

Q1

Delårsrapport januari-mars 2022

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Delårsrapport Q1 januari-mars 2022

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

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Det första kvartalet 2022 har drabbat världen hårt. Europa upplever krig samtidigt som Covid-19 leder till nedstängning av delar av Asien. Vi ser stigande inflation, ökade räntor och vi får också en brist på råvaror. Vi har fortsatt fokus på långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster, indexerade hyror och kostnadskontroll i förvaltning och projekt. Utöver det har vi låg skuldsättningsgrad vilket minskar ränterisken.

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 Growth Market.

Koncernen i korthet

	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Intäkter, tkr	61 483	52 390	224 973
Förvaltningsresultat, tkr	19 147	11 748	80 051
Eget kapital, tkr	1 274 869	1 176 428	1 181 556
Balansomslutning, tkr	3 612 737	3 145 799	3 637 164
Belåningsgrad, %	51,9	56,1	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,69	1,5	2,2
Soliditet, %	35,3	37,4	32,4

Resultatutveckling mm

Under perioden januari till mars 2022 har intäkterna ökat med 17 % till 61,5 mkr (52,4), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänför sig främst till färdigställande av projektfastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 47,0 mkr (39,6) vilket är en uppgång med 18,7 % jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot minskade till -21,6 mkr (-21,9), varav 6,5 avser kostnader för nedskrivning av fordran.

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån uppgående till sammanlagt 1 824,5 mkr (1 759,5). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3 443,6 mkr (2 951,5).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022 jan- mars	2021 jan- mars	2021 jan- dec
Intäkter	61 483	52 390	224 973
Fastighetskostnader	-14 492	-12 799	-50 710
Driftöverskott	46 991	39 591	174 263
Central administration	-6 249	-5 981	-29 899
Finansnetto	-21 594	-21 862	-64 313
Förvaltningsresultat	19 148	11 748	80 051
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	95 000	312	237 910
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9 096	1 744	6 440
Resultat före skatt	123 244	13 804	324 401
Aktuell skatt	-2 224	-2 211	-5 534
Uppskjuten skatt	-27 708	-1 968	-69 367
Periodens resultat	93 312	9 625	249 500
Övrigt totalresultat	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	93 312	9 625	249 500

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 443 603	2 951 466	3 334 148
Nyttjanderättstillgångar	40 516	32 841	40 516
Inventarier	72	261	519
Derivat	13 438	–	4 342
Uppskjuten skattefordran	2 982	4 203	3 366
Kortfristiga fordringar	73 572	54 395	63 943
Likvida medel	38 554	102 633	190 330
Totala tillgångar	3 612 737	3 145 799	3 637 164
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	1 274 868	1 176 428	1 181 556
Uppskjuten skatt	183 290	89 403	155 965
Derivat	–	354	–
Räntebärande skulder	1 824 482	1 759 456	1 844 050
Leasingskulder	40 516	32 841	40 516
Övriga skulder	289 581	87 317	415 077
Totalt eget kapital och skulder	3 612 737	3 145 799	3 637 164

Förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021	54 110	505 496	227 263	383 616	1 170 485
Hybridobligation			-227 263		-227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 167	-11 167
Periodens totalresultat				249 500	249 500
Eget kapital 31 december 2021	54 110	505 496	–	621 949	1 181 556

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2022	54 110	505 496	–	621 949	1 181 556
Hybridobligation					
Periodens totalresultat				93 312	93 312
Eget kapital 31 mars 2022	54 110	505 496	–	715 261	1 274 868

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	46 991	39 591	174 264
Central administration	-6 249	-5 981	-29 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	-	-
Betald ränta	-12 638	-15 043	-53 758
Erhållen ränta	-	-	6
Betald skatt	-11 546	-5 426	-6 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 562	13 141	83 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-11 328	10 022	5 725
Förändring av kortfristiga skulder	-123 085	16 573	333 164
Kassaflöde från löpande verksamheten	-117 851	39 736	422 761
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	-	4 441	19 941
Förvärv av fastigheter	-	-35 341	-35 341
Investeringar i befintliga fastigheter	-14 455	-58 917	-219 501
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	443	-52	-309
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 012	-89 869	-235 210
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligation	-	-	-227 263
Betald ränta hybridobligation	-	-3 683	-11 167
Upptagna lån	-	471 226	883 816
Amortering av låneskulder	-19 913	-374 924	-702 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 913	92 619	-57 368
Periodens kassaflöde	-151 776	42 486	130 183
Likvida medel vid årets början	190 330	60 147	60 147
Likvida medel vid periodens slut	38 554	102 633	190 330

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Nettoomsättning	11 146	14 728	63 211
Fastighetskostnader	–	-395	-3 076
Driftöverskott	11 146	14 333	60 135
Central administration	-4 884	-5 277	-24 884
Rörelseresultat	6 262	9 056	35 251
Finansnetto	-7 369	-13 999	-32 759
Resultat efter finansiella poster	-1 107	-4 943	2 492
Bokslutsdispositioner	–	–	-12 793
Resultat före skatt	-1 107	-4 943	-10 301
Aktuell skatt	–	–	-3 089
Periodens resultat	-1 107	-4 943	-13 390
Övrigt totalresultat	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	-1 107	-4 943	-13 390

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Tillgångar			
Inventarier	72	262	519
Aktier i dotterbolag	1 251 706	867 799	1 251 706
Fordringar hos koncernföretag	605 626	431 475	355 177
Kortfristiga fordringar	1 052	13 093	734
Likvida medel	3 012	60 255	120 923
Totala tillgångar	1 861 468	1 372 884	1 729 059
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Hybridobligation	–	227 263	–
Fritt eget kapital	418 586	435 623	419 693
Obeskattade reserver	5 007	–	5 007
Långfristiga räntebärande skulder	493 781	490 601	492 185
Skulder hos koncernföretag	876 408	146 249	745 381
Övriga skulder	13 576	19 038	12 683
Totalt eget kapital och skulder	1 861 468	1 372 884	1 729 059

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. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Värdering fastigheter

Per den 31 mars har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 31 mars.

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 2021 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. För merparten av dessa lån i koncernbolagen står moderbolaget MaxFastigheter i Sverige AB som borgenär.

Nyckeltal

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

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.

Eskilstuna den 21 maj 2022

Elias Georgiadis
Styrelsens ordförande

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

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

Telefon: 016-200 69 90
info@maxfastigheter.se
Information om MaxFastigheter finns på
www.maxfastigheter.se

Organisationsnummer: 556937-5487