

# Q2

---

*Delårsrapport januari-juni 2023*

*MaxFastigheter i Sverige AB (publ)*

# Delårsrapport Q2 januari-juni 2023

---

*Från och med 1 juli 2021 konsolideras MaxFastigheter som en underkoncern i Stenhus Fastigheter.*

---

## **Väsentliga händelser under och efter kvartalet**

För information om väsentliga händelser under och efter kvartalet hänvisas till "Kvartalsrapport Q2 2023" på moderbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB's hemsida.

## **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av kommersiella och finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk samt skatterisk.

## **Transaktioner med närstående**

Koncernen har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmissiga villkor.

## **Aktieägare**

MaxFastigheter avnoterade från Nasdaq First North Growth Market den 12 oktober 2021. Maxfastigheter ägs till 100 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market.

## Koncernen i korthet

|                                      | 2023<br>jan-juni | 2022<br>jan-juni | 2022<br>jan-dec |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Intäkter, tkr                        | 124 649          | 126 890          | 254 321         |
| Förvaltningsresultat, tkr            | 27 522           | 47 896           | 96 060          |
| Eget kapital, tkr                    | 1 175 658        | 1 285 717        | 1 213 543       |
| Balansomslutning, tkr                | 3 238 166        | 3 630 055        | 3 905 086       |
| Belåningsgrad, %                     | 57,1             | 55,5             | 63,3            |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup> | 1,92             | 2,92             | 2,63            |
| Soliditet, %                         | 36,3             | 35,4             | 31,1            |

<sup>1</sup> Räntetäckningsgraden beräknas på rullande 12 månader from jan 2023. Jämförelsetal har räknats om.

### Resultatutveckling mm

Under perioden januari till juni 2023 har intäkterna minskat med 1,8% till 124,7 mkr (126,9), jämfört med motsvarande period förra året. Driftöverskottet för perioden uppgick till 91,9 mkr (98,0) vilket är en minskning med 6,2% jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot uppgick till -54,1 mkr (-37,7).

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån uppgående till sammanlagt 1 573,2 mkr (1 955,8). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 2 686,6 mkr (3 432,3).

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

|  | 2023<br>april-<br>juni | 2022<br>april-<br>juni | 2023<br>jan-<br>juni | 2022<br>jan-<br>juni | 2022<br>jan-<br>dec |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Belopp i tkr   |                        |                        |                      |                      |                     |
| Intäkter   | 52 962                 | 65 407                 | 124 649              | 126 890              | 254 321             |
| Fastighetskostnader                                      | -17 641                | -14 381                | -32 732              | -28 873              | -59 503             |
| <b>Driftöverskott</b>                                    | <b>35 321</b>          | <b>51 026</b>          | <b>91 917</b>        | <b>98 017</b>        | <b>194 818</b>      |
| Central administration                                   | -6 130                 | -6 148                 | -10 320              | -12 397              | -15 112             |
| Finansnetto  | -17 178                | -16 130                | -54 075              | -37 724              | -83 646             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                              | <b>12 013</b>          | <b>28 478</b>          | <b>27 522</b>        | <b>47 896</b>        | <b>96 060</b>       |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                  | -12 319                | -27 760                | -101 153             | 67 240               | -62 404             |
| Orealiserade värdeförändringar<br>finansiella instrument | -5 376                 | 14 702                 | -8 474               | 23 798               | 25 797              |
| <b>Resultat före skatt</b>                               | <b>-5 682</b>          | <b>15 690</b>          | <b>-82 105</b>       | <b>138 934</b>       | <b>59 453</b>       |
| Skatt  | 5 132                  | -4 841                 | 44 220               | -34 773              | -27 466             |
| <b>Periodens resultat</b>                                | <b>-550</b>            | <b>10 849</b>          | <b>-37 885</b>       | <b>104 161</b>       | <b>31 987</b>       |
| Övrigt totalresultat                                     | -                      | -                      | -                    | -                    | -                   |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                  | <b>-550</b>            | <b>10 849</b>          | <b>-37 885</b>       | <b>104 161</b>       | <b>31 987</b>       |

## Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i tkr                           | 2023-06-30       | 2022-06-30       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                      |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                | 2 686 643        | 3 432 310        | 3 338 580        |
| Nyttjanderättstillgångar               | 48 501           | 40 516           | 40 516           |
| Inventarier                            | -                | 36               | -                |
| Derivat                                | 21 664           | 28 139           | 30 139           |
| Uppskjuten skattefordran               | -                | 2 500            | -                |
| Kortfristiga fordringar                | 442 783          | 77 738           | 458 432          |
| Likvida medel                          | 38 575           | 48 816           | 37 419           |
| <b>Totala tillgångar</b>               | <b>3 238 166</b> | <b>3 630 055</b> | <b>3 905 086</b> |
| <b>Eget kapital och Skulder</b>        |                  |                  |                  |
| Eget kapital                           | 1 175 658        | 1 285 717        | 1 213 543        |
| Uppskjuten skatt                       | 121 357          | 185 788          | 167 836          |
| Räntebärande skulder                   | 1 573 215        | 1 955 796        | 2 149 951        |
| Leasingskulder                         | 48 501           | 40 516           | 40 516           |
| Övriga skulder                         | 319 435          | 162 238          | 333 240          |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b> | <b>3 238 166</b> | <b>3 630 055</b> | <b>3 905 086</b> |

## Förändring av eget kapital

| Belopp i tkr                         | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balans-<br>erade<br>vinstmedel<br>inklusive<br>periodens<br>resultat | Summa<br>eget<br>kapital |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Eget kapital 1 januari 2022</b>   | 54 110            | 505 496                          | 621 949  | 1 181 556                |
| Periodens totalresultat              |                   |                                  | 31 987   | 31 987                   |
| <b>Eget kapital 31 december 2022</b> | 54 110            | 505 496                          | 653 936  | 1 213 543                |

| Belopp i tkr                       | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balans-<br>erade<br>vinstmedel<br>inklusive<br>periodens<br>resultat | Summa<br>eget<br>kapital |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Eget kapital 1 januari 2023</b> | 54 110            | 505 496                          | 653 937  | 1 213 543                |
| Periodens totalresultat            |                   |                                  | -37 885  | -37 885                  |
| <b>Eget kapital 30 juni 2023</b>   | 54 110            | 505 496                          | 616 052  | 1 175 658                |

## Koncernens rapport över kassaflöde

| Belopp i tkr  | 2023<br>april-<br>juni | 2022<br>april-<br>juni | 2023<br>jan-<br>juni | 2022<br>jan-<br>juni | 2022<br>jan-<br>dec |
|---|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>   |                        |                        |                      |                      |                     |
| Driftöverskott  | 35 321                 | 51 026                 | 91 917               | 98 017               | 194 818             |
| Central administration  | -6 130                 | -6 148                 | -10 320              | -12 397              | -15 112             |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     | –                      | -24                    | –                    | -20                  | -18                 |
| Betald ränta  | -23 836                | -18 099                | -56 093              | -30 737              | -74 929             |
| Erhållen ränta  | 2 848                  | –                      | 5 117                | –                    | 64                  |
| Betald skatt  | 146                    | -2 621                 | -5 365               | -14 167              | -4 990              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>     | <b>8 349</b>           | <b>24 134</b>          | <b>25 256</b>        | <b>40 696</b>        | <b>99 833</b>       |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                    |                        |                        |                      |                      |                     |
| Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm | -174 394               | 286                    | 8 454                | -11 042              | -410 599            |
| Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar     | -21 262                | -126 047               | 39                   | -249 132             | -77 041             |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>   | <b>-187 307</b>        | <b>-101 627</b>        | <b>33 749</b>        | <b>-219 478</b>      | <b>-387 807</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                        |                        |                      |                      |                     |
| Försäljning av dotterbolag  | 131 409                | –                      | 561 786              | –                    | –                   |
| Investeringar i befintliga fastigheter  | - 6 743                | -16 463                | -16 530              | -30 918              | -66 836             |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar   | –                      | 57                     | –                    | 500                  | 537                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | <b>124 666</b>         | <b>-16 406</b>         | <b>545 256</b>       | <b>-30 418</b>       | <b>-66 299</b>      |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                        |                        |                      |                      |                     |
| Upptagna lån  | 47 350                 | 403 818                | 47 350               | 403 818              | 1 144 974           |
| Amortering av låneskulder   | -142 188               | -275 523               | -625 199             | -295 436             | -843 779            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | <b>-94 838</b>         | <b>128 295</b>         | <b>-577 849</b>      | <b>108 382</b>       | <b>301 195</b>      |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>-157 479</b>        | <b>10 262</b>          | <b>1 156</b>         | <b>-141 514</b>      | <b>-152 911</b>     |
| Likvida medel vid årets början  | 196 054                | 38 554                 | 37 419               | 190 330              | 190 330             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>38 575</b>          | <b>48 816</b>          | <b>38 575</b>        | <b>48 816</b>        | <b>37 419</b>       |

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Belopp i tkr                             | 2023<br>jan-juni | 2022<br>jan-juni | 2022<br>jan-dec |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                          | 11 456           | 26 810           | 34 886          |
| Fastighetskostnader                      | –                | -55              | -56             |
| <b>Driftöverskott</b>                    | <b>11 456</b>    | <b>26 755</b>    | <b>34 830</b>   |
| Central administration                   | -11 923          | -9 256           | -12 231         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-467</b>      | <b>17 499</b>    | <b>22 599</b>   |
| Resultat från andelar i koncernföretag   | 8 253            | –                | -30 200         |
| Finansnetto                              | -21 790          | -15 206          | -35 318         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-14 004</b>   | <b>2 293</b>     | <b>-42 919</b>  |
| Bokslutsdispositioner                    | –                | –                | 800             |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>-14 004</b>   | <b>2 293</b>     | <b>-42 119</b>  |
| Skatt                                    | 91               | -459             | -3 382          |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>-13 913</b>   | <b>1 834</b>     | <b>-45 501</b>  |
| Övrigt totalresultat                     | –                | –                | –               |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>  | <b>-13 913</b>   | <b>1 834</b>     | <b>-45 501</b>  |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i tkr                           | 2023-06-30       | 2022-06-30       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                      |                  |                  |                  |
| Inventarier                            | –                | 36               | –                |
| Aktier i dotterbolag                   | 649 525          | 1 233 160        | 690 375          |
| Fordringar hos koncernföretag          | 600 020          | 603 761          | 821 897          |
| Kortfristiga fordringar                | 389              | 889              | 1 261            |
| Likvida medel                          | 20 410           | 1 605            | 3 782            |
| <b>Totala tillgångar</b>               | <b>1 270 344</b> | <b>1 839 451</b> | <b>1 517 315</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>        |                  |                  |                  |
| Bundet eget kapital                    | 54 110           | 54 110           | 54 110           |
| Fritt eget kapital                     | 360 279          | 421 527          | 374 192          |
| Obeskattade reserver                   | 5 007            | 5 007            | 5 007            |
| Räntebärande skulder                   | 298 004          | 494 818          | 498 141          |
| Skulder hos koncernföretag             | 544 624          | 854 455          | 573 414          |
| Övriga skulder                         | 8 320            | 9 534            | 12 451           |
| <b>Totalt eget kapital och skulder</b> | <b>1 270 344</b> | <b>1 839 451</b> | <b>1 517 315</b> |

# Kommentarer

---

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplýsningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

## Värdering fastigheter

Per den 30 juni har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 30 juni.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Gällande pågående projekt upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering sker.

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

## 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 sidan 20 i 2022 års årsredovisning.

## Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

MaxFastigheter uppfyller vid periodens utgång åtagandena under sina finansieringsavtal, inklusive de för de utestående obligationslånen.

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Dotterbolagen i MaxFastigheter-koncernen tar upp fastighetsinteckningar som säkerhet för sina fastighetslån.

## Nyckeltal

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter inklusive obligationlån, minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde.

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat efter återläggande av finansiella kostnader i förhållande till externa finansiella kostnader. Från externa finansiella kostnader exkluderas räntekostnader på interna lån från aktieägare samt tomträttsavgälder, som i enlighet med IFRS 16 redovisas i finansnettot som finansiella leasingkostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

# Styrelsens försäkran

---

*Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.*

*Stockholm den 28 augusti 2023*

---

**Elias Georgiadis**  
VD, Styrelseledamot

**Tomas Georgiadis**  
Styrelsens ordförande

**Mikael Nicander**  
Styrelseledamot

---

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

---

# *Kontaktuppgifter*

---

**MaxFastigheter i Sverige AB (publ)**

c/o Stenhus Fastigheter i Norden  
Box 44102  
100 73 Stockholm

Telefon 08-410 22 100  
info@stenhusfastigheter.se  
Information om Stenhus Fastigheter finns på  
[www.stenhusfastigheter.se](http://www.stenhusfastigheter.se)

Information om MaxFastigheter finns på  
[www.maxfastigheter.se](http://www.maxfastigheter.se)

Organisationsnummer: 556937-5487