

Q3

Delårsrapport januari-september 2022

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Delårsrapport Q3 januari-september 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-sept	2021 jan-sept	2021 jan-dec
Intäkter, tkr	192 126	170 006	224 973
Förvaltningsresultat, tkr	80 841	64 568	80 051
Eget kapital, tkr	1 315 441	1 137 606	1 181 556
Balansomslutning, tkr	3 677 076	3 397 042	3 637 164
Belåningsgrad, %	54,6	60,0	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,3	2,2
Soliditet, %	35,8	33,5	32,4

Resultatutveckling mm

Under perioden januari till sept 2022 har intäkterna ökat med 12 % till 192,1 mkr (170,0), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänför sig främst till färdigställande av projektfastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 149,2 mkr (134,7) vilket är en uppgång med 10,8 % jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot ökade till -56,8 mkr (-47,7).

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån uppgående till sammanlagt 1 958,3 mkr (1 990,1). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3 460,1 mkr (3 236,7).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022 juli- sept	2021 juli- sept	2022 jan- sept	2021 jan- sept	2021 jan- dec
Intäkter	65 236	61 582	192 126	170 006	224 973
Fastighetskostnader	-14 056	-11 273	-42 929	-35 317	-50 710
Driftöverskott	51 180	50 309	149 197	134 689	174 263
Central administration	799	-5 801	-11 598	-22 455	-29 899
Finansnetto	-19 034	-12 254	-56 758	-47 666	-64 313
Förvaltningsresultat	32 945	32 254	80 841	64 568	80 051
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 558	190 620	72 798	192 890	237 910
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3 579	860	27 377	3 570	6 440
Resultat före skatt	42 082	223 734	181 016	261 028	324 401
Aktuell skatt	-3 321	-6 647	-7 406	-13 009	-5 534
Uppskjuten skatt	-9 037	-41 336	-39 725	-42 469	-69 367
Periodens resultat	29 724	175 751	133 885	205 550	249 500
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	29 724	175 751	133 885	205 550	249 500

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 460 063	3 236 743	3 334 148
Nyttjanderättstillgångar	40 516	40 516	40 516
Inventarier	–	262	519
Derivat	31 718	1 471	4 342
Uppskjuten skattefordran	1 174	4 203	3 366
Kortfristiga fordringar	76 072	66 883	63 943
Likvida medel	67 533	46 964	190 330
Totala tillgångar	3 677 076	3 397 042	3 637 164
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	1 315 441	1 137 606	1 181 556
Uppskjuten skatt	193 499	129 904	155 965
Räntebärande skulder	1 958 290	1 990 091	1 844 050
Leasingskulder	40 516	40 516	40 516
Övriga skulder	169 330	98 925	415 077
Totalt eget kapital och skulder	3 677 076	3 397 042	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				133 885	133 885
Eget kapital 30 september 2022	54 110	505 496	–	755 834	1 315 440

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2022 juli-sept	2021 juli-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021 jan-dec
Löpande verksamheten					
Driftöverskott	51 180	50 310	149 197	134 691	174 264
Central administration	799	-5 802	-11 598	-22 456	-29 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5	–	-15	–	–
Betald ränta	-17 276	-11 883	-48 013	-39 614	-53 758
Erhållen ränta	60	5	60	5	6
Betald skatt	3 402	-793	-10 765	-6 233	-6 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 170	31 837	78 866	66 393	83 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av fordringar	3 383	7 972	-7 659	1 291	5 725
Förändring av kortfristiga skulder	-2 860	259 126	-251 992	271 513	333 164
Kassaflöde från löpande verksamheten	38 693	298 935	-180 785	339 197	422 761
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	–	–	–	19 941	19 941
Förvärv av fastigheter	–	–	–	-35 341	-35 341
Investeringar i befintliga fastigheter	-22 199	-53 872	-53 117	-167 116	-219 501
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	34	–	534	–	–
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	–	–	–	-52	-309
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 165	-53 872	-52 583	-182 568	-235 210
Finansieringsverksamheten					
Hybridobligation	–	-227 263	–	-227 263	-227 263
Betald ränta hybridobligation	–	-3 750	–	-11 167	-11 167
Upptagna lån	45 077	41 728	448 895	528 513	883 816
Amortering av låneskulder	-42 888	-55 746	-338 324	-459 896	-702 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 189	-245 031	110 571	-169 813	-57 368
Periodens kassaflöde	18 717	32	-122 797	-13 184	130 183
Likvida medel vid årets början	48 816	46 931	190 330	60 147	60 147
Likvida medel vid periodens slut	67 533	46 964	67 533	46 964	190 330

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021 jan-dec
Nettoomsättning	32 282	53 579	63 211
Fastighetskostnader	-55	-1 122	-3 076
Driftöverskott	32 227	52 457	60 135
Central administration	-9 353	-19 104	-24 884
Rörelseresultat	22 874	33 353	35 251
Finansnetto	-24 110	-24 570	-32 759
Resultat efter finansiella poster	-1 236	8 783	2 492
Bokslutsdispositioner	-	-	-12 793
Resultat före skatt	-1 236	8 783	-10 301
Aktuell skatt	-459	-	-3 089
Periodens resultat	-1 695	8 783	-13 390
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-1 695	8 783	-13 390

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar			
Inventarier	0	262	519
Aktier i dotterbolag	1 189 884	867 799	1 251 706
Fordringar hos koncernföretag	471 239	513 612	355 177
Kortfristiga fordringar	739	18 292	734
Likvida medel	1 319	10 182	120 923
Totala tillgångar	1 663 181	1 410 147	1 729 059
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Hybridobligation	-	-	-
Fritt eget kapital	417 997	441 866	419 693
Obeskattade reserver	5 007	-	5 007
Långfristiga räntebärande skulder	495 853	493 844	492 185
Kortfristiga räntebärande skulder	-	6 156	-
Skulder hos koncernföretag	679 970	149 161	745 381
Övriga skulder	10 244	265 010	12 683
Totalt eget kapital och skulder	1 663 181	1 410 147	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. 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 september har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 30 september.

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 25 november 2022

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

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

Organisationsnummer: 556937-5487