Ackordsvinst har exkluderats vid beräkningen.

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	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 antal aktier 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, kronor	Resultatet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	Resultatet dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden
Eget kapital per aktie, kronor	Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier,	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier under kronor perioden

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr)
Skuldsättningsgrad	Skulder inklusive uppskjuten skatteskuld och avsättningar dividerat med justerat eget kapital (ggr)

Kontaktuppgifter

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 18 02
E-post: info@realholding.se; Hemsida: www.realholding.se

Vekställande direktör/VD

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

Ekonomichef/CFO

Håkan Brown
Real Holding i Sverige AB (publ)
Postadress: Forumvägen 14, 131 53 Nacka
Tel: +46 733 87 75 82
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

Legal Rådgivare

Advokatfirman Wåhlin AB
Engelbrektsgränd 7; 114 32 Stockholm
Tel: +46 10 12 90 000
E-post: info@wahlinlaw.se; Hemsida: www.wahlinlaw.se

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