



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Q4

JANUARI–
DECEMBER

2018

- ◆ Intäkterna ökade med 24 procent till 111,0 mkr (89,6).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 19 procent till 82,8 mkr (69,3).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 43,7 mkr (38,6).
- ◆ EPRA NAV uppgick till 43,1 kr/aktie (41,5).
- ◆ Eget kapital uppgick till 39,5 kr/aktie (37,9).
- ◆ Börskursen uppgick till 29,3 kr (25,8) efter en uppgång på 14 procent.
- ◆ Belåningsgraden uppgick till 59,8 procent (58,1).
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 91,5 procent (90,6).
- ◆ Styrelsen föreslår en utdelning om 20,8 mkr (16,9 mkr) vilket innebär 1,43 kr (1,16) per aktie före utspädning och 1,30 kr efter utspädning.

Händelser efter periodens utgång

- ◆ Under Q1 2019 genomförs en bytesaffär med NP3 Fastigheter med en riktad nyemission av aktier. MaxFastigheter förvärvar fastigheter i Säffle, Arvika, Hagfors, Filipstad, Torsby, Karlstad och Sunne som tillsammans har en uthyrningsbar area om 30 900 kvadratmeter och ett årligt hyresvärde om 17,7 mkr. NP3 Fastigheter erhåller som delbetalning, utöver fastigheten Sundsvall Ljusta 7:9, aktier i MaxFastigheter genom en riktad nyemission. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 157,4 mkr.

SAMMANFATTNING	2018 jan–dec	2017 jan–dec	2016 jan–dec
Driftnetto, tkr	82 782	69 309	45 079
Förvaltningsresultat, tkr	43 737	38 590	22 472
Periodens resultat, tkr	39 662	45 103	72 674
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,0	2,8	2,9
Periodens resultat, kr/aktie	2,7	3,3	9,2
Eget kapital, kr/aktie	39,5	37,9	37,6
EPRA NAV, kr/aktie	43,1	41,5	42,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,3	25,8	34,8
Överskottsgrad, %	74,6	77,3	76,0
Avkastning på eget kapital, %	7,0	9,6	29,1
Belåningsgrad, %	59,8	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

*Håkan Karlsson, vd
Eskilstuna, februari 2019*

Förvaltningsmässigt har vi ett starkt år bakom oss. Förvaltningsresultatet uppgår till 43,7 miljoner kronor vilket är en ökning med 13 procent i jämförelse med samma period i fjol.

MaxFastigheter äger 33 fastigheter på 19 orter till en uthyrbar yta om 133 999 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till närmare 1,6 mdr kronor och har ökat med 14 procent från föregående år. Uthyrningsgraden har stärkts under året och uppgick till 91,5 procent (90,6), och jag är övertygad om att uthyrningsgraden kommer att stärkas ytterligare under 2019. Vi har ett tydligt fokus på tillväxt och en organisation som sätter hyresgästen i centrum.

Vår projektutveckling har ännu ett bra år bakom sig. Under 2018 färdigställde vi våra två stora projekt i Gävle och Karlstad. Vi har totalt investerat 163 mkr i egenutvecklade fastighetsprojekt. Hyresgästerna flyttade in under Q4 vilket innebär att resultatpåverkan i och med dessa investeringar är liten under 2018. Färdigställandena kommer förbättra vårt resultat avsevärt under 2019.

Projektutvecklingen kommer fortsätta under 2019. Vi har redan påbörjat etapp 2 i Karlstad vilket kommer innebära att vi tillför mer yta inom lokaltyperna kontor och livsmedel till portföljen. Totalt avser hela etappen ca 9 300 kvm uthyrbar yta och den skall stå färdig till Q1-2020. Investeringen uppgår till närmare 200 mkr.

I Eskilstuna har vi två kommande projekt, Rondellen och Kjula Logistikpark. Båda projekten ser lovande ut och ett antal hyresgäster är tecknade. Byggnaden i logistikparken skall stå färdig under senare delen av året och innebär en

investering på ca 43 mkr. Arbetet med uthyrning pågår för fullt i Rondellen och vi hoppas inom kort kunna meddela hyresgäster. Allt ser mycket positivt ut och efter färdigställande kommer kvaliteten på bolagets fastighetsportfölj höjas ytterligare i form av långa hyresavtal, lättförvaltade, nya och fina fastigheter.

Under senare delen av 2018 genomförde vi en bytesaffär med NP3. Affären innebär att vi tillträder elva fastigheter och avyttrar en. Detta paket kommer innebära ett ordentligt tillskott till kassaflödet och stärker samtidigt vår regionala positionering i Mellansverige. Tillträde kommer ske under februari 2019. I och med affären får vi även en ny stark delägare till bolaget. NP3 får en delbetalning i form av aktier till ett värde av ca 43 mkr och det är med stolthet som vi hälsar NP3 välkomna som delägare. Det känns som ett mycket positivt kvitto att en stark aktör på marknaden tar klivet in som stor delägare i MaxFastigheter.

MaxFastigheter uppvisar en god intjäningsförmåga på årsbasis. Då bolaget har vuxit snabbt och kontinuerligt har vi inte med oss hela driftnettot från de fastigheter som tillträtts/färdigställts under året i resultaträkningen för 2018. Intjäningsförmågan säger därför mer om kraften och möjligheterna i beståndet. Intjäningen beräknas fortsätta att öka, till största delen tack vare förvärvade fastigheter, men även genom positiv nettouthyrning.

Med det starka 2018 i ryggen och vår ständiga strävan att utvecklas och bli bättre, ska vi fortsätta leverera ett ökat kassaflöde och en attraktiv avkastning till våra aktieägare även under 2019.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Intäkter	35 188	25 165	111 024	89 634
Fastighetskostnader	-11 874	-5 464	-28 242	-20 325
Driftöverskott	23 314	19 701	82 782	69 309
Central administration	-6 338	-5 515	-14 835	-14 385
Finansnetto	-1 453	-6 845	-24 210	-16 334
Förvaltningsresultat	15 523	7 341	43 737	38 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-6 962	15 769	1 968	14 265
Orealiserade värdeförändringar derivat	76	91	1 048	1 573
Resultat före skatt	8 637	23 201	46 753	54 428
Aktuell skatt	642	173	-2 043	-4 610
Uppskjuten skatt	-2 671	-2 621	-5 048	-4 715
Periodens resultat	6 608	20 753	39 662	45 103
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	6 608	20 753	39 662	45 103
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,5	1,5	2,7	3,3
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	14 573	13 862	14 573	13 862

¹Periodens resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTAT

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

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 82,8 mkr (69,3) under årets sista kvartal. Överskottsgraden uppgick till 74,6 procent (77,3). Minskningen av överskottsgraden beror främst på en ökad omsättning och kostnad avseende servicetjänster.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 43,7 mkr (38,6). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 3,0 kr (2,8).

Resultat före skatt uppgick till 46,8 mkr (54,4). Under 2017 var förändringen avseende de orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheterna högre. Under det sista kvartalet 2018 påverkades värdeförändringen negativt i samband med den årliga externa värderingen med -7,0 mkr. För året blev dock värdeförändringen positiv och uppgick till 2,0 mkr (1,3). Se även "Fastigheternas värdeförändringar" på sid 6.

Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till 1,0 mkr (1,6).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 111,0 mkr (89,6). Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Hyresvärdet för befintliga kontrakt på årsbasis uppgick vid årets slut till 128,5 mkr.

Intäkterna för 2018 utgörs av hyresintäkter 92,7 mkr (84,4) och serviceintäkter 10,7 mkr (5,2) samt av

vidaredebitering av utgifter i projektet etapp I, Karlstad med 7,6 mkr (0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,2 procent (90,6). Serviceintäkterna består i huvudsak av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Fastighetskostnaderna uppgick till -28,2 mkr (-20,3). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetskötsel, drift, reparationer, underhåll och fastighetsskatt. Centrala administrationskostnader uppgick till -14,8 mkr (-14,4). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning.

SKATT

Under året uppgick uppskjuten skatt till -5,0 mkr (-4,7) och aktuell skatt till -2,0 mkr (-4,6).

I juni beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettet om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg från dagens 22,0 procent till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. De nya reglerna gäller därmed från 1 januari 2019.

Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent. I och med det har en redovisningsmässig engångseffekt om 3,6 mkr påverkat resultatet positivt under året 2018.

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 december 2018 33 fastigheter (32) med en total uthyrningsbar area om 133 999 kvm (126 295). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, samhälle, logistik/industri samt övrigt. Marknadsvärdet uppgick till 1 552 mkr (1 355) per 31 december 2018, varav de två största kategorierna handel och fritid svarade för 67 procent (60) respektive 17 procent (17). Portföljens direktavkastning uppgick till 5,8 procent (5,1) under 2018.

Fastigheterna finns i 7 regioner med ett fokus på Västerås med 27 procent av värdet, Karlstad 20 procent, Eskilstuna 20 procent och Norrköping 14 procent. Av det totala fastighetsvärdet ligger 76 procent i regionstäder. MaxFastigheter har 137 hyresavtal (124) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,1 år (4,5). De tio största hyresgästerna svarar för 51,5 procent (55,8) av det totala hyresvärdet genom 27 hyresavtal (26).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 0 fastigheter (6) tillträtts för en total köpeskilling om 0 mkr (130) och 0 fastigheter (0) frånträtts för totalt 0 mkr (0).

Under året har 2 projekt färdigställts till ett marknadsvärde av 132,0 mkr i Karlstad samt 53,5 mkr i Gävle.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2,0 mkr (14,3) under året. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 2,0 mkr (14,3). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 december, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 5,8 procent (5,1). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror och utveckling av fastighetsprojekt.

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Externvärderingarna har per 31 december 2018 genomförts av SVEFA och Newsec. 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 året investerades för 194,5 mkr (23,5). Sammanlagt pågick vid årsskiftet 2 projekt (1). Total kalkylerad investering för pågående projekt uppgår till 243 mkr.

Två utav bolagets tidigare projekt är färdigställda och inflyttade. Projektet som avsåg nybyggnation för DollarStore i Gävle stod färdigt 25 september och fastigheten är fullt uthyrd.

Etapp 1 i Karlstad stod färdigt 23 december med inflyttning av Rekryteringsmyndigheten.

De pågående projekten är Etapp 2 i Karlstad, vilket avser nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren, samt nybyggnation av restauranghus i Kjula Logistikpark utanför Eskilstuna.

I Eskilstuna har en avsiktsförklaring tecknats med kommunen avseende förvärv av fastigheter i Skiftinge, vilket innebär nybyggnation av upp till 28 000 kvm handelsområde.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2018-12-31

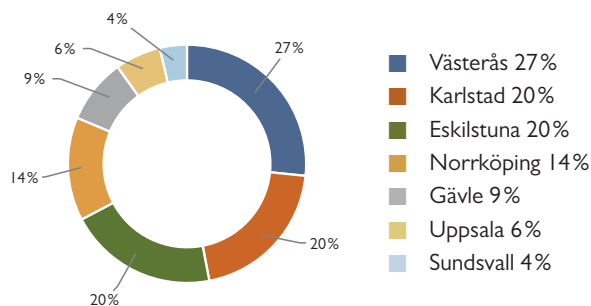
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
TKR			
Ingående värde	1 355 635	974 513	470 739
Investeringar i befintliga fastigheter	194 484	23 509	38 599
Förvärv	-	343 348	401 301
Avyttringar	-	-	-11 058
Orealiserade värdeförändringar	1 968	14 265	74 932
Totalt	1 552 087	1 355 635	974 513

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

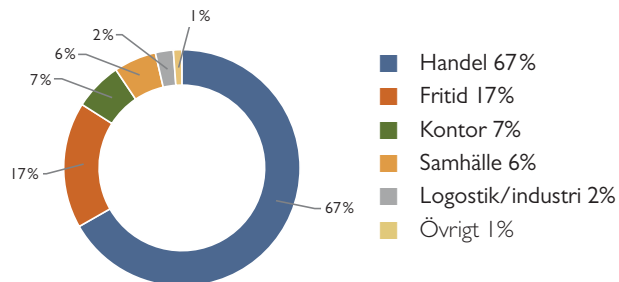
2018-12-31

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	22 857	26,0	1 139	94,1	24,5
Gävle	4	12 849	10,6	826	100,0	10,6
Karlstad	3	19 682	19,1	968	95,0	18,1
Norrköping	6	22 531	19,0	845	99,5	18,9
Sundsvall	1	3 822	4,3	1 130	100,0	4,3
Uppsala	4	6 540	8,0	1 218	100,0	8,0
Västerås	9	45 718	41,4	906	79,9	33,1
Totalt	33	133 999	128,5	959	91,5	117,5

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE

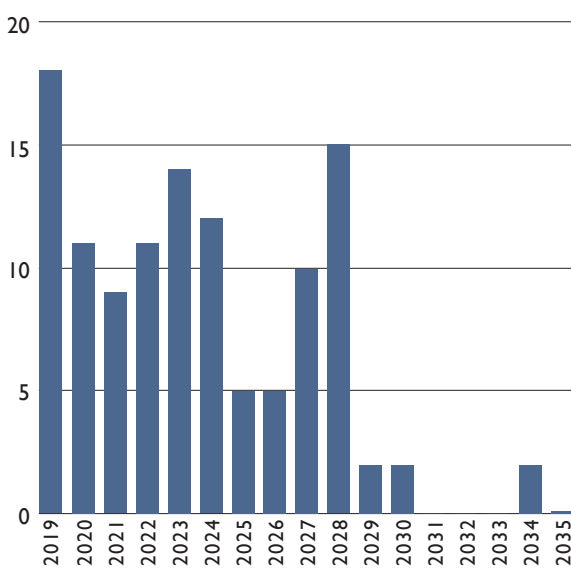


HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



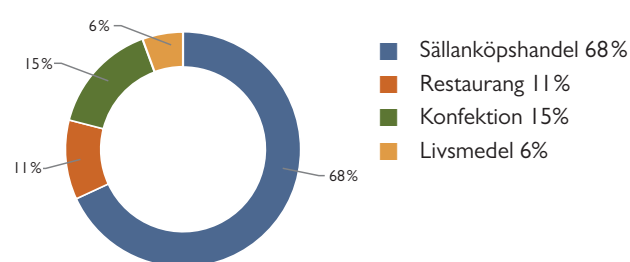
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr



Förfallostrukturen över MaxFastigheters kontrakterade årliga hyresintäkter framgår av ovanstående diagram.

FÖRDELNING LOKALTYP HANDEL



FINANSIERING

SKULDER

Den 31 december 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 928,4 mkr (787,9) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,1 procent (3,3). 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 perioden till -24,2 mkr (-16,3), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,8 ggr (4,1). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 59,8 procent (58,1).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 1,2 år (1,6). Kreditvolymerna med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid årets slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 399,0 mkr (370) vilket innebär 43 % (47%) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 1,8 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 1,9 år (2,0) per den sista december.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-12-31

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSnittlig RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	452 337	48,7	4,05	143 904	15,5
>1-2	205 940	22,2	2,48	383 347	41,3
>2-3	230 266	24,8	2,13	326 305	35,1
>3-4	39 879	4,3	1,96	53 670	5,8
>4-5	-	-	-	-	-
>5-	-	-	-	21 196	2,3
Totalt	928 422	100,0	3,14	928 422	100,0

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 14 573 151 stamaktier, samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick 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 29,3 kr (25,8) per den sista december efter en uppgång på 13,6 procent under året att jämföra med Carnegies fastighetsindex som steg med 12,9 procent under samma period. Börsvärdet uppgick till 427 mkr. Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417.

MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid årets slut uppgick eget kapital till 576 mkr (553) motsvarande 39,5 kr per aktie (37,9). Soliditeten uppgick till 35,8 procent (38,5). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 43,1 kr (41,5) per aktie.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

2018-12-31

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Sundsvall, Västerås	Fritid	4	12,1%
Dollarstore	Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå	Handel	5	9,9%
Granngården	Eskilstuna, Karlstad, Norrtälje, Västerås, Östhammar	Handel	5	7,3%
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	4,4%
Willys	Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	2	4,0%
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	1	3,7%
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	3,3%
Elgiganten	Eskilstuna	Handel	1	2,4%
Yoump	Västerås	Fritid	1	2,3%
Lindex	Västerås	Handel	1	2,1%
Största hyresgäster			27	51,5%
Övriga hyresgäster			110	48,5%
Totalt			137	100,0%

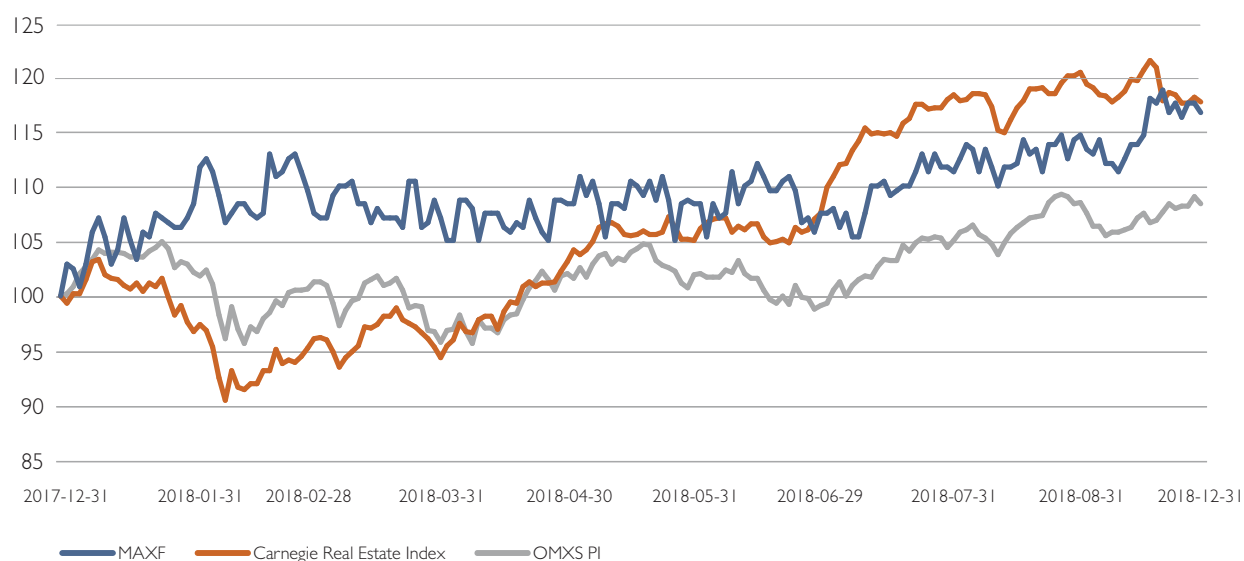
AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2018-12-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
TTC Invest	1 978 295	13,6%	0,0%
Danica Pension	709 886	4,9%	0,0%
Axagon	659 560	4,5%	0,0%
Jan-Ove Tangen med bolag	601 753	4,1%	0,1%
Andreas Daag	533 161	3,7%	0,1%
Rellco Invest	507 857	3,5%	0,0%
EkoFast Invest	425 497	2,9%	0,0%
Nordnet Pensionsförsäkring	391 804	2,7%	-0,3%
Magnus Daag	329 900	2,3%	0,1%
Haslem Invest	322 582	2,2%	0,0%
Summa tio största	6 460 295	44,3%	-0,1%
Övriga aktieägare	8 112 856	55,7%	0,1%
Totalt	14 573 151	100,0%	0,0%

KURSENTVECKLING MAXFASTIGHETER

Index



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 december 2018 och för en period om tolv månader framåt.

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 december 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 december 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2018-12-31	FÖRÄNDRING	2018-09-30
Intäkter	139,4	20,9	118,5
Fastighetskostnader	-26,8	-2,1	-24,7
Driftöverskott	112,6	18,8	93,8
Central administration	-14,5	-3,3	-11,2
Finansnetto	-29,3	-1,7	-27,6
Förvaltningsresultat	68,8	13,8	55,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 704	209	1 495
Totalt antal aktier	16 000 000	1 426 849	14 573 151
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	619	50	569
Överskottsgrad, %	80,8	-	79,2
Direktavkastning fastigheter, %	6,6	-	6,3
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,3	-	3,8
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,7	1,2	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 årets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 8 personer (5). Medelåldern var 45,7 år (50,5) och andelen kvinnor uppgick till 37,5 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 och 49.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Hyresavtal har under perioden tecknats med EkoFast Invest AB avseende en mindre lokal i Eskilstuna. Hyresavtalet uppgår till en årshyra om 41 800 kr och löper till och med 2021-09-30.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. För ytterligare information se sid 41 i 2017 års årsredovisning.

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 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.

NYA STANDARDER SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT ELLER ANTAGITS

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt upptas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. För MaxFastigheters del är det framförallt redovisningen av tomträtsavtal som bedöms komma påverka räkenskaperna med ökad balansomslutning, ökade räntekostnader m m som konsekvens. För närvarande innehas endast ett större tomträtsavtal vars totala tomträtsavgäld på årsbasis uppgår till 600 tkr.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under Q1 2019 genomförs en bytesaffär och riktad nyemission med NP 3 Fastigheter.

Eskilstuna den 15 februari 2019

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER AB (PUBL)

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

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar m.m.	1 552 087	1 355 635	974 513
Inventarier	425	360	551
Uppskjuten skattefordran	1 452	3 449	2 118
Kortfristiga fordringar	29 943	35 144	26 930
Likvida medel	25 859	40 538	5 978
Totala tillgångar	1 609 766	1 435 126	1 010 090
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	575 734	552 977	387 518
Uppskjuten skatt	50 760	47 709	42 994
Derivat	2 606	3 654	5 228
Räntebärande skulder	928 422	787 947	486 068
Övriga långfristiga skulder	-	-	8 458
Övriga kortfristiga skulder	52 244	42 839	79 824
Totalt eget kapital och skulder	1 609 766	1 435 126	1 010 090

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 1 januari 2017	25 766	188 353	173 399	387 518
Periodens totalresultat			45 103	45 103
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	10 667	123 733		134 400
Emissionskostnader efter skatt		-4 718		-4 718
Utdelning			-9 326	-9 326
Eget kapital 31 december 2017	36 433	307 368	209 176	552 977
Eget kapital 1 januari 2018	36 433	307 368	209 176	552 977
Periodens totalresultat			39 662	39 662
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-16 905	-16 905
Eget kapital 31 december 2018	36 433	307 368	231 933	575 734

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	82 782	69 309	45 079
Central administration	-14 835	-14 269	-9 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 279	91	51
Betald ränta	-24 054	-15 583	-15 524
Erhållen ränta	-	-	11
Betald skatt	-3 583	365	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 589	39 913	20 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	6 146	-8 385	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	11 039	-51 049	47 370
Kassaflöde från löpande verksamheten	58 774	-19 521	64 156
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	-	-	11 058
Förvärv av fastigheter	-	-343 437	-401 301
Investeringar i befintliga fastigheter	-194 484	-23 509	-38 599
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-200	74	-551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 684	-366 872	-429 393
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	128 352	200 015
Utdelning	-16 905	-9 327	-
Upptagna lån	164 993	690 029	285 882
Amortering av låneskulder	-26 857	-388 101	-121 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	121 231	420 953	364 509
Periodens kassaflöde	-14 679	34 560	-728
Likvida medel vid årets början	40 538	5 978	6 706
Likvida medel vid periodens slut	25 859	40 538	5 978

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och tillträden, vilka har finansierats genom upplåning i bank och från befintlig kassa. Fastighetsvärdet har under året ökat på grund av investeringar i projekt samt uppvärderingar av bolagets fastigheter till följd av stigande marknadsvärden. Förvaltningsfastigheternas värden uppgick till 1 552 mkr (1 356) vid årets slut, efter en ökning med 14 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 25,9 mkr (40,5). Derivat hade ett värde om -2,6 mkr (-3,7). Eget kapital uppgick till 575,7 mkr (553,0) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 928,4 mkr (787,9). Kortfristig del av

räntebärande skulder uppgick till 143,9 mkr (231,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 41,6 mkr (39,9). Efter förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 58,8 mkr (-19,5). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med 0 mkr (-343,4). Inga försäljningar av fastigheter har genomförts under 2017 och 2018. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -194,5 mkr (-23,5), vilket huvudsakligen avser nybyggnation.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av upplåning i bank till netto 138,1 mkr (301,9). Periodens kassaflöde uppgick till -14,7 mkr (34,6).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2018-12-31 jan-dec	2017-12-31 jan-dec	2016-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	33	32	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	133 999	126 295	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 552	1 356	975
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 583	10 734	10 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	90,6	91,0
Överskottsgrad, %	74,6	77,3	75,7
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,8	5,1	6,4
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	5,7	5,1	6,4
Finansiella			
Eget kapital vid årets slut, tkr	575 734	552 977	387 518
Avkastning på eget kapital, %	7,0	9,6	18,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,1	2,7
Belåningsgrad total, %	59,8	58,1	49,9
Soliditet, %	35,8	38,5	38,2
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,1	3,3	1,8
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental *	14 573	14 573	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental *	14 573	13 862	7 071
Eget kapital, kr/aktie	39,51	37,94	37,40
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	43,07	41,50	42,07
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,3	25,8	34,8
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,0	2,8	3,2
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,7	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 16 i rapporten.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av koncernbidrag från dotterbolag. 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. [SE NÄSTA SIDA →](#)

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	26 603	17 314	26 603	17 314
Driftöverskott	26 603	17 314	26 603	17 314
Central administration	-4 552	-3 921	-12 042	-12 899
Rörelseresultat	22 051	13 393	14 561	4 415
Finansnetto	1 929	-3 663	-8 498	-4 415
Resultat efter finansiella poster	23 980	9 730	6 063	-
Erhållna koncernbidrag	2 600	-	2 600	-
Resultat före skatt	26 580	9 730	8 663	-
Aktuell skatt	-	-	3	-
Uppskjuten skatt	-1 997	-	-1 997	-
Periodens resultat	24 583	9 730	6 669	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	24 583	9 730	6 669	-

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Inventarier	425	360	409
Aktier i dotterbolag	348 978	329 112	173 450
Uppskjuten skattefordran	1 452	3 449	2 118
Fordringar hos koncernföretag	185 876	229 485	49 310
Kortfristiga fordringar	1 035	1 582	17 259
Likvida medel	2 481	2 610	2 264
Totala tillgångar	540 247	566 598	244 810
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	36 433	36 433	25 766
Fritt eget kapital	289 413	299 648	189 959
Långfristiga räntebärande skulder	197 483	196 339	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	10 000
Övriga kortfristiga skulder	16 918	34 178	19 085
Totalt eget kapital och skulder	540 247	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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Hyresintäkter

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

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Hyresvärde

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.



KALENDARIUM

Årsredovisning 2018	2019-04-15
Bolagsstämma 2018	2019-05-07
Delårsrapport Q1 2019	2019-05-07
Delårsrapport Q2 2019	2019-07-09
Delårsrapport Q3 2019	2019-11-05
Bokslutskommuniké 2018	2020-02-14

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD

hakan.karlsson@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF

magnus.falt@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 60

GUNILLA ARBELL ÖSTVIK, CFO

gunilla.arbellostvik@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 19

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