

REAL HOLDING

Delårsrapport Jan-juni 2019



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

REAL HOLDING I SVERIGE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2019

Denna rapport avser koncernens verksamhet under perioden 1 januari 2019 till och med den 30 juni 2019. Med Koncernen, Bolaget och Real Holding avses de bolag som ingår i Real Holding i Sverige AB (publ)s koncern med organisationsnummer 556865-1680.

Bolagets B-aktie är upptagen till handel på NGM Nordic MTF under kortnamnet REAL B.

INNEHÅLL

En svag krona gör svenska fastigheter intressanta	2
VD-kommentar	3
Marknadskommentar.....	4
Intäkter, kostnader och resultat	4
Tillgångar	6
Eget kapital och Skulder	7
Övrigt	7
Finansiella rapporter	12
Nyckeltal och definitioner	18
Kontaktuppgifter.....	20

En svag krona gör svenska fastigheter intressanta

Koncernens nettoomsättning fortsätter att öka, vilket är ett tydligt bevis för bolagets strategi att renodla och utveckla beståndet gett resultat. Detta får emellertid inte fullt genomslag i resultaträkningen då finansieringskostnaderna fortfarande är allt för höga. Den pågående rekonstruktionen är ännu ett steg mot att skapa ett lönsamt fastighetsbolag.

Kvartalet i korthet

Perioden i siffror	April-juni 2019	April-juni 2018
Nettoomsättning (Mkr)	12,0	11,6
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	12,0	11,6
Driftnettot (Mkr)	8,5	6,9
Rörelseresultat (Mkr)	5,1	2,1
Resultat efter skatt (Mkr)	-1,7	-9,7
Resultat per aktie (kr)	-0,01	-0,04
Eget kapital per 30 juni (Mkr)	62,2	100,0
Eget kapital per aktie den 30 juni (kr)	0,26	0,42
Totalt antal aktier	238 706 867	236 116 509
<i>Varav B-aktier upptagna till handel</i>	<i>235 081 833</i>	<i>232 488 233</i>
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 juni (Mkr)	420,8	487,5

Viktiga händelser under och efter kvartalets slut

- Tingsrätten beslutade den 12 april 2019 att godkänna rekonstruktion av Real Holding AB fram till 27 juni 2019.
- Stockholms tingsrätt har den 5 juli 2019 beslutat att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB:s (publ) till och med den 27 september 2019.
- Real Holding i Sverige AB har skickat ut ett förslag om underhandsuppgörelse till moderbolagets långgivare samt förslag till innehavare av preferensaktier om konvertering av till B-aktier.

Halvåret i korthet

Perioden i siffror	Januari-juni 2019	Januari-juni 2018
Nettoomsättning (Mkr)	24,3	19,9
Hyses- och serviceintäkter för perioden (Mkr)	24,3	19,8
Driftnettot (Mkr)	14,8	11,8
Rörelseresultat (Mkr)	6,3	4,9
Resultat efter skatt (Mkr)	-8,2	13,3
Resultat per aktie (kr)	-0,03	0,06
Eget kapital per 30 juni (Mkr)	62,2	100,0
Eget kapital per aktie den 30 juni (kr)	0,26	0,42
Totalt antal aktier	238 706 867	236 116 509
<i>Varav B-aktier upptagna till handel</i>	<i>235 081 833</i>	<i>232 488 233</i>
Värdering av koncernens fastighetsbestånd vid utgången av 30 juni (Mkr)	420,8	487,5

VD-kommentar

Koncernens moderbolag, Real Holding i Sverige AB (publ) har befunnit sig i rekonstruktion sedan slutet av mars 2019.

Hela det andra kvartalet har präglats av förhandlingar och städningar i hela koncernen. Vi har bland annat förhandlat med flera av de banker som vi arbetar med om förlängning av de befintliga krediterna. Vi har även lagt ned mycket tid på att tala med nya banker kring framtiden. Vår rekonstruktion har förlängts till 27 september 2019, men redan i början av juli kunde vi skicka ut ett förslag till en uppgörelse med långivare, obligationsinnehavare, och preferensaktieinnehavare som i korthet innebär

- Obligationsinnehavarna avstår ränta och kvittar 20 % av kapitalbeloppet mot aktier.
- Preferensaktieägare avstår upplupen utdelning och ränta samt kvittar inlösenbeloppet mot aktier.
- Oprioriterade långivare avstår ränta samt kvittar 50 % av kapitalbeloppet mot aktier.
- Till Bolaget närstående långivare avstår ränta och kvittar 60 % av kapitalbeloppet mot aktier.
- Företrädesemission om 35 000 000 kr.
- Anstånd om betalning av fordringar och obligationer till senast 31 dec 2019.
- Framtida apportemission med ett underliggande fastighetsvärde om 147 Mkr varav 50 Mkr apporteras.

Samtidigt som vi arbetat med moderbolagets rekonstruktion har arbetet i våra dotterbolag fortsatt i enlighet med den lagda planen. Dotterbolagen är de formella ägarna av våra fastigheter och inget av dessa befinner sig eller har befunnit sig i rekonstruktion.

Det vi gör nu är att fortsätta arbeta proaktivt med såväl nya som gamla hyresgäster och hitta lösningar till deras behov. Vi arbetar även med befintliga hyresgäster, för att hjälpa dem att optimera ytorna för deras verksamheter. Rekonstruktionen har delvis begränsat detta arbete då vissa av våra dotterbolag tidvis haft en begränsad likviditet. Vi ser emellertid goda effekter av det arbete som görs med våra hyresgäster, både i form av nya kontrakt, men också i fråga om förlängningar av befintliga kontrakt.



Det är min uppfattning att när Real Holding kommer ur rekonstruktionen kommer detta vara ett mycket starkare bolag med bra balansräkning och sunda lånevillkor. Då kan vi återuppta vår tillväxtresa och fortsätta bygga upp bolaget för framtiden.

Kent Söderberg, VD Real Holding AB

Marknadskommentar

En allt svagare svensk krona gör Sverige och svenska fastigheter allt intressantare för utländska investerare. Redan i maj konstaterades att den svenska kronan inte varit så här svag sedan år 2002, och det har inte blivit bättre under sommaren. I dagsläget är det endast den turkiska liran som haft en sämre utveckling mot den amerikanska dollarn än vad den svenska kronan har haft.

Detta skapar enligt Newsec ett enormt intresse från utländska investerare. En annan direkt följd är att avkastningskravet blivit lägre samtidigt som hyresnivåerna har stigit under det senaste året. I centrala Stockholm har hyrorna som redan tidigare låg på höga 4 500 kr/kvm stigit. På sina ställen betalar hyresgästerna nu så mycket som 7 500 kr/kvm, och en liknande utveckling noteras i övriga storstäder.

Globalt ser det emellertid något sämre ut. SEB justerar i sin senaste Nordic Outlook, maj 2019, ner de globala tillväxtutsikterna för 2019 med två tiondelar till 3,3 procent. Nu börjar man se en stabilisering av den globala industrinedgången då optimismen ökar i EM-ekonomier i takt med bland annat en expansiv ekonomisk politik i Kina. SEB bedömer att den globala BNP accelererar till 3,5 procent under 2020. SEB har justerat ner sin prognos för tillväxt i eurozonen till 1,1 procent för 2019, främst på grund av svagheter i Tyskland och Italien. Stämmningsläget har försämrats det senaste året.

Inom tillverkningsindustrin har framtidstron fallit markant. Tjänste- och byggsektorerna ser dock betydligt ljusare på framtiden och Tjänste-PMI ligger nu åter på samma nivå som under de goda tillväxtåren 2016–2017. BNP i Sverige saktar in, påverkad av bland annat den dämpade internationella efterfrågan och det fallande bostadsbyggandet. Den svaga kronan och en fortsatt expansiv penningpolitik gör dock att tillväxten ligger nära trend 2019 och 2020. SEB håller fast vid sin tidigare prognos för 2019 om en tillväxttakt på 1,6 procent. Preliminära data för första kvartalet har varit så starka att SEB ser en uppåtrisk i prognosen.

Svensk tillväxt kommer att fortsätta vara starkare än på många andra håll i Europa. Under fjärde kvartalet 2018 återhämtades dansk BNP och tillväxttakten uppgick till 2,4 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Detta stärker SEB:s bild av att det endast varit en mild avmattning i ekonomin. Dansk konkurrenskraft är god och exporten väntas driva tillväxten framgent. För 2019 ligger prognosen för BNP-tillväxt oförändrat kvar på 2,0 procent.

Trots att arbetslösheten i industriländerna närmar sig den lägsta nivån sedan 1970-talet är inflationstrycket fortsatt begränsat, vilket ger centralbankerna möjlighet att skjuta lågkonjunkturen på framtiden. I Sverige bedömer SEB att Riksbanken kommer att skjuta ytterligare på räntehöjningen till juni 2020. Därefter tror inte SEB på ytterligare höjningar under prognosperioden och reporäntan förväntas således att ligga på 0 procent vid utgången av 2020.

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

I enlighet med de nya redovisningsprinciperna, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, som trädde i kraft 1 januari 2018 har hyresintäkterna delats upp mellan rena hyresintäkter och vidaredebiterade kostnader såsom t. ex el och värme. De totala hyresintäkterna uppgick under perioden 1 januari 2019 till den 30 juni 2019 till 24,3 Mkr (19,8) varav serviceintäkterna svarade för 2,1 Mkr (1,6).

Fastigheten Kompaniet 4 i Tranås tillträdde den 21 februari 2018 varför hyresintäkterna för januari och en stor del av februari 2018 ej ingår i jämförelsetalet. Avyttringen av fastigheten Pottholmen (Karlskrona) skedde per den 28 februari 2019 och intäkter hänförliga till denna fastighet ingår därför endast under två månader under 2019.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 9,5 Mkr (8,0). Ökningen av fastighetskostnaderna beror framförallt på att Tranåfastigheten under 2018 endast ingår från 21 februari då den tillträdde. Därutöver har hyresgästanpassningar och ökade uppvärmningskostnader varit högre än året innan. Avyttringen av fastigheten Pottholmen (Karlskrona) skedde per den 28 februari 2019 och kostnader hänförliga till denna fastighet ingår därför endast under två månader under 2019.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 14,8 Mkr (11,8). Det motsvarar en överskottsgrad om 60,9% (59,6%).

Finansiella intäkter och kostnader

Räntekostnaderna uppgick till 13,9 Mkr (11,8) och upplåningskostnaderna till 0,0 Mkr (7,3). Mindre ränteutgifter uppgick till 0,4 Mkr (0,5). Finansnettot uppgick således till -13,5 Mkr (-18,6).

Det förbättrade finansnettot mot föregående år beror främst på bättre lånevillkor och minskad skuldsättning. Då utdelningen på preferensaktier inte är beslutad skuldförs inte utdelningen och därmed inte heller ränta.

Ökade räntekostnader är framförallt relaterat till lån avseende fastigheten i Tranås vilken anskaffades i slutet av februari 2018, men detta vägs till viss del upp av försäljningen av Pottholmen i Karlskrona, vilket har belastat resultatet med finansieringskostnader under två av halvårets sex månader.

Resultat efter finansnetto uppgick till -7,2 Mkr (-13,7).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Under de första halvåret 2019 uppgick värdeförändringarna på Real Holdings samtliga fastigheter till 6,0 Mkr (34,7). Den positiva värdeförändringen avser återföring av tidigare värdenedskrivning av Pottholmen då fastigheten avyttrats. Motsvarande förlust har redovisats under resultat försålda fastigheter.

Real Holding genomför minst en gång om året externa fastighetsvärderingar, vilka ligger till grund för eventuella värdemässiga justeringar. Värdeförändringar medför även att temporär skatt, f n 21,4 %, baserat på förändringen bokförs.

Skatter

Den 1 januari 2019 trädde en lag om ränteavdragsbegränsningar för företag i kraft. Lagen innebär minskade möjligheten till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas.

Aktuell bolagsskatt uppgår från 2019 till 21,4%. Justering har därför skett innevarande år av avsatt skatt för värdeförändringar.

Vidare har avsatt skatt för nedskrivning av fastighetsvärdet i Pottholmen återförts på grund av frånträdet.

Bolaget har inga pågående skattetvister.

Resultat

Det har för perioden blivit ett förbättrat rörelseresultat för koncernen (6,3 Mkr mot 4,9 Mkr för samma period föregående år). Resultatet efter finansiella poster är fortsatt negativt men även det är förbättrat mot föregående år (-7,2 Mkr jämfört mot -13,7 Mkr).

Fastighetsbeståndet i koncernen har förändrats genom försäljning av fastigheten Karlskrona 4:54 i dotterbolaget Real Nya Bostäder i Karlskrona AB. Fastigheten var redan i bokslutet 2018-12-31 redovisad till verkligt värde så någon resultatpåverkan har ej uppkommit.

Periodens resultat uppgår till -8,2 Mkr (13,3). Resultatet har belastats med extraordinära kostnader om ca 2,0 Mkr avseende mäklararvoden och juridiska kostnader vid försäljning av Pottholmen, juridiska kostnader i samband med finansieringsfrågor, bolagsstämma och företagsrekonstruktion om ca 3,5 Mkr samt hyresgäst Anpassningar om ca 1,5 Mkr. Återföring av tidigare avsatt skatt för nedskrivning av Pottholmen har medfört ett negativt belopp om 1,3 Mkr. Den ändrade skattesatsen för bolagsskatt har däremot påverkat resultatet positivt med 0,3 Mkr.

Det höga resultatet föregående år beror på uppskrivningen av fastighetsvärdet i Tranåsfastigheten. Fastigheten förvärvades i februari 2018.

Tillgångar

Fastighetsbeståndet 30 juni 2019

Koncernens samlade fastighetsbestånd har ett värde om 420,8 Mkr (487,5) vid utgången av 30 juni 2019. Extern fastighetsvärdering av varje fastighet sker minst en gång per år, vartefter eventuell avvikelse från bokfört värde beaktas och bokförs.

Under perioden har försäljningen av fastigheten Pottholmen slutförts. Inga fastigheter har förvärvats under perioden.

Fastighet	Juridisk ägare/ Dotterbolag	Fastighetstyp	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterad hyra, kr	Driftnetto 2019 års hyror, kr	Ek. uthyrningsgr.	Marknadsvärde, Mkr
Henja 10:4 & Verkstaden 2	Real Nissaholmen Fastigheter AB	Industri/kontor/Lager	Gislaved	38 497	11 800 000	5 833 000	90%	76,5
Anderstorp-Törås 2:252	Real Nissaholmen Handelsbolag	Kontor	Gislaved	1 661	950 000	575 000	57%	10
Dyarne 3:5, 5:100, 5:108 & 5:96	Real Fastigheter i Håbo AB	Industri/kontor/Lager	Håbo	7 330	5 270 000	2 340 000	92%	47,3
Trekanten 30	Real Fastigheter i Landskrona AB	Bostäder	Landskrona	203	348 000	182 000	100%	3
Karlskrona 4:54 Lokstallarna	Real Fastigheter i Karlskrona AB	Kontor/butiker	Karlskrona	3 869	4 000 000	2 594 000	90%	41
Torsås 1:141	Real Fastigheter i Torsås AB	Produktion/lager	Torsås	13 878	4 100 000	1 033 000	57%	30
Kompaniet Tranås 4	Real Fastigheter i Tranås AB	Utbildning/lager/produktion	Tranås	34 480	20 400 000	17 382 000	100%	213
Total per 20190630 (årsbasis)			Summa	99 918	46 868 000	29 939 000	88%	420,8

Alla siffror beräknade på årsbasis

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran uppgår till ca 36,3 Mkr (17,1). Per 31 december 2018 uppgick de skattemässiga underskottsavdragen till cirka 170 Mkr vilka värderats till 21,4% (gällande skattesats).

Eget kapital och Skulder

Eget kapital uppgick per 30 juni 2019 till 62,2 Mkr (100,0). Värdenedgången mot föregående år beror till största del på värdenedgången i fastigheten Pottholmen.

Antal registrerade aktier per 30 juni 2019 uppgick till 238 706 867 stycken (236 116 509). Totalt finns 3 525 000 A-aktier, 235 081 833 B-aktier samt 100 034 preferensaktier. I genomsnitt uppgick antalet aktier till 238 706 867 (168 932 192) under perioden.

Innan utdelning kan ske till övriga aktieägare ska först preferensaktieägare erhålla upplupen utdelning inklusive ränta i enlighet med villkoren för preferensaktierna. Vid periodens utgång uppgår upplupen utdelning inklusive ränta på preferensaktierna till 8,7.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 30 juni 2019 uppgick till 362,1 Mkr (381,4). Genomsnittsräntan uppgår till 6,2% (6,7).

Belåningsgraden jämfört med fastigheternas värde uppgår till 86,1% (78,2). Den ökade belåningsgraden beror främst på att köpeskillingen från avyttringen av fastigheten Pottholmen (Karlskrona) ej räckte till för att reglera hela det lån som var knutet till fastigheten.

Bolaget har lån som löper med både rörlig och fast ränta. Lån med rörlig ränta uppgår till 150,9 Mkr vilket motsvarar 41,7% av den totala belåningen.

Övrigt

Organisationen

Förvaltningen

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

Moderbolaget

Bolagets huvudkontor finns i Stockholm och bemannas idag av två personer; Kent Söderberg, VD samt Lars-Olof Olsten, CFO.

Närstående transaktioner

Bolaget har definierat närstående till Bolaget som styrelseledamöter, företagsledning och ägare med betydande innehav. Styrelseledamoten Bengt Engström (samt hans bolag) har debiterat ränta på sitt tidigare lämnade lån till Bolaget. Kapitalbeloppet uppgår till 1 600 000 kronor och räntan uppgår till 80 000 kronor (5 % årsränta). Räntebeloppet har ej reglerats per 30 juni 2019. Företagsledningen har erhållit avtalsenlig ersättning under rapportperioden. I övrigt har inga närståendetransaktioner skett.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter är de väsentliga riskerna för Real Holding framförallt risker som betingas av det allmänna 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.

Koncernen har endast lån i svensk valuta varför ingen valutarisk uppstår. Av de lån som är tagna är de flesta lån upptagna i fast ränta men det finns även banklån som löper med rörlig ränta. Lån med

rörlig ränta uppgår till 150,9 Mkr vilket motsvarar 41,7% av den totala belåningen. Bolaget har inte säkrat den eventuella ränterisken då det allmänna ränteläget förutspås ligga kvar på låga nivåer.

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

	2019-06-30 Effekt på resultat	2019-06-30 Effekt på eget kapital	2018-06-30 Effekt på resultat	2018-06-30 Effekt på eget kapital	2018-12-31 Effekt på resultat	2018-12-31 Effekt på eget kapital
Ränteintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,8	0,8	0,3	0,3	0,6	0,6

Refinansiering av befintliga lån pågår löpande. Bolaget har skulder som är förfallna och lån som förefaller inom kort varför Bolaget inlett en rekonstruktionsprocess. Utfallet av rekonstruktionsprocessen är svårbedömd.

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

Koncernen har en större hyresgäst, EFG Furniture Group AB, vilka står för hyresintäkter om ca 14 Mkr per år. Det motsvarar ca 30% av de totala hyresintäkterna. Intäkterna är fördelade på två olika verksamheter med olika geografisk placering. Båda verksamheterna har en lång historik och bedöms livskraftiga.

När bolag arbetar med utvecklingsfastigheter och -projekt finns det också en risk för förändringar och/eller förskjutningar av kommunens planhantering.

Bolaget påverkas inte i betydande omfattning av säsongvariationer eller cykliska variationer.

Största ägare i Real Holding

Namn	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Andel kapital	Andel röster
Bengt Linden, privat och bolag	1 120 000	26 719 755	0	11,66%	12,34%
Gremio Fastigheter AB	1 410 000	25 641 104	0	11,33%	12,29%
Michael Derk privat och bolag	589 500	20 775 573	0	8,95%	9,21%
Erik Hemberg Fastighets AB	0	7 200 000	0	3,02%	2,92%
Jool Invest AB	0	7 073 582	0	2,96%	2,87%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	6 941 605	0	2,91%	2,81%
Klenoden i Anviken AB	0	6 713 333	0	2,81%	2,72%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	6 240 775	0	2,61%	2,53%
HKG Holding A/S	0	6 209 698	0	2,60%	2,52%
Mikael Hagernäs	0	5 245 597	0	2,20%	2,12%
Övriga 850 aktieägare	405 500	116 320 810	100 034	48,94%	47,68%
Summa	3 525 000	235 081 832	100 034	100,00%	100,00%

Per den 30 juni 2019. Källa Euroclear

Redovisningsprinciper

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

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

Real Holdings hyresintäkter består av främst av intäkter som omfattas av IAS 17 Leasing. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har trätt i kraft den 1 januari 2018 varför Real Holding anpassat sin redovisning därefter.

Koncernens serviceintäkter, dvs vidarefakturerad el, värme etc, särredovisas från övriga hyresintäkter. Motsvarande uppdelning har gjorts på historiska jämförandet i enlighet med IFRS 15 C3 a). IFRS 9 finansiella instrument har ersatt IAS 39 från den 1 januari 2018.

Standarden innebär nya principer för klassificering och värdering av vissa finansiella tillgångar och skulder. Standarden innebär även en ny modell för kreditförlustreserveringar. IFRS 9 bedöms inte ha någon betydande effekt på redovisningen.

IFRS 7 behandlar finansiell riskhantering. Bolaget har redovisat känslighetsanalys av de finansiella riskerna och dessa har inte någon betydande effekt för bolaget. Bolaget hänvisar även till den information om standard förändringar som lämnats i årsredovisningen för 2017.

I enlighet med IFRS 3 redovisar Bolaget förvärvsanalys i samband med nya förvärv.

Tidigare har bolaget skuldfört ej gjord utdelning på preferensaktier vilket påverkat eget kapital. Efter extern utredning redovisas inte längre ej gjord utdelning på preferensaktier som skuld då utdelningen de facto ej är beslutad.

1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing i kraft och Bolaget tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys.

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

Händelser under rapportperioden

Mats Jämterud har under april 2019 lämnat styrelsen i Bolaget genom eget utträde.

Tingsrätten beslutade den 12 april 2019 att godkänna fortsatt rekonstruktion av Real Holding AB fram till 27 juni 2019.

Inför borgenärssammanträdet den 12 april 2019 har en preliminär rekonstruktionsplan skickats ut till bolagets borgenärer genom email samt i brevform.

Den preliminära rekonstruktionsplanen inkluderar ej tidigare publicerade uppgifter enligt följande:

Koncernens totala hyresintäkter förväntas öka under 2019 i jämförelse med 2018.

Koncernens driftnetto för 2019 förväntas uppgå till ca 30 miljoner kronor.

Tidigare kommunicerad målsättning om belåningsgrad om lägre än 75% kvarstår.

Bolaget sköt upp Årsstämman till den 19 juni 2019. Vidare har Bolaget flyttat publicering av Årsredovisningen till 22 maj 2019 vilket kommunicerades till aktiemarknaden.

Real Holding i Sverige AB (publ) höll under onsdagen den 19 juni 2019 årsstämma för verksamhetsåret 2018 varvid följande beslut med avvikelse från framlagda förslag fattades:

Beslutades att fastställa resultaträkningen samt balansräkningen respektive koncernresultaträkningen samt koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2018.

Beslutade att ingen vinstutdelning lämnas och att årets resultat balanseras i ny räkning.

Aktieägare motsvarande 12,4 procent av alla aktier i bolaget röstade mot förslaget om ansvarsfrihet på grund av den vilande utredningen av särskild granskningsman och minoritetsrevisor.

Beslutades att bemyndiga styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om emission av (i) stamaktier av serie B, (ii) konvertibler om berättigar till konvertering till stamaktier av serie B, och/eller (iii) teckningsoptioner som berättigar till stamaktier av serie B. Emissionerna ska ske mot kontant betalning, genom apport eller genom kvittning, eller i övrigt förena med villkor. Enligt framlagt förslag skulle styrelse även ha rätt att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

I övrigt fattades följande förslag i enlighet med framlagda förslag:

Beslutades att antalet styrelseledamöter styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma ska bestå av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Enligt framlagt förslag skulle styrelsen bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Beslutades att styrelsearvoden ska utgå med 200 000 kronor till styrelsens ordförande samt med 100 000 kronor till var och en av de övriga bolagsstämموvalda styrelseledamöterna med undantag för styrelseledamöter som erhåller ersättning från bolaget för sitt operativa arbete i bolaget. Vidare beslutades att revisorsarvode ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

Beslutades att för tiden intill nästa årsstämma omvälja Bengt Engström, Bengt Linden, Michael Derk och Fredrik Högbom till styrelseledamöter. Beslutades vidare att omvälja Bengt Engström till styrelseordförande.

Beslutades att uppdra åt styrelseordföranden att, baserat på ägandet i bolaget i slutet av december månad 2019, sammankalla en valberedning om tre personer från var och en av de till röstetalet största aktieägarna i bolaget. Valberedningens ledamöter ska anslås på bolagets webbplats senast tre månader före årsstämman. Om ägarförhållandena ändras väsentligt innan valberedningens uppdrag slutförts ska ändringar kunna ske i valberedningens sammansättning.

Händelser efter rapportperioden

En hyresgäst i fastigheten i Anderstorp, Evry, har sagt upp hyresavtalet till avflyttning i augusti 2019 men betalar men betalar enligt uppgörelse större delen av återstående hyrestid i förtid.

Stockholms tingsrätt har den 5 juli 2019 beslutat att bevilja förlängd företagsrekonstruktion för Real Holding i Sverige AB:s (publ) till och med den 27 september 2019.

Real Holding i Sverige AB (publ) har tisdagen den 9 juli 2019 skickat ut ett förslag om underhandsuppgörelse.

Förslaget i sammanfattning

- Obligationsinnehavarna avstår sin upplupna ränta och kvittar 20 procent av kapitalbeloppet mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Oprioriterade fordringsägare avstår sin upplupna ränta och kvittar 50 av sitt kapitalbelopp mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Till Bolaget närstående långgivare avstår sin upplupna ränta och kvittar 60 procent av sitt kapitalbelopp mot nyemitterade aktier till en teckningskurs om 4 öre.
- Preferensaktieägare avstår sin upplupna utdelning samt ränta och kvittar motsvarande inlösenbeloppet, 350 kr per preferensaktie, mot nyemitterande aktier till en teckningskurs om 2 öre.
- Företrädesemission om 35 000 000 kr genomförs till en teckningskurs om 2 öre.
- Anstånd begärs för att återbetala de kvarvarande fordringarna samt Obligationen (såsom definierad nedan) till senast 31 dec 2019 eller enligt separata överenskommelser.
- Framtida apportemission om 50 Mkr av industrifastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 147 Mkr till en teckningskurs om 2 öre.

Real Holding i Sverige AB (publ) skickade fredagen den 12 juli 2019 ut en samtyckesbegäran till obligationsinnehavarna med Intertrust som agent.

I enlighet med ovan samt de bifogade förslaget begär Bolaget att Fordringshavarna antar följande beslut ("Beslutet"):

Att:

- (i) Obligationslånet skrivs ned med ett belopp som motsvarar upplupen ränta per dagen för en kommande kvittningsemission i Bolaget;
- (ii) 20% av den nominella kapitaldelen av Obligationslånet, dvs. 13 000 000 av 65 000 000 SEK, ska kvittas mot nyemitterade aktier i Bolaget av serie B mot en teckningskurs om 4 öre,
- (iii) Återbetalningsdagen senareläggs till senast 31 december 2019.

Revision

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kalendarium

Delårsrapport Q3 2019	2019-11-14
Bokslutskommuniké 2019	2019-02-21

Signaturer

Denna information är sådan information som Real Holding i Sverige AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 augusti 2019.

Real Holding AB (publ),

Stockholm den 22 augusti 2019,

Bengt Engström, ordförande

Bengt Linden, ledamot

Michael Derk, ledamot

Fredrik Högbom, ledamot

Kent Söderberg, verkställande direktör

Finansiella rapporter

Resultaträkning koncern

Mkr	Apr-Jun 2019	Apr-Jun 2018	Jan-Jun 2019	Jan-Jun 2018	Jan-Dec 2018
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	11,0	10,4	22,2	18,2	40,3
Serviceintäkter	1,0	1,2	2,1	1,6	3,0
Förvaltnings- och övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	1,1
Summa intäkter	12,0	11,6	24,3	19,9	44,4
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader	-3,5	-4,7	-9,5	-8,0	-16,3
Personalkostnader	-0,1	-0,5	-0,3	-0,7	-1,8
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Övriga kostnader	-3,3	-4,3	-8,1	-6,3	-12,0
Summa kostnader	-7,0	-9,5	-18,0	-15,0	-30,3
Rörelseresultat	5,1	2,1	6,3	4,9	14,1
Finansiella intäkter och kostnader					
Finansnetto	-6,7	-11,8	-13,5	-18,6	-39,6
Resultat efter finansiella poster	-1,7	-9,7	-7,2	-13,7	-25,5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	6,0	34,7	-8,5
Resultat försålda/avskrivna fastigheter	0,0	0,0	-6,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	-1,7	-9,7	-7,2	21,0	-34,0
Uppskjuten samt temporär skatt	0,0	0,0	-1,0	-7,7	20,9
Årets skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7
Resultat	-1,7	-9,7	-8,2	13,3	-15,8
Varav hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-1,7	-9,7	-8,2	13,3	-15,8
Minoritetsintressen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Balansräkning koncern

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Immateriella tillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,1
Summa immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,1
Materiella tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	420,8	487,5	443,8
Inventarier, verktyg och installationer	0,0	0,4	0,3
Summa materiella tillgångar	420,8	487,9	444,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	36,3	17,1	35,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	36,3	17,1	35,9
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,5	24,4	12,2
Kassa och bank	6,3	7,9	4,8
Summa omsättningstillgångar	20,8	32,3	17,0
Summa tillgångar	478,0	537,5	497,1

Balansräkning koncern

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	62,2	100,0	70,4
Summa eget kapital	62,2	100,0	70,4
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10,4	19,6	10,4
Summa avsättningar	10,4	19,6	10,4
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	107,7	169,1	109,7
Övriga räntebärande skulder	15,0	0,0	15,0
Summa långfristiga skulder	122,7	169,1	124,7
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån från kreditinstitut	86,9	69,0	84,7
Leverantörsskulder	7,6	7,6	5,1
Räntebärande skulder	152,6	143,3	172,8
Övriga kortfristiga skulder	6,0	5,3	5,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29,6	23,6	23,4
Summa kortfristiga skulder	282,7	248,8	291,6
Summa skulder	415,8	437,5	426,7
Summa eget kapital och skulder	478,0	537,5	497,1

Kassaflöde koncern

Mkr	Apr-Jun 2019	Apr-Jun 2018	Jan-Jun 2019	Jan-Jun 2018	Jan-dec 2018
Resultat efter finansiella poster	-2,1	-9,7	-7,2	-13,7	-25,0
Justering för ej kassaflödespåverkande poster	-3,1	0,0	0,0	54,6	16,1
Betald skatt	0,0	0,1	0,3	0,2	1,6
<hr/>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändringar av rörelsekapital	-5,2	-9,6	-6,9	41,1	-7,3
<hr/>					
Förändring av kortfristiga fordringar	0,7	-1,4	-2,2	-2,4	9,8
Förändring av kortfristiga skulder	7,73	7,5	13,9	-23,8	-1,2
<hr/>					
Förändring av rörelsekapitalet	8,0	6,1	11,7	-26,2	8,6
<hr/>					
Kassaflöde från löpande verksamheten	2,8	-3,5	4,8	14,9	1,3
<hr/>					
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	-175,8	-175,5
Avyttring materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	22,3	0,0	0,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	17,0	17,0
<hr/>					
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	0,0	22,3	-158,8	-158,5
<hr/>					
Finansieringsverksamheten					
Återbetalda aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
Nyemission	0,0	0,4	0,0	6,8	6,9
Amorterade lån	-4,4	-71,2	-28,1	-72,6	-48,9
Upptagna lån	2,5	64,8	2,5	209,7	197,5
<hr/>					
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,9	-6,0	-25,6	143,9	154,1
<hr/>					
Summa kassaflöde	0,9	-9,5	1,5	0,0	-3,1
<hr/>					
Ingående kassa	5,4	17,5	4,8	7,9	7,9
Utgående kassa	6,3	7,9	6,3	7,9	4,8

Förändring Eget Kapital Koncern

EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2019-01-01	27,5	0,0	205,0	-162,1	0,0	70,4
Periodens vinstdisposition	0,0	0,0	-162,1	162,1	0,0	0,0
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-8,2	0,0	-8,2
UB 2019-06-30	27,5	0,0	42,9	-8,2	0,0	62,2
EGET KAPITAL (Mkr)	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
IB 2018-01-01	31,9	48,3	130,6	-147,1	0,0	63,7
Nedsättning av aktiekapital	-30,1	0,0	30,1	0,0	0,0	0,0
Inlösen av PREF 1	0,0	0,0	-55,1	0,0	0,0	-55,1
Nyemission	25,7	-48,3	84,6	0,0	0,0	62,0
Återföring skuld på inlösta PREF1	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
Återföring tidigare skuldförd utdelning PREF 1	0,0	0,0	4,8	0,0	0,0	4,8
Återbetalning av aktieägartillskott	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	-1,3
Periodens resultat	0,0	0,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
UB 2018-12-31	27,5	0,0	205,0	-162,1	0,0	70,4

Resultaträkning Moderbolaget i sammandrag

Mkr	Apr-Jun 2019	Apr-Jun 2018	Jan-Jun 2019	Jan-Jun 2018	Jan-Dec 2018
Intäkter	2,7	0,4	2,7	1,0	2,9
Kostnader	-2,1	-3,0	-4,1	-4,7	-9,8
Rörelseresultat	0,6	-2,6	-1,4	-3,7	-6,9
Finansiella intäkter	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-2,5	-8,1	-5,4	-13,3	-42,2
Resultat före skatt	-1,9	-10,8	-6,8	-17,0	-49,1
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0
Periodens Resultat	-1,9	-10,8	-6,8	-17,0	-31,8

Balansräkning för Moderbolaget i sammandrag

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Immateriella tillgångar	0,1	0,2	0,1
Andelar i koncernföretag	145,3	142,4	145,3
Övriga finansiella tillgångar	34,0	17,0	34,0
Fordringar hos koncernföretag	15,5	52,8	36,5
Övriga tillgångar	2,7	1,5	1,9
Kassa och bank	0,2	0,1	0,1
Summa Tillgångar	197,8	214,0	217,9
Eget Kapital	18,7	38,1	25,5
Skulder till koncernföretag	44,2	34,7	38,0
Räntebärande skulder	115,6	137,8	135,7
Övriga skulder	19,3	3,4	18,7
Summa Eget Kapital och Skulder	197,8	214,0	217,9

Nyckeltal och definitioner

Nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger en värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras avstämningar av vissa finansiella mått som inte är definierade enligt IFRS.

	Apr-Jun 2019	Apr-Jun 2018	Jan-Jun 2019	Jan-Jun 2018	Jan-Dec 2018
Aktierelaterade nyckeltal					
Aktiekurs vid periodens utgång, kronor	0,026	0,240	0,026	0,240	0,094
Antal aktier vid periodens utgång	238 706 867	236 116 509	238 706 867	236 116 509	238 706 867
Genomsnittligt antal aktier under perioden	238 706 867	233 547 620	238 706 867	168 932 192	199 555 154
Börsvärde vid periodens utgång, Mkr	6,2	56,7	6,2	56,7	22,4
Resultat per aktie, kronor	-0,01	-0,04	-0,03	0,06	-0,06
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kronor	-0,01	-0,04	-0,03	0,08	-0,07
Eget kapital per aktie, kronor	0,26	0,42	0,26	0,42	0,29
Eget kapital per genomsnittligt antal aktier, kronor	0,26	0,59	0,26	0,59	0,35
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesvärde helår, kronor/kvm	518	524	518	524	540
Hysesintäkter helår, kronor/kvm	449	462	449	462	441
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	88%	87%	88%	89%
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	420,8	487,5	420,8	487,5	443,8
Uthyrningsbar yta, kvm	99 438	97 941	99 438	97 941	97 979
Direktavkastning på årsbasis, exkl byggrätter, %	7,1%	7,2%	7,1%	7,2%	6,8%
Antal förvaltningsfastigheter	12	12	12	12	12
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, Mkr	12,0	11,7	24,3	20,0	44,3
Driftnetto, Mkr	2,5	6,9	14,8	11,9	27,3
Balansomslutning	478,0	537,5	478,0	537,5	491,1
Räntebärande skulder	362,1	381,4	362,1	381,4	382,2
Soliditet, %	13,0%	18,6%	13,0%	18,6%	14,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,7	0,2	0,4	0,3	0,4
Skuldsättningsgrad, ggr	5,9	3,8	5,9	3,8	5,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	75,8%	71,0%	75,8%	71,0%	76,9%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	86,1%	78,2%	86,1%	78,2%	86,1%

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Finansiella nyckeltal

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

Kontaktuppgifter

Bolaget

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

Kontoförande institut

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

Legal Rådgivare

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

Revisor

Johan Kaijser
Allians Revision & Redovisning AB
Box 38202
100 64 Stockholm
Tel: +46 8 509 064 00
E-post: johan.kaijser@re-allians.se Hemsida: www.re-allians.se