

Q2

ANDRA KVARTALET

Delårsrapport januari-juni 2023

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

Året i korthet / Väsentliga händelser under året	3
VD-kommentar	4
Real Fastigheter i korthet / Marknadskommentar	5
Real Fastigheters strategiska inriktning och värdeskapande	6
Fastighetsbestånd	7
Aktien och ägarna	10
Intäkter, kostnader och resultat	11
Finansiella rapporter	
Resultaträkning koncern	15
Balansräkning koncern	16
Kassaflöde Koncern	18
Förändring eget kapital, koncern	19
Resultaträkning moderbolag	20
Balansräkning moderbolag	21
Kassaflöde moderbolag	22
Förändring eget kapital, moderbolag	23
Nyckeltal	24
Definitioner	25
Information	26

NETTOOMSÄTTNING**+23%**

till 77,6 mkr (63,1)

DRIFTNETTOT**+38%**

till 44,3 (32,2)

RÖRELSERESULTATET**+39%**

till 33,0 mkr (23,8)

GENOMSNITTSRÄNTA**6,6%**

(3,4)

BELÅNINGSGRAD**49,9%**

(50,7)

FASTIGHETSVÄRDE**1209,5 Mkr**

(1 111,7)

PERIODEN I KORTHET				
Perioden i siffror	Apr-Juni 2023	Apr-Juni 2022	Jan-Juni 2023	Jan-Juni 2022
Nettoomsättning (Mkr)	38,8	32,7	77,6	63,1
Driftnettot (Mkr)	25,3	18,3	44,3	32,2
Rörelseresultat (Mkr)	20,1	14,2	33,0	23,8
Värdeförändringar fastigheter	0,0	5,3	21,1	52,2
Resultat efter skatt	8,8	10,9	23,4	54,1
Resultat per aktie (kr)	0,0	0,0	0,0	0,0
Eget kapital per 30 juni (Mkr)	564,5	527,0	564,5	527,0
Eget kapital per aktie den 30 juni (kr)	0,04	0,04	0,04	0,04
Totalt antal aktier	14 846 822 511	14 521 911 495	14 846 822 511	14 521 911 495
Stamaktier upptagna till handel	14 846 810 000	14 521 898 984	14 846 810 000	14 521 898 984
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 juni (Mkr)	1209,5	1111,7	1209,5	1111,7

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

UNDER PERIODEN

10 MAJ 2023

- Real Fastigheter AB höll årsstämma. Beslut togs bland annat om att lösa in samtliga preferensaktier och genomföra en sammanläggning av stamaktier 500 till 1.

16 JUNI 2023

- Real Fastigheter AB (publ) avtalade om köp av fastigheten Köping Sjötullen 1:57. Med ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 79,0 Mkr. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till ca 35.000 kvm och utgörs av industri, lager och kontor med AB Volvo som största hyresgäst. Fastigheten är uthyrd till 100 procent.

EFTER PERIODEN

3 JULI 2023

- Tillträdde fastigheten Köping Sjötullen 1:57.

VD-KOMMENTAR



Vårt arbete ger resultat

Ökade intäkter och sänkta kostnader.

Styrkebesked på en rörlig marknad

Vi ser fortsatt effekterna av vårt arbete i ett förbättrat rörelseresultat +39% och driftsnetto +38%. För hela perioden, januari till juni, har vi ökat våra intäkter till 77,6 Mkr (63,1 Mkr) och ökat vårt driftsnetto till 44,3 Mkr (32,2 Mkr), vilket kunnat uppnås både genom vårt löpande arbete med befintligt fastighetsbestånd och genom nyförvärv.

Perioden april till juni

Vi inledde perioden med att tillträda vårt avtalade förvärv i Tranås och avslutade med att teckna avtal om förvärv om 35.000 kvm uthyrningsbar yta i Köping. Fastigheten är uthyrd till 100 procent där AB Volvo är den största hyresgästen. Tillträde skedde den 3 Juli. Detta är ett tydligt steg framåt för Real Fastigheter, då vi nu kan dra nytta av vår finansiella stabilitet. Detta sker i en situation då många av våra branschkollegor är mer aktiva på säljsidan än köpsidan.

Arbetet med förbättrad hållbarhet, energieffektivisering och optimerad förvaltning fortsätter och vi ser att detta arbete leder till lägre kostnader.

Våra hyresavtal är till huvuddelen indexerade, vilket till stor del kompenserar för inflationen. Höjda marknadsräntorna påverkar branschen

och så även Real Fastigheter. Vi har en tydlig och lätt analyserad finansieringsmodell med enbart bankfinansiering och har således ingen exponering mot kapitalmarknaden såsom exempelvis obligationslån. Samtidigt är det mindre antalet utställda preferensaktier nu återlösta enligt beslut på bolaget årsstämma.

Vid årsstämman fattades även beslut om en sammanläggning av bolagets stamaktier. Sammanläggningen av aktier 500:1 kommer att verkställas under augusti 2023

Gott läge för våra hyresgäster

Vårt segment inom lager, logistik och industri/tillverkning, i och i anslutning till centralorter i Sverige, fortsätter att vara starkt. Vi ser att många av våra företag/hyresgäster går bra och fortsätter att utveckla sina affärer. Vi har en förhållandevis låg omsättning av hyresgäster där många hyr över lång tid. Vi arbetar aktivt med hyresgäst Anpassningar för att tillsammans med våra hyresgäster hjälpa dem att hitta rätt lösningar för sina verksamheter. En trend vi ser är att befintliga hyresgäster vill utöka sina lokalytor.

I takt med att vi ökar vår närvaro på flera orter ser vi ett ökat intresse och engagemang på den lokala marknaden från både näringsliv och kommunens representanter. Det gagnar såväl våra bolag som våra hyresgäster.

Vi fortsätter vårt arbete med att utveckla Real Fastigheter, ge våra hyresgäster bra service och erbjuda våra aktieägare ett välskött bolag med stabila ägare.

Nacka 17 augusti 2023

Michael Derk
Verkställande direktör

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 fortfarande goda trots att yttre förutsättningar ändrats markant under året. Oroligheter i Europa samt ökande marknadsräntor påverkar både bolaget och kunderna men har ännu inte slagit igenom helt. Hur Riksbankens ändringar av styrräntan kommer att slå återstår att se. Bolaget genomför besparingsåtgärder för att minimera ökade kostnader samt fortsätter att vara ytterst observanta och lyhörda. Tillverkningsindustrins

konjunktur verkar i stora delar hålla i sig och viljan att producera inom landet kvarstår. Brist på material producerat utomlands begränsar till viss del och ledtiderna är bitvis långa. Branschens kostnader för energi, råvaror, ränteläget och kostnader för transporter ligger fortsatt på en jämförelsevis hög nivå. Real Fastigheter AB har hittills inte påverkats i någon större omfattning av onormala vakanser eller onormal omsättning av hyresgäster under perioden.

” Marknadsförutsättningarna är fortfarande goda



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.

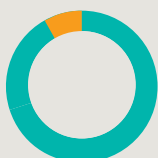
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förvärven kommer företrädesvis ske genom en blandning av rena välfinansierade förvärv samt apportemissioner. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har 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

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



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

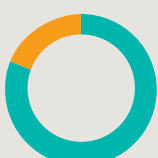


Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 003 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 83 %

GISLAVED

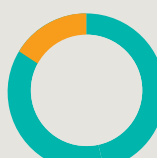


Nyckeltal

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



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 95 %

NÄTTRABY/KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 66 529 kvm

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

HUDIKSVALL

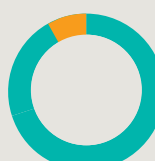


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TRANÅS



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 73 250 kvm

- Uthyrningsbar yta 55 592 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 92 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM

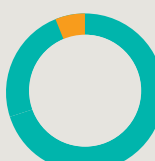


Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

- Uthyrningsbar yta 5 300 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

HÅBO/BÅLSTA



Nyckeltal

Tomtarea 17 484 kvm

- Uthyrningsbar yta 7 642 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 94 %

VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

● Uthyrningsbar yta 2 560 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KARLSKRONA STATION

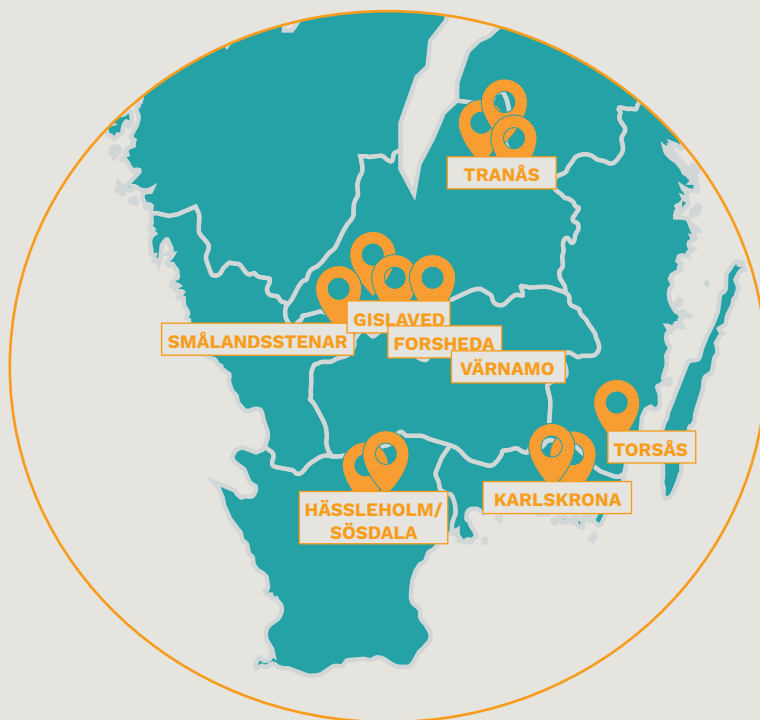
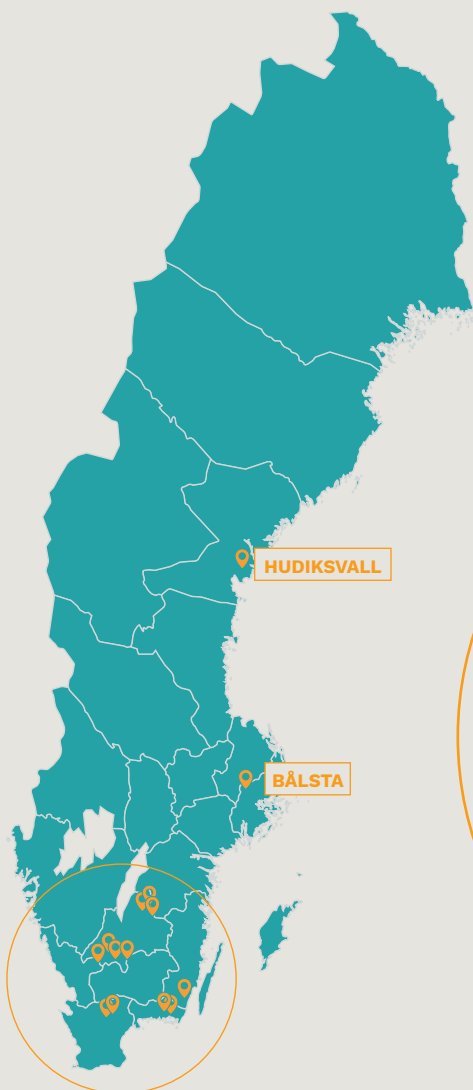


Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

● Uthyrningsbar yta 1 028 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 92,6 %



AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

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

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 2023 uppgick till 148,47 MSEK.

Juni 2023 var aktiefördelningen:

Stamaktier	14 846 810 000
Preferensaktier	12 551
Totalt antal utgivna aktier	14 846 822 511

Real Fastigheters 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.

På årsstämman 2023 beslutades om inlösen av samtliga preferensaktier, vilket genomfördes med avstämningsdag 2023-07-07.

På årsstämman beslutades även om en sammanläggning av aktier 500 till 1, vilket kommer verkställas under augusti.

Utdelningspolicy

Enligt Real Fastigheters 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.

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 30 JUNI.

Namn	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Michael Derk, privat och bolag	2 955 531 811	0	19,91%	19,91%
Svea Bank AB	2 843 768 430	0	19,15%	19,15%
Erik Hemberg Fastighets AB	1 900 594 733	0	12,80%	12,80%
Bengt Linden, privat och bolag	897 839 755	0	6,05%	6,05%
Neoma Förvaltnings AB	701 572 159	0	4,73%	4,73%
Håkan Isaksson Consulting AB	676 682 854	0	4,56%	4,56%
Klenoden i Anviken AB	634 047 682	0	4,27%	4,27%
Bertil Linell Förvaltnings AB	600 000 000	0	4,04%	4,04%
Strömtorpet invest AB	600 000 000	0	4,04%	4,04%
Övriga 2 602 aktieägare	3 036 772 576	12 511	20,45%	20,45%
Summa	14 846 810 000	12 511	100,00%	100,00%

Källa Euroclear Sweden AB

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

De totala intäkterna uppgick under perioden april till juni till 38,8 Mkr (32,7). Första halvåret ökade intäkterna till 77,6 Mkr (63,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 13,2 Mkr (13,9). Minskningen beror huvudsakligen på lägre energikostnader. Första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 32,8 Mkr (29,7).

Driftnetto

Driftnettot uppgick under kvartalet till 25,3 Mkr (18,3). Det motsvarar en överskottsgrad om 65 procent (43). Första halvåret uppgick driftnettot till 44,3 Mkr (32,2). Det motsvarar en överskottsgrad om 57 procent (51). Den ökade överskottsgraden hänger samman med lägre energikostnader.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 9,8 Mkr (4,7) och under första halvåret till 17,6 Mkr (8,7).

Förvärv av fastigheter

2023-04-01 tillträdde fastigheterna Tranås Telefonen 16 och 17 samt Aneby Gladan 11. Total uthyrningsbar yta är 10 230 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 34 Mkr.

2023-07-03, efter perioden, tillträdde fastigheten Köping Sjötullen 1:57 med en total uthyrningsbar yta 35 000 kvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 79 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under första kvartalet rapporterades värdeförändringar om 21,1 Mkr, vilket främst berodde på uppdaterade värderingar efter hyresgäst Anpassningar.

Under andra kvartalet har Real Fastigheter inte redovisat några värdeförändringar på fastigheterna.

Real Fastigheter genomför minst en gång om året externa fullständiga fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar.

Mkr	2023	2022
Ingående värde	1 143,6	908,1
Förvärv av fastigheter	36,5	180,2
Investeringar	8,3	16,7
Orealiserade värdeförändringar	21,1	41,5
Avyttrat/justerat	0,0	-2,9
Utgående värde exkl pågående projekt	1 209,5	1 143,6

Resultat

Under perioden april till och med juni uppgick rörelseresultatet till 20,1 Mkr (14,2). Första halvåret uppgick rörelseresultatet till 33,0 Mkr (23,8). Resultatet före skatt uppgick under kvartalet till 10,3 Mkr (14,7) och under första halvåret till 36,5 Mkr (67,3).

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Fastighetsbeståndet 30 JUNI 2023

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 hade ett värde om 1 209,5

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Beräknat driftnetto, kr	Ek. uthyrningsgrad, %	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2:1	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	42 193	14 809 442	8 609 217	89,0%	102,4
Andertorp-Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449	730 602	589 636	54,9%	8,8
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/lager/kontor	Håbo	7 642	4 920 000	2 675 000	66,8%	68,1
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	4 018	4 921 580	3 748 673	91,0%	51,1
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	15 490	6 977 722	3 860 810	81,6%	44,0
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563	24 399 168	19 342 679	100,0%	238,0
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	31 099	31 762 373	12 959 346	95,8%	154,5
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/kontor	Hässleholm	15 741	7 377 607	3 944 912	81,8%	48,1
Mejseln 2	Fastighets AB Zinkgatan 2-4	Lager/ Industri	Tranås	427	316 000	181 000	58,1%	4,0
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/butiker/garage	Tranås	8 488	7 233 000	3 772 000	95,0%	82,0
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 835	1 243 000	793 000	56,7%	18,2
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 343	6 099 000	3 413 000	76,6%	63,1
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/verkstad/kontor	Hudiksvall	13 574	8 568 000	4 668 000	100,0%	77,7
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Mark Industri	Hudiksvall	0	0	0	0,0%	11,7
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	14 302	8 528 347	5 500 000	98,1%	53,0
Karlskrona Nättraby 23:73& 76	Real Fastigheter Nättraby AB	Industri/lager/kontor	Karlskrona	17 832	12 400 000	8 000 000	95,4%	107,0
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300	2 339 599	1 649 000	100,0%	18,0
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560	1 458 000	805 000	100,0%	9,7
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 028	1 530 000	1 020 000	92,6%	16,0
TranåsTelefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/kontor	Tranås	10 230	5 183 000	3 607 000	88,0%	34,0
Totalt per 2023-06-30 (årsbasis)				238 114	150 796 440	89 138 273	91,0%	1209,5

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid kvartalets slut till 43,5 procent (43,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade under perioden till 8,6 Mkr (-3,5).

Koncernens likviditet är god men varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer i kostnaderna och på fastighetstransaktioner. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 10,8 mkr (16,1).

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 30 juni 2023 till 564,5 Mkr (527). Ökningen jämfört med föregående år beror på nyemissioner i samband med förvärv men även på omvärderade fastigheter och positiva resultat.

Antal registrerade aktier per 30 juni 2023 uppgick till 14 846 822 511 stycken (14 521 911 495). Totalt finns 14 846 810 000 stamaktier samt 12 511 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 14 846 822 511 (14 361 780 777) under perioden.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2023 till 602,8 Mkr (563,4).

Genomsnittsräntan per 30 juni uppgick till 6,6 procent (3,4). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 49,9 procent (50,7).

Årsstämman

Vid årsstämman 2023 omvaldes styrelsen. Det beslutades om en sammanläggning av aktier 500 till 1 och det beslutades även om inlösen av samtliga preferensaktier. Besluten verkställs under tredje kvartalet.

Närstående transaktioner

Ledning erhåller arvode enligt uppdrag.

Styrelseledamoten Michael Derk är delägare i Forshedahus AB, vilken är en av koncernens större hyresgäster. Bolaget betalar marknadsmässig hyra om totalt ca 10 mkr per år.

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, 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. Merparten av lånen ligger med ränteändring om en- och tremånaders intervaller. Real Fastigheter har inte säkrat den eventuella ränterisken. I dagsläget används inget instrument för att säkra en viss räntenivå då det allmänna ränteläget historiskt varit gynnsamt. Det nuvarande högre ränteläget bedöms ännu så länge som hanterbart. Utvecklingen följs noggrant och proaktiva åtgärder genomförs utifall att en annan bedömning skulle bli aktuell.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT, FORTS

En fjärdedel av samtliga lån, 144 mkr, förfaller under 2023 och 35 procent, 200 mkr, förfaller under 2024 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 samt risk för konkurs hos hyresgästerna.

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilken står för hyresintäkter om cirka 15 mkr per år. Det motsvarar cirka 11 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.

Allmänna 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 Årsredovisnings lagen. 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 17 augusti 2023
Real Fastigheter AB (publ)

Dimitrij Titov	Bengt Engström
Styrelseordförande	Styrelseledamot

Claes Hansson	Michael Derk,
Styrelseledamot	Verkställande direktör och styrelseledamot

RESULTATRÄKNING KONCERN

Mkr	Apr-Juni 2023	Apr-Juni 2022	Jan-Juni 2023	Jan-Juni 2022	Jan-Dec 2022
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	38,5	32,2	77,1	61,9	130,8
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,3	0,5	0,5	1,2	0,9
Summa intäkter	38,8	32,7	77,6	63,1	131,7
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-13,2	-13,9	-32,8	-29,7	-61,4
Personalkostnader	-0,5	-0,4	-0,9	-0,7	-1,4
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-0,3	-0,1	-0,2	-0,2	-0,5
Övriga kostnader	-4,7	-4,2	-10,7	-8,8	-18,1
Summa kostnader	-18,7	-18,5	-44,6	-39,4	-81,4
Rörelseresultat	20,1	14,2	33,0	23,8	50,3
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella poster	-9,8	-4,7	-17,6	-8,7	-20,3
Resultat efter finansiella poster	10,3	9,5	15,4	15,1	30,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	5,3	21,1	52,2	41,5
Resultat före skatt	10,3	14,7	36,5	67,3	71,5
Skatter	-1,5	-3,8	-13,1	-13,2	-14,2
Resultat	8,8	10,9	23,4	54,1	57,3
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	8,8	10,9	23,4	54,1	57,3
Resultat per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

BALANSRÄKNING KONCERN

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 209,5	1 111,7	1 143,6
Pågående projekt i Förvaltningsfastigheter	16,2	15,6	11,0
Inventarier, verktyg och installationer	2,4	3,1	2,2
Summa materiella tillgångar	1 228,1	1 130,4	1 156,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Skattefordran	2,4	0,0	1,3
Annan långfristig fordran	1,4	14,2	1,6
Uppskjuten skattefordran	22,0	23,9	23,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	25,9	38,1	26,8
Summa anläggningstillgångar	1 254,1	1 168,7	1 183,8
Omsättningstillgångar			
Hyses och kundfordringar	18,3	11,6	17,9
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	3,9	3,8	5,2
Kassa och bank	10,8	16,1	11,5
Summa omsättningstillgångar	33,1	31,5	34,7
Summa tillgångar	1 287,2	1 200,2	1 218,6

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	564,5	527,0	540,5
Summa eget kapital	564,5	527,0	540,5
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	61,6	53,8	53,4
Summa avsättningar	61,6	53,8	53,4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	448,0	371,0	367,6
Övriga räntebärande skulder	6,0	6,2	0,0
Summa långfristiga skulder	454,0	377,2	367,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	146,5	186,2	184,9
Leverantörsskulder	12,7	10,6	12,9
Räntebärande skulder	2,2	0,0	9,5
Övriga kortfristiga skulder	13,4	18,1	15,0
Skatteskulder	5,5	5,2	6,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26,8	22,0	28,1
Summa kortfristiga skulder	207,1	242,2	257,1
Summa skulder	722,7	673,2	678,1
Summa eget kapital och skulder	1 287,2	1 200,2	1 218,6

KASSAFLÖDE KONCERN

Mkr	Apr-Jun 2023	Apr-Jun 2022	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022	Jan-Dec 2022
Resultat efter finansiella poster	10,3	9,5	15,4	15,1	30,0
Justerat för poster som ej ingår i kassaflödet	0,2	-0,2	0,3	-0,2	-41,0
Betald skatt	0,4	0,6	0,8	1,2	1,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10,9	9,9	16,5	16,1	-9,4
Förändring av kortfristiga fordringar	11,2	21,4	1,9	-7,1	4,5
Förändring av kortfristiga skulder	1,8	-22,8	-9,8	-12,5	-2,6
Förändring av rörelsekapitalet	13,0	-1,4	-7,9	-19,6	1,9
Kassaflöde från löpande verksamheten	23,9	8,5	8,6	-3,5	-7,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av anläggningstillgångar	-46,2	-106,5	-50,1	-138,6	-176,0
Försäljning av anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46,2	-106,5	-50,1	-138,6	-173,1
Finansieringsverksamheten					
Emission	0,0	10,0	0,0	170,6	181,8
Amorterade lån	-5,9	93,7	-13,4	-34,6	-22,5
Uptagna lån	21,8	0,0	54,2	0,0	10,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15,9	103,7	40,8	136,0	169,9
Årets kassaflöde	-6,4	5,7	-0,7	-6,1	-10,7
Likvida medel vid periodens början	17,2	10,4	11,5	22,2	22,2
Likvida medel vid periodens slut	10,8	16,1	10,8	16,1	11,5

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	59,7	122,1	0,0	181,8
Periodens resultat	0,0	0,0	57,3	57,3
UB 2022-12-31	148,4	398,0	-5,6	540,5
IB 2023-01-01	148,4	398,0	-5,6	540,5
Periodens resultat	0,0	0,0	23,8	23,8
UB 2023-06-30	148,4	398,0	17,9	564,5

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	Apr-Jun 2023	Apr-Jun 2022	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022	Jan-Dec 2022
Intäkter	6,6	3,1	11,1	6,1	12,1
Kostnader	-3,8	-2,9	-8,2	-6,5	-13,4
Rörelseresultat	2,8	0,2	2,9	-0,4	-1,3
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,5	-1,3	-4,1	-3,1	-5,4
Summa resultat från finansiella poster	-2,5	-1,3	-4,1	-3,1	-5,4
Resultat efter finansiella poster	0,3	-1,1	-1,2	-3,5	-6,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7
Resultat före skatt	0,3	-1,1	-1,2	-3,5	0,0
Skatt	0,0	0,0	-1,9	0,0	-0,8
Resultat	0,3	-1,1	-3,1	-3,5	-0,8

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,2
Materiella tillgångar	0,2	0,2	0,2
Andelar i koncernföretag	374,6	330,4	345,3
Övriga finansiella tillgångar	22,1	24,1	24,1
Fordringar hos koncernföretag	147,0	142,5	142,0
Övriga kortfristiga tillgångar	1,4	4,4	0,8
Kassa och bank	0,7	0,3	0,1
Summa tillgångar	546,1	501,9	512,6
Eget Kapital	360,9	350,1	364,0
Skulder till koncernföretag	60,5	72,7	70,9
Räntebärande skulder	118,8	76,3	0,8
Skatteskulder	0,8	0,0	73,9
Övriga skulder	5,1	2,9	3,0
Summa eget kapital och skulder	546,1	501,9	512,6

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Mkr	Apr-Jun 2023	Apr-Jun 2022	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022	Jan-Dec 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	0,4	-1,1	-1,2	-3,5	-6,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	0,5	-1,1	-1,1	-3,5	-6,7
Förändring av rörelsekapitalet					
Ökning/minskning av rörelsefordringar	12,4	-12,7	-5,7	-65,9	-62,3
Ökning/minskning av rörelseskulder	-0,5	15,9	-10,2	-2,1	-2,1
	11,9	3,2	-15,9	-68,0	-64,4
Kassaflöde från löpande verksamheten	12,4	2,1	-17,0	-71,5	-71,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-27,3	-9,1	-27,3	-39,5	-54,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27,3	-9,1	-27,3	-39,5	-54,3
Finansieringsverksamheten					
Emission	0,0	10,0	0,0	170,6	181,8
Nyupptagna lån	20,5	0,0	58,3	0,0	0,0
Amortering av lån	-6,7	-2,9	-13,4	-60,0	-57,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13,8	7,1	44,9	110,6	124,8
Periodens kassaflöde	-1,1	0,1	0,6	-0,4	-0,6
Likvida medel vid periodens början	1,8	0,2	0,1	0,7	0,7
Likvida medel vid periodens slut	0,7	0,3	0,7	0,3	0,1

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	21,0	24,7	183,1
Emission	59,7	0,0	122,1	0,0	0,0	181,8
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-3,7	3,7	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9
UB 2022-12-31	148,4	2,4	193,2	21,0	-0,9	364,0
IB 2023-01-01	148,4	2,4	193,2	21,0	-0,9	364,0
Resultatdisposition	0,0	0,0	0,0	-0,9	0,9	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1
UB 2023-06-30	148,4	2,4	193,2	20,1	-3,1	360,9

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-jun 2023	Apr-Jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-Jun 2022	Jan-dec 2022
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	0,023	0,021	0,023	0,021	0,023
Antal aktier vid periodens utgång	14 846 822 499	14 521 911 495	14 846 822 499	14 521 911 495	14 846 822 499
Genomsnittligt antal aktier under perioden	14 846 822 499	14 361 780 777	14 846 822 499	13 090 678 889	13 852 689 775
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	341,5	305,0	341,5	305,0	341,5
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	0,04	0,04	0,04	0,04
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde helår, kr/kvm	671	574	671	574	671
Hyresintäkter helår, kr/kvm	687	635	687	635	687
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	91%	91%	91%	91%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 209,5	1 111,7	1 209,5	1 111,7	1 143,6
Uthyrningsbar yta, kvm	238 589	224 771	238 589	224 771	228 359
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	8,4%	6,6%	7,3%	5,8%	8,1%
Antal förvaltningsfastigheter	31	26	31	26	27
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	38,8	32,7	77,6	63,1	131,7
Driftnetto, Mkr	25,3	18,3	44,3	32,2	69,4
Balansomslutning	1 287,2	1 200,2	1 287,2	1 200,2	1 218,5
Räntebärande skulder	602,8	563,4	602,8	563,4	561,9
Soliditet, %	43,9%	43,9%	43,9%	43,9%	44,4%
Räntetäckningsgrad, ggr *	2,0	3,0	1,9	2,7	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,8%	46,9%	46,8%	46,9%	46,1%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	49,8%	50,7%	49,8%	50,7%	49,1%

* 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	2023-11-16
Bokslutskommuniké	2024-02-26

Årsstämma

Årsstämma hålls i Stockholm i maj 2024.

Adress

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

Kontakt

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

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