



MaxFASTIGHETER

DELÅRSRAPPORT

Q1

JANUARI-MARS

2019

- ◆ Intäkterna ökade med 11 procent till 30,3 mkr (27,3).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 10 procent till 22,0 mkr (20,1).
- ◆ Periodens resultat ökade med 9 procent till 8,7 mkr (8,0).
- ◆ EPRA NAV uppgick till 42,4 kr/aktie (41,8).
- ◆ Eget kapital uppgick till 39,2 kr/aktie (38,5).
- ◆ Börskursen uppgick till 29,9 kr (27,9).
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 91,9 procent (89,1).
- ◆ Uthyrbar area uppgick till 161 446 kvm (126 295).

Händelser efter periodens utgång

MaxFastigheter tecknade i mars 2019 ett aktieöverlåtelseavtal med Brobryggen intressenter AB avseende överlåtelse av samtliga aktier i Brofastigheten AB ("Bolaget"). Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Upplands-Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 ("Fastigheten"). Fastigheten har en uthyrningsbar area om ca 18 200 kvm samt en årlig hyresomsättning om ca 22 mkr. Köpeskillingen uppgår till ca 140 mkr och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 202 mkr. Köpeskillingen delbetalas genom nyemitterade aktier i MaxFastigheter till ett värde om 80 mkr.

Fastigheten tillträdades 29 april 2019.

SAMMANFATTNING	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Driftnetto, tkr	22 023	20 065	82 782	69 309
Förvaltningsresultat, tkr	8 950	10 412	43 737	38 590
Periodens resultat, tkr	8 652	7 967	39 662	45 103
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,6	0,7	3,0	2,8
Periodens resultat, kr/aktie	0,6	0,5	2,7	3,3
Eget kapital, kr/aktie	39,2	38,5	39,5	37,9
EPRA NAV, kr/aktie	42,4	41,8	43,1	41,5
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,9	27,9	29,3	25,8
Överskottsgrad, %	72,7	73,4	74,6	77,3
Avkastning på eget kapital, %	1,4	1,4	7,0	9,6
Belåningsgrad, %	64,7	59,1	59,8	58,1

MAXFASTIGHETER I KORTHET

AFFÄRSIDÉ

MaxFastigheter ska förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom lokal närvaro och närhet till kund ska varje enskild fastighets potential och kundnytta optimeras för att skapa maximalt värde för MaxFastigheters aktieägare.

VISION

MaxFastigheter ska vara ett av marknadens bästa och mest effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

STRATEGI

MaxFastigheter ska fokusera på att skapa starka kassaflöden genom:

- ◆ *en väl avvägd mix av solida och långsiktiga hyresgäster för att minimera risk och maximera intjäning,*
- ◆ *förvärv av fastigheter i starka lokala lägen som kompletterar befintligt fastighetsinnehav,*
- ◆ *förädling av fastighetsbeståndet genom värdehöjande fastighetsutveckling, aktiv förvaltning och strategiskt uthyrningsarbete,*
- ◆ *stabilitet och långsiktighet i finansiering, både vad gäller eget kapital och krediter.*

MÅL

MaxFastigheter har som mål att, med bibehållen god lönsamhet, kortsiktigt utöka fastighetsbeståndet till två miljarder kronor.

UTDELNINGSPOLICY

MaxFastigheter ska till aktieägarna långsiktigt utdela 50 procent eller mer av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

VD HAR ORDET

MaxFastigheter har under kvartalet gjort klart med två stora affärer. Den ena tillträdde 15/2 och innefattade 11 fastigheter och en ny storägare i form av NP3. Fokus har varit att implementera dessa fastigheter i organisationen och samtidigt få ett helhetsgrepp på hyresgäster och fastigheternas skick. Utöver detta har projekten fortsatt med full fart.

MaxFastigheter äger 43 fastigheter på 25 orter till en uthyrbar yta om 161 446 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till närmare 1,75 mdr kronor och har ökat med 27 procent från föregående år. Uthyrningsgraden har stärkts under kvartalet och uppgick till 91,9 procent (89,0) och jag är övertygad om att uthyrningsgraden kommer att stärkas ytterligare under 2019.

Under första kvartalet ökade intäkterna med 11 procent till 30,3 mkr. Samtidigt ökade periodens resultat med 9 procent till 8,7 mkr. Överskottsgraden sjönk något till 72,7% (73,4) medan substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsätter att utvecklas bra och uppgick till 42,4 kr.

I Eskilstuna pågår våra två projekt, Skiftinge handelsplats och Kjula Logistikpark. Båda projekten ser lovande ut och ett antal hyresgäster är tecknade. Byggnaden i logistikparken skall stå färdig under senare delen av året och innebär en investering på ca 43 mkr. Endast en liten vakans, 13% återstår.

I det andra projektet, Skiftinge handelsplats, pågår arbetet med uthyrning för fullt. I dagsläget har vi tecknat avtal med DollarStore, Nordic Wellness, Waxy International samt Skiftinge Mat. Vi hoppas inom kort kunna meddela flera tecknade hyresgäster då uthyrningsarbetet ser mycket positivt ut. Tidplanerna håller och efter färdigställande kommer kvaliteten på bolagets fastighetsportfölj höjas ytterligare i form av långa hyresavtal, lättförvaltade, nya och fina fastigheter.

Efter kvartalets utgång tillträder vi 29/4 fastigheten Upplands-Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12. Fastigheten har en årlig hyresomsättning om ca 22 mkr och i och med detta förvärv uppgår fastighetsvärdet i MaxFastigheter till 1 950 mkr. Affären innebära ett ordentligt tillskott till kassaflödet och stärker samtidigt vår regionala positionering i Mellansverige. I och med affären får vi ytterligare en stark delägare till bolaget i form av Profura gruppen. Profura får en delbetalning i form av aktier till ett värde av ca 80 mkr och det är med stolthet som vi hälsar Profura välkomna som delägare.

De goda marknadsförutsättningarna och bolagets fokus på uthyrning och projektutveckling gör att vi ser fram emot en fortsatt god utveckling under 2019.

*Håkan Karlsson, vd
Eskilstuna, maj 2019*



Medarbetarna i MaxFastigheter i Sverige AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Intäkter	30 283	27 327	111 024	89 634
Fastighetskostnader	-8 260	-7 262	-28 242	-20 325
Driftöverskott	22 023	20 065	82 782	69 309
Central administration	-4 997	-2 588	-14 835	-14 385
Finansnetto	-8 076	-7 065	-24 210	-16 334
Förvaltningsresultat	8 950	10 412	43 737	38 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	1 968	14 265
Orealiserade värdeförändringar derivat	726	-133	1 048	1 573
Resultat före skatt	9 676	10 279	46 753	54 428
Aktuell skatt	-2 566	-2 341	-2 043	-4 610
Uppskjuten skatt	1 542	29	-5 048	-4 715
Periodens resultat	8 652	7 967	39 662	45 103
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	8 652	7 967	39 662	45 103
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,6	0,5	2,7	3,3
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	15 287	14 573	14 573	13 862

¹Periodens resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser (januari-mars), perioden (januari-mars) och året avser januari–december.

RESULTAT

I första kvartalet har förvärv (fastigheter i Arvika, Filipstad, Hagfors, Karlstad, Sunne, Säffle och Torsby) påverkat resultatet, dels avseende ökade intäkter men även avseende den centrala administrationen där engångskostnader har belastat kvartalet. Driftöverskottet ökade till 22,0 mkr (20,1) och överskottsgraden uppgick till 72,7 procent (73,4). Minskningen av överskottsgraden beror främst på en ökad omsättning och kostnad avseende servicetjänster.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 9,0 mkr (10,4). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,6 kr (0,7). Resultat före skatt uppgick till 9,7 mkr (10,3).

Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till 0,7 mkr (-0,1).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 30,3 mkr (27,3). Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Hyresvärdet för befintliga kontrakt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 142,5 mkr (100,2).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,9 procent (89,0).

Fastighetskostnaderna uppgick till -8,3 mkr (-7,3). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll och fastighetsskatt. Centrala administrationskostnader uppgick till -5,0 mkr (-2,6). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning.

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till 1,5 mkr (0) och aktuell skatt till -2,6 mkr (-2,3). I beräkningen av aktuell skatt har hänsyn tagits till förändringar enligt nedan.

Riksdagen har den 14 juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagförändringen, som trädde i kraft 1 januari 2019, begränsar avdragsrätten för negativt räntenetto till 30 procent av skattepliktigt EBITDA. För MaxFastigheter kan detta innebära mindre skattemässiga effekter i enskilda dotterbolag. Bolagsskatten har från och med 1 januari 2019 sänkts till 21,4 procent (22). Från och med 2021 kommer skatten sänkas till 20,6 procent.

Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent.

Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden.

22

Periodens
driftnetto, mkr

143

Hyresvärde, mkr

39

Eget kapital
kr/aktie

43

Antal fastigheter

92

Uthyrningsgrad,
%

1 748

Fastighetsvärde
mkr

FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde per den sista mars 2019 43 fastigheter (32) med en total uthyrningsbar area om 161 446 kvm (126 295). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, samhälle, logistik/industri samt övrigt. Marknadsvärdet uppgick till 1 748 mkr (1 375) per 31 mars 2019, varav de två största kategorierna handel och fritid svarade för 68 procent (66) respektive 15 procent (15). Portföljens direktavkastning uppgick till 1,4 procent (1,5) under 2019.

Fastigheterna finns i 6 (7) regioner med ett fokus på Karlstad som efter förvärv i februari 2019 står för 32 procent (11) av marknadsvärdet, Västerås med 24 procent (31) av värdet, Eskilstuna 18 procent (23) och Norrköping 12 procent (16). Av det totala fastighetsvärdet ligger 70 procent (72) i regionstäder. Sundsvall som tidigare redovisats som regionstad avyttrades per 15 februari 2019. MaxFastigheter har 153 hyresavtal (124) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,9 år (5,0). De tio största hyresgästerna svarar för 51,8 procent (55,8) av det totala hyresvärdet genom 36 hyresavtal (26).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 11 fastigheter (0) tillträtts för en total köpeskilling om 214,4 mkr;

- Sargen 3, Blåstern 2 och Silon 3 i Arvika,
- Västerängen 23 i Filipstad,
- Grinnemo 1:180 och Neken 7 i Hagfors,
- Karlstad-Lerum 1:20 i Karlstad,
- Sunne Brårud 1:120, Skäggeberg 15:72 i Sunne,
- Säffle 6:50 i Säffle samt
- Vasserud 3:10 i Torsby.

1 fastighet har frånträtts (Ljusta 7:9 i Sundsvall) för totalt 57 mkr.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 0 mkr (0) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om -0,7 mkr (0). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 7,5

procent (7,5). Värdet på fastigheterna har ökat beroende på investeringsprojekt samt nettoförvärv.

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA och Newsec. Kvartal I 2019 har internvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se MaxFastigheters årsredovisning för 2018.

PROJEKT

Inom ramen för projektverksamheten ingår nybyggnationer samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter ofta i samband med nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 procent av hyresvärdet tecknats. Under kvartalet investerades för 39,0 mkr (19,2). Sammanlagt pågick vid kvartalsskiftet 3 projekt (2). Total kalkylerad investering för pågående projekt uppgår till ca 400 mkr.

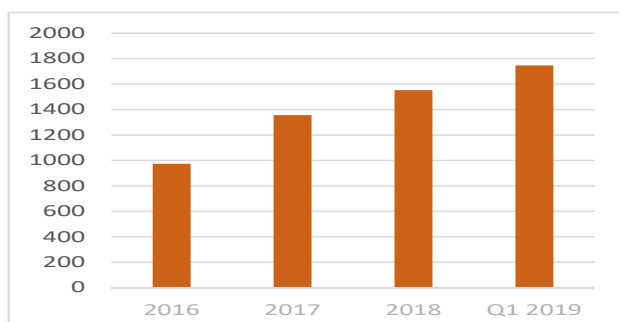
De pågående projekten är Etapp 2 i Karlstad, vilket avser nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren, etablering/nybyggnation av handelsplats Skiftinge i Eskilstuna (28 000 kvm) samt nybyggnation av restauranghus i Kjula Logistikpark utanför Eskilstuna.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2019-03-31

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec	2017 jan-dec
TKR				
Ingående värde	1 552 087	1 355 635	1 355 635	974 513
Investeringar i befintliga fastigheter	38 951	19 227	194 484	23 509
Förvärv	214 440	-	-	343 348
Avyttringar	-57 000	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-	-	1 968	14 265
Totalt	1 748 478	1 374 862	1 552 087	1 355 635

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

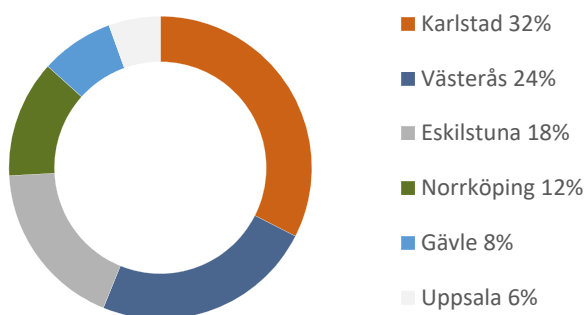


FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

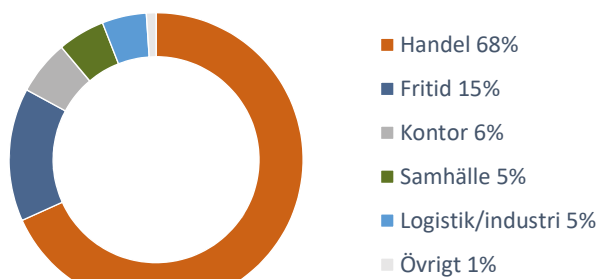
2019-03-31

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	22 963	26,5	1 153	94,5	25,0
Gävle	4	12 849	10,6	824	100,0	10,6
Karlstad	14	50 567	37,0	731	97,4	36,0
Norrköping	6	22 531	19,0	845	99,3	18,9
Uppsala	4	6 540	8,0	1 218	100,0	8,0
Västerås	9	45 996	41,5	902	78,3	32,5
Totalt	43	161 446	142,5	883	91,9	131

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE

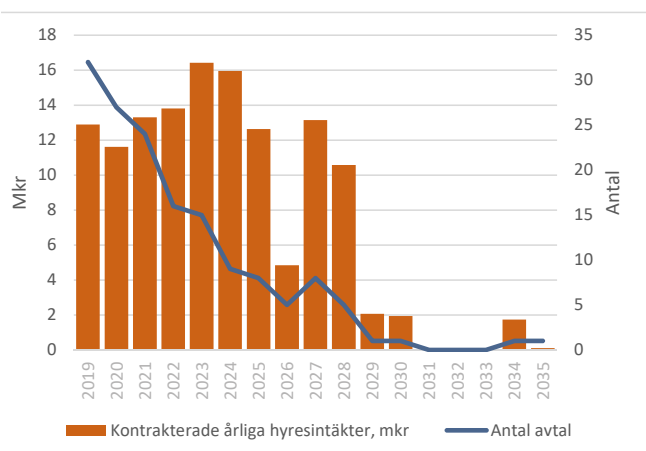


HYRESVÄRDE PER LOKALTYP

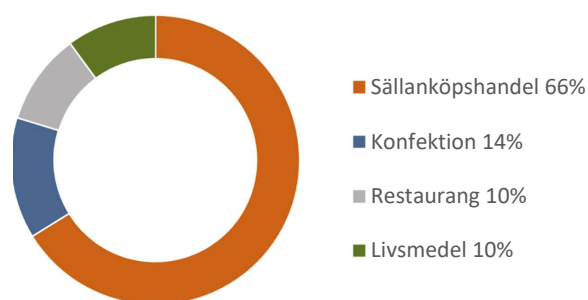


KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr



FÖRDELNING LOKALTYP HANDEL



FINANSIERING

SKULDER

Den 31 mars 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 1 130,9 mkr (812,0) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,2 procent (3,3). Av de räntebärande skulderna utgörs 300 mkr av en obligation med förfall 2020-09 och en ränta på 6,5 procent. Obligationen har en total ram om 500 mkr. Bankfinansieringen är fördelad på 2 banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -8,1 mkr (-7,1), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,1 ggr (2,5). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 64,7 procent (59,1).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 1,0 år (1,4). Kreditvolymen med swap-avtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 363,0 mkr (367,8) vilket innebär 32 % (47%) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 1,6 år (2,7). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 1,9 år (2,5) per den sista mars.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 16 000 000 stamaktier (14 573 151), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr, följaktligen uppgår aktiekapitalet till 40 000 000 kr. Bolagets aktie är listad på Nasdaq Stockholm First North. Börskursen uppgick till 29,9 kr (27,9) per den sista mars efter en uppgång på 2 procent under året. Börsvärdet uppgick till 478 mkr. Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417.

MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 627 mkr (561) motsvarande 39,2 kr per aktie (38,5). Soliditeten uppgick till 33,2 procent (38,6). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 42,4 kr (41,8) per aktie.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-03-31

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	675 601	59,7	4,04	186 581	16,5
>1-2	292 650	25,9	2,01	662 599	58,6
>2-3	123 211	10,9	2,04	207 670	18,4
>3-4	39 447	3,5	0,03	53 079	4,7
>4-5	-	-	-	-	-
>5-	-	-	-	20 980	1,9
Totalt	1 130 909	100,0	3,23	1 130 909	100,0

STÖRSTA HYRESGÄSTER

2019-03-31

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå, Säffle	Handel	7	12,4%
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Västerås, Östhammar	Handel	9	8,3%
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	7,9%
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	3,9%
Willys	Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	2	3,6%
ICA	Säffle	Livsmedel	1	3,3%
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	1	3,3%
Fitness24Seven	Eskilstuna, Karlstad, Västerås, Fagersta	Fritid	4	3,1%
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	3,0%
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	3,0%
Största hyresgäster			36	51,8%
Övriga hyresgäster			117	48,2%
Totalt			153	100,0%

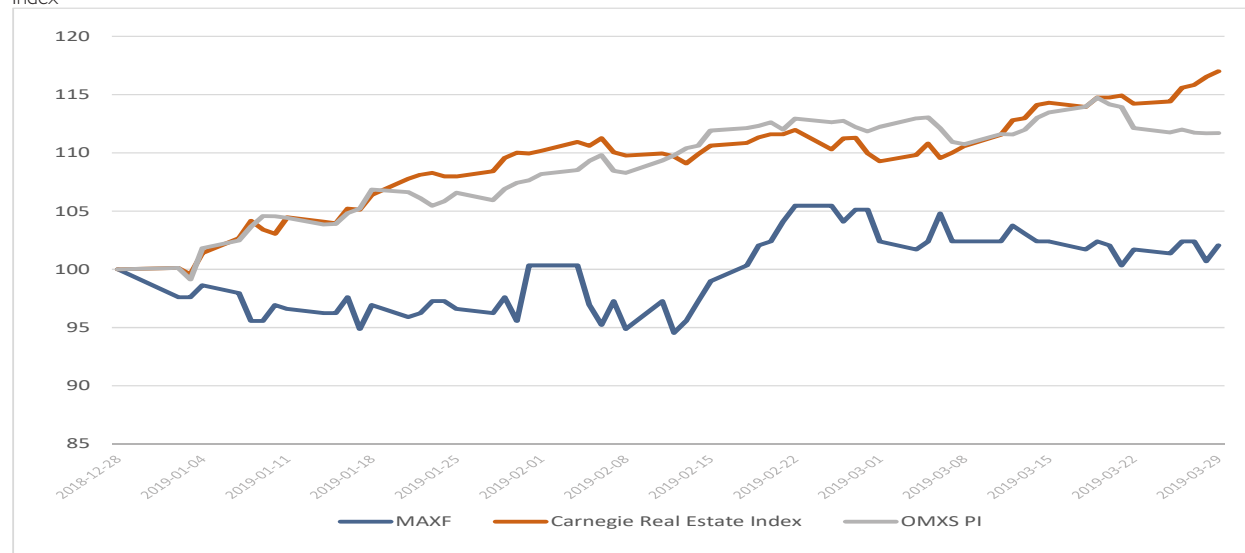
AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2019-03-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
TTC Invest	1 978 295	12,4%	-1,2%
NP3 Fastigheter	1 426 849	8,9%	8,9%
SIX SIS AG	882 004	5,5%	5,5%
Danica Pension	709 886	4,4%	-0,4%
Axagon	680 000	4,3%	-0,3%
Jan-Ove Tangen med bolag	614 953	3,8%	-0,3%
Andreas Daag	533 161	3,3%	-0,4%
Rellco Invest	507 857	3,2%	-0,3%
EkoFast Invest	425 497	2,7%	-0,2%
Nordnet Pensionsförsäkring	392 839	2,5%	-0,2%
Summa tio största aktieägare	8 151 341	50,9%	11,1%
Övriga aktieägare	7 848 659	49,1%	-11,1%
Totalt	16 000 000	100,0%	0,0%

KURSENTVECKLING MAXFASTIGHETER

Index



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 mars 2019 och för en period om tolv månader framåt.

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- ◆ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2019 utifrån gällande hyreskontrakt.
- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- ◆ Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgälder.
- ◆ Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- ◆ Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2019.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2019-03-31	FÖRÄNDRING	2018-12-31
Intäkter	155,6	16,2	139,4
Fastighetskostnader	-30,8	-4,0	-26,8
Driftöverskott	124,8	12,2	112,6
Central administration	-16,0	-1,5	-14,5
Finansnetto	-33,3	-4,0	-29,3
Förvaltningsresultat	75,5	6,7	68,8
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 950	246	1 704
Totalt antal aktier	18 644 081	2 644 081	16 000 000
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	706	87	619
Överskottsgrad, %	80,2	-0,6	80,8
Direktavkastning fastigheter, %	6,4	-0,2	6,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,0	-0,3	4,3
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,4	-0,3	8,7

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

MaxFastigheters affärsmodell bygger på att hyresgästen ansvarar för en stor del av fastighetsskötseln, vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 9 personer (6). Medelåldern var 47,1 år (50,5) och andelen kvinnor uppgick till 44,4 procent (33,3).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. MaxFastigheters väsentliga risker samt exponering och hantering av detsamma beskrivs i 2018 års årsredovisning på sidorna 12-13, 49 och 52-53.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

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 sid 43 i 2018 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1-3 i

årsredovisningen för 2018. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRÄNLEDDA AV NYA IFRS 16 LEASING

IFRS 16 Leasing tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt upptas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. MaxFastigheter har vid införandet av IFRS 16 per den 1 januari 2019 redovisat en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen som är hänförliga till ett tomträttsavtal för fastigheten Fanfaren 5, Karlstad. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälden omklassificerats från "Kostnader Fastighetsförvaltning" till finansnettot. Avgälden uppgår på årsbasis till 470 tkr. MaxFastigheter har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att standarden inte tillämpas retroaktivt och att jämförelsetal inte räknats om.

Eskilstuna den 7 maj 2019

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER AB (PUBL)

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av MaxFastigheters revisorer.

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar m.m.	1 748 478	1 374 862	1 552 087	1 355 635
Tomträtt	12 778	-	-	-
Inventarier	425	360	425	360
Uppskjuten skattefordran	1 452	3 449	1 452	3 449
Kortfristiga fordringar	46 579	39 171	29 943	35 144
Likvida medel	82 068	35 620	25 859	40 538
Totala tillgångar	1 891 780	1 453 462	1 609 766	1 435 126
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	627 192	560 945	575 734	552 977
Uppskjuten skatt	51 313	47 680	50 760	47 709
Derivat	1 881	3 787	2 606	3 654
Räntebärande skulder	1 130 909	788 103	928 422	787 947
Övriga långfristiga skulder	24 181	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	56 304	52 947	52 244	42 839
Totalt eget kapital och skulder	1 891 780	1 453 462	1 609 766	1 435 126

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 1 januari 2018	36 433	307 368	209 176	552 977
Periodens totalresultat			7 968	7 968
Eget kapital 31 mars 2018	36 433	307 368	217 144	560 945
Utdelning			-16 905	-16 905
Periodens totalresultat			31 695	31 695
Eget kapital 31 december 2018	36 433	307 368	231 934	575 735
Eget kapital 1 januari 2019	36 433	307 368	231 934	575 735
Apportemission	3 567	39 238		42 805
Periodens totalresultat			8 652	8 652
Eget kapital 31 mars 2019	40 000	346 606	240 586	627 192

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	22 023	20 065	82 782	69 309
Central administration	-4 996	-2 587	-14 835	-14 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	1 279	91
Betald ränta	-7 513	-6 662	-24 054	-15 583
Betald skatt	-4 034	-2 989	-3 583	365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 480	7 827	41 589	39 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av fordringar	-10 231	-3 838	6 146	-8 385
Förändring av kortfristiga skulder	-1 087	-13 620	11 039	-51 049
Kassaflöde från löpande verksamheten	-5 838	-9 631	58 774	-19 521
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	57 000	-	-	-
Förvärv av fastigheter	-214 440	-	-	-343 437
Investeringar i befintliga fastigheter	-38 951	-19 227	-194 484	-23 509
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-200	74
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 391	-19 227	-194 684	-366 872
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	42 805	-	-	128 352
Utdelning	-	-	-16 905	-9 327
Upptagna lån	221 315	231 597	164 993	690 029
Amortering av låneskulder	-5 682	-207 657	-26 857	-388 101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	258 438	23 940	121 231	420 953
Periodens kassaflöde	56 209	-4 918	-14 679	34 560
Likvida medel vid årets början	25 859	40 538	40 538	5 978
Likvida medel vid periodens slut	82 068	35 620	25 859	40 538

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och tillträden, vilka har finansierats genom upplåning i bank och från befintlig kassa. Fastighetsvärdet har under året ökat på grund av investeringar i projekt samt uppvärderingar av bolagets fastigheter till följd av stigande marknadsvärden. Förvaltningsfastigheternas värden uppgick till 1 748 mkr (1 375) vid kvartalets slut, efter en ökning med 27 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 82,1 mkr (35,6). Derivaten hade ett värde om -1,9 mkr (-3,8). Eget kapital uppgick till 627,2 mkr (560,9) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 130,9 mkr (81,9). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 186,6 mkr (64,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 5,5 mkr (7,8). Efter förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till -5,8 mkr (-9,6). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -214,4 mkr (0), försäljningar av fastigheter påverkade med 57,0 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -39,0 mkr (-19,2), vilket huvudsakligen avser nybyggnation.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av emission 42,8 mkr (0) samt upplåning i bank till netto 215,6 mkr (23,9). Periodens kassaflöde uppgick till 56,2 mkr (-4,9).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2019-03-31 jan-mars	2018-03-31 jan-mars	2018-12-31 jan-dec	2017-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter vid periodens utgång	43	32	33	32
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	161 446	126 295	133 999	126 295
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 748	1 375	1 552	1 356
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 830	10 886	11 583	10 734
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	89,0	91,5	90,6
Överskottsgrad, %	72,7	73,4	74,6	77,3
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,4	1,5	5,8	5,2
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	1,3	1,5	5,7	5,2
Finansiella				
Eget kapital vid årets slut, tkr	627 192	560 945	575 734	552 977
Avkastning på eget kapital, %	1,4	1,4	7,0	9,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,4	1,6	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,5	2,8	3,4
Belåningsgrad total, %	64,7	59,1	59,8	58,1
Soliditet, %	33,2	38,6	35,8	38,5
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,2	3,2	3,1	3,3
Nyckeltal per aktie				
Antal aktier vid periodens slut, tusental	16 000	14 573	14 573	14 573
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	15 287	14 573	14 573	13 862
Eget kapital, kr/aktie	39,20	38,49	39,51	37,94
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	42,43	41,80	43,07	41,50
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,9	27,9	29,3	25,8
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,59	0,71	3,00	2,78
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,60	0,54	2,70	3,30

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I ovanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa på sid 16 i rapporten.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Resultat från andelar i koncernföretag avser försäljning av Sundsvall Ljusta 7:9. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen. ➔ **SE NÄSTA SIDA**

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	483	-	26 603	17 314
Driftöverskott	483	-	26 603	17 314
Central administration	-4 131	-2 433	-12 042	-12 899
Rörelseresultat	-3 648	-2 433	14 561	4 415
Resultat från andelar i koncernföretag	11 641	-	-	-
Finansnetto	-3 560	-3 558	-8 498	-4 415
Resultat efter finansiella poster	4 433	-5 991	6 063	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	2 600	-
Resultat före skatt	4 433	-5 991	8 663	-
Aktuell skatt	-	3	3	-
Uppskjuten skatt	-	-	-1 997	-
Periodens resultat	4 433	-5 988	6 669	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	4 433	-5 988	6 669	-

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar				
Inventarier	425	360	425	360
Aktier i dotterbolag	452 773	329 113	348 978	329 112
Uppskjuten skattefordran	1 452	3 449	1 452	3 449
Fordringar hos koncernföretag	189 278	184 782	185 876	229 485
Kortfristiga fordringar	5 602	4 549	1 035	1 582
Likvida medel	36 271	9 899	2 481	2 610
Totala tillgångar	685 801	532 152	540 247	566 598
			2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder				
Bundet eget kapital	40 000	36 433	36 433	36 433
Fritt eget kapital	333 083	293 661	289 413	299 648
Långfristiga räntebärande skulder	295 642	200 000	197 483	196 339
Övriga långfristiga skulder	12 000	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	5 076	2 058	16 918	34 178
Totalt eget kapital och skulder	685 801	532 152	540 247	566 598

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad kreditinstitut

Räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgrad total

Räntebärande skulder till kreditinstitut, reverslån samt aktieägarlån i procent av fastigheternas bokförda värde.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Hyresintäkter

Kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges per sista dagen i perioden.

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.



Fastigheten Sargen 3 i Arvika

KALENDARIUM

Delårsrapport Q2 2019	9 juli 2019
Delårsrapport Q3 2019	5 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	14 februari 2020
Årsredovisning 2019	april 2020

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD

hakan.karlsson@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF

magnus.falt@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 60

GUNILLA ARBELL ÖSTVIK, CFO

gunilla.arbellostvik@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 19

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Bolagets Certified Adviser är Erik Penser Bank, telefon: +46 8 463 83 00, e-post: certifiedadviser@penser.se.

Mer information finns på www.maxfastigheter.se



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB

Besöks- och postadress:
Eskilstunavägen 34
644 30 Torshälla
Telefon: 016-200 69 90