

Q1

Delårsrapport januari-mars 2023

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Delårsrapport Q1 januari-mars 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 Q1 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 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Intäkter, tkr	71 687	61 483	254 321
Förvaltningsresultat, tkr	15 509	19 148	96 060
Eget kapital, tkr	1 176 208	1 274 868	1 213 543
Balansomslutning, tkr	3 367 200	3 612 737	3 905 086
Belåningsgrad, %	52,1	51,9	63,3
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	1,97	2,63	2,33
Soliditet, %	34,9	35,3	31,1

¹ Räntetäckningsgraden beräknas på rullande 12 månader from jan 2023. Jämförelsetal har räknats om.

Resultatutveckling mm

Under perioden januari till mars 2023 har intäkterna ökat med 16,6 % till 71,7 mkr (61,5), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänförs främst till färdigställande av projektfastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 56,6 mkr (47,0) vilket är en uppgång med 20,4% jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot ökade till 36,9 mkr (-21,6).

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån uppgående till sammanlagt 1 667,6 mkr (1 824,5). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 2 825,2 mkr (3 443,6).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2023 jan- mars	2022 jan- mars	2022 jan- dec
Intäkter	71 687	61 483	254 321
Fastighetskostnader	-15 091	-14 492	-59 503
Driftöverskott	56 596	46 991	194 818
Central administration	-4 190	-6 249	-15 112
Finansnetto	-36 897	-21 594	-83 646
Förvaltningsresultat	15 509	19 148	96 060
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-88 834	95 000	-62 404
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-3 098	9 096	25 797
Resultat före skatt	-76 423	123 244	59 453
Aktuell skatt	-2 263	-2 224	-12 229
Uppskjuten skatt	41 351	-27 708	-15 237
Periodens resultat	-37 335	93 312	31 987
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-37 335	93 312	31 987

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 825 231	3 443 603	3 338 580
Nyttjanderättstillgångar	48 501	40 516	40 516
Inventarier	-	72	-
Derivat	27 041	13 438	30 139
Uppskjuten skattefordran	-	2 982	-
Kortfristiga fordringar	270 373	73 572	458 432
Likvida medel	196 054	38 554	37 419
Totala tillgångar	3 367 200	3 612 737	3 905 086
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	1 176 208	1 274 868	1 213 543
Uppskjuten skatt	126 450	183 290	167 836
Räntebärande skulder	1 667 593	1 824 482	2 149 951
Leasingskulder	48 501	40 516	40 516
Övriga skulder	348 448	289 581	333 240
Totalt eget kapital och skulder	3 367 200	3 612 737	3 905 086

Förändring av eget kapital

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

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balans- erade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2023	54 110	505 496	653 937	1 213 543
Periodens totalresultat			-37 335	-37 335
Eget kapital 31 mars 2023	54 110	505 496	616 602	1 176 208

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	56 596	46 991	194 818
Central administration	-4 190	-6 249	-15 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	4	-18
Betald ränta	-32 257	-12 638	-74 929
Erhållen ränta	2 269	–	64
Betald skatt	-5 511	-11 546	-4 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 907	16 562	99 833
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	182 848	-11 328	-410 599
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	21 301	-123 085	-77 041
Kassaflöde från löpande verksamheten	221 056	-117 851	-387 807
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterbolag	430 377	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	-9 787	-14 455	-66 836
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	443	537
Kassaflöde från investeringsverksamheten	420 590	-14 012	-66 299
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	–	–	1 144 974
Amortering av låneskulder	-483 011	-19 913	-843 779
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-483 011	-19 913	301 195
Periodens kassaflöde	158 635	-151 776	-152 911
Likvida medel vid årets början	37 419	190 330	190 330
Likvida medel vid periodens slut	196 054	38 554	37 419

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Nettoomsättning	5 300	11 146	34 886
Fastighetskostnader	–	–	-56
Driftöverskott	5 300	11 146	34 830
Central administration	-5 532	-4 884	-12 231
Rörelseresultat	-232	6 262	22 599
Resultat från andelar i koncernföretag	7 147	–	-30 200
Finansnetto	-12 447	-7 369	-35 318
Resultat efter finansiella poster	-5 532	-1 107	-42 919
Bokslutsdispositioner	–	–	800
Resultat före skatt	-5 532	-1 107	-42 119
Skatt	48	–	-3 382
Periodens resultat	-5 484	-1 107	-45 501
Övrigt totalresultat	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	-5 484	-1 107	-45 501

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Inventarier	–	72	–
Aktier i dotterbolag	666 325	1 251 706	690 375
Fordringar hos koncernföretag	627 930	605 626	821 897
Kortfristiga fordringar	116	1 052	1 261
Likvida medel	27 144	3 012	3 782
Totala tillgångar	1 321 515	1 861 468	1 517 315
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Fritt eget kapital	368 708	418 586	374 192
Obeskattade reserver	5 007	5 007	5 007
Räntebärande skulder	297 544	493 781	498 141
Skulder hos koncernföretag	589 287	876 408	573 414
Övriga skulder	6 859	13 576	12 451
Totalt eget kapital och skulder	1 321 515	1 861 468	1 517 315

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 kostnadposter 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

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.

Stockholm den 18 maj 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

Information om MaxFastigheter finns på
www.maxfastigheter.se

Organisationsnummer: 556937-5487