



DELÅRSRAPPORT

Q2

JANUARI - JUNI

2018

Januari-juni

- ◆ Intäkterna ökade med 30 procent till 51,8 mkr (39,9).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 32 procent till 40 mkr (30,2).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 18,9 mkr (17,3).
- ◆ Periodens resultat uppgick till 20,0 mkr (18,3), motsvarande 1,4 kronor per aktie (1,4).
- ◆ EPRA NAV uppgick till 41,8 kr.

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 4 2018. 56 procent av fastigheten är föruthyrd och inflyttning är beräknat till kvartal I 2020.

SAMMANFATTNING	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Driftnetto, mkr	39 953	30 201	69 309	45 079
Förvaltningsresultat, mkr	18 893	17 318	38 590	22 472
Periodens resultat, mkr	20 048	18 325	45 103	72 674
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,3	1,3	2,8	2,9
Periodens resultat, kr/aktie	1,4	1,4	3,3	9,2
Eget kapital, kr/aktie	38,2	38,6	37,9	37,6
EPRA NAV, kr/aktie	41,8	41,7	41,5	42,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	28,1	28,8	25,8	34,8
Överskottsgrad, %	81,2	78,8	77,3	76,0
Avkastning på eget kapital, %	3,6	3,9	9,6	29,1
Belåningsgrad, %	60,0	51,3	58,1	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


Förvaltningsresultatet fortsätter att stärkas genom ökade hyresintäkter och effektiv förvaltning. Resultatutvecklingen är fortsatt stark och överskottsgraden uppgår till för branschen höga 81,2 procent.

MaxFastigheter har under första halvåret fokuserat på utveckling av befintliga fastigheter och på våra stora projekt i Karlstad och Gävle. 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. Vi kan med glädje informera att ICA blir hyresgäst i denna etapp, till en yta på 1 700 kvm och vi har idag ca 56 % föruthyrt av de ca 9 300 kvm uthyrbar area.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har väsentligt ökat från 89,1 och uppgår nu till 92,5 procent. Vi har arbetat aktivt med fastighetsutveckling och det har i sin tur inneburit att vi landat ett antal större hyresgäster. Nämnas kan Stadium Outlet, Kamux, Servistore m fl. Uthyrningarna föranleder vissa hyresgästanpassningar i befintliga byggnader. Dessa investeringar slår igenom på hyresnivåerna och följd effekten blir ökade marknadsvärden. Värdeförändring förvaltningsfastigheter har i och med investeringarna ökat med närmare 7 mkr.

Vi har få vakanser i vårt förvaltningsbestånd och marknaden är stark. Vi kommer fortsätta bygga värde genom lönsam fastighetsutveckling och aktiv fastighetsförvaltning.

Sammantaget är vi nöjda med utvecklingen under det första halvåret och ser med tillförsikt fram emot resten av året.

 Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat ordentligt och uppgår nu till 92,5 procent.

Håkan Karlsson, vd



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
Intäkter	24 494	21 060	51 820	39 849	89 634
Fastighetskostnader	-4 605	-4 473	-11 867	-9 648	-20 325
Övriga externa kostnader	0	0	0	0	
Driftöverskott	19 889	16 587	39 953	30 201	69 309
Central administration	-3 326	-2 825	-5 914	-6 943	-14 385
Finansnetto	-8 081	-3 149	-15 146	-5 940	-16 334
Förvaltningsresultat	8 482	10 613	18 893	17 318	38 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7 188	999	7 188	2 007	14 265
Orealiserade värdeförändringar derivat	-106	282	-239	1 184	1 573
Resultat före skatt	15 564	11 894	25 842	20 509	54 428
Aktuell skatt	1 525	-6	-816	-1 337	-4 610
Uppskjuten skatt	-5 007	-282	-4 978	-847	-4 715
Periodens resultat	12 082	11 606	20 048	18 325	45 103
Övrigt totalresultat	0	0		0	0
Summa totalresultat för perioden	12 082	11 606	20 048	18 325	45 103
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,8	0,9	1,4	1,4	3,3
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	14 573	13 151	14 573	13 151	13 862

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 40,0 mkr (30,2) under årets första kvartal. Överskottsgraden uppgick till 81,2 procent (78,8).

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 18,9 mkr (17,3). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,4 kr (1,4). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av stigande hyresnivåer.

Resultat före skatt uppgick till 25,8 mkr (20,5) och påverkades av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter vilket uppgick till 7,2 mkr (2,0). Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till -0,2 mkr (1,2).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 51,8 mkr (39,9). Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Hyresvärdet för befintliga kontrakt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 114,3 mkr.

Intäkterna utgörs av hyresintäkter 46,2 mkr (37,0) och serviceintäkter 5,6 mkr (2,9). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent (93,9).

Fastighetskostnaderna uppgick till -11,9 mkr (-9,6). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll och fastighetsskatt. Centrala administrationskostnader uppgick till -5,9 mkr (-6,9). Centrala administrations-kostnader 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 -5,0 mkr (-0,8) och aktuell skatt till -0,8 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 juni 2018 32 fastigheter (22) med en total uthyrningsbar area om 126 295 kvm (99 208). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, logistik/industri samt övrigt. Marknadsvärdet uppgick till 1 438 mkr (1 055) per 30 juni 2018, varav de två största kategorierna handel och fritid svarade för 66 procent (65) respektive 15 procent (13). Portföljens direktavkastning uppgick till 1,6 procent under halvåret.

Fastigheterna finns i 7 regioner med ett fokus på Västerås med 32 procent av värdet, Eskilstuna 23 procent, Norrköping 16 procent och Karlstad 11 procent. Av det totala fastighetsvärdet ligger 73 procent i regionstäder. MaxFastigheter har 128 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 perioden har 0 fastigheter (2) tillträtts för en total köpeskilling om 0 mkr (63) och 0 fastigheter (0) frånträtts för totalt 0 mkr (0).

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 7,1 mkr (2) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 7,1 mkr (2). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 30 juni, 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 år 100 procent av fastighetsinnehavet. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA. 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 nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 procent av hyresvärdet tecknats. Under perioden investerades 74,8 mkr (15,5). Sammanlagt pågår 2 projekt (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 Karlstadsfastigheten uthyrd. I Gävlefastigheten har MaxFastigheter tecknat avtal med DollarStore om totalt 100 procent av hyresvärdet. Inflyttning i Karlstad inleds i september 2018 och pågår successivt under hösten. I Gävlefastigheten är inflyttning beräknad till september 2018.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2018-06-30

TKR	2018	2017	2017	2016
	jan-juni	jan-juni	jan-dec	jan-dec
Ingående värde	1 355 635	974 513	974 513	470 739
Investeringar i nybyggnation	-	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	74 861	16 634	23 509	38 599
Förvärv	-	62 538	343 348	401 301
Avyttringar	-	-	-	-11 058
Orealiserade värdeförändringar	7 188	1 008	14 265	74 932
Totalt	1 437 684	1 054 693	1 355 635	974 513

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

2018-06-30

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	23 271	26,2	1 125	93,8	24,6
Gävle	4	8 757	6,5	739	100,0	6,5
Karlstad	2	14 479	9,7	667	100,0	9,7
Norrköping	6	22 699	18,1	799	97,6	17,7
Sundsvall	1	3 822	3,9	1 018	100,0	3,9
Uppsala	4	6 599	7,7	1 172	100,0	7,7
Västerås	9	46 668	42,3	906	84,5	35,7
Totalt	32	126 295	114,3	905	92,5	105,7

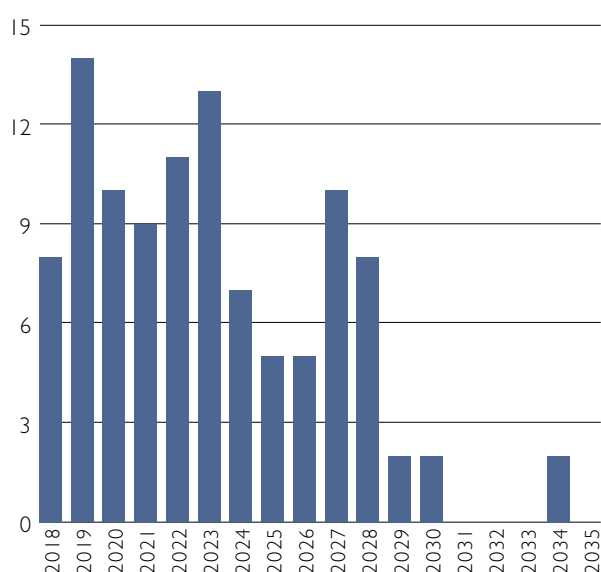
STÖRSTA HYRESGÄSTER

2018-06-30

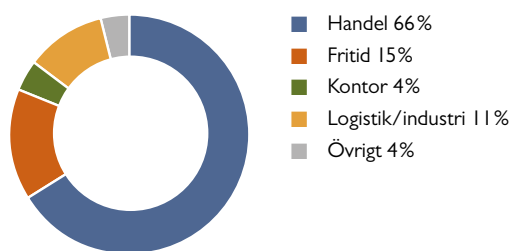
HYRESGÄST	ORT	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Sundsvall, Västerås	Fritid	4	14
Grangården	Eskilstuna, Karlstad, Norrtälje, Västerås, Östhammar	Handel	5	8
Dollarstore	Finspång, Hallsberg, Hedemora, Laxå	Handel	4	8
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	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
Största hyresgäster			26	55,8
Övriga hyresgäster			102	44,2
Totalt			128	100,0

FÖRFALLOSTRUKTUR

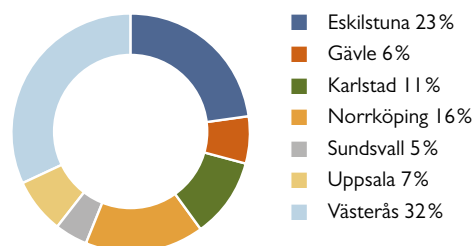
Mkr



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



FINANSIERING

SKULDER

Den 30 juni 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 863 mkr (532) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,2 procent (2,2). Av de räntebärande skulderna utgörs 200 mkr av en obligation med förfall 2020-09 och en ränta med en räntebindning om 3 mån. Obligationen har en total ram om 500 mkr. Bankfinansieringen är fördelad på 3 banker, varav DanskeBank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -15,1 mkr (-5,9), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,2 ggr (3,9). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 60,0 procent (51,3).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 1,22 år (2,66). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 362,9 mkr (379). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,4 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,18 år (1,59) per den sista juni.

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 28,1 kr (28,8) per den sista juni efter en uppgång på 9 procent under första halvåret att jämföra med Carnegies fastighetsindex som steg med 6 procent under samma period. Börsvärdet uppgick till 409,5 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 556 mkr (562) motsvarande 38,2 kr per aktie (38,6). Soliditeten uppgick till 36,6 procent (47,6). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 41,8 kr (41,7) per aktie.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2018-06-30

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%	%	TKR	%
0-1	465 438	53,9	3,9	96 544	11,2
>1-2	179 834	20,8	2,5	234 529	27,2
>2-3	177 208	20,5	2,2	459 725	53,3
>3-4	19 584	2,3	2,4	13 063	1,5
>4-5	21 158	2,5	2,2	37 139	4,3
>5-	0	0,0	0,0	22 222	2,6
Totalt	863 222	100,0	3,2	863 222	100,0

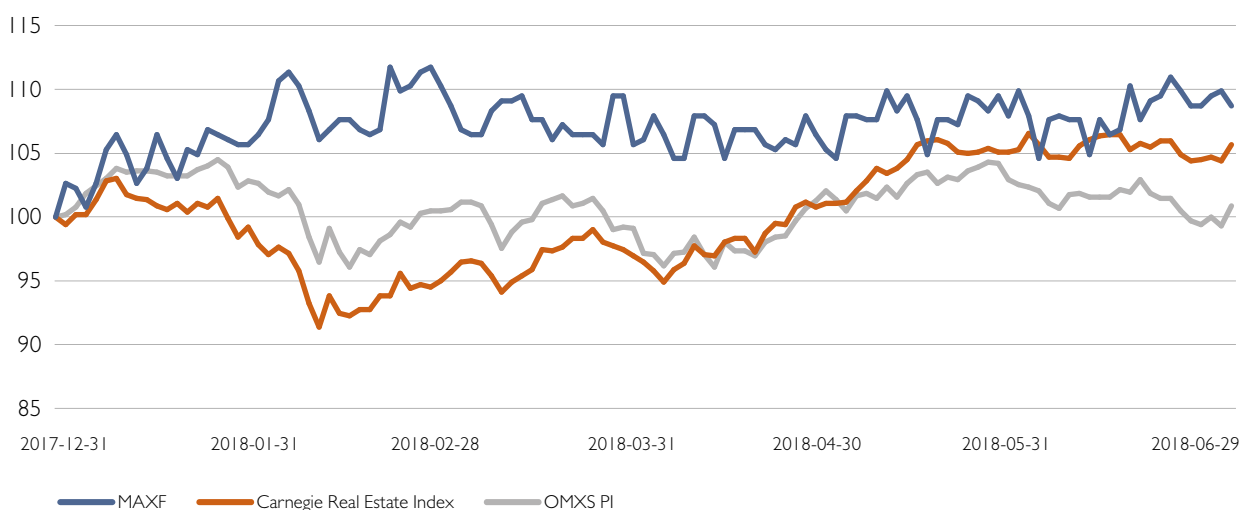
AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2018-06-30

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD,%
TTC Invest AB	1 978 295	13,6%	0,5%
Danica Pension	722 386	5,0%	-0,2%
Axagon AB	659 560	4,5%	0,1%
Nordnet Pensionsförsäkringar	555 793	3,8%	0,0%
RelCo 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	342 037	2,3%	0,0%
Haslem Invest AB	322 582	2,2%	0,0%
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,1%	0,0%
Summa tio största	6 205 207	42,6%	0,4%
Övriga aktieägare	8 367 944	57,4%	99,6%
Totalt	14 573 151	100,0%	100,0%

KURSENTVECKLING MAXFASTIGHETER

Index



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 30 juni 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 30 juni 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 tomträttsavgälder.
- ◆ 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 30 juni 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	EFTER PROJEKT			FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2018-06-30	FÖRÄNDRING	2018-03-31	2018-06-30	FÖRÄNDRING	2018-03-31
Intäkter	127,5	0,0	127,5	115,0	0,0	115,0
Fastighetskostnader	-25,4	0,0	-25,4	-24,5	0,0	-24,5
Driftöverskott	102,1	0,0	102,1	90,5	0,0	90,5
Central administration	-10,4	-0,5	-9,9	-10,0	-0,5	-9,5
Finansnetto	-27,9	0,0	-27,9	-27,4	0,0	-27,4
Förvaltningsresultat	63,8	-0,5	64,3	53,1	-0,5	53,6
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 458	21	1 437	1 438	63	1 375
Totalt antal aktier	14 573 151	-	14 573 151	14 573 151	-	14 573 151
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	556	-5	561	556	-5	561
Överskottsgrad, %	80,1	-	80,1	78,7	-	78,7
Direktavkastning fastigheter, %	7,0	-	7,1	6,3	-	6,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,4	-	4,4	3,6	-	3,7
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	9,0	0,0	8,9	7,4	7,8	7,5

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 periodens slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 7 personer (5). Medelåldern var 45,7 år (50,5) och andelen kvinnor uppgick till 42,8 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 I-3 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.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 Avtal med kunder i kraft. Majoriteten av MaxFastigheters intäkter är hyresintäkter, vilka inte omfattas av IFRS 15 utan istället hanteras av IAS 17 Leasingavtal. En mindre del av MaxFastigheters intäkter utgörs av serviceintäkter och omfattas därmed av IFRS 15. Hit hör t.ex vidaredebitering av värme, el och vatten. Det innebär att MaxFastigheter från och med kvartal I 2018 lämnar tilläggsupplysningar om hur intäkterna fördelar sig mellan hyresintäkter och serviceintäkter.

Den 1 januari 2018 trädde också IFRS 9 Finansiella instrument i kraft och ersatte då IAS 39. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas, förändrade principer för säkringsredovisning, samt innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade. Den nya standarden har inte haft någon påverkan på MaxFastigheters resultat- och balansräkning.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga utöver projektet i Karlstad.

Eskilstuna den 22 augusti 2018

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER AB (PUBL)

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	1 314 699	1 027 081	1 355 635	974 513
Pågående nyanläggningar m.m.	122 985	27 612		
Inventarier	360	409	360	551
Derivat				
Uppskjuten skattefordran		1 974	3 449	2 118
Kortfristiga fordringar	54 212	34 304	35 144	26 930
Likvida medel	25 673	52 771	40 538	5 978
Totala tillgångar	1 517 929	1 144 151	1 435 126	1 010 090
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	556 120	562 200	552 977	387 518
Uppskjuten skatt	49 238	43 696	47 709	42 994
Derivat	3 893	4 044	3 654	5 228
Långfristiga räntebärande skulder	837 339	521 682	556 506	129 848
Övriga långfristiga skulder		-200		8 458
Summa långfristiga skulder	890 470	569 222	607 869	186 528
Kortfristiga räntebärande skulder	25 883	19 347	231 441	356 220
Övriga kortfristiga skulder	45 456	29 382	42 789	79 823
Summa kortfristiga skulder	71 339	48 729	274 230	436 043
Totalt eget kapital och skulder	1 517 929	1 180 151	1 435 076	1 010 089

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

RAPPORT I SAMMANDRAG

TKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	552 976	387 518	387 518	112 710
Periodens resultat	20 048	18 325	45 103	72 675
Nyemission stamaktier, netto		10 667	10 667	14 558
Överkursfond		117 685	119 015	187 575
Aktieutdelning	-16 905	-9 327	-9 327	
Eget kapital vid periodens utgång	556 120	524 868	552 976	387 518

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	39 953	30 201	39 457	20 037
Central administration	-5 914	-7 033		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		253	91	51
Betald ränta	-14 460	-5 939		
Erhållen ränta				
Betald skatt	-3 646	-1 332	365	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 933	16 150	39 913	20 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av fordringar	-18 456	-6 807	-8 385	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	4 199	-58 162	-51 049	47 370
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 676	-48 819	-19 521	64 156
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter				11 058
Förvärv av fastigheter		-62 679	-343 437	-401 301
Investeringar i befintliga fastigheter	-74 861	-15 495	-23 509	-38 599
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar			74	-551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 861	-78 174	-366 872	-429 393
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		128 352	128 352	200 015
Utdelning	-16 905	-9 327	-9 327	
Upptagna lån	86 103	74 705	690 029	285 882
Amortering av låneskulder	-10 878	-19 944	-388 101	-121 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 320	173 786	420 953	364 509
Periodens kassaflöde	-14 865	46 793	34 560	-728
Likvida medel vid årets början	40 538	5 978	5 978	6 706
Likvida medel vid periodens slut	25 673	52 771	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 1 438 mkr (1 055) vid periodens slut, efter en ökning med 36 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 25,7 mkr (52,8). Derivat hade ett värde om -3,9 mkr (-4,0). Eget kapital uppgick till 556,1 mkr (562,2) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 863,2 mkr (532,1). Kortfristiga

räntebärande skulder uppgick till 25,9 mkr (19,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,8 mkr (5,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1,6 mkr (-48,8). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med 0 mkr (-62,7), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -74,8 mkr (-15,5), vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av upplåning i bank till netto 58,3 mkr (173,8). Periodens kassaflöde uppgick till -14,9 mkr (46,8).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2018-06-30 jan-juni 2018	2017-06-30 jan-juni 2017	2017-12-31 jan-dec 2017	2016-12-31 jan-dec 2016
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter vid periodens utgång	32	22	32	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	126 295	99 208	126 295	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 438	1 055	1 356	975
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 384	10 631	10 734	10 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	93,9	90,6	91,0
Överskottsgrad, %	81,2	78,8	77,3	75,7
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	3,4	3,1	5,1	6,4
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	3,3	3,1	5,1	6,4
Finansiella				
Eget kapital vid årets slut, tkr	556 120	562 200	552 977	387 518
Avkastning på eget kapital, %	3,6	3,9	9,6	18,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,0	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,9	4,1	2,7
Belåningsgrad total, %	60,0	51,3	58,1	50,8
Soliditet, %	36,6	47,6	38,5	38,2
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,2	2,2	3,3	1,8
Nyckeltal per aktie				
Antal aktier vid periodens slut, tusental *	14 573	14 573	14 573	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental *	14 573	13 151	13 862	7 071
Eget kapital, kr/aktie	38,2	38,6	37,9	37,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	41,8	41,7	41,5	42,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	28,1	28,8	25,8	34,8
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,3	1,3	2,8	3,2
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,4	1,4	3,3	10,0

* 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 april-juni	2017 april-juni	2018 januari-juni	2017 januari-juni	2017 januari-december
Nettoomsättning	-	-	-	-	17 314
Driftöverskott	-	-	-	-	17 314
Central administration	-2 961	-2 868	-5 394	-6 639	-12 899
Rörelseresultat	-2 961	-2 868	-5 394	-6 639	4 415
Räntekostnader	-3 665	-2	-7 223	-201	-4 415
Resultat efter finansiella poster	-6 626	-2 869	-12 618	-6 840	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-6 626	-2 869	-12 618	-6 840	-
Aktuell skatt	-	-	3	-	-
Periodens resultat	-6 626	-2 869	-12 615	-6 840	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-6 626	-2 869	-12 615	-6 840	-

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar				
Inventarier	360	409	360	409
Aktier i dotterbolag	332 213	188 271	329 112	173 450
Uppskjuten skattefordran	3 449	-	3 449	2 118
Summa anläggningstillgångar	336 022	188 680	332 921	175 977
Fordringar hos koncernföretag	167 787	103 201	229 485	49 310
Kortfristiga fordringar	3 938	4 813	1 582	17 259
Likvida medel	662	31 422	2 610	2 264
Summa omsättningstillgångar	172 387	139 436	233 677	68 833
Totala tillgångar	508 408	328 116	566 598	244 810
Eget kapital och skulder				
Bundet eget kapital	36 433	36 433	36 433	25 766
Fritt eget kapital	270 128	289 359	299 648	189 959
Summa eget kapital	306 561	325 792	336 081	215 725
Långfristiga räntebärande skulder	200 000	-	196 339	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	200 000	-	196 339	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	10 000
Övriga kortfristiga skulder	1 847	2 324	34 178	19 085
Summa kortfristiga skulder	1 847	2 324	34 178	29 085
Totalt eget kapital och skulder	508 408	328 116	566 598	244 810

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

Q3/Delårsrapport januari-september 2018	15 november 2018
Q4/Bokslutskommuniké 2018	15 februari 2019
Bolagsstämma 2018	7 maj 2019

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

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB

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