



# MaxFASTIGHETER

## DELÅRSRAPPORT

# Q1

### JANUARI – MARS

# 2018

### Januari-mars

- ◆ Intäkterna ökade med 45 procent till 27,3 mkr (18,8).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 47 procent till 20,1 mkr (13,6).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 55 procent till 10,4 mkr (6,7).
- ◆ Periodens resultat uppgick till 8,0 mkr (6,7), motsvarande 0,5 kronor per aktie (0,6).

### Händelser efter periodens utgång

- ◆ Etapp 2 av projekt Fanfaren i Karlstad är under upphandling. Projektstart för etapp 2, gällande 10 446 kvm, är tilltänkt till kvartal 3-4 2018. 56 procent av fastigheten är föruthyrd och inflyttning är beräknat till kvartal I 2020.

SAMMANFATTNING	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Driftnetto, mkr	<b>20 065</b>	13 615	<b>69 309</b>	45 079
Förvaltningsresultat, mkr	<b>10 412</b>	6 706	<b>38 590</b>	22 472
Periodens resultat, mkr	<b>7 968</b>	6 721	<b>45 103</b>	72 674
Förvaltningsresultat, kr/aktie	<b>0,7</b>	0,6	<b>2,8</b>	2,9
Periodens resultat, kr/aktie	<b>0,5</b>	0,6	<b>3,3</b>	9,2
Eget kapital, kr/aktie	<b>38,5</b>	36,0	<b>37,9</b>	37,6
EPRA NAV, kr/aktie	<b>41,8</b>	39,2	<b>41,2</b>	42,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	<b>27,9</b>	29,1	<b>25,8</b>	34,8
Överskottsgrad, %	<b>73</b>	72	<b>77</b>	76
Avkastning på eget kapital, %	<b>1,4</b>	1,5	<b>9,6</b>	29,1
Belåningsgrad, %	<b>59,1</b>	50,1	<b>58,1</b>	49,9

# MAXFASTIGHETER I KORTHET

## AFFÄRSIDÉ

MaxFastigheter ska förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom lokal närvaro och närhet till kund ska varje enskild fastighets potential och kundnytta optimeras för att skapa maximalt värde för MaxFastigheters aktieägare.

## VISION

MaxFastigheter ska vara ett av marknadens bästa och mest effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

## STRATEGI

MaxFastigheter ska fokusera på att skapa starka kassaflöden genom:

- ◆ en väl avvägd mix av solida och långsiktiga hyresgäster för att minimera risk och maximera intjäning,
- ◆ förvärv av fastigheter i starka lokala lägen som kompletterar befintligt fastighetsinnehav,
- ◆ förädling av fastighetsbeståndet genom värdehöjande fastighetsutveckling, aktiv förvaltning och strategiskt uthyrningsarbete,
- ◆ stabilitet och långsiktighet i finansiering, både vad gäller eget kapital och krediter.

## MÅL

MaxFastigheter har som mål att, med bibehållen god lönsamhet, kortsiktigt utöka fastighetsbeståndet till två miljarder kronor.

## UTDELNINGSPOLICY

MaxFastigheter ska till aktieägarna långsiktigt utdela 50 procent eller mer av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

## VD HAR ORDET

MaxFastigheter har under kvartalet fokuserat på förvaltning av befintliga fastigheter men framförallt på våra två stora projekt i Karlstad och Gävle. Båda projekten följer tidplanen och det är mycket inspirerande att se byggnaden i Karlstad på plats. Det bådär gott inför fortsättningen av projektet där Etapp 2 har planerad byggstart hösten 2018. I dagsläget pågår uthyrningsarbetet för fullt och det ser mycket lovande ut.

Förvaltningsmässigt har vi ett bra kvartal bakom oss. Detta trots en tuff senvinter med höga kostnader för snöröjning samt halkbekämpning. Förvaltningsresultatet ökade med 55% och uppgick till 10,4 mkr. Överskottsgraden var, för årstiden god, och uppgick till 73 procent. En mycket stark siffra inom branschen vilket bevisar tryggheten med våra fastigheter. Hyresgästarena skall ta sina egna kostnader i största möjliga mån. Första kvartalet är som vanligt det kvartal som tyngs mest av vinterkostnader vilket leder till lägre överskottsgrad och intjäning.

Belåningsgraden ligger på 59 procent och inkluderar den obligation vi emitterade i höstas. Den uthyrbara arean uppgår till ca 126 000 kvm och hyresavtalen uppgår till 124 stycken. Vår tillväxt sker med fokus att inte öka risken för våra aktieägare.

### POSITIV UTHYRNINGSTREND

Uthyrningsgraden har minskat något till 89 procent. Det är första gången vi visar en siffra under 90 procent men då marknaden är fortsatt stark har vi efter kvartalets utgång haft en positiv uthyrningstrend. De orter som utmärker sig positivt är Eskilstuna, Norrköping och Västerås. Dessa uthyrningar kommer visa en positiv trend när vi följer upp kommande kvartal. Uthyrningarna föranleder vissa hyresgästpassningar i befintliga byggnader. Dessa investeringar slår igenom på hyresnivåerna och följd effekten blir ökade marknadsvärden. Detta kommer synas på resultatet under kvartal 2 samt 3.

Vi har ett antal identifierade fastigheter under lupp som



*Då marknaden är fortsatt stark har vi efter kvartalets utgång haft en positiv uthyrningstrend.*

*Håkan Karlsson, vd*

tänkbara förvärv. Det känns som att vi har ett gynnsamt läge då vi fortsatt söker mindre affärer då vi där möter mindre konkurrens. Min förhoppning är att vi kan landa ett par affärer till gynnsamma avkastningar. Vidare kommer vi som tidigare ha fokus på att växa i form av projekt och nybyggnationer.

Goda marknadsförutsättningar, ett fortsatt fokus på nyproduktion samt diversifiering av portföljen, genom bland annat ökning av kontorsfastigheter, gör att vi ser fram emot en fortsatt god utveckling under 2018.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Intäkter	27 327	18 789	89 634	59 578
Fastighetskostnader	-7 262	-5 175	-20 325	-14 499
Övriga externa kostnader	0	0		
<b>Driftöverskott</b>	<b>20 065</b>	<b>13 615</b>	<b>69 309</b>	<b>45 079</b>
Central administration	-2 588	-4 118	-14 385	-9 530
Finansnetto	-7 065	-2 791	-16 334	-13 077
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 412</b>	<b>6 706</b>	<b>38 590</b>	<b>22 472</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	1 008	14 265	74 932
Orealiserade värdeförändringar derivat	-133	902	1 573	-5 563
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 279</b>	<b>8 616</b>	<b>54 428</b>	<b>91 841</b>
Aktuell skatt	-2 341	-1 331	-4 610	-1 189
Uppskjuten skatt	29	-565	-4 715	-17 978
<b>Periodens resultat</b>	<b>7 968</b>	<b>6 721</b>	<b>45 103</b>	<b>72 674</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 103</b>	<b>72 674</b>
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,5	0,6	3,3	9,2
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	14 573	11 729	13 862	7 880

## KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser (januari-mars, perioden januari-mars) och året januari-december.

## RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 20,1 mkr (13,6) under årets första kvartal. Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72). Överskottsgraden är normalt sett relativt låg under första kvartalet beroende på säsongeffekter. En kall inledning på 2018 har inneburit ovanligt höga kostnader för snö- och isräddning samt uppvärmning i de fall dessa kostnader inte belöper på hyresgästen.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 10,4 mkr (6,7). Förvaltningsresultatet per aktie ökade till 0,71 kr (0,57). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av nettoförvärv samt stigande hyresnivåer.

Resultat före skatt uppgick till 10,3 mkr (8,6) och påverkades av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter vilket uppgick till 0 mkr (1,0). Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till 0 mkr (1,0).

## INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 27,3 mkr (18,8). Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Hyresvärdet för befintliga kontrakt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 100,2 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (94).

Fastighetskostnaderna uppgick till -7,3 mkr (-5,2). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetskötsel, drift, reparationer, underhåll och fastighetsskatt. Centrala administrationskostnader uppgick till -2,6 mkr (-4,1). Administrationskostnaderna har stigit med 0,3 jämfört med motsvarande period föregående år på grund av bolagets tillväxt. I fjolårets siffror fanns det engångskostnader med på ca 1,8 mkr gällande kapitalresning. Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personalkostnader samt kostnader för IT, ekonomi samt marknad- och försäljning.

## SKATT

Under det första kvartalet uppgick uppskjuten skatt till 0 mkr (-0,6) och aktuell skatt till -2,3 mkr (-1,3). Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden.

# FASTIGHETER

## FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde per den sista mars 2018 32 fastigheter (20) med en total uthyrningsbar area om 126 295 kvm (99 053). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, logistik/industri samt övrigt. Marknadsvärdet uppgick till 1 375 mkr (1 049) per 31 mars 2018, varav de två största kategorierna handel och fritid svarade för 66 procent (65) respektive 15 procent (13). Portföljens direktavkastning uppgick till 1,47 procent under kvartalet.

Fastigheterna finns i 7 regioner med ett fokus på Västerås med 31 procent av värdet, Eskilstuna 23 procent, Norrköping 16 procent och Karlstad 11 procent. Av det totala fastighetsvärdet ligger 72 procent i regionstäder. MaxFastigheter har 124 hyresavtal (94) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,0 år (4,9). De tio största hyresgästerna svarar för 55,8 procent (55,2) av det totala hyresvärdet genom 26 hyresavtal (19).

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 0 fastigheter (2) tillträtts för en total köpeskilling om 0 mkr (66) och 0 fastigheter (0) frånträtts för totalt 0 mkr (0).

## FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 0 mkr (1) under kvartalet. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 0 mkr (1). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats med ett avkastningskrav på 7,5 procent (7,5). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA. Kvartal I har internvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se MaxFastigheters årsredovisning för 2017.

## PROJEKT

Inom ramen för projektverksamheten ingår nybyggnationer samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter ofta i samband med nyuthyrningar. Anpassning och modernisering leder ofta till ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 procent av hyresvärdet tecknats. Under kvartalet investerades 19,2 (11,1). Sammanlagt pågår 2 projekt (0) med en återstående investering om 81 mkr (0). Total kalkylerad investering för samma projekt uppgår till 165 mkr (0).

De största pågående projekten är en nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren 2 i Karlstad samt nybyggnation på fastigheten Hemlingby 49:28 i Gävle. MaxFastigheter har i Karlstadsfastigheten tecknat avtal med Rekryteringsmyndigheten, om totalt 50 procent av hyresvärdet. Totalt är 90 procent av Karlstadfastigheten uthyrd. I Gävlefastigheten har MaxFastigheter tecknat avtal med DollarStore om totalt 100 procent av hyresvärdet. Inflyttning i Karlstad inleddes i september 2018 och pågår successivt under hösten. I Gävlefastigheten är inflyttning beräknad till september 2018.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2018-03-31

TKR	2018	2017	2017	2016
	jan-mars	jan-mars	jan-dec	jan-dec
Ingående värde	1 355 635	974 513	974 513	470 739
Investeringar i nybyggnation	-	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	19 227	11 086	23 509	38 599
Förvärv	-	62 538	343 348	401 301
Avyttringar	-	-	-	-11 058
Orealiserade värdeförändringar	-	1 008	14 265	74 932
<b>Totalt</b>	<b>1 374 862</b>	<b>1 049 145</b>	<b>1 355 635</b>	<b>974 513</b>

## FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

2018-03-31

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	23 271	24,2	1 040	85,5	20,7
Gävle	4	8 757	6,5	742	100,0	6,5
Karlstad	2	14 479	9,7	670	100,0	9,7
Norrköping	6	22 699	17,9	789	93,6	16,8
Sundsvall	1	3 822	3,9	1 020	100,0	3,9
Uppsala	4	6 599	7,7	1 167	100,0	7,7
Västerås	9	46 668	42,6	913	82,1	35,0
<b>Totalt</b>	<b>32</b>	<b>126 295</b>	<b>112,5</b>	<b>891</b>	<b>89,1</b>	<b>100,2</b>

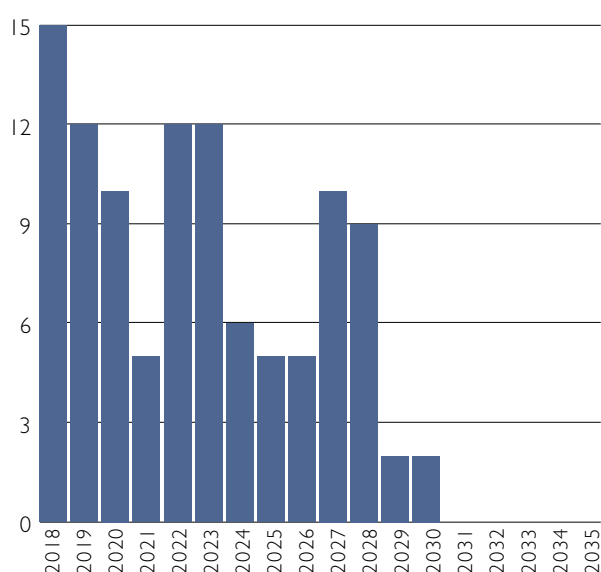
## STÖRSTA HYRESGÄSTER

2018-03-31

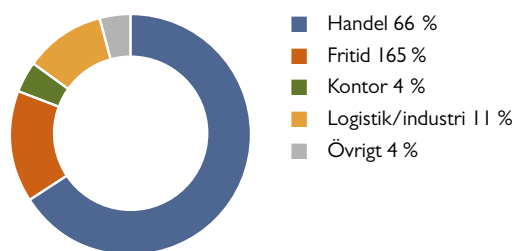
HYRESGÄST	ORT	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Sundsvall, Västerås	Fritid	4	14
Grangården	Eskilstuna, Karlstad, Norrtälje, Västerås, Östhammar	Handel	5	8
Dollarstore	Finspång, Hallsberg, Hedemora, Laxå	Handel	4	8
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	5
Willys	Eskilstuna, Östhammar	Handel	2	5
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	4
H&M	Västerås	Handel	1	3
Yoump	Västerås	Fritid	1	3
Elgiganten	Eskilstuna	Handel	1	3
Lindex	Västerås	Handel	1	3
<b>Största hyresgäster</b>			<b>26</b>	<b>55,8</b>
Övriga hyresgäster			98	44,2
<b>Totalt</b>			<b>124</b>	<b>100,0</b>

## FÖRFALLOSTRUKTUR

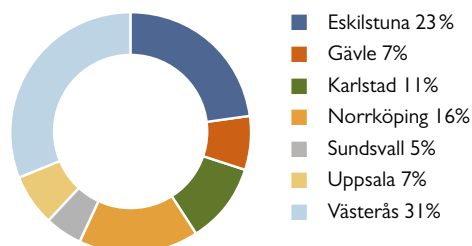
Mkr



## HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



## MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



# FINANSIERING

## SKULDER

Den 31 mars 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 812 mkr (526) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,3 procent (2,0). Av de räntebärande skulderna utgörs 200 mkr av en obligation med förfall 2020-09 och en ränta på 6,5 procent. Obligationen har en total ram om 500 mkr. Bankfinansieringen är fördelad på 3 banker, varav Danske-Bank är störst.

Finansnettot uppgick under kvartalet till -7,0 mkr (-2,8), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 2,5 ggr (3,4). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 59,1 procent (50,1).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista mars uppgick till 1,4 år (2,8). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 367,8 mkr (379). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,7 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,5 år (1,3) per den sista mars.

## AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 14 573 151 stamaktier, samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgår till 2,50 kr, följaktligen uppgår aktiekapitalet till 36 432 877,50 kr. Bolagets aktie är listad på Nasdaq Stockholm First North. Börskursen uppgick till 27,9 kr (29,1) per

den sista mars efter en uppgång på 7,5 procent under första kvartalet att jämföra med Carnegies fastighetsindex som sjönk med 2 procent under samma period. Börsvärdet uppgick till 406,6 mkr. Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417.

MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

## EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid periodens slut uppgick eget kapital till 561 mkr (524) motsvarande 38,5 kr per aktie (36,0). Soliditeten uppgick till 38,6 procent (46,2). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 41,8 kr (39,2) per aktie.

## UTDELNING

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2017, en utdelning om 1,16 kr (0,64) per stamaktie. Total utdelning skulle uppgå till 16,9 mkr (9,3), vilket motsvarar 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt och 4,5 procent direktavkastning beräknat på börskurs per sista december 2017.



## RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2018-03-31

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA		LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%	%	TKR	%	
0-1	409 035	50,3	4,1	64 224	7,9	
>1-2	0	0,0	0,0	193 754	23,8	
>2-3	217 647	26,8	2,5	481 431	59,3	
>3-4	144 150	17,7	2,1	0	0,0	
>4-5	41 605	5,1	2,3	50 536	6,2	
>5-		0,0	0,0	22 492	2,8	
<b>Totalt</b>	<b>812 436</b>	<b>100,0</b>	<b>3,2</b>	<b>812 436</b>	<b>100,0</b>	

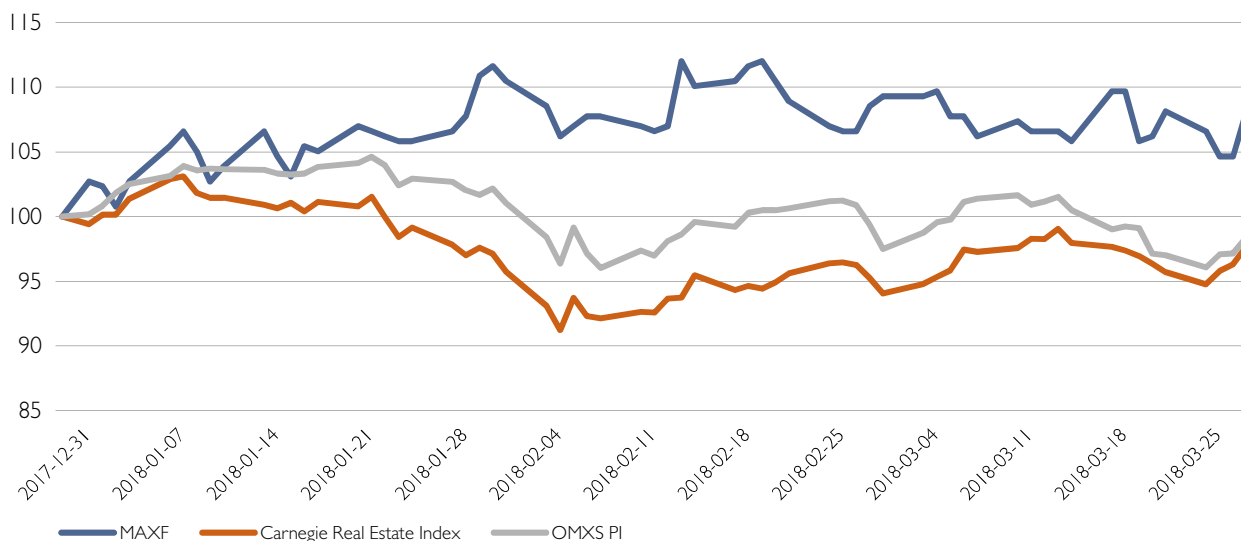
## AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2018-03-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD,%
TTC Invest AB	1 903 880	13,1%	0,0%
Danica Pension	758 386	5,2%	0,0%
Axagon AB	659 560	4,5%	0,0%
Nordnet Pensions-försäkringar	549 387	3,8%	0,8%
ReilCo Invest AB	507 857	3,5%	0,0%
EkoFast Invest AB	425 497	2,9%	0,0%
Willest Invest AB	391 200	2,7%	0,0%
Avanza Pension	339 128	2,3%	-0,3%
Haslem Invest AB	322 020	2,2%	0,1%
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,1%	0,0%
<b>Summa tio största</b>	<b>6 156 915</b>	<b>42,2%</b>	<b>2,6%</b>
Övriga aktieägare	8 416 236	57,8%	97,4%
<b>Totalt</b>	<b>14 573 151</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## KURSENTVECKLING MAXFASTIGHETER

Index



# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 mars 2018 och för en period om tolv månader. Då bolaget har två stora pågående projekt, Gävle och Karlstad hus 2, visas även en tänkbar intjäningsförmåga efter färdigställda projekt. Båda projekten skall stå färdiga under kvartal 3-4 2018.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- ◆ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tilllägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2018 utifrån gällande hyreskontrakt.
- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, underhållsåtgärder och tomt-rättsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- ◆ Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomt-rättsavgälder.
- ◆ Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- ◆ Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2018.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	EFTER PROJEKT			FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2018-03-31	FÖRÄNDRING	2017-12-31	2018-03-31	FÖRÄNDRING	2017-12-31
Intäkter	127,5	4,0	123,5	115,0	4,0	111,0
Fastighetskostnader	-25,4	-0,7	-24,7	-24,5	-0,7	-23,8
<b>Driftöverskott</b>	<b>102,1</b>	<b>3,3</b>	<b>98,8</b>	<b>90,5</b>	<b>3,3</b>	<b>87,2</b>
Central administration	-9,9	-0,5	-9,4	-9,5	-0,5	-9,0
Finansnetto	-27,9	0,0	-27,9	-27,4	0,0	-27,4
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>64,3</b>	<b>2,8</b>	<b>61,5</b>	<b>53,6</b>	<b>2,8</b>	<b>50,8</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 437	0	1 437	1 375	20	1 355
Totalt antal aktier	14 573 151	-	14 573 151	14 573 151	-	14 573 151
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	561	8	553	561	8	553
Överskottsgrad, %	80	0	80	79	82	79
Direktavkastning fastigheter, %	7,1	0	6,9	6,6	16,6	6,4
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,4	0,2	4,2	3,7	0,2	3,5
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,9	0,3	8,7	7,5	27,6	7,2

# ÖVRIG INFORMATION

## ORGANISATION

MaxFastigheters affärsmodell bygger på att hyresgästen ansvarar för en stor del av fastighetsskötseln, vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 6 personer (4). Medelåldern var 50,5 år (53,5) och andelen kvinnor uppgick till 33,3 procent (25).

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. MaxFastigheters väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i 2017 års årsredovisning på sidorna 46-49.

## TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 2 i årsredovisningen för 2017. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga utöver projektet i Karlstad.

Eskilstuna den 4 maj 2018

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER AB (PUBL)

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av MaxFastigheters revisorer.

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## RAPPORT I SAMMANDRAG

TKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	1 329 151	1 023 500	1 355 635	974 513
Pågående nyanläggningar m.m.	45 711	25 786	0	0
Inventarier	360	409	360	551
Derivat	0	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	3 449	0	3 449	2 118
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 378 671</b>	<b>1 049 695</b>	<b>1 359 444</b>	<b>977 182</b>
Kortfristiga fordringar	39 171	24 378	35 144	26 930
Likvida medel	35 620	61 097	40 538	5 978
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>74 791</b>	<b>85 474</b>	<b>75 682</b>	<b>32 908</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 453 462</b>	<b>1 135 169</b>	<b>1 435 126</b>	<b>1 010 090</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>560 945</b>	<b>523 922</b>	<b>552 977</b>	<b>387 518</b>
Uppskjuten skatt	47 680	43 414	47 709	42 994
Derivat	3 787	4 325	3 654	5 228
Långfristiga räntebärande skulder	788 103	506 246	556 506	129 848
Övriga långfristiga skulder	0	2 545		8 458
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>839 570</b>	<b>556 530</b>	<b>607 869</b>	<b>186 528</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	23 834	19 943	231 491	356 220
Övriga kortfristiga skulder	29 113	34 774	42 789	79 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>52 947</b>	<b>54 717</b>	<b>274 280</b>	<b>436 043</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>1 453 462</b>	<b>1 135 169</b>	<b>1 435 126</b>	<b>1 010 089</b>

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

## RAPPORT I SAMMANDRAG

TKR	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	552 976	387 518	387 518	112 710
Periodens resultat	7 967	6 721	45 103	72 675
Nyemission stamaktier, netto	-	10 667	10 667	14 558
Överkursfond	-	117 685	119 015	187 575
Aktieutdelning	-	-	-9 327	
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>560 945</b>	<b>523 922</b>	<b>552 976</b>	<b>387 518</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec	2016 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Driftöverskott	20 065	13 614	39 457	20 037
Central administration	-2 587	-4 117		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-8	91	51
Betald ränta	-6 662	-2 705		
Erhållen ränta				
Betald skatt	-2 989	-1 650	365	782
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 827</b>	<b>5 134</b>	<b>39 913</b>	<b>20 870</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av fordringar	-3 838	5 385	-8 385	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	-13 620	-52 793	-51 049	47 370
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-9 631</b>	<b>-42 274</b>	<b>-19 521</b>	<b>64 156</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter				11 058
Förvärv av fastigheter		-62 538	-343 437	-401 301
Investeringar i befintliga fastigheter	-19 227	-11 086	-23 509	-38 599
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar			74	-551
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19 227</b>	<b>-73 624</b>	<b>-366 872</b>	<b>-429 393</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission		128 352	128 352	200 015
Utdelning			-9 327	
Upptagna lån	231 597	57 594	690 029	285 882
Amortering av låneskulder	-207 657	-14 929	-388 101	-121 388
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23 940</b>	<b>171 017</b>	<b>420 953</b>	<b>364 509</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-4 918</b>	<b>55 119</b>	<b>34 560</b>	<b>-728</b>
Likvida medel vid årets början	40 538	5 978	5 978	6 706
Likvida medel vid periodens slut	35 620	61 097	40 538	5 978

## KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och tillträden, vilka har finansierats genom upplåning i bank och från befintlig kassa. Fastighetsvärdet har också ökat på grund av investeringar i projekt samt uppvärderingar av bolagets fastigheter till följd av stigande marknadsvärden. Förvaltningsfastigheternas värden uppgick till 1 375 mkr (1 049) vid periodens slut, efter en ökning med 31 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 35,6 mkr (61,1). Derivaten hade ett värde om -3,8 mkr (-4,3). Eget kapital uppgick till 560,9 mkr (523,9) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 811,9 mkr (526,2). Kortfristiga räntebärande

skulder uppgick till 23,8 mkr (19,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,8 mkr (5,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -9,6 mkr (-42,3). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med 0 mkr (-62,5), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -19,2 mkr (-11,1), vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av upplåning i bank till netto 23,9 mkr (171). Periodens kassaflöde uppgick till -4,9 mkr (55,1).

# KONCERNENS NYCKELTAL

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2018-03-31 jan-mars 2018	2017-03-31 jan-mars 2017	2017-12-31 jan-dec 2017	2016-12-31 jan-dec 2016
<b>TKR</b>				
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter vid periodens utgång	32	22	32	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	126 295	99 053	126 295	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 374 862	1 049 286	1 355 635	974 513
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 886	10 593	10 734	10 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	94	91	91
Överskottsgrad, %	73	72	77	76
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,49	1,36	6,00	6,28
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	1,47	1,35	5,9	6,4
<b>Finansiella</b>				
Eget kapital vid årets slut, tkr	560 945	523 922	552 977	387 518
Avkastning på eget kapital, %	1,4	1,5	9,6	29,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,0	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,4	3,4	2,7
Belåningsgrad total, %	59,1	50,1	58,1	49,9
Soliditet, %	38,6	46,2	38,5	38,4
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,2	2,0	3,3	1,8
<b>Nyckeltal per aktie</b>				
Antal aktier vid periodens slut, tusental *	14 573	14 573	14 573	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental *	14 573	11 729	13 862	7 880
Eget kapital, kr/aktie	38,5	36,0	37,9	37,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	41,8	39,2	41,2	42,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	27,9	29,1	25,8	34,8
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,71	0,57	2,8	2,9
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,55	0,57	3,3	9,2

\* Historiska siffror är justerade för den split som genomfördes under första kvartalet 2016.

i.u.=Ingen uppgift

## KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. 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 ovanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa på sid 15 i rapporten.

## KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat, vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

# MODERBOLAGETS RAPPORTER

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-03-31 jan-mars 2018	2017-03-31 jan-mars 2017	2017-12-31 jan-dec 2017	2016-12-31 jan-dec 2016
Nettoomsättning	-	-	17 314	11 512
<b>Driftöverskott</b>	-	-	<b>17 314</b>	<b>11 512</b>
Central administration	-2 433	-3 772	-12 899	-7 299
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 433</b>	<b>-3 772</b>	<b>4 416</b>	<b>4 213</b>
Räntekostnader	-3 558	-199	-4 416	-4 310
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5 990</b>	<b>-3 971</b>	<b>-</b>	<b>-96</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	700
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 990</b>	<b>-3 971</b>	<b>-</b>	<b>603</b>
Aktuell skatt	3	-	-	-3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 987</b>	<b>-3 971</b>	<b>-</b>	<b>600</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-5 987</b>	<b>-3 971</b>	<b>-</b>	<b>600</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-03-31 jan-mars 2018	2017-03-31 jan-mars 2017	2017-12-31 jan-dec 2017	2016-12-31 jan-dec 2016
<b>Tillgångar</b>				
Inventarier	360	409	360	409
Aktier i dotterbolag	329 113	188 238	329 112	173 450
Uppskjuten skattefordran	3 449	2 118	3 449	2 118
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>332 922</b>	<b>190 766</b>	<b>332 921</b>	<b>175 977</b>
Fordringar hos koncernföretag	184 782	104 347	180 400	49 310
Kortfristiga fordringar	4 549	1 716	23 226	17 259
Likvida medel	9 899	47 820	2 589	2 265
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>199 231</b>	<b>153 883</b>	<b>206 215</b>	<b>68 834</b>
<b>Totala tillgångar</b>	<b>532 152</b>	<b>344 649</b>	<b>539 136</b>	<b>244 811</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>36 433</b>	<b>36 433</b>		
Bundet eget kapital	293 661	303 673	36 433	25 766
Fritt eget kapital	330 094	340 106	299 648	189 959
<b>Summa eget kapital</b>			<b>336 081</b>	<b>215 726</b>
	200 000	-		
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	196 339	-
Övriga långfristiga skulder	200 000	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>196 339</b>	<b>-</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	10 000
Övriga kortfristiga skulder	2 058	4 543	6 716	19 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 058</b>	<b>4 543</b>	<b>6 716</b>	<b>29 085</b>
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>532 152</b>	<b>344 649</b>	<b>539 136</b>	<b>244 811</b>

# DEFINITIONER

## FINANSIELLA NYCKELTAL

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

### Belåningsgrad kreditinstitut

Räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.

### Belåningsgrad total

Räntebärande skulder till kreditinstitut, reverslån samt aktieägarlån i procent av fastigheternas bokförda värde.

### Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens slut.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i relation till antalet aktier vid periodens slut.

### Resultat efter skatt, kr/aktie

Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

### Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

### Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i relation till hyresvärdet.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

### Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

### Hysesintäkter

Kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges per sista dagen i perioden.

### Hyresvärde

Hysesintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

### Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.





# KALENDARIUM

Årsstämma 2018	<b>8 maj 2018</b>
Q2/Delårsrapport januari-juni 2018	<b>22 augusti 2018</b>
Q3/Delårsrapport januari-september 2018	<b>15 november 2018</b>
Q4/Bokslutskommuniké 2018	<b>15 februari 2019</b>

# KONTAKT

## **HÅKAN KARLSSON, VD**

+46 70 618 24 61

## **MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF**

+46 70 618 24 60

## **MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)**

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på [www.maxfastigheter.se](http://www.maxfastigheter.se)

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB



# MaxFASTIGHETER

## **MaxFastigheter i Sverige AB**

Besöks- och postadress:  
Eskilstunavägen 34  
644 30 Torshälla  
Telefon: 016-200 69 90