

# Q4

---

*Bokslutskommuniké 2022*

*MaxFastigheter i Sverige AB (publ)*

# Bokslutskommuniké 2022

---

*Från och med 1 juli 2021 konsolideras MaxFastigheter som en underkoncern i Stenhus Fastigheter. MaxFastigheter har den 12 oktober avnoterats från Nasdaq First North Growth Market.*

---

## Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Den 16 februari 2023 meddelade Stenhus Fastigheter om förtidsinlösen av, genom dotterbolaget MaxFastigheter i Sverige AB (publ), utestående obligationslån om 200 miljoner kronor.

## 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.

Marknaden har under året påverkats mycket av osäkerhet i världen. Dels genom konflikter men även pandemin. Detta medför bland annat risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt, liksom för ökade priser på energi. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Den rådande situationen har också effekter på inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

## Transaktioner med närstående

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

## Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

## Koncernen i korthet

	2022-12-31 jan-dec	2021-12-31 jan-dec
Intäkter, tkr	254 321	224 973
Förvaltningsresultat, tkr	96 060	80 051
Eget kapital, tkr	1 213 543	1 181 556
Balansomslutning, tkr	3 905 086	3 637 164
Belåningsgrad, %	63,3	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2
Soliditet, %	31,1	32,4

### Resultatutveckling mm

Under perioden januari till december 2022 har intäkterna ökat med ca 13% till 254,3 mkr (225,0), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänför sig främst till färdigställande av projektfastigheter samt förvärv av nya fastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 194,8 mkr (174,3) vilket är en uppgång med ca 12% jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot ökade till -83,6 mkr (-64,3) främst till följd av ökande lån och högre ränta i koncernen.

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet i med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån uppgående till sammanlagt 2 150,0 mkr (1 844,1). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3 338,6 mkr (3 334,1).

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

	2022 okt- dec	2021 okt- dec	2022 jan- dec	2021 jan- dec
Belopp i tkr				
Intäkter	62 195	54 967	254 321	224 973
Fastighetskostnader	-16 574	-15 393	-59 503	-50 710
<b>Driftöverskott</b>	<b>45 621</b>	<b>39 574</b>	<b>194 818</b>	<b>174 263</b>
Central administration	-3 514	-7 444	-15 112	-29 899
Finansnetto	-26 888	-16 647	-83 646	-64 313
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>15 219</b>	<b>15 483</b>	<b>96 060</b>	<b>80 051</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-135 202	45 020	-62 404	237 910
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 580	2 870	25 797	6 440
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-121 563</b>	<b>63 373</b>	<b>59 453</b>	<b>324 401</b>
Skatt	19 665	-19 423	-27 466	-74 901
<b>Periodens resultat</b>	<b>-101 898</b>	<b>43 950</b>	<b>31 987</b>	<b>249 500</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-101 898</b>	<b>43 950</b>	<b>31 987</b>	<b>249 500</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr		
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	3 338 580	3 334 148
Nyttjanderättstillgångar	40 516	40 516
Inventarier	-	519
Derivat	30 139	4 342
Uppskjuten skattefordran	-	3 366
Övriga fordringar	458 432	63 943
Likvida medel	37 419	190 330
<b>Totala tillgångar</b>	<b>3 905 086</b>	<b>3 637 164</b>
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och Skulder</b>		
Eget kapital	1 213 543	1 181 556
Uppskjuten skatt	167 836	155 965
Räntebärande skulder	2 149 951	1 844 050
Leasingskulder	40 516	40 516
Övriga skulder	333 240	415 077
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>3 905 086</b>	<b>3 637 164</b>

## Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Driftöverskott	45 621	39 574	194 818	174 264
Central administration	-3 514	-7 444	-15 112	-29 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3	-	-18	-
Betald ränta	-26 916	-14 144	-74 929	-53 758
Erhållen ränta	4	1	64	6
Betald skatt	5 775	-508	-4 990	-6 741
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>20 967</b>	<b>17 479</b>	<b>99 833</b>	<b>83 872</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av fordringar	-402 940	4 434	-410 599	5 725
Förändring av kortfristiga skulder	174 951	61 651	-77 041	333 164
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-207 022</b>	<b>83 563</b>	<b>-387 807</b>	<b>422 761</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	-	-	-	19 941
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-35 341
Investeringar i befintliga fastigheter	-13 719	-52 385	-66 836	-219 501
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3	-	537	-
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-257	-	-309
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-13 716</b>	<b>-52 642</b>	<b>-66 299</b>	<b>-235 210</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Hybridobligation	-	-	-	-227 263
Betald ränta hybridobligation	-	-	-	-11 167
Upptagna lån	696 079	362 905	1 144 974	883 816
Amortering av låneskulder	-505 455	-250 459	-843 779	-702 754
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>190 624</b>	<b>112 446</b>	<b>301 195</b>	<b>-57 368</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-30 114</b>	<b>143 367</b>	<b>-152 911</b>	<b>130 183</b>
Likvida medel vid årets början	67 533	46 964	190 330	60 147
Likvida medel vid periodens slut	37 419	190 330	37 419	190 330

## Förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>227 263</b>	<b>383 616</b>	<b>1 170 485</b>
Hybridobligation			-227 263		-227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 166	-11 166
Periodens totalresultat				249 500	249 500
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>–</b>	<b>621 949</b>	<b>1 181 556</b>

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

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	34 886	63 211
Fastighetskostnader	-56	-3 076
<b>Driftöverskott</b>	<b>34 830</b>	<b>60 135</b>
Central administration	-12 231	-24 884
<b>Rörelseresultat</b>	<b>22 599</b>	<b>35 251</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-30 200	-
Finansnetto	-35 318	-32 759
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-42 919</b>	<b>2 492</b>
Bokslutsdispositioner	800	-12 793
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-42 119</b>	<b>-10 301</b>
Skatt	-3 382	-3 089
<b>Periodens resultat</b>	<b>-45 501</b>	<b>-13 390</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-45 501</b>	<b>-13 390</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Inventarier	-	519
Aktier i dotterbolag	690 375	1 251 706
Fordringar hos koncernföretag	821 897	355 177
Övriga fordringar	1 261	734
Likvida medel	3 782	120 923
<b>Totala tillgångar</b>	<b>1 517 315</b>	<b>1 729 059</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bundet eget kapital	54 110	54 110
Fritt eget kapital	374 192	419 693
Obeskattade reserver	5 007	5 007
Långfristiga räntebärande skulder	498 141	492 185
Skulder hos koncernföretag	573 414	745 381
Övriga skulder	12 451	12 683
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>1 517 315</b>	<b>1 729 059</b>

## Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>227 263</b>	<b>-61 245</b>	<b>725 623</b>
Hybridobligation	–	–	-227 263	–	-227 263
Räntekostnader Hybridobligation	–	–	–	-11 166	-11 166
Årets totalresultat	–	–	–	-13 390	-13 390
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>–</b>	<b>-85 803</b>	<b>473 803</b>

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2022</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>–</b>	<b>-85 803</b>	<b>473 803</b>
Årets totalresultat	–	–	–	-45 501	-45 501
<b>Eget kapital 31 december 2022</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>–</b>	<b>-131 304</b>	<b>428 302</b>



# Kommentarer

---

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommunikén i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén 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 31 december har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december.

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.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med fair value option IAS 40 och värdering sker i enlighet med nivå 3 i 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 flera av dessa lån i koncernbolagen står moderbolaget MaxFastigheter i Sverige AB som borgensman.

## 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 bokslutskommunikén 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 23 februari 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