

REAL HOLDING



DELÅRSRAPPORT
Januari - Juni 2016



REAL HOLDING

DELÅRSRAPPORT
JANUARI - JUNI

2 0 1 6



INNEHÅLL

Kvartalet i korthet	4
VD har ordet	6
Om Real Holding	8
Strategi	9
Styrelse	10
Ledning	12
Resultaträkning	14
Kassaflöde	15
Balansräkning	16
Förändring eget kapital	18
Nyckeltal	19
Definitioner av nyckeltal	20
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	21
Adresser	23

Q2 I KORTHET



5,0

Hyresintäkter (MSEK)

3,9

Nettoresultat (MSEK)

88,4

Eget kapital (MSEK)

Kvartalet i korthet

- Hyresintäkter under andra kvartalet 2016 ökade till 5,0 MSEK, jämfört med 0,1 MSEK under andra kvartalet 2015.
- Nettoresultatet uppgick till 3,9 MSEK i Q2 2016, jämfört med -0,2 MSEK i Q2 2015. Resultatet kan till stor del tillskrivas realiserade värdeförändringar om 8,9 MSEK på Bolagets fastighet i Karlskrona.
- Nettoresultatet per aktie uppgick till 0,33 SEK under andra kvartalet 2016, jämfört med -0,06 SEK under andra kvartalet 2015. Nettoresultatet per genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 0,33 SEK, jämfört med -0,07 SEK under andra kvartalet 2015.
- Eget kapital, inklusive kvartalets nettoresultat och realiserade värdeförändringar i fastigheterna uppgick till 88,4 MSEK vid utgången av Q2 2016, jämfört med 5,8 MSEK vid utgången av Q2 2015.
- Eget kapital per aktie vid utgången av Q2 2016 uppgick till 7,52 SEK samt 7,56 SEK per genomsnittligt antal aktier under kvartalet. Vid utgången av Q2 2015 var eget kapital per aktie 1,62 SEK och 2,06 SEK per genomsnittligt antal aktier.
- Marknadsvärdet av Bolagets fastighetsbestånd uppgick till 246,6 MSEK vid utgången av Q2 2016, jämfört med 5,0 MSEK vid utgången av Q2 2015.
- Direktavkastningen på årsbasis för Bolagets fastighetsportföljen, exklusive värdet av byggrätter, uppgick till 7,52 procent per 30 juni 2016, jämfört med 6,12 procent per 30 juni 2015.



Väsentliga händelser under kvartalet

- Notering av Bolagets B-aktie såväl som preferensaktien PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter och cirka 500 nya lägenheter. En grundligt genomförd mark- och miljöundersökning under kvartalet har minskat osäkerheten kring markens kvalitet, vilket lett till ökat fastighetsvärde från tidigare 36,3 miljoner till 48 miljoner kronor.
- Förvärv av ett nybyggnadsprojekt av bostäder i Skövde, uppgående till ca 4 500 kvadratmeter byggrätter - uppskattningsvis mellan 50-60 nya lägenheter.
- Riktad emission av stamaktier av serie B om cirka 7,5 MSEK har genomförts.
- Tidigare minoritetsintressen har upphört i och med förvärvet av resterande 49 % av aktierna i Real Samhällsfastigheter AB som tidigare ägts av annan part.

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- Förvärv av förvaltningsbolaget Sydfastgruppen - ett strategiskt viktigt förvärv, då Real Holding förvärvar organisationen som skall förvalta befintligt samt kommande förvärvade bestånd. Förvärvet säkerställer att organisationen klarar av tillväxt i den takt ledningen önskar uppnå.
- Förvärv av Hägglundsfastigheterna AB - 53 000 kvadratmeter industri-, lager och kontorsytor i Örnsköldsvik, vilket är Bolagets största förvärv hittills.

500

Nya lägenheter
på Pottholmen

247

Fastighetsportfölj
(MSEK)

VD HAR ORDET

Kära aktieägare

Real Holding har passerat ytterligare milstolpar under det andra kvartalet. Bolaget uppvisar ett positivt resultat. Nettoresultatet uppgick till 3,9 miljoner, att jämföras med minus 11,5 miljoner under första kvartalet 2016. Bolagets huvudfokus ligger på tillväxt framförallt, men icke desto mindre är det glädjande att vår strategi börjar ge resultat.

Den viktigaste milstolpen under kvartalet nåddes i och med noteringen av Real Holdings stamaktier av serie B och preferensaktier av serie PREF1, på Nordic Growth Market Nordic MTF i april.

Stort steg framåt för Pottholmen

Vår fastighetsportfölj fortsatte också att växa under det andra kvartalet. Vi tillträdde två fastigheter i Karlskrona, varav den ena fastigheten består av tomtmark med byggrätter och som är Bolagets första förvärvade nybyggnadsprojekt. I Karlskrona arbetar vi på högvarv för att driva igenom en ny detaljplan som kommer innebära nybyggnation av minst 47 000 kvadratmeter, utslutande bestående av bostäder. Vi räknar med att kunna bygga omkring 500 nya lägenheter i Karlskrona. Under kvartalet har vi tagit ett steg närmare den nya detaljplanen, genom att stora mark- och miljöundersökningar genomförts och flera alternativa byggnationsalternativ har utretts och diskuterats. I och med att mark- och miljöundersökningar genomförts, har en stor del av risken med markens kvalitet undanröjts, vilket lett till ökat fastighetsvärde. Vi är mycket exalterade över den fortsatta utvecklingen av Pottholmen under de kommande kvartalen och vi ser fram emot att så småningom se ett av Sveriges mest spännande bostadsprojekt realiserats.

Vidare förvärvade vi ett bostadsprojekt i Skövde, där detaljplanen redan är fastställd. Vi planerar där nybyggnation av cirka 4 500 kvadratmeter bostäder, med förväntad inflyttning under 2017.

På väg till lönsamhet

Efter kvartalets utgång förvärvade Real Holding bolaget Hägglundfastigheterna AB i en transaktion värd 180 miljoner kronor. Förvärvet av fastigheten Norrlungånger i Örnsköldsvik, innebär att Bolaget ökar fastighetsinnehavet med cirka 53 000 kvadratmeter industri-, lager och kontorsutrymmen. Förvärvet medför att Real Holdings hyresintäkter ökar med cirka 35 miljoner kronor, motsvarande en ökning om ungefär 150 procent jämfört med befintligt bestånd, samt att driftnettot ökar med ungefär 19-20 miljoner kronor, motsvarande en ökning om cirka 125-133 procent.

Vidare innebär förvärvet att Real Holding övergår till att bli ett vinstdrivande fastighetsbolag samt att vi börjar närma oss den kritiska volym som krävs för att leverera avkastning åt våra aktieägare. Dessutom kommer förvärvet att stärka Reals organisation genom att två av säljarna i affären blir delägare i Real och kommer att vara med och driva Bolaget framåt.

Vår 'in-house' expertis förstärks väsentligen

Real Holding har genomfört ett strategiskt viktigt förvärv, genom köpet av 89,75 procent av Efficax Sydfastgruppen AB (namnbyts till Real Sydfastgruppen AB). Sydfastgruppen är ett kommersiellt företag inom fastighetstjänster som erbjuder en lång rad olika tjänster som fastighetsförvaltning, ekonomisk- och administrativ förvaltning, projektledning för nybyggnationer och renoveringsprojekt, förvaltning av köpcenter och uthyrning. Med verksamhet över hela Sverige samt kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Huskvarna, Karlstad och Avesta har Sydfastgruppen bidragit till att öka värdet på sina kunders fastigheter under mer än 20 år.

Förvärvet innebär därmed att Real Holding säkerställer professionell förvaltning av befintligt fastighetsbestånd och av kommande fastighetsförvärv, samt maximerar möjligheten att förädla fastigheterna på bästa sätt. Vi är övertygade om att Sydfastgruppens expertis kommer att leda till successivt ökande fastighetsvärden av Real Holdings fastighetsportfölj samt att vi säkerställer möjligheten att kunna genomföra vår tillväxtplan på ett lyckosamt sätt. Vi är också glada att kunna presentera Claes Örtegren, som har varit förvaltningschef i Sydfastgruppen sedan 2012 och som är otroligt kompetent inom fastighetsförvaltning, som ny VD i Sydfastgruppen såväl som Fastighetschef och en viktig del av ledningsgruppen i Real Holding.

Vägen framåt

Som VD är jag mycket nöjd med de framsteg vi har tagit under det andra kvartalet samt med de förvärv vi kungjort efter utgången av andra kvartalet. I små men stadiga steg lägger vi grunden för att bygga en god fastighetsplattform. Vi har på allvar påbörjat vår resa mot att uppnå ett fastighetsbestånd om 2-3 miljarder kronor inom kommande två år och vi ser framtiden an med stor entusiasm.

Daniel Andersson
Real Holding
VD



OM REAL HOLDING



”Sverige står inför en akut bostadsbrist. Real vill hjälpa till att minska bristen. Om ett samhälle inte kan erbjuda sina invånare tak över huvudet har det misslyckats med en av sina mest grundläggande uppgifter”

DANIEL ANDERSSON
VD

Bolaget bildades 2011 men började inte bedriva någon verksamhet förrän i juni 2014 då bolaget förvärvade sin första fastighet. Under december 2015 tillträdde bolaget åtta fastigheter och ytterligare två fastigheter förvärvades. Real Holding drivs av en mycket kvalificerad ledningsgrupp, en professionell och oberoende styrelse samt starka och långsiktiga ägare. Ledande befattningshavare har tillsammans ett sekels erfarenhet från fastighetsbranschen, omfattande såväl förvärv, finansiering, ägande och förvaltning av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Ledningsgruppen har byggt upp ett unikt nätverk, där viktiga beslutsfattare inom skandinaviska bygg- och fastighetssektorn, politiska kontakter samt banker och andra aktörer på finansmarknaden ingår. I styrelsen sitter högt ansedda näringslivspersoner med ledningserfarenhet från bolag som Volvo, IKEA, ABB, Fujitsu och EQT. Förutom att ledningen äger en andel av Bolaget hör Tuve Holding till en av Bolagets större aktieägare. Tuve Holding äger ett av Västsveriges största privatägda byggbolag, Tuve Bygg, samt Chamber Bygg som genomför flest ROT-renoveringar i hela Sverige. En annan stor och viktig delägare är Kvalitena AB (publ), som är ett av Sveriges mest framgångsrika fastighetsinvestmentbolag och arkitekten bakom fastighetsbolagen D. Carnegie & Co och Stendörren Fastigheter som äger fastighetsbestånd till ett värde av totalt ungefär 25 miljarder kronor.

STRATEGI



Real Holding söker i första hand efter objekt med outnyttjad utvecklingspotential som tidigare ägare förbiset, samt förädla sådana fastigheter för att uppnå högre avkastning. Real Holding kan också förvärva fastigheter utan förädlingsbehov om de ger en tillräckligt bra avkastning. Bolagets affärsidé kan enkelt förklaras genom nedan tre pelare:

1. Bygga hyreslägenheter som människor har råd att bo i
2. Renovera lägenheter som människor har råd att bo i efter renoveringen
3. Förvärva och förvalta kommersiella fastigheter med höga kassaflöden som skall generera resurserna som krävs för att bygga hyreslägenheter

FINANSIELL STRATEGI

Real Holdings mål är att bygga upp ett skandinaviskt fastighetsbolag som levererar stabil riskjusterad avkastning till Bolagets ägare. För att nå dit kommer Real att löpande söka minska finansieringskostnaderna, i syfte att öka avkastningen och möjliggöra tillväxt. För att sänka finansieringskostnaderna fokuserar Real kontinuerligt på att utöka företagets fastighetsbestånd, vilket leder till fler och förbättrade finansieringsmöjligheter. För att inte äventyra likviditeten ska ledningen verka för att förvärvade fastigheter bidrar positivt till kassaflödet, även då hänsyn tagits till förvärvs- och finansieringskostnader.

STYRELSE



Bengt Engström - Styrelseledamot (född 1953)

Bengt Engström examinerade i maskinteknik från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1977. För närvarande och sedan 2004 bedriver Bengt Engström senior management consulting och bland kunderna återfinns flera stora företag som EQT, IKEA, Duni, BearingPoint, Dometic, VLT, Aller-gruppen med flera. Bengt Engström har bland sina tidigare erfarenheter varit VD för Fujitsu Norden, VD och koncernchef för Duni AB, vice verkställande direktör i Whirlpool samt VD för Whirlpool Europe. Bengt är styrelseledamot i följande börsnoterade företag: Bure Equity AB, Prevas Aktiebolag, Scanfil Oy samt ett antal onoterade bolag.



Bengt Linden - Styrelseledamot (född 1956)

Bengt Linden tog examen i företagsekonomi från Stockholms Universitet och har bedrivit egen verksamhet som fastighetsmäklare sedan 1984. Sedan 1995 har Bengt dessutom bedrivit verksamhet med 15 anställda, som förvaltat egna fastigheter, en portfölj som för närvarande uppgår till cirka 75.000 kvadratmeter. Utöver sitt uppdrag i Real Holding är Bengt styrelseordförande i följande bolag: Stockholm Yacht Center AB, Yacht Center Stockholm, samt Real Fastigheter AB (publ).



Peter Karlsten - Styrelseledamot (född 1957)

Peter Karlsten driver för närvarande eget företag inriktat mot bolagsstyrning och rådgivning. Han har tidigare varit vice VD för moderbolaget AB Volvo. Dessförinnan arbetade Peter Karlsten som VD för flera dotterbolag, bland annat för Volvo Powertrain, Volvo i USA och i Brasilien. Utöver lång och gedigen erfarenhet från Volvo-koncernen har Peter Karlsten haft flera ledande positioner inom bland annat ABB och Munters. Peter har en mastersexamin i teknisk fysik och elektroteknik från Linköpings universitet 1981, samt att han har studerat Master of Business Administration på Uppsala Universitet.

Lennart Molvin - Styrelseledamot (född 1947)

Lennart Molvin har mångårig erfarenhet av ledande roller i flera börsnoterade bolag inom såväl tillverkningsindustrin, läkemedel och fastigheter. Lennart var CFO för IKEA Group och grundade IKEA FAMILY lojalitetsprogram. Lennart var också involverad i börsnoteringen av fastighetsbolaget Wihlborgs på Nasdaq Stockholm. Utöver sitt uppdrag i Real Holding är Lennart styrelseordförande i följande bolag: Trifilon AB, Universal Learning Games ULG AB samt Minnits Games AB. Lennart är styrelseledamot inom följande bolag: Böltörn AB, Drive Concept No 1 AB, Kvalitena Danmark AB samt KRAFTÖ AB.



Robert Jukic - Styrelseledamot (född 1970)

Född 1970. Robert Jukic är en välkänd västsvensk entreprenör. Robert är grundare och tidigare VD på Chamber Group och CBN Chamber Business Networks. Robert är idag Honorary Consul of Croatia samt en aktiv partner i Tuve Holding. Robert är styrelseledamot i följande bolag: Tuve Holding AB, Chamber Group Sweden AB, Chamber Bygg Sweden AB, Chamber Holding Sweden AB, TMJ Invest AB, JRWF Invest AB och Chamber Tech AB.



Lennart Holm - Styrelseledamot (född 1960)

Född 1960. Lennart Holm är en välkänd svensk entreprenör och företagsledare med bakgrund som VD och styrelseordförande för flera stora internationella koncerner, däribland Perstorp, PAI Partners och Stora Cell. Lennart har dokumenterad erfarenhet inom marknadsföring & försäljning, R&D, produktion, finans, private equity och entreprenörskap. Lennart är idag Styrelseordförande för BillerudKorsnäs AB, ChamberTech AB, Tuve Holding AB, VIDA AB, Brunkeberg Systems AB, Polygiene AB samt Nexam Chemicals AB.



LEDNING



Daniel Andersson - CEO (född 1978)

Daniel Andersson har arbetat som affärsutvecklare, vice VD och tillika styrelsesledamot i Amasten Holding AB (publ), noterat på Nasdaq First North. Dessförinnan drev han en finansiell rörelse, som i huvudsak arbetade med finansiell rådgivning och planering, vars verksamhet stod under Finansinspektionens tillsyn.



Nils Fransson - CFO (född 1959)

Nils Fransson har gedigen erfarenhet från ekonomiarbete och revision. Nils Fransson startade en egen redovisningsbyrå på 1990-talet. Nils har även arbetat som fristående redovisningskonsult för flera större fastighetsbolag under 2000-talet.



Claes Örtegen - Fastighetschef (född 1968)

Claes Örtegen har arbetat som förvaltningschef i Sydfastgruppen sedan 2012. Dessförinnan var han förvaltningschef och vice VD i Omnigruppen Asset Management från 2007 till 2012. Innan det var Claes Chef för Inköp och Service för Sophiahemmet AB och Operativ Chef för Allied Service Partners AB. Claes har även varit regionchef inom Burger King.



Flygfoto över Real Holdings senast förvärvade fastighet i Örnsköldsvik, Norrlungänger 2:144.



Henja 10:4 i Gislaved.

Fastigheten Anderstorps-Törås 2:252, Gislaveds kommun.



Resultaträkning - Koncern

MSEK	Apr-Jun 2016	Apr-Jun 2015	Jan-Jun 2016	Jan-Jun 2015	Jan-Dec 2015
Hysesintäkter	5,0	0,1	9,8	0,2	2,4
Övriga intäkter	-0,0	0,0	0,2	0,0	0,1
Summa intäkter	5,0	0,1	10,0	0,2	2,5
Fastighetskostnader	-1,9	0,0	-4,3	0,0	-0,4
Bruttovinst	3,1	0,1	5,7	0,2	2,1
Övriga externa kostnader	-3,3	-7,1	-7,0	-8,8	-14,7
Personalkostnader	-0,7	-0,4	-1,9	-0,5	-1,2
Avskrivning	-0,2	0,0	-0,3	0,0	-0,1
Orealiserade värdeförändringar	8,9	13,0	8,9	13,0	9,2
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,7	-1,2	0,0	-8,1
Rörelseresultat	7,9	6,3	4,3	3,9	-12,9
Finansiella intäkter & kostnader					
Återföring av aktiverade förtutbetalda kostnader	-1,3	0,0	-4,4	0,0	0,0
Valutakursförlust	0,0	-0,7	0,0	-0,7	7,8
Räntekostnader	-3,7	-6,7	-14,2	-7,0	-28,1
Finansnetto	-5,0	-7,3	-18,6	-7,6	-20,3
Resultat innan skatt	2,9	-1,0	-14,3	-3,7	-33,1
Uppskjuten skattefordran	0,9	0,7	6,9	1,3	6,7
Skattekostnad	0,1	0,0	-0,2	0,0	-0,5
Resultat	3,9	-0,2	-7,6	-2,3	-27,0
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	3,9	-0,2	-7,6	-2,3	-25,5
Minoritetsintressen					-1,5

Kassaflöde - Koncern

MSEK	Jan-Jun 2016	Jan-Jun 2015	Jan-Des 2015
Resultat före skatt	-14,3	-3,7	-43,3
Ej kassaflödespåverkande poster	-15,3	-12,5	-2,5
Betald skatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-29,6	-16,2	-45,8
Förändring kundfordringar	-1,0	2,6	2,5
Förändring av kortfristiga fordringar	0,3	-38,2	-36,7
Förändring av leverantörsskulder	-0,2	7,4	4,5
Förändring av kortfristiga skulder	-167,2	457,7	196,7
Förändring av rörelsekapital	-168,1	429,5	167,0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i imateriella anläggningstillgångar	0,0	0,4	-0,5
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2,2	0,0	0,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-0,7	-255,8	-77,0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-2,9	-255,4	-77,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	37,0	5,0	5,0
Upptagna lån	79,5	0,0	30,8
Valutakursförändringar	0,0	0,0	7,8
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	116,5	5,0	43,6
Summa kassaflöde	-84,1	162,9	87,3
Ingående kassa	87,3	0,0	0,0
Utgående kassa	3,2	162,9	87,3

Balansräkning - Koncern

MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar	0,4	0,5	0,5
Summa immateriella tillgångar	0,4	0,5	0,5
Byggnader och mark	246,6	5,0	165,4
Inventarier, verktyg och installationer	0,5	0,0	0,7
Långfristiga anläggningstillgångar	0,7	0,0	
Summa materiella anläggningstillgångar	247,7	5,0	166,1
Aktier i ännu ej tilträdde dotterföretag		268,3	55,5
Uppskjuten skattefordran	13,7	1,3	6,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	13,7	269,6	62,1
Kundfordringar	5,3	0,3	4,3
Skattefordringar		0,0	0,1
Övriga kortfristiga fordringar	2,5	10,6	3,8
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	35,5	29,0	34,5
Kassa och bank	3,2	162,9	87,3
Summa omsättningstillgångar	46,6	202,8	130,0
Summa tillgångar	308,3	477,9	358,7

Balansräkning - Koncern

MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	23,5	7,1	9,9
Reservfond / ej registrerad aktiekapital	0,0	0,0	4,4
Bundet eget kapital OR	0,6	0,0	
Överkursfond	101,0	0,0	71,0
Balanserat resultat	-29,2	1,0	1,9
Periodens resultat	-7,6	-2,3	-25,5
Eget kapital moderbolagets aktieägare	88,4	5,8	61,6
Minoritetsintressen			-1,5
Summa eget kapital	88,4	5,8	60,2
Uppskjuten skatteskuld	0,2	0,0	0,2
Ej genomförd utdelning	2,1	0,0	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	59,5	3,0	43,0
Obligationslån	65,0	0,0	
Summa långfristiga skulder	124,5	3,0	43,0
Kortfristiga skulder			
Checkkredit	0,0	0,0	
Skulder till kreditinstitut	2,2	0,0	4,4
Brygglånefinansiering		0,0	193,0
Leverantörsskulder	5,0	7,8	5,1
Skatteskulder	1,0	0,0	0,2
Övriga kortfristiga skulder	72,4	454,7	45,8
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	12,5	6,6	6,8
Summa kortfristiga skulder	93,1	469,1	255,3
Summa skulder	219,9	472,1	298,5
Summa eget kapital och skulder	308,3	477,9	358,7

Förändring Eget Kapital - Koncern

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2016-01-01	9,87	4,42	72,87	-25,54	-1,43	60,19
Förändring			-26,97	25,54	1,43	0,00
Nyemission	13,64	-4,42	28,29			37,51
Ej genomförd utdelning pref			-2,12			-2,12
Periodens resultat				-7,20		-7,20
UB 2016-06-30	23,51	0,00	72,07	-7,20	0,00	88,38

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2015-01-01	2,05	0,00	-0,36	0,50	0,00	2,19
Förändring			0,50	-0,50		0,00
Nyemission	5,00					5,00
Fusionsvinst mm			0,88			0,88
Periodens resultat				-1,13	-1,21	-2,34
UB 2015-06-30	7,05	0,00	1,02	-1,13	-1,21	5,73

EGET KAPITAL (MSEK)	Aktiekapital	Pågående nyemission	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritetens andel	Totalt
IB 2015-01-01	2,05	0,00	-0,36	0,50	0,00	2,19
Förändring			0,50	-0,50		0,00
Nyemission	7,82	4,42	70,99			83,23
Fusionsvinst mm			1,74			1,74
Periodens resultat				-25,54	-1,43	-26,97
UB 2015-12-31	9,87	4,42	72,87	-25,54	-1,43	60,19

Under första halvåret 2016 har Bolaget genomfört en företrädesemission om cirka 40 miljoner före emissionskostnader, samt en riktad nyemission om cirka 7,5 miljoner kronor. Vid bokslutsdagen 2015-12-31 hade Bolaget också en pågående kvittningsemmission som registrerades under 2016.

Nyckeltal

Apr-Jun 2016 Apr-Jun 2015 Jan-Jun 2016 Jan-Jun 2015 Jan-Dec 2015

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut	11 756 224	3 525 000	11 756 224	3 525 000	4 936 109
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	11 697 432	2 766 758	8 996 084	1 964 560	2 980 555
Resultat per aktie, kr	0,33	-0,06	-0,65	-0,65	-5,46
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,33	-0,07	-0,84	-1,17	-9,04
Eget kapital per aktie, kr	7,52	1,62	7,52	1,62	12,12
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	7,56	2,06	9,83	2,90	20,07

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hysesvärde helår, (inkl ej tillträdda fastigheter 2015), kr/kvm	486	1 576	486	1 576	486
Hysesintäkter helår, kr/kvm	466	1 576	466	1 576	460
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	100	96	100	95
Marknadsvärde fastigheter, KSEK	246 600	5 000	246 600	5 000	165 400
- Varav marknadsvärde för kommande byggrätter, KSEK	47 000	0	47 000	0	36 000
Uthyrningsbar yta, tillträdda fastigheter, kvm	49 749	255	49 749	255	45 090
Lägst antal kommande byggrätter, kvm BTA	47 000	0	47 000	0	47 000
Marknadsvärde per kvm, exklusive värdet av byggrätter, kr	4 012	19 608	4 012	19 608	3 668
Marknadsvärde per kvm byggrätt, kr	1 000	0	1 000	0	766
Direktavkastning på årsbasis, exklusive värdet av byggrätter, %	7,52	6,12	7,52	6,12	7,26
Antal förvaltningsfastigheter, tillträdda	11	1	11	1	9

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	28,57	1,19	28,57	1,19	16,78
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	2,15	34,30	2,15	34,30	3,99

Definitioner av Nyckeltal

Aktierelaterade nyckeltal

Antal aktier vid periodens slut	Antalet utestående aktier vid periodens utgång
Viktat genomsnittligt antal aktier under perioden	Antal utestående aktier vid årets början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden
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 räkenskapsåret
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 räkenskapsåret

Fastighetsrelaterade

Hyresvärde helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler, (inklusive de fastigheter som för helåret 2015 förvärvats men ännu ej tillträtts).
Hyresintäkter helår, kr/kvm	Helårsjusterade kontrakterade hyror (inklusive ännu ej tillträdde fastigheter för 2015)
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterade hyror dividerat med hyresvärdet.
Marknadsvärde, KSEK	Marknadsvärdet för tillträdde fastigheter baserat på externa värderingsrapporter från ackrediterade värderingsinstitut. Marknadsvärdet för den tomtmark som innehåller kommande byggrätter inkluderas i posten, samt att värdet av byggrätterna också redovisas separat.
Uthyrningsbar yta, kvm	Summering av samtliga uthyrningsbara ytor i tillträtt bestånd
Kommande byggrätter, kvm BTA	I en av fastigheterna ingår tomtmark som enligt kommunens planprogram skall detaljplaneras med minst 47 000 kvadratmeter byggrätter bruttoarea (BTA). Bolaget arbetar för närvarande med detaljplanearbetet och kan konstatera att antalet kvadratmeter byggrätter kommer att uppgå till minst 47 000.
Marknadsvärde per kvadratmeter, kr	Totala marknadsvärdet dividerat med uthyrningsbar yta, fördelat över dels befintligt tillträdde fastigheter samt för förvärvat men ännu ej tillträdde fastigheter (för 2015).
Marknadsvärde per kvadratmeter byggrätt	Marknadsvärdet för tomtmarken med kommande byggrätter, dividerat med lägsta antalet kvadratmeter byggrätter.
Direktavkastning på helårsbasis, exkl byggrätter, %	Helårsjusterat nyckeltal som visar relationen mellan fastighetsbeståndets samlade driftnetton och marknadsvärdet för beståndet, exklusive värdet av eventuella byggrätter. Redovisas i procent.

Finansiella nyckeltal

Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Räntetäckningsgrad, ggr	avser rörelseresultat, exklusive värdeförändringar och före avskrivningar, dividerat med amorteringar plus finansiella kostnader
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Verksamhet

Real Holding äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i Sverige främst utanför de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet omfattade per 2016-06-30 totalt 11 fastigheter.

Resultaträkningen

Hysesintäkter

Real Holdings hyresintäkter ökade till 5,0 MSEK under Q2 2016 från 0,1 MSEK under Q2 2015. Ökningen beror på att verksamhetens bedrivande i sin nuvarande form påbörjades i slutet av 2015 och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under senaste året. Tidigare år har bolaget i princip inte bedrivit någon verksamhet.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader justerad för orealiserade värdeförändringar under Q2 2016 uppgick till 6,0 MSEK, jämfört med 8,2 MSEK andra kvartalet 2015. Fastighetskostnader ökade från 0 till 1,9 MSEK, och följer av att Bolaget har ökat sitt fastighetsbestånd under året. Däremot gick övriga externa kostnader ned från 7,1 MSEK till 3,3 MSEK, till följd av lägre kostnader av engångskaraktär.

Finansnetto

Finansnetto under Q2 2016 uppgick till -5,0 MSEK, jämfört med -7,3 MSEK för andra kvartalet 2015 och -20,3 MSEK hela året 2015.

Värdeförändring

En omvärdering av fastigheterna i Karlskrona genererade en orealiserad värdeförändring om 11,7 MSEK, efter att Bolaget under kvartalet har tagit ett steg närmare detaljplanen genom att stora mark- och miljöundersökningar genomförts och flera alternativa byggnationsalternativ har utretts och diskuterats. Samtidigt har Bolaget investerat ca 3 miljoner kronor i fastigheterna, vilket innebär att orealiserat övervärdet uppgår till ungefär 8,9 miljoner kronor.

Resultat

Nettoresultat per aktie uppgick till 0,33 SEK under Q2 2016 likväl som nettoresultat per genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 0,33 SEK. Nettoresultatet uppgick till 3,9 MSEK i Q2 2016, jämfört med -0,2 MSEK i Q2 2015. Resultatet kan till stor del tillskrivas en orealiserad värdeförändring om 11,7 MSEK på fastigheten i Karlskrona. I jämförelsesiffrorna för andra kvartalet 2015 likväl som för första halvåret 2015, finns en orealiserad värdeförändring om 13 miljoner upptaget i resultat- och balansräkning. Denna post avser ett övervärde i en fastighet som Bolaget ingått förvärv om, men där parterna i november 2015 gemensamt beslutade att frånträda avtalet utan konsekvenser. Värdeförändringen rensades därmed ur balansräkningen under sista kvartalet 2015. Då jämförelsesiffrorna avser faktiska förhållanden för jämförelseperioderna är posten med i jämförelsetalen.

Balansräkningen

Anläggningstillgångar

Totala tillgångar vid slutet av Q2 2016 uppgick till 308,3 MSEK, jämfört med 477,9 MSEK andra kvartalet 2015 och 358,7 MSEK vid slutet av 2015. Byggnader och mark ökade till 246,6 MSEK per den 30 juni 2016, från 5,0 MSEK per den 30 juni 2015. Ökningen hänförs till förvärven som genomförts under de senaste 7 månaderna. Balansomslutningen per 2015-06-30 innehåller det förvärv som omtalas under stycket "Resultat", dvs det förvärvsavtal som under fjärde kvartalet frånträdde.

Eget kapital

Per den 30 juni 2016 uppgick det egna kapitalet för moderbolagets aktieägare till 88,4 MSEK, en ökning från 5,8 MSEK per den 30 juni 2015. Ökningen från föregående år är främst hänförlig till en apportemission och kvittningsemissioner, samt en företrädesmission som Bolaget genomfört under december 2015 samt första kvartalet 2016. I denna rapport har också utdelningskuld lagts upp som en enskild post i balansräkningen och avser den utdelning som PREF1-aktieägare har rätt till, men ännu ej erhållit.

Skulder

Bolaget har både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Totala skulder vid slutet av Q2 2016 uppgick till 219,9 MSEK, jämfört med 472,1 MSEK andra kvartalet 2015 och 298,9 MSEK vid slutet av 2015.

Pågående och beslutade investeringar

Bolaget har efter kvartalets utgång förvärvat 100 procent av ett fastighetsbolag till ett överenskommet fastighetsvärde om 180 MSEK, samt 89,75 procent av ett fastighetsförvaltningsbolag till ett överenskommet värde om 0,7 MSEK. Förvaltningsbolaget har tillträtts efter kvartalets slut och fastighetsbolaget förväntas tillträdas senast den 30 september. Real Holding förvärvade under kvartalet 49 % av Real Samhällsfastigheter som tidigare ägdes av annan part. Därmed har koncernen inte längre några minoritetsinressen kvar att ta hänsyn till. I och med förvärvet av Sydfastgruppen, som inte omfattade 100 procent av aktierna, kommer dock minoritetsintressen att aktualiseras under tredje kvartalet igen, vilka särredovisas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande väsentliga händelser inträffat under kvartalet:

- Notering av bolagets stamaktie av serie B samt preferensaktien PREF1 på NGM Nordic MTF.
- Bolaget tillträdde två fastigheter i Karlskrona, vilka inkluderar Bolagets första nybyggnadsprojekt omfattande minst 47 000 kvm byggrätter och cirka 500 nya lägenheter.
- Ett steg närmare detaljplan under kvartalet, vilket lett till ökat fastighetsvärde från 36,3 miljoner till 48 miljoner kronor.
- Förvärv av ett nybyggnadsprojekt av bostäder i Skövde, uppgående till drygt 4 500 kvadratmeter byggrätter BTA - cirka 50-60 nya lägenheter.

Miljö och hållbarhet

Real Holding har höga ambitioner när det gäller kvaliteten på bostäder och kommersiella lokaler. I samverkan med koncernens intressenter bedrivs en fastighetsutveckling som uppfyller villkoren för ett långsiktigt hållbart samhälle. vi följer lagar och bran-

schöverenskommelser, minskar beroendet av fossila bränslen för uppvärmning, fasar ut naturfrämmande material, och satsar på långtgående energieffektiviseringar.

Närståendetransaktioner under perioden

Bengt Linden (Styrelsesledamot) har lånat in totalt 37,9 MSEK per 30 juni, vilket är ett kortfristigt lån som skall lösas i samband med att bank- eller ytterligare obligationsfinansiering upptas inom koncernen.

Redovisningsprincipier

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana som de antagits av EU. I tillägg till IFRS tillämpas Rådet för finansiell rapportering Rekommendation RFR 1; Kompletterade redovisningsregler för koncerner samt RFR 2; Redovisning för juridiska personer. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i årets resultat. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att ledningen gör ett flertal uppskattningar, antaganden och bedömningar.

Revision

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Nästa kvartalsrapport

Bolagets nästa kvartalsrapport beräknas bli offentliggjord den 9:e november 2016.

Adresser

Bolaget

Real Holding i Sverige AB (publ)
Box 5008
102 41 Stockholm
Besöksadress: Nybrogatan 16
114 39 Stockholm
Tel: +46 775 33 33 33
Hemsida: www.realholding.se
E-post: info@realholding.se

Finansiell rådgivare/Mentor

Mangold Fondkommission AB
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Tel: +46 8 503 015 50
Fax: +46 8 503 015 51
Hemsida: www.mangold.se
E-post: info@mangold.se

Legal rådgivare

G Grönberg Advokatbyrå AB
Kungsgatan 28
103 91 Stockholm
Tel: +46 8 614 49 00
Fax: +46 8 611 04 04
Hemsida: www.gronberg.se
E-post: info@gronberg.se

Revisor

Johan Kaijser
Mäster Samuelsgatan 56
111 83 Stockholm
Tel: +46 8 796 37 00

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822 Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00



REAL
H O L D I N G