



MaxFASTIGHETER

Q2

JANUARI-JUNI

2019

DELÅRSRAPPORT

- ◆ Intäkterna ökade med 24 procent till 66 mkr (53).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 28 procent till 50 mkr (39).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade till 21 mkr (19).
- ◆ Periodens resultat ökade med 134 procent till 47 mkr (20), en ökning motsvarande 1,43 kr per aktie.
- ◆ Uthyrbar area har ökat med 42 procent till 179 643 kvm (126 295).
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 94,6 procent (92,5).
- ◆ Fastighetsvärdet har ökat till 2 016 mkr (1 438).

Händelser under kvartalet

Den 29 april 2019 tillträdde MaxFastigheter aktierna i Brofastigheten AB och blev därmed lagfaren ägare till fastigheten Upplands-Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12. Som delbetalning av köpeskillingen utgick nyemitterade aktier i MaxFastigheter i Sverige AB till ett värde om 80 mkr (2 644 081 aktier) som ökar aktiekapitalet i MaxFastigheter med 6 610 202 kr. Profuragruppen och Ersand Förvaltning blev därmed ägare till ca 14 procent av samtliga aktier och röster i MaxFASTIGHETER. Det totala antalet aktier och röster i Bolaget uppgår efter emissionen till 18 644 081.

SAMMANFATTNING	2019 apr-juni	2018 apr-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
Driftnetto, tkr ¹	28 300	19 063	50 323	39 278	79 579
Förvaltningsresultat, tkr	12 346	8 482	21 296	18 893	43 737
Periodens resultat, tkr	38 263	12 082	46 915	20 048	39 662
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,7	0,6	1,3	1,3	3,0
Periodens resultat, kr/aktie	2,1	0,8	2,8	1,4	2,7
Eget kapital, kr/aktie	40,5	38,2	38,7	38,2	39,5
EPRA NAV, kr/aktie	41,9	41,8	41,9	41,8	43,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,2	28,1	29,2	28,1	29,3
Överskottsgrad, % ¹	79,0	74,1	76,1	74,0	71,7
Avkastning på eget kapital, %	5,9	2,2	7,2	3,6	7,0
Belåningsgrad, % ²	60,2	58,3	60,2	58,3	58,2

¹Värden för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

²Nyckeltal för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip för beräkning av belåningsgrad, se definition sid 17.

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

När jag tillsattes som VD hösten 2016 skrevs i ett av mina första VD-brev att jag såg fram emot att leda Bolagets tillväxt mot nästa etappmål om ett fastighetsvärde på två miljarder kronor. Jag kan nu stolt meddela att vi nått det målet och nu fortsätter bolagets tillväxtresa. Vi har nått målet genom att hålla på de principer vi haft gällande förvärv och vi har gjort det med bibehållna tankar kring liten tight organisation, lättförvaltade fastigheter, triple net hyresavtal och förvärv av högvakastande kommersiella fastigheter.

Under kvartalet har bolagets hittills **bästa resultat** för ett kvartal uppnåtts och resultatet uppgick till hela 38 263 tkr. Den stora anledningen är organisationens arbete med utveckling av bolagets befintliga fastigheter vilket slår igenom på värdeförändringen. Vi är ett grymt team som jobbar extremt målmedvetet med projekt, nyuthyrningar och ekonomi.

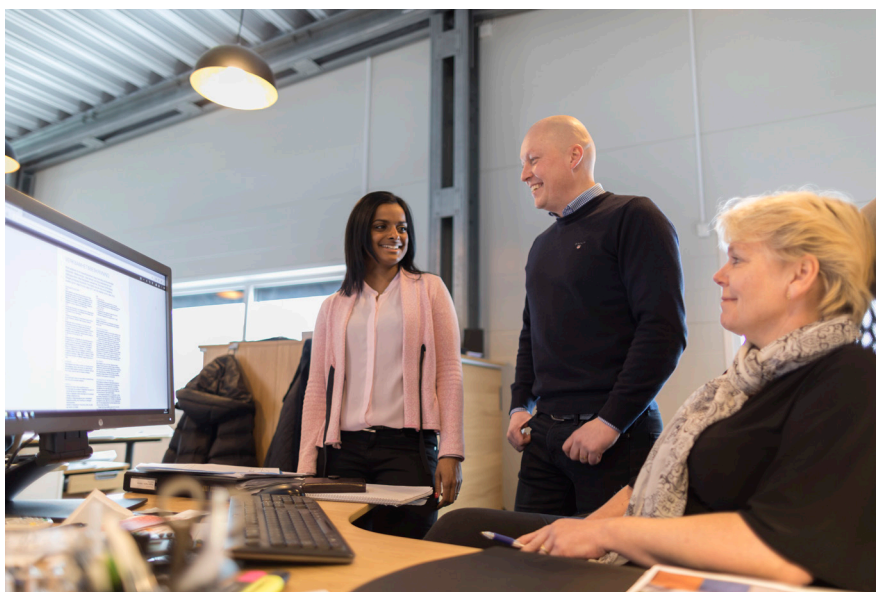
MaxFastigheter äger 44 fastigheter på 26 orter till en uthyrbar yta om 179 643 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 2,016 mdr kronor och har ökat med 40 procent från föregående år. **Uthyrningsgraden är uppe i imponerande 94,6%!** Till kommande kvartal har vi inga kända avflyttningar så förhoppningen är att uthyrningsgraden kommer stärkas ytterligare under hösten 2019.

Under första halvåret har intäkterna ökat med 24 procent till 66 mkr. Samtidigt ökade periodens resultat med 134 procent till 46,9 mkr. Även överskottsgraden är uppe i bra nivåer, 76,1% (74,0) och belåningsgraden är 60,2% (58,3%)

I Eskilstuna och Karlstad fortsätter våra projekt med full fart. Till Skiftinge handelsplats har tecknats ytterligare två hyresavtal sedan förra kvartalet. Det ena är med KFC och det andra med Yum Yum, en asiatisk restaurangkedja. Dessa skall läggas till de tidigare tecknade avtalen med DollarStore, Nordic Wellness, Waxy International samt Skiftinge Mat så nu börjar det se riktigt bra ut för området. Tidplanerna håller och efter färdigställande kommer kvaliteten på bolagets fastighetsportfölj höjas ytterligare i form av långa hyresavtal, lättförvaltade, nya och fina fastigheter.

Sammantaget är jag mycket nöjd med utvecklingen av bolaget och vad vi tillsammans lyckats prestera under första halvåret. Jag förväntar mig en ytterligare ökad uthyrningsgrad under kommande halvår och därmed ett förbättrat förvaltningsresultat.

*Håkan Karlsson, vd
Eskilstuna, juli 2019*



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019 apr-juni	2018 apr-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
Intäkter ¹	35 845	25 727	66 128	53 053	111 024
Fastighetskostnader ¹	-7 545	-6 664	-15 805	-13 775	-31 445
Driftöverskott	28 300	19 400	50 323	39 278	79 579
Central administration ¹	-5 183	-2 500	-10 180	-5 239	-11 632
Finansnetto	-10 771	-8 081	-18 847	-15 146	-24 210
Förvaltningsresultat	12 346	8 482	21 296	18 893	43 737
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	36 959	7 188	36 959	7 188	1 968
Orealiserade värdeförändringar derivat	-808	-106	-82	-239	1 048
Resultat före skatt	48 497	15 564	58 173	25 842	46 753
Aktuell skatt	-2 735	1 525	-5 301	-816	-2 043
Uppskjuten skatt	-7 499	-5 007	-5 957	-4 978	-5 048
Periodens resultat	38 263	12 082	46 915	20 048	39 662
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden²	38 263	12 082	46 915	20 048	39 662
Förvaltningsresultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,7	0,6	1,3	1,3	3,0
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	2,1	0,8	2,8	1,4	2,7
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	17 821	14 573	16 544	14 573	14 573

¹Kundförluster och personalkostnader för drift belastar från och med Q2 2019 fastighetskostnader istället för intäkter och central administration. Jämförelseperioder är justerade och påverkar för apr-jun 2018 intäkter (1 233 tkr), fastighetskostnader (-1 722 tkr) och central administration (489 tkr), för jan-jun 2018 intäkter (1 233 tkr), fastighetskostnader (-1 908 tkr) och central administration (675 tkr), för helår 2018 fastighetskostnader (-3 203 tkr) och central administration (3 203 tkr).

²Periodens 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 april-juni, perioden avser januari-juni och året avser januari–december.

RESULTAT

I andra kvartalet 2019 har förvärv skett av fastighet i Bro (Upplands-Bro Klöv och Lilla Ullevi I:12). Tillsammans med förvärven genomförda i kvartal I har resultatet påverkats avseende ökade intäkter och fastighetskostnader, men även i kostnader för genomförande. Driftöverskottet ökade i perioden till 50 mkr (39) och överskottsgraden uppgick till 76,1 procent (74,0).

Från och med kvartal 2 redovisas kundförluster samt personalkostnader för drift som fastighetskostnader och belastar därmed driftöverskottet. Jämförelsevärden för år 2018 är omräknade.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick till 21 mkr (19). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,3 kr (1,3).

Resultat före skatt uppgick till 58 mkr (26) och påverkades av realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter vilket uppgick till 37 mkr (7). Värdeförändringen består huvudsakligen av fastighetsutveckling och nya hyresgäster. Värdeförändringar på derivat, samtliga realiserade, uppgick till -0,1 mkr (-0,2).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 66 mkr (53). Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärven. Hyresvärdet för befintliga kon-trakt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 159 mkr (114). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 procent (92,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till -16 mkr (-14). I fastighets-kostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -10 mkr (-5). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT,

ekonomi samt marknad och försäljning. Kostnaden har ökat på grund av antalet anställda som ökat från 6 till 9 personer jämfört med motsvarande period föregående år. Under perioden har förvärvskostnader belastat koncernen med ca 1 mkr. Vidare har kvartalet även belastats av en sanktionsavgift från Nasdaq på 0,5 mkr. Sanktionen avsåg avsaknad av upp-gift om köpeskilling i pressmeddelande samt en publicerad artikel om förvärv innan offentliggörande.

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -6 mkr (-5) och aktuell skatt till -5 mkr (-1). 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 dot-terbolag beroende på hur effektivt en koncernutjämning kan ske. 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.

FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde per den sista juni 2019 44 fastigheter (32) med en total uthyrningsbar area om 179 643 kvm (126 295). Marknadsvärdet uppgick till 2 016 mkr (1 438) per 30 juni 2019. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorier handel, fritid, kontor, samhälle, logistik/industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 69 procent (66) respektive 16 procent (15) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning uppgick till 3,0 procent (3,0) under perioden.

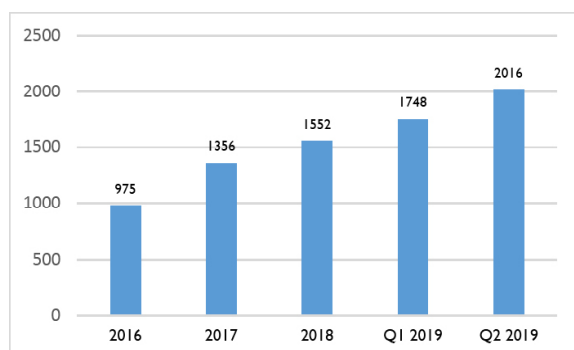
Fastigheterna finns i 7 (7) regioner med ett fokus på Karlstad som efter förvärv i februari 2019 står för 29 procent (11) av marknadsvärdet, Västerås med 20 procent (32) av värdet, Eskilstuna 16 procent (23) och efter genomfört förvärv (Bro) i april, nytt marknadsområde Stockholm med 12 procent (0). Av det totala fastighetsvärdet ligger 82 procent (73) i regionstäder. Sundsvall som tidigare redovisats som regionstad avyttrades per 15 februari 2019. MaxFastigheter har vid periodens utgång 169 hyresavtal (128) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,6 år (5,0). De tio största hyresgästerna svarar för 53,9 procent (55,8) av det totala hyresvärdet genom 38 hyresavtal (26).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 1 fastighet (0) tillträtts för en total köpeskilling om 202 mkr;

- Upplands-Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 i Bro.

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 37 mkr (7) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 37 mkr (7). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,9 procent (7,5). Värdet på fastigheterna har ökat beroende på nettoförvärv samt investeringsprojekt.

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA och Newsec. Kvartal 1 och 2 2019 har internvärderats förutom värderingen av förvärvade fastigheter. 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.

50

Periodens
driftnetto, mkr

159

Hyresvärde, mkr

42

EPRA NAV, kr per
aktie

44

Antal fastigheter

95

Uthyrningsgrad,
%

2 016

Fastighetsvärde
mkr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2019-06-30

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
TKR			
Ingående värde	1 552 087	1 355 635	1 355 635
Investeringar i befintliga fastigheter	67 469	74 861	194 484
Förvärv	416 440	-	-
Avyttringar	-57 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	36 959	7 188	1 968
Totalt	2 015 955	1 437 684	1 552 087

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 perioden investerades för 67 mkr (75). Sammanlagt pågick vid kvartalsskiftet 3 projekt (2). Total kalkylerad investering för pågående projekt uppgår till ca 420 mkr.

- ◆ En fortsättning på tidigare projekt är pågående Etapp 2 i Karlstad, vilket avser nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren. Omfattar totalt 10 647 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande 9 427 kvm LOA (lokalarea). Byggnaden är under uppförande för färdigställande och inflyttningsklart slutet kvartal I 2020. I byggnaden kommer ICA Supermarket och Restaurang Karlstad Foodcourt etablera på markplan och kontor-/ utbildningsverksamheter på resterande våningsplan.

- ◆ I Kjula Logistikpark öster om Eskilstuna är projektet med nybyggnation av ett restauranghus påbörjat. Restaurang-byggnaden är den enda inom logistikparken och omfattar 1 589 kvm LOA. Etableringen innehåller 4 olika restaurangkoncept och ska vara färdigställd med beräknad inflyttning från och med årsskiftet 2019/2020.

- ◆ Ett nytt projekt är etableringen genom nybyggnation av flera kommersiella byggnader inom det centrala nya handelsområdet Skiftinge i Eskilstuna. Det omfattar en möjlig byggnation med total byggrätt på ca 28 000 kvm BTA för handel, kontor och restauranger. Första etappen har påbörjats med bygglovsprocess för färdigställande till Q3 2020. Detta omfattar cirka 8 000 kvm LOA fördelat på bland annat Dollarstore, Nordic Wellness, Waxy och Foodcourt Skiftinge Mat.



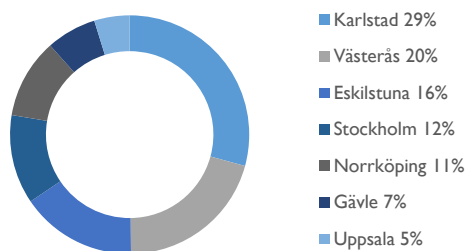
Fanfaren i Karlstad.

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

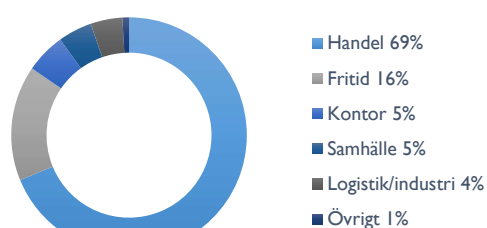
2019-06-30

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	22 964	26,5	1 156	95,3	25,3
Gävle	4	12 849	10,6	826	100,0	10,6
Karlstad	14	50 567	37,0	732	100,0	37,0
Norrköping	6	22 531	19,0	843	99,3	18,9
Stockholm	1	18 244	18,3	1 003	100,0	18,3
Uppsala	4	6 540	8,0	1 218	100,0	8,0
Västerås	9	45 948	40,0	870	81,8	32,7
Totalt	44	179 643	159,4	887	94,6	150,7

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE

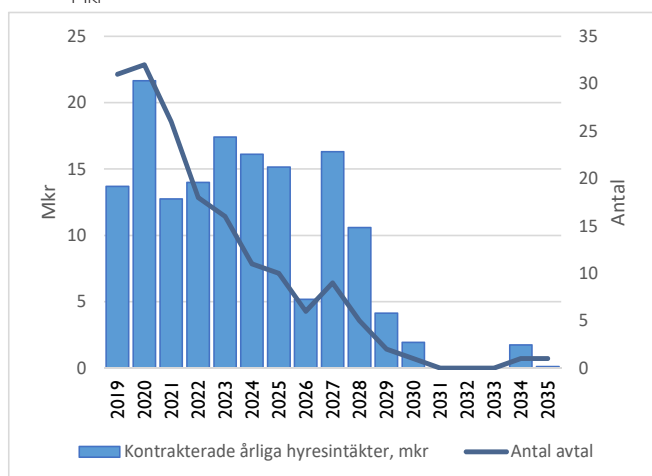


HYRESVÄRDE PER LOKALTYP

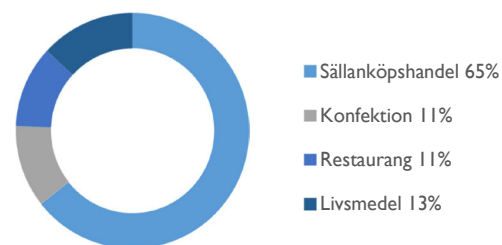


KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr



FÖRDELNING LOKALTYP HANDEL



FINANSIERING

SKULDER

Den 30 juni 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 1 285 mkr (863) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,1 procent (3,2). Av de räntebärande skulderna utgörs 300 mkr av en obligation med förfall 2020-09 och en ränta på 6,5 procent. Undantaget obligationen uppgår den genomsnittliga finansieringsräntan till 2,0 procent. Obligationen har en total ram om 500 mkr. Bankfinansieringen är fördelad på 3 (3) banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -19 mkr (-15), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,1 ggr (2,2). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 60,2 procent (58,3). Belåningsgraden redovisas från och med kvartal 2 som räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde. Tidigare perioder (år 2018) är omräknade.

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 0,8 år (1,2). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 397 mkr (363) vilket innebär

31 % (42%) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 1,5 år (2,4). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 1,5 år (2,2) per den sista juni.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 18 644 081 stamaktier (14 573 151), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr, följaktligen uppgår aktiekapitalet till 46,6 mkr. Bolagets aktie är listad på Nasdaq Stockholm First North. Börskursen uppgick till 29,2 kr (28,1) per den sista juni. Börsvärdet uppgick till 544 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 721 mkr (556) motsvarande 38,7 kr per aktie (38,2). Soliditeten uppgick till 33,2 procent (36,6). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 41,9 kr (41,8) per aktie.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-06-30

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	923 514	71,9	3,52	334 556	26,0
>1-2	204 917	16,0	2,03	611 330	47,6
>2-3	135 875	10,6	2,03	318 012	24,8
>3-4	20 248	1,6	1,86	-	-
>4-5	-	-	-	9 114	0,7
>5-	-	-	-	11 542	0,9
Totalt	1 284 554	100,0	3,10	1 284 554	100,0

STÖRSTA HYRESGÄSTER

2019-06-30

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå, Säffle	Handel	8	13,8
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Västerås, Östhammar	Handel	9	7,6
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	7,5
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	3	6,4
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	3,7
ICA	Säffle	Livsmedel	1	3,1
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	1	3,1
Fitness24Seven	Eskilstuna, Karlstad, Västerås, Fagersta	Fritid	4	3,0
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,9
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,8
Största hyresgäster			38	53,9
Övriga hyresgäster			131	46,1
Totalt			169	100,0

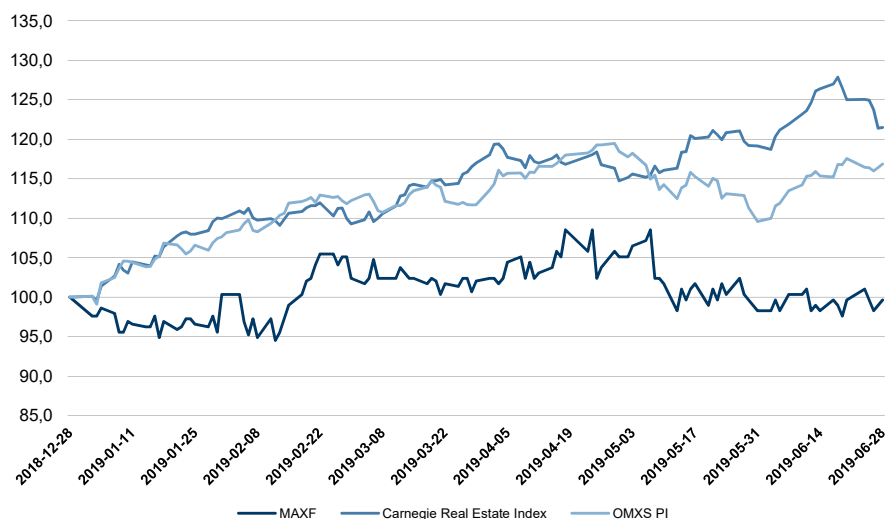
AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2019-06-30

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
TTC Invest	2 048 295	11,0	-1,4
Berndt Ivarsson med bolag	1 644 081	8,8	8,8
NP3 Fastigheter	1 533 517	8,2	-0,7
Ersand Förvaltning	1 000 000	5,4	5,4
SIX SIS AG	818 107	4,4	-1,1
Danica Pension	709 886	3,8	-0,6
Axagon	680 000	3,6	-0,7
Jan-Ove Tangen med bolag	614 953	3,3	-0,5
Andreas Daag	533 161	2,9	-0,4
Rellco Invest	507 857	2,7	-0,5
Summa tio största aktieägare	10 089 857	54,1	8,3
Övriga aktieägare	8 554 224	45,9	-8,0
Totalt	18 644 081	100,0%	0,0%

KURsutVECKLING MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

Index



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 30 juni 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 30 juni utifrån gällande hyreskontrakt.
- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.

- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, underhållsåtgärder och tomt-rättsavgälder. 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 30 juni 2019.

KOMMENTAR TILL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Jämfört med intjäningsförmågan per 31 mars 2019 har bolagets driftöverskott minskat med 1 procent till 124 miljoner kronor. Konstaterade och befarade kundförluster och drift-administration i form av nedlagd tid, har flyttats från central administration till fastighetskostnader. Central administration förblir oförändrad med anledning av ökad personalstyrka.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2019-06-30	FÖRÄNDRING	2019-03-31
Intäkter	156	0	156
Fastighetskostnader	-32	-1	-31
Driftöverskott	124	-1	125
Central administration	-16	0	-16
Finansnetto	-33	0	-33
Förvaltningsresultat	75	-1	76
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 016	66	1 950
Totalt antal aktier	18 644 081	0	18 644 081
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	721	15	706
Överskottsgrad, %	80	0	80
Direktavkastning fastigheter, %	6,2	-0,2	6,4
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4	0	4
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,2	-0,2	8,4

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 (7). Medelåldern var 47,1 år (45,7) och andelen kvinnor uppgick till 44,4 procent (42,8).

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 I2-I3, 49 och 52-53.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga större händelser efter periodens utgång.

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 I-3 i årsredovisningen för 2018. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS I3 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 I6 LEASING

IFRS I6 Leasing tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS I7. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt upptas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än I2 månader eller av mindre belopp. MaxFastigheter har efter införandet av IFRS I6 per den 1 januari 2019, redovisat nyttjanderättstillgångar samt leasingskulder i balansräkningen som är hänförliga till tomträttsavtal för fastigheterna Fanfaren 5 och Fanfaren 6, Karlstad. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälden omklassificerats från "Kostnader Fastighetsförvaltning" (Fanfaren 5) samt "Pågående nyanläggningar" (Fanfaren I) till finansnettot. Avgälderna uppgår på årsbasis till I 338 tkr. MaxFastigheter har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att standarden inte tillämpas retroaktivt och att jämförelsetal inte räknats om.

Eskilstuna den 9 juli 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	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar m.m.	2 015 955	1 437 684	1 552 087
Tomträtt	33 027	-	-
Inventarier	425	360	425
Uppskjuten skattefordran	1 452	-	1 452
Kortfristiga fordringar	47 963	54 212	29 943
Likvida medel	70 526	25 673	25 859
Totala tillgångar	2 169 348	1 517 929	1 609 766
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	721 217	556 120	575 734
Uppskjuten skatt	58 701	49 238	50 760
Derivat	2 688	3 893	2 606
Räntebärande skulder	1 284 553	863 222	928 422
Övriga långfristiga skulder	43 202	-	-
Övriga kortfristiga skulder	58 987	45 456	52 244
Totalt eget kapital och skulder	2 169 348	1 517 929	1 609 766

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
Utdelning			-16 905	-16 905
Periodens totalresultat			20 048	20 048
Eget kapital 30 juni 2018	36 433	307 368	212 319	556 120
Periodens totalresultat			19 614	19 614
Eget kapital 31 december 2018	36 433	307 368	231 933	575 734
Eget kapital 1 januari 2019	36 433	307 368	231 933	575 734
Apportemission	10 177	112 628		122 805
Utdelning			-24 237	-24 237
Periodens totalresultat			46 915	46 915
Eget kapital 30 juni 2019	46 610	419 996	254 611	721 217

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec ²
Löpande verksamheten			
Driftöverskott ¹	50 323	39 278	79 579
Central administration ¹	-10 180	-5 239	-11 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	1 279
Betald ränta	-16 365	-14 460	-24 054
Betald skatt	5 801	-3 646	-3 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 579	15 933	41 589
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-19 163	-18 456	5 001
Förändring av kortfristiga skulder	-6 684	4 199	11 039
Kassaflöde från löpande verksamheten	3 732	1 676	57 629
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	57 000	-	-
Förvärv av fastigheter	-416 440	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-67 469	-74 861	-194 484
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-426 909	-74 861	-194 684
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	122 805	-	-
Utdelning	-24 236	-16 905	-16 905
Upptagna lån	485 326	86 103	253 725
Amortering av låneskulder	-116 050	-10 878	-114 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	467 845	58 320	122 376
Periodens kassaflöde	44 668	-14 865	-14 679
Likvida medel vid årets början	25 859	40 538	40 538
Likvida medel vid periodens slut	70 527	25 673	25 859

¹Värden för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

²Utfallet för jan-dec 2018 är justerat mellan rader efter Delårsrapport Q1 på grund av justeringar i årsredovisningen för 2018.

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under första halvåret genom förvärv och tillträden, vilka har finansierats genom apportemission, upplåning i bank och från befintlig kassa. Fastighetsvärdet har under året ökat genom förvärv men även på grund av investeringar i projekt. Förvaltningsfastigheternas värden uppgick till 2 016 mkr (1 438) vid kvartalets slut, efter en ökning med 40 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 71 mkr (26). Derivaten hade ett värde om -3 mkr (-4). Eget kapital uppgick till 721 mkr (556) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 1 285 mkr (863). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 43 mkr (26).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 30 mkr (8). Efter förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 4 mkr (2). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -416 mkr (0), försäljningar av fastigheter påverkade med 57,0 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -67 mkr (-75), vilket huvudsakligen avser nybyggnation. Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av emission 123 mkr (0) samt upplåning i bank till netto 369 mkr (58,3). Periodens kassaflöde uppgick till 45 mkr (-14,9).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2019-06-30 jan-jun	2018-06-30 jan-jun	2018-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	44	32	33
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	179 643	126 295	133 999
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	2 016	1 438	1 552
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 222	11 384	11 583
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	92,5	91,5
Överskottsgrad, % ¹	76,1	74,0	71,7
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	3,0	3,0	5,6
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, % ¹	2,8	2,8	5,5
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, tkr	721 217	556 120	575 734
Avkastning på eget kapital, %	7,2	3,6	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,8
Belåningsgrad total, % ²	60,2	58,3	58,2
Soliditet, %	33,2	36,6	35,8
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,1	3,2	3,1
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	18 644	14 573	14 573
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	16 544	14 573	14 573
Eget kapital, kr/aktie	38,68	38,16	39,51
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	41,90	41,80	43,07
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,20	28,10	29,30
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,29	1,30	3,00
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,83	1,40	2,70

¹ Nyckeltal för år 2018 omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

² Nyckeltal för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip för beräkning av belåningsgrad, se definition sid 17.

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten 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 på årsbasis består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Resultat från andelar i koncernföretag avser försäljning av Sundsvall Ljusta 7:9 under kvartal I. Moderbolagets kostnader har ökat vilket främst beror på ökade personalkostnader (tre fler anställda än motsvarande period 2018) samt kostnader för förvärv. 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 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	-470	-	13	-	26 603
Fastighetskostnader	-675	-675	-675	-675	-1 350
Driftöverskott	-1 145	-675	-662	-675	25 523
Central administration	-4 455	-2 286	-8 586	-4 719	-10 692
Rörelseresultat	-5 600	-2 961	-9 248	-5 394	14 561
Resultat från andelar i koncernföretag	-30	-	11 611	-	-
Finansnetto	-4 545	-3 665	-8 105	-7 224	-8 498
Resultat efter finansiella poster	-10 175	-6 626	-5 742	-12 618	6 063
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	2 600
Resultat före skatt	-10 175	-6 626	-5 742	-12 618	8 663
Aktuell skatt	-	-	-	3	3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1 997
Periodens resultat	-10 175	-6 626	-5 742	-12 615	6 669
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-10 175	-6 626	-5 742	-12 615	6 669

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Inventarier	425	360	425
Aktier i dotterbolag	605 294	332 213	348 978
Uppskjuten skattefordran	1 452	3 449	1 452
Fordringar hos koncernföretag	179 773	167 786	185 876
Kortfristiga fordringar	1 197	3 938	1 035
Likvida medel	12 837	662	2 481
Totala tillgångar	800 978	508 408	540 247
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	46 610	36 433	36 433
Fritt eget kapital	372 061	270 128	289 413
Långfristiga räntebärande skulder	365 642	200 000	197 483
Övriga långfristiga skulder	12 000	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4 665	1 847	16 918
Totalt eget kapital och skulder	800 978	508 408	540 247

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till 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

Periodens 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

Hysesintäkter 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 (yield)

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 Upplands-Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 i Bro.

KALENDARIUM

Delårsrapport Q3 2019
Bokslutskommuniké 2019
Årsredovisning 2019

5 november 2019
14 februari 2020
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