

Q2

Delårsrapport januari-juni 2026

Real Fastigheter AB, org.nr 556865-1680

INNEHÅLL

Perioden i korthet	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	23
Förändring eget kapital moderbolag	24
Nyckeltal	25
Definitioner	26
Information	27

PERIODEN I KORTHET

April - juni 2026

- Intäkterna uppgick till 34 425 Tkr (43 000).
- Driftnettot uppgick till 19 243 Tkr (25 900).
- Periodens lägre intäkter- och driftnetto är främst en effekt av genomförda fastighetsavyttringar.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7 282 Tkr (7 500).
- Periodens resultat ökade till 5 862 Tkr (3 500), en ökning med 67 procent.
- Resultatet motsvarar 0,20 kronor per aktie.

Januari - juni 2026

- Intäkterna uppgick till 79 844 Tkr (89 100).
- Driftnettot uppgick till 40 734 Tkr (48 700).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 15 233 Tkr (13 100).
- Periodens resultat ökade till 18 542 Tkr (8 100), en ökning med 128 procent.
- Resultatet motsvarar 0,62 kronor per aktie.
- Fastighetsbeståndets värde uppgick till 1 153 350 Tkr (1 340 900).
- Genomsnittsräntan uppgick till 3,7 procent (5,2).
- Belåningsgraden uppgick till 43,6 procent (51,7).

Perioden i siffror	Apr-Juni		Jan-Juni		R12 (Juli/Juni)	Jan-Dec
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Intäkter (Tkr)	34 425	43 000	79 845	89 100	160 974	170 277
Driftnetto (Tkr)	19 243	25 900	40 734	48 700	77 204	85 188
Förvaltningsresultat (Tkr)	7 282	7 500	15 233	13 102	17 648	16 210
Värdeförändringar fastigheter (Tkr)	-492	-3 400	5 505	-3 400	6 181	-2 733
Periodens resultat (Tkr)	5 862	3 500	18 542	8 102	20 227	10 631
Resultat per aktie (kr)	0,20	0,12	0,62	0,27	0,68	0,36
Eget kapital (Tkr)	630 777	609 668	630 777	609 668	630 777	612 235
Eget kapital per aktie (kr)	21,24	20,53	21,24	20,53	21,24	20,62
Totalt antal aktier	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Antal stamaktier upptagna till handel	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Värdering av koncernens fastighetsbestånd (Tkr)	1 153 350	1 340 900	1 153 350	1 340 900	1 153 350	1 361 000

VD-KOMMENTAR



Stabilt kvartal – bolaget redo för nästa fas

Andra kvartalet var stabilt med ett resultat i linje med förväntan. Det senaste året har vi fokuserat på att konsolidera bolaget, stärka finanserna och bygga en ny organisation. Detta arbete ligger nu till grund för nästa fas i bolagets utveckling.

Resultat och finansiell utveckling

Förvaltningsresultatet för första halvåret ökade till 15,2 Mkr (13,1) och resultatet efter skatt ökade till 18,5 Mkr (8,1). Under det andra kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 7,3 Mkr (7,5) och resultatet efter skatt ökade till 5,9 Mkr (3,5). Intäkterna och driftnettot är lägre än föregående år till följd av genomförda fastighetsavyttringar. De underliggande nyckeltalen fortsätter samtidigt att stärkas. Genomsnittsräntan uppgick till 3,7 procent (5,2) och belåningsgraden till 43,6 procent (51,7).

Från konsolidering till tillväxt

Vi går nu in i nästa fas. Real Fastigheter har idag en organisation och struktur som är rustad för ett betydligt större fastighetsbestånd. Genom tillväxt i beståndet kan vi skapa ökad lönsamhet och göra bolaget mer robust över tid.

Samtidigt som vi blickar framåt lägger vi stor kraft på att utveckla det befintliga beståndet. Det finns fortsatt potential att förbättra driftnettot, både genom minskade vakanser och sänkta driftskostnader.

De höga energikostnaderna under de kallaste månaderna gör att vi har startat ett fokusprojekt för energieffektivisering i beståndet. Vi har under sommaren också stärkt vår lokala förvaltning för att kunna arbeta ännu närmare våra hyresgäster och kommunerna där vi verkar.

Marknad och utsikter

Marknaden präglas fortsatt av en gradvis stabilisering. Finansieringsklimatet har förbättrats samtidigt som geopolitisk osäkerhet fortsatt kräver vaksamhet. Med en starkt balansräkning, en organisation dimensionerad för tillväxt och en plan för både förvärv och fortsatt aktiv förvaltning ser jag med tillförsikt fram emot att ta bolaget in i nästa fas.

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör

MARKNADSKOMMENTAR

Real Fastigheter verkar inom segmenten industri, lager, logistik och handel, områden där efterfrågan är fortsatt stabil. Det stöds av flera strukturella trender, bland annat genom regionalisering av leveranskedjor, ökad beredskap i försörjningsflöden och ett växande behov av flexibla lager- och logistikytor i anslutning till tillväxtorter.

Den svenska ekonomin visar succesivt tecken på återhämtning, även om konjunkturen fortfarande är dämpad. Inflationen har utvecklats i en mer stabil riktning samtidigt som Riksbanken valt att lämna styrräntan oförändrad, vilket ger förbättrade finansieringsförutsättningar för både fastighetsägare och hyresgäster.

Samtidigt finns en kvarstående osäkerhet kring den fortsatta ränteutvecklingen, vilket ställer krav på en aktiv finansiell styrning.

Omvärlden präglas fortsatt av geopolitiska spänningar och en osäker global handelspolitik, vilket kan påverka såväl energipriser som inflationsutvecklingen och räntenivåer. Sammantaget bedöms förutsättningarna för bolagets verksamhet som fortsatt goda. Bolagets fokus på aktiv förvaltning, långsiktiga hyresrelationer och ett välbalanserat fastighetsbestånd skapar stabilitet och ger goda möjligheter att utveckla verksamheten även i ett marknadsläge som fortsatt präglas av viss osäkerhet.

” Fortsatt stabil efterfrågan och förbättrade finansieringsförutsättningar ”



REAL FASTIGHETERS STRATEGISKA INRIKTNING OCH VÄRDESKAPANDE

Real Fastigheter förvaltar och utvecklar i huvudsak fastigheter inom industri, lager, logistik och handel i och i anslutning till tillväxtorter i Sverige.

Affärsidé

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

Strategi

Real Fastigheter har fokus på fastigheter som har utvecklingspotential där värdeskapande sker genom proaktiv förvaltning och nyuthyrningar. Det gäller allt från ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar till utökade byggrätter och ändrad användning.

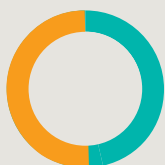
Real Fastigheters tillväxt ska främst ske genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Kraven på förvärvade fastigheter är dels att de har en attraktiv mix av kreditvärdiga hyresgäster, dels en underliggande värdeutvecklingspotential som kan realiseras genom utveckling.

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 viktigt för hög servicenivå samt kunskap och förståelse för utvecklingen hos både befintliga och potentiella hyresgäster.

FASTIGHETER

ANDERSTORP

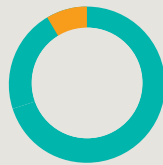


Nyckeltal

Tomtarea 9 681 kvm

- Uthyrningsbar yta 1 449 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 48 %

FORSHEDA/VÄRNAMO



Nyckeltal

Tomtarea 134 285 kvm

- Uthyrningsbar yta 33 099 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

GISLAVED



Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 95 798 kvm

- Uthyrningsbar yta 42 193 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 80 %

HUDIKSVALL

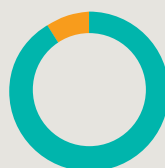


Nyckeltal

Tomtarea 30 471 kvm

- Uthyrningsbar yta 13 574 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

HÄSSLEHOLM

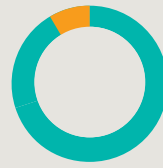


Nyckeltal

Tomtarea 50 520 kvm

- Uthyrningsbar yta 15 677 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 88 %

KARLSKRONA



Nyckeltal

Tomtarea 8 530 kvm

- Uthyrningsbar yta 4 018 kvm
- Ekonomisk uthyrningsgrad 91 %

KARLSKRONA STATION



Nyckeltal

Tomtarea 1 760 kvm

● Uthyrningsbar yta 1 028 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

KÖPING



Nyckeltal

Tomtarea 60 536 kvm

● Uthyrningsbar yta 34 685 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

SMÅLANDSSTENAR/GISLAVED



Nyckeltal

Tomtarea 36 826 kvm

● Uthyrningsbar yta 14 302 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 38 %

SÖSDALA/HÄSSLEHOLM



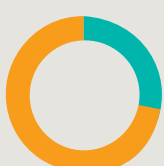
Nyckeltal

Tomtarea 44 939 kvm

● Uthyrningsbar yta 5 300 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 100 %

TORSÅS/KALMAR



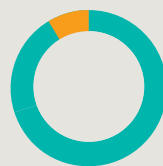
Nyckeltal

Tomtarea 19 397 kvm

● Uthyrningsbar yta 15 490 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 28 %

TRANÅS



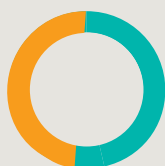
Nyckeltal (Flera fastigheter)

Tomtarea 64 449 kvm

● Uthyrningsbar yta 65 454 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 93 %

VÄRNAMO

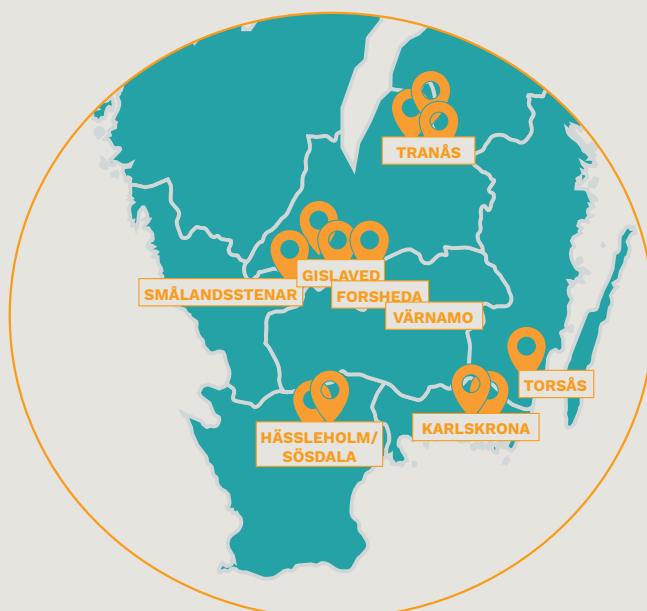


Nyckeltal

Tomtarea 16 128 kvm

● Uthyrningsbar yta 2 560 kvm

● Ekonomisk uthyrningsgrad 63 %



AKTIEN OCH ÄGARNA

Aktien

Bolagets stamaktie handlas sedan den 21 april 2016 på NGM Growth Market.

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

Aktiekapitalet per den 30 juni 2026 uppgick till 148,5 MSEK.

Per 30 juni 2026 uppgick antalet aktier till 29 693 620 st.

Real Fastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 85 000 000 kronor och högst 340 000 000 kronor, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 17 000 000 st och högst 68 000 000 st.

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, förvaltningsresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

Ägare

Nedan redovisas bolagets ägare per den 30 juni 2026.

Namn	Antal aktier	Andel kapital/röster %
EHF Invest AB*	15 566 047	52,4
Svea Bank AB	5 687 537	19,2
Axel Lindgren AB	4 067 080	13,7
Andreas Gustafsson, via bolag	750 000	2,5
Tuvedalen Limited	526 014	1,8
Bengt Engström, privat och bolag	319 454	1,1
Patrik Åkesson	300 000	1,0
Nordstrom Performance Holding AB	294 118	1,0
Dellner Invest AB	192 879	0,6
Bertil Linell Förvaltnings AB	150 000	0,5
Övriga ca 1 500 aktieägare	1 840 491	6,2
Summa	29 693 620	100,0

Källa Euroclear Sweden AB

* Erik Hemberg äger via EHF AB 100 % av EHF Invest AB.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkter

Intäkterna uppgick under kvartalet till 34 425 Tkr (43 000). Minskningen är i huvudsak en följd av genomförda fastighetsavyttringar. Under årets första sex månader uppgick intäkterna till 79 845 Tkr (89 100).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till 15 183 Tkr (17 100). Kostnaderna minskade under kvartalet i huvudsak till följd av genomförda fastighetsavyttringar. Under årets första sex månader uppgick fastighetskostnaderna till 39 111 Tkr (40 400).

Driftnetto

Driftnettot uppgick under kvartalet till 19 243 Tkr (25 900). Under årets första sex månader uppgick driftnettot till 40 734 (48 700).

Överskottsgraden uppgick till 55,9 procent (60,2). Den något lägre överskottsgraden förklaras i huvudsak av en högre kostnadsnivå för el och uppvärmning.

Central administration

Central administration består av personalkostnader, övriga kostnader samt av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar. Kostnaderna för central administration minskade till 6 866 Tkr (7 100) under kvartalet. Under årets sex första månader minskade kostnaderna till 13 283 Tkr (14 300).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick under kvartalet till 5 090 Tkr (11 300) och under årets första sex månader till 12 216 (21 400). Räntekostnaderna minskade till följd av refinansiering av bolagets krediter, fastighetsavyttringar samt lägre marknadsräntor.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 7 282 Tkr (7 500). Under årets första sex månader ökade förvaltningsresultatet till 15 233 (13 002). Förvaltningsresultatet har påverkats positivt av refinansiering av bolagets krediter och lägre marknadsräntor.

Realiserade värdeförändringar fastigheter

I mars avyttrades fastigheterna Nättraby 23:73 och Nättraby 23:76 i Karlskrona kommun. Syftet med affären var att frigöra kapital, minska finansiell risk och skapa utrymme för fortsatt utveckling av beståndet.

I samband med avyttringen redovisades under det första kvartalet en bedömd realiserad värdeförändring om 5 936 Tkr. Enligt slutavräkningen uppgick värdeförändringen till 5 505 Tkr, vilket är 431 Tkr lägre än tidigare bedömning. Avvikelsen har påverkat resultatet under det andra kvartalet.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under det första kvartalet har det skett värdeförändringar av fastigheterna på 61 Tkr.

Tkr	2026	2025
Ingående värde	1 361 001	1 397 600
Förvärv av fastigheter	0	0
Investeringar	3 373	3 323
Orealiserade värdeförändringar	32	0
Avyttringar	-211 000	-60 000
Justeringar	-57	
Utgående värde	1 153 349	1 340 923

Resultat

Resultatet före skatt ökade under kvartalet till 6 790 Tkr (4 100), primärt till följd av lägre marknadsräntor, refinansiering av bolagets krediter och lägre kostnader för central administration. Under årets sex första månader ökade resultatet före skatt till 20 738 Tkr (9 502). Resultatet efter skatt uppgick under kvartalet till 5 862 Tkr (3 500) och under årets första sex månader till 18 542 Tkr (8 002).

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet 30 juni 2026

Real Fastigheter förvaltar och utvecklar fastigheter inom industri, lager, logistik och handel i och i anslutning till tillväxtorter i Sverige. Genom aktiv

och långsiktig förvaltning med en effektiv belåning skapas ett stort förädlingsvärde. Koncernens sam-lade fastighetsbestånd hade ett värde om 1 150,3 Mkr (1 340,9) vid utgången av juni 2026.

Fastighet	Juridisk ägare	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Henja 10:4 & Verkstaden 1 Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/lager/ kontor	Gislaved	45 323
Andertorp- Törås 2:252	Real Anderstorp Törås 2:252 AB	Kontor/butiker/utställning	Gislaved	1 449
Karlskrona 4:54 "Lokstallarna"	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker/lager	Karlskrona	3 982
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Industri/lager/kontor	Torsås	12 831
Kompaniet 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Industri/lager/kontor	Tranås	34 563
Forsheda 5:109, 5:132	Forsfast AB, Forheda 5:132 AB	Industri/lager / kontor	Värnamo	33 582
Mekanikern 4	Real Fastigheter i Hässleholm AB	Industri /lager/ kontor	Hässleholm	15 537
Norra Missionen 13	Fastighets AB Tranås Norra Missionen 13	Bostäder/ butiker/garage	Tranås	8 469
Telegr 14, Telef 13	Fastighets AB Telegrafan	Bostad/lager/kontor	Tranås	2 491
Telefonen 19	Tranås Köpcentrum AB	Lager/butiker	Tranås	9 570
Hudiksvall Köpmanberget 5:8,5:9	Real Hudiksvall Köpmanberget 5:9 mfl AB	Industri/ verkstad/kontor	Hudiksvall	13 347
Hudiksvall Mo 3:31	Real Hudiksvall Mo 3:31 AB	Mark Industri	Hudiksvall	0
Svenshult 1:84	Real Svenshult 1:84 AB	Industri/lager/kontor	Gislaved	13 871
Hässleholm Sösdala 1:145	Real Fastigheter Sösdala AB	Industri/lager/kontor	Hässleholm	5 300
Värnamo Koppaslagaren 1	Real Koppaslagaren 1 AB	Industri/lager/kontor	Värnamo	2 560
Karlskrona Karlskrona 4:76	Real Karlskrona 4:76	Station/butik/kontor	Karlskrona	1 052
Tranås Telefonen 16,17, Aneby Gladan 11	Real Tranåsfilter AB	Industri/lager/ kontor	Tranås	10 080
Sjötullen 1:57	Real Köping Sjötullen AB	Industri/lager/ kontor	Köping	34 685
Totalt per 2026-06-30				248 692

FINANSIELL UTVECKLING

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens finansiella ställning är god. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 51,1 procent (42,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under årets första sex månader till 42 075 Tkr (8 200).

Koncernens likviditet är god. Vid periodens slut uppgick koncernens likvida medel till 34 275 Tkr (29 369). Koncernens likviditet varierar under året. Detta beror främst på kvartalsvisa hyresinbetalningar, säsongsvariationer på fastighetskostnader och investeringar i nya eller befintliga fastigheter.

Finansiering

Koncernens räntebärande skulder har minskat och uppgick vid periodens slut till 501 814 Tkr (711 918).

Genomsnittsräntan per 30 juni uppgick till 3,7 procent (5,2). Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgick till 43,6 procent (52,3).

Real Fastigheter har säkrat cirka 28 procent av den totala lånevolymen med ränteswapar. Nuvärdesberäkningen av denna post medförde vid periodens slut en skuld på 748 Tkr.

Närstående transaktioner

Verkställande direktören Andreas Gustafsson är anställd av EHF AB. Ersättning för verkställande direktörens arbete har utgått i form av konsultarvode till EHF AB. Ersättningen är marknadsmässig. CFO och fastighetschef är också anställda av EHF AB och ersätts i form av marknadsmässigt konsultarvode till EHF AB.

FINANSIELL UTVECKLING, FORTS

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 i intervaller om tre månader.

Det nuvarande ränteläget bedöms som hanterbart.

Lån om 266 540 Tkr, motsvarande 54 procent av lånen, förfaller inom ett år 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 bra och refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Den finansiella risken bedöms 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.

Koncernens fem största hyresgäster står för ca 40 procent av intäkterna. Det är en risk med sådan koncentration av intäkter till få hyresgäster då bortfall av enstaka hyresgäst får stort ekonomiskt genomslag.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

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

Revision

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

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

Uddevalla den 20 augusti 2026
Real Fastigheter AB (publ)

Claes Hansson
Styrelseordförande

Bengt Engström
Styrelseledamot

Erik Hemberg
Styrelseledamot

Mats Svensson
Styrelseledamot

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING KONCERN

Tkr	April-Juni		Jan-Juni		R12 (Juli/Juni)	Jan-Dec
	2026	2025	2026	2025	2025-2026	2025
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	34 189	43 000	79 588	89 100	159 565	169 124
Förvaltnings- och övriga intäkter	236	0	257	0	1 409	1 153
Summa intäkter	34 425	43 000	79 845	89 100	160 974	170 277
Fastighetskostnader	-15 183	-17 100	-39 111	-40 400	-83 770	-85 089
Driftnetto	19 242	25 900	40 734	48 700	77 204	85 188
Personalkostnader	-1 025	-700	-1 979	-1 300	-3 612	-2 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-85	-300	-158	-400	-329	-607
Övriga externa kostnader	-5 756	-6 100	-11 146	-12 600	-26 392	-26 843
Rörelseresultat	12 376	18 800	27 451	34 400	46 872	54 762
Finansiella intäkter	-4	0	-2	0	51	78
Finansiella kostnader	-5 090	-11 300	-12 216	-21 400	-29 275	-38 630
Förvaltningsresultat	7 282	7 500	15 233	13 002	17 648	16 210
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-431	-3 400	5 505	-3 400	5 987	-2 928
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-61	0	0	0	194	195
Resultat före skatt	6 790	4 100	20 738	9 502	23 829	13 477
Inkomstskatter	-928	-600	-2 196	-1 500	-3 367	-2 846
Periodens resultat	5 862	3 500	18 542	8 002	20 227	10 631
Varav hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	5 862	3 500	18 542	8 002	20 227	10 631
Resultat per aktie i kr	0,20	0,12	0,62	0,27	0,68	0,36

BALANSRÄKNING KONCERN

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	11	100	32
Förvaltningsfastigheter	1 156 782	1 367 100	1363 839
Inventarier, verktyg och installationer	1 063	1 400	1 263
Uppskjuten skattefordran	17 457	19 300	17 456
Andra långfristiga fordringar	143	100	143
Summa anläggningstillgångar	1 175 456	1 388 000	1 382 733
Omsättningstillgångar			
Skattefordran	8 494	5 700	5 742
Hyses- och kundfordringar	7 593	23 400	28 979
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter och övriga fordringar	6 317	9 500	10 011
Likvida medel	34 276	19 200	29 369
Summa omsättningstillgångar	56 680	57 800	74 101
Summa tillgångar	1 232 136	1 445 800	1 456 834

BALANSRÄKNING KONCERN, FORTS.

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	148 468	148 468	148 468
Övrigt tillskjutet kapital	390 700	390 700	390 700
Balanserade vinstmedel (inklusive periodens resultat)	91 609	70 500	73 067
Summa eget kapital	630 777	609 668	612 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	216 952	195 600	325 332
Uppskjuten skatteskuld	56 548	69 800	71 478
Derivat	748	3 200	1 875
Övriga räntebärande skulder	6 000	6 000	6 000
Summa långfristiga skulder	280 248	274 600	404 685
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	278 862	492 200	380 588
Leverantörsskulder	11 725	19 700	15 579
Övriga räntebärande skulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	9 250	15 300	11 761
Övriga avsättningar	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 274	34 332	31 986
Summa kortfristiga skulder	321 111	561 532	439 914
Summa skulder	601 359	836 132	844 599
Summa eget kapital och skulder	1 232 136	1 445 800	1 456 834

KASSAFLÖDE KONCERN

Tkr	April-Juni		Jan-Juni		Jan-Dec
	2026	2025	2026	2025	2025
Rörelseresultat	12 316	18 800	27 451	34 345	16 200
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	7	700	-764	345	50 250
Erhållen ränta	-3	100	0	0	250
Erlagd ränta	-5 092	-11 300	-12 218	-21 340	-38 800
Betald skatt	-2 311	-2 300	- 7 041	-7 350	-5 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 917	6 000	7 428	6 000	22 700
Förändring av kortfristiga fordringar	7 217	-1 900	23 468	11 050	5 100
Förändring av kortfristiga skulder	-1 013	16 300	11 179	- 8 850	-19 000
Förändring av rörelsekapitalet	6 204	14 400	34 647	2 200	-13 900
Kassaflöde från löpande verksamheten	11 121	20 400	42 075	8 200	8 800
Investeringsverksamheten					
Förvärv av anläggningstillgångar	-3 213	-7 400	- 4 087	-15 300	-28 373
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-431	18 200	68 579	18 200	22 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 644	10 800	64 492	2 900	-5 573
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån	86 431	-3 100	86 431	32 400	600 837
Amortering av lån	-81 132	-22 200	-188 091	-42 600	-592 895
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 299	-25 300	-101 660	-10 200	7 942
Periodens kassaflöde	12 776	5 900	4 907	900	11 169
Likvida medel vid periodens början	21 499	13 300	29 369	18 200	18 200
Likvida medel vid periodens slut	34 275	19 200	34 275	19 100	29 369

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERN

Eget kapital (Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
IB 2025-01-01	148 468	390 700	62 467	601 635
Periodens resultat	0	0	10 600	10 600
UB 2025-12-31	148 468	390 700	73 067	612 235
IB 2026-01-01	148 468	390 700	73 067	612 235
Periodens resultat			18 542	18 542
UB 2026-06-30	148 468	390 700	91 609	630 777

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

Tkr	April-Juni		Jan-Juni		Jan-Dec
	2026	2025	2026	2025	2025
Nettoomsättning	4 978	5 400	9 909	10 200	18 149
Övriga intäkter	117	0	117	0	44
Summa intäkter	5 095	5 400	10 026	10 200	18 193
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-769	-500	-769	-1 000	-1 023
Personalkostnader	-643	-300	-1 247	-500	-1 336
Av - och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar	-15	0	-30	0	-101
Övriga externa kostnader	-4 463	-4 000	-8 661	-8 100	-15 185
Summa kostnader	-5 890	-4 800	-10 707	-9 600	-17 645
Rörelseresultat	-795	600	-681	600	548
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansiella intäkter	1 603	0	3 445	0	8 149
Finansiella kostnader	-1 883	-2 400	-5 703	-5 100	-15 325
Realisationsresultat vid avyttring av dotterbolag	0	7 900	0	7 900	7 884
Resultat efter finansiella poster	-280	5 500	-2 258	2 800	708
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	10 273
Resultat före skatt	-1 075	6 100	-2 939	3 400	11 529
Inkomstskatter	0	0	0	0	-1 984
Periodens resultat	-1 075	6 100	-2 939	3 400	9 545

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	11	53	32
Summa immateriella tillgångar	11	53	32
Materiella tillgångar			
Inventarier	19	194	27
Summa materiella tillgångar	19	194	27
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	370 797	363 693	370 815
Uppskjuten skattefordran	16 988	19 104	16 988
Andra långfristiga fordringar	133	133	133
Fordringar hos koncernföretag	214 639	148 171	243 984
Summa finansiella anläggningstillgångar	602 557	531 101	631 920
Summa anläggningstillgångar	602 587	531 348	631 979
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	4 123	4 929	1 935
Kassa och bank	2 509	1 937	3 255
Summa omsättningstillgångar	6 632	6 866	5 190
Summa tillgångar	609 219	538 214	637 169

BALANSRÄKNING MODERBOLAG, FORTS.

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	148 468	148 468	148 468
Uppskrivningsfond	2 436	2 436	2 436
Bundet eget kapital	150 904	150 904	150 904
Överkursfond	193 200	193 200	193 200
Balanserat resultat	16 555	3 691	7 010
Årets resultat	-2 939	6 600	9 545
Fritt eget kapital	206 816	203 491	209 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	247 512	84 151	171 231
Övriga räntebärande skulder	0	93 368	0
Summa långfristiga skulder	247 512	177 519	171 231
Kortfristiga skulder			
Övriga räntebärande skulder	0	0	101 000
Övriga skulder	3 987	6 300	4 279
Summa kortfristiga skulder	3 987	6 300	105 279
Summa eget kapital och skulder	609 219	538 214	637 169

KASSAFLÖDE MODERBOLAG

Tkr	April-Juni		Jan-Juni		Jan-Dec
	2026	2025	2026	2025	2025
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-795	600	-681	500	548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	100	30	100	200
Erhållen ränta	1 603	0	3 445	0	0
Erlagd ränta	-1 883	-2 500	-5 703	-5 100	-9 300
Betald skatt	-220	-300	-448	-500	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 280	-2 100	-3 357	-5 000	-8 552
Förändring av rörelsefordringar	2 728	-1 200	27 606	- 4 000	-95 542
Förändring av rörelseskulder	-1 291	-400	76 004	4 500	93 270
Förändring av rörelsekapitalet	1 437	-1 600	103 610	500	-2 272
Kassaflöde från löpande verksamheten	157	-3 700	100 253	-4 500	-10 824
Investeringsverksamheten					
Försäljning andelar i dotterbolag	-18	18 200	0	21 000	21 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18	18 200	0	21 000	21 000
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagna lån	0	0	0	0	112 000
Amortering av lån	0	-13 400	-101 000	-15 500	-119 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-13 400	-101 000	-15 500	-7 820
Periodens kassaflöde	139	1 100	-747	1 000	2 356
Likvida medel vid periodens början	2 369	800	3 256	900	900
Likvida medel vid periodens slut	2 509	1 900	2 509	1 900	3 256

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAG

Eget kapital (Tkr)	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
IB 2025-01-01	148 468	2 436	193 200	8 400	-1 206	351 114
Resultatdisposition	0	0	0	-1 206	1 206	0
Periodens resultat	0	0	0	0	9 545	9 545
UB 2025-12-31	148 468	2 436	193 200	7 010	9 545	360 659
IB 2026-01-01	148 468	2 436	193 200	7 010	9 545	360 659
Resultatdisposition	0	0	0	9 545	-9 545	0
Periodens resultat	0	0	0	0	-2 939	-2 939
UB 2026-06-30	148 468	2 436	193 200	16 555	-2 939	357 720

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.

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-Juni		Jan-Juni		R12 (Juli/juni)	Jan-Dec
	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2026
Aktierelaterade nyckeltal						
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	10,9	10,0	10,9	10,0	10,9	10,20
Antal aktier vid periodens utgång	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Genomsnittligt antal aktier under perioden	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620	29 693 620
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	323,7	296,9	323,7	296,9	323,7	302,9
Resultat per aktie, kr	0,20	0,12	0,62	0,27	0,68	0,36
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	0,20	0,12	0,62	0,27	0,68	0,36
Eget kapital per aktie, kr	21,2	20,53	21,2	20,53	21,2	20,6
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kr	21,2	20,53	21,2	20,53	21,2	20,6
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresvärde helår, kr/kvm	693	728	693	728	728	693
Hyresintäkter helår, kr/kvm	670	700	670	700	728	745
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,2	89,0	85,2	89	89	86,1
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	1 150,3	1 340,9,6	1150,3	1340,9	1 150,3	1361,0
Uthyrningsbar yta, kvm	248 692	268 866	248 692	268 866	248 692	268 866
Direktavkastning på årsbasis %	6,7	7,7	7,1	7,2	6,7	6,3
Antal förvaltningsfastigheter	26	27	26	27	26	27
Finansiella nyckeltal						
Intäkter, Mkr	34,4	43,0	79,8	89,1	161,0	170,3
Balansomslutning	1 232,1	1 445,8	1 232,1	1 445,8	1 232,1	1 456,8
Räntebärande skulder	501,8	693,8	501,8	693,8	501,8	711,9
Soliditet, %	51,1	42,2	51,1	42,2	51,1	42,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	1,7	2,3	1,7	1,6	1,4
LTV	43,6	51,7	43,6	51,7	43,6	52,3

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 genomsnittligt 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
Driftnetto, Mkr	Hyresintäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med nettoomsättning
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
Rörelseresultat	Intäkter minus kostnader, före finansiella poster

Finansiella nyckeltal

Intäkter, Mkr	Totala intäkter
Balansomslutning	Totala tillgångar
Räntebärande skulder	Skulder belöpande med ränta
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultat i förhållande till finansiella kostnader
LTV	Räntebärande skulder i förhållande till fastighetsvärde (IFRS)

INFORMATION

Informationstillfällen 2026

Delårsrapport Q3	2026-11-19
Bokslutskommuniké	2027-02-25

Adress

Real Fastigheter AB
Postadress: Box 92, 451 15 Uddevalla
Besöksadress: Kungsgatan 5, 451 30 Uddevalla
E-post: info@realfastigheter.se
Hemsida: www.realfastigheter.se

Kontakt

Andreas Gustafsson
Verkställande direktör/CEO
Tel: +46 72 241 21 15
E-post: andreas.gustafsson@ehfab.se

Fredrik Blad
Ekonomichef/CFO
Tel: +46 734 21 79 65
E-post: fredrik.blad@ehfab.se