

# Q4

---

*Bokslutskommuniké 2021*

*MaxFastigheter i Sverige AB (publ)*

# Bokslutskommuniké 2021

---

*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

- Stenhus Fastigheters offentliga uppköpserbjudande till MaxFastigheters aktieägare och innehavare av teckningsoptioner accepterades och avslutades. Som en följd härav har tvångsinlösen påkallats och såväl aktierna som teckningsoptionerna avnoterats från Nasdaq First North Growth Market per den 12 oktober.
- MaxFastigheters moderbolag Stenhus Fastigheter lämnade den 19 november ett återköpserbjudande till innehavarna av MaxFastigheters obligationer 2019/2023.

## 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 marknadsmässiga villkor.

## Aktieägare

MaxFastigheter avnoterade från Nasdaq First North Growth Market den 12 oktober 2021. Maxfastigheter ägs till drygt 99,6 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

## Koncernen i korthet

	2021-12-31 jan-dec	2020-12-31 jan-dec
Intäkter, tkr	224 973	186 861
Förvaltningsresultat, tkr	80 051	70 788
Eget kapital, tkr	1 181 556	1 170 485
Balansomslutning, tkr	3 634 490	3 021 465
Belåningsgrad, %	49,6	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4
Soliditet, %	32,5	38,7

### Resultatutveckling mm

Under perioden januari till december 2021 har intäkterna ökat med ca 20% till 225,0 mkr (186,9), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänför sig främst till färdigställande av projektfastigheter samt förvärv av nya fastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 174,3 mkr (143,7) vilket är en uppgång med ca 21% jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot ökade till -64,3 mkr (-52,4) främst till följd av ökande lån i koncernen.

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet i med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån om sammanlagt 1 845,3 mkr (1 657,7). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3 334,1 mkr (2 861,3).

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

	2021 okt- dec	2020 okt- dec	2021 jan- dec	2020 jan- dec
Belopp i tkr				
Intäkter	54 967	50 856	224 973	186 861
Fastighetskostnader	-15 393	-11 948	-50 710	-43 156
<b>Driftöverskott</b>	<b>39 574</b>	<b>38 908</b>	<b>174 263</b>	<b>143 705</b>
Central administration	-7 444	-5 647	-29 899	-20 558
Finansnetto	-16 647	-14 329	-64 313	-52 359
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>15 483</b>	<b>18 932</b>	<b>80 051</b>	<b>70 788</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	45 020	30 567	237 910	37 591
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	–	–	–	11 236
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	2 870	981	6 440	-3 128
<b>Resultat före skatt</b>	<b>63 373</b>	<b>50 480</b>	<b>324 401</b>	<b>116 487</b>
Skatt	-19 423	-17 979	-74 901	-26 393
<b>Periodens resultat</b>	<b>43 950</b>	<b>32 501</b>	<b>249 500</b>	<b>90 094</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>43 950</b>	<b>32 501</b>	<b>249 500</b>	<b>90 094</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	3 334 148	2 861 337
Nyttjanderättstillgångar	40 516	32 841
Inventarier	519	210
Derivat	4 342	–
Uppskjuten skattefordran	3 366	4 203
Kortfristiga fordringar	61 269	62 727
Likvida medel	190 330	60 147
<b>Totala tillgångar</b>	<b>3 634 490</b>	<b>3 021 465</b>
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och Skulder</b>		
Eget kapital	1 181 556	1 170 485
Uppskjuten skatt	155 965	87 435
Derivat	–	2 099
Räntebärande skulder	1 845 300	1 657 672
Leasingskulder	40 516	32 841
Övriga kortfristiga skulder	411 153	70 933
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>3 634 490</b>	<b>3 021 465</b>

## Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Driftöverskott	39 573	38 907	174 264	143 705
Central administration	-7 382	-5 537	-29 838	-20 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-61	-	61	110
Betald ränta	-14 144	-5 027	-53 758	-47 076
Erhållen ränta	1	264	6	266
Betald skatt	-508	620	-6 741	-5 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>17 479</b>	<b>29 227</b>	<b>83 872</b>	<b>70 935</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av fordringar	4 434	-4 125	5 725	8 493
Förändring av kortfristiga skulder	61 651	-14 201	333 164	495
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>83 563</b>	<b>10 901</b>	<b>422 761</b>	<b>79 923</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Avyttring av fastigheter	-	-	19 941	-
Förvärv av fastigheter	-	12 200	-35 341	-268 319
Investeringar i befintliga fastigheter	-52 385	-98 881	-219 501	-240 668
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-257	-	-309	-45
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-	-58 928
Försäljning av finansiella tillgångar	-	-	-	70 221
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-52 642</b>	<b>-86 681</b>	<b>-235 210</b>	<b>-497 739</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Hybridobligation	-	-	-227 263	227 263
Emissionskostnader	-	-1733	-	-8 100
Betald ränta hybridobligation	-	-11 202	-11 167	-11 202
Upptagna lån	362 905	220 297	883 816	473 259
Amortering av låneskulder	-250 459	-141 203	-702 754	-427 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>112 446</b>	<b>66 159</b>	<b>-57 368</b>	<b>253 360</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>143 367</b>	<b>-9 621</b>	<b>130 183</b>	<b>-164 456</b>
Likvida medel vid årets början	46 964	69 769	60 147	224 603
Likvida medel vid periodens slut	190 330	60 147	190 330	60 147

## 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 2020</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>		<b>311 091</b>	<b>870 697</b>
Hybridobligation			227 263		227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 202	-11 202
Emissionskostnader efter skatt				-6 367	-6 367
Periodens totalresultat				90 094	90 094
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>227 263</b>	<b>383 616</b>	<b>1 170 485</b>

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>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	63 211	46 893
Fastighetskostnader	-3 076	-2 892
<b>Driftöverskott</b>	<b>60 135</b>	<b>44 001</b>
Central administration	-24 883	-18 445
<b>Rörelseresultat</b>	<b>35 252</b>	<b>25 556</b>
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	–	11 293
Finansnetto	-32 759	-25 658
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 493</b>	<b>11 191</b>
Koncernbidrag	-7 786	-27 976
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 293</b>	<b>-16 785</b>
Skatt	-4 121	-1 733
<b>Periodens resultat</b>	<b>-9 414</b>	<b>-18 518</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-9 414</b>	<b>-18 518</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Inventarier	519	210
Aktier i dotterbolag	1 251 706	867 774
Fordringar hos koncernföretag	355 177	402 103
Kortfristiga fordringar	5 122	1 856
Likvida medel	120 923	2 554
<b>Totala tillgångar</b>	<b>1 733 447</b>	<b>1 274 497</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bundet eget kapital	54 110	54 110
Hybridobligation	–	227 263
Fritt eget kapital	423 668	444 249
Långfristiga räntebärande skulder	493 435	195 582
Övriga långfristiga skulder	1 032	–
Kortfristiga räntebärande skulder	6 565	195 431
Skulder hos koncernföretag	741 457	147 342
Övriga kortfristiga skulder	13 181	10 520
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>1 733 447</b>	<b>1 274 497</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 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 49 i 2020 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 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 24 februari 2022*

---

**Elias Georgiadis**  
Styrelsens ordförande

**Håkan Karlsson**  
Verkställande direktör

**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