

Q2

Delårsrapport januari-juni 2022

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Delårsrapport Q2 januari-juni 2022

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

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Det första halvåret 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 kostnads-kontroll i förvaltning och projekt.

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 marknads-mässiga 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

	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Intäkter, tkr	126 890	108 424	224 973
Förvaltningsresultat, tkr	47 896	32 314	80 051
Eget kapital, tkr	1 285 717	1 192 868	1 181 556
Balansomslutning, tkr	3 630 055	3 150 150	3 637 164
Belåningsgrad, %	55,5	56,8	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	1,9	2,2
Soliditet, %	35,3	37,9	32,4

Resultatutveckling mm

Under perioden januari till juni 2022 har intäkterna ökat med 17 % till 126,9 mkr (108,4), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänförs främst till färdigställande av projektfastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 98,0 mkr (84,0) vilket är en uppgång med 16,7 % jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot ökade till -37,7 mkr (-35,4).

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån uppgående till sammanlagt 1 955,8 mkr (1 746,8). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3 432,3 mkr (2 992,2).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022 apr- juni	2021 apr- juni	2022 jan- juni	2021 jan- juni	2021 jan- dec
Intäkter	65 407	56 034	126 890	108 424	224 973
Fastighetskostnader	-14 381	-11 245	-28 873	-24 044	-50 710
Driftöverskott	51 026	44 789	98 017	84 380	174 263
Central administration	-6 148	-10 673	-12 397	-16 654	-29 899
Finansnetto	-16 130	-13 550	-37 724	-35 412	-64 313
Förvaltningsresultat	28 478	20 566	47 896	32 314	80 051
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-27 760	1 958	67 240	2 270	237 910
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	14 702	966	23 798	2 710	6 440
Resultat före skatt	15 690	23 490	138 934	37 294	324 401
Aktuell skatt	-1 861	-4 151	-4 085	-6 362	-5 534
Uppskjuten skatt	-2 980	835	-30 688	-1 133	-69 367
Periodens resultat	10 849	20 174	104 161	29 799	249 500
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	10 849	20 174	104 161	29 799	249 500

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 432 310	2 992 251	3 334 148
Nyttjanderättstillgångar	40 516	32 841	40 516
Inventarier	36	262	519
Derivat	28 139	611	4 342
Uppskjuten skattefordran	2 500	4 203	3 366
Kortfristiga fordringar	77 738	73 051	63 943
Likvida medel	48 816	46 931	190 330
Totala tillgångar	3 630 055	3 150 150	3 637 164
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	1 285 717	1 192 868	1 181 556
Uppskjuten skatt	185 788	88 568	155 965
Räntebärande skulder	1 955 796	1 746 828	1 844 050
Leasingskulder	40 516	32 841	40 516
Övriga skulder	162 238	89 045	415 077
Totalt eget kapital och skulder	3 630 055	3 150 150	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
Periodens totalresultat				104 161	104 161
Eget kapital 30 juni 2022	54 110	505 496	–	726 110	1 285 717

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2022 apr-juni	2021 apr-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Löpande verksamheten					
Driftöverskott	51 026	44 790	98 017	84 381	174 264
Central administration	-6 148	-10 673	-12 397	-16 654	-29 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-24	–	-20	–	–
Betald ränta	-18 099	-12 688	-30 737	-27 731	-53 758
Erhållen ränta	–	–	–	–	6
Betald skatt	-2 621	-14	-14 167	-5 440	-6 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 134	21 416	40 696	34 556	83 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av fordringar	286	-16 703	-11 042	-6 681	5 725
Förändring av kortfristiga skulder	-126 047	-4 186	-249 132	12 387	333 164
Kassaflöde från löpande verksamheten	-101 627	527	-219 478	40 262	422 761
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	–	15 500	–	19 941	19 941
Förvärv av fastigheter	–	–	–	-35 341	-35 341
Investeringar i befintliga fastigheter	-16 463	-54 327	-30 918	-113 244	-219 501
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	57	–	500	–	–
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	–	–	–	-52	-309
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 406	-38 827	-30 418	-128 696	-235 210
Finansieringsverksamheten					
Hybridobligation	–	–	–	–	-227 263
Betald ränta hybridobligation	–	-3 734	–	-7 417	-11 167
Upptagna lån	403 818	15 559	403 818	486 785	883 816
Amortering av låneskulder	-275 523	-29 226	-295 436	-404 150	-702 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	128 295	-17 401	108 382	75 218	-57 368
Periodens kassaflöde	10 262	-55 702	-141 514	-13 216	130 183
Likvida medel vid årets början	38 554	102 633	190 330	60 147	60 147
Likvida medel vid periodens slut	48 816	46 931	48 816	46 931	190 330

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Nettoomsättning	26 810	37 357	63 211
Fastighetskostnader	-55	-773	-3 076
Driftöverskott	26 755	36 584	60 135
Central administration	-9 256	-14 432	-24 884
Rörelseresultat	17 499	22 152	35 251
Finansnetto	-15 206	-19 766	-32 759
Resultat efter finansiella poster	2 293	2 386	2 492
Bokslutsdispositioner	-	-	-12 793
Resultat före skatt	2 293	2 386	-10 301
Aktuell skatt	-459	-	-3 089
Periodens resultat	1 834	2 386	-13 390
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 834	2 386	-13 390

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar			
Inventarier	36	262	519
Aktier i dotterbolag	1 233 160	867 799	1 251 706
Fordringar hos koncernföretag	603 761	485 154	355 177
Kortfristiga fordringar	889	12 096	734
Likvida medel	1 605	8 710	120 923
Totala tillgångar	1 839 451	1 374 021	1 729 059
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Hybridobligation	-	227 263	-
Fritt eget kapital	421 527	439 217	419 693
Obeskattade reserver	5 007	-	5 007
Långfristiga räntebärande skulder	494 818	493 844	492 185
Skulder hos koncernföretag	854 455	142 645	745 381
Övriga skulder	9 534	16 942	12 683
Totalt eget kapital och skulder	1 839 451	1 374 021	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 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 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.

Stockholm den 26 augusti 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