



MaxFASTIGHETER

DELÅRSRAPPORT

Q3

JANUARI
– SEPTEMBER

2018

Januari-september

- ◆ Intäkterna ökade med 18 procent till 75,9 mkr (64,9).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 17 procent till 59,4 mkr (50,8).
- ◆ Periodens resultat ökade med 36 procent till 33,1 mkr (24,4), motsvarande 2,3 kronor per aktie (1,8).
- ◆ EPRA NAV uppgick till 42,4 kr/aktie.
- ◆ Eget kapital uppgick till 39,1 kr/aktie.
- ◆ Belåningsgraden minskade och uppgick till 60,6 procent (67,1).

Händelser efter periodens utgång

- ◆ MaxFastigheter Sverige har tecknat avsiktsförklaring med Eskilstuna kommun gällande markupplåtelseavtal omfattande upp till 28 000 kvm handel. Planerad byggstart 1/6-19.

	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec	2016 jan-dec
SAMMANFATTNING				
Driftnetto, mkr	59 469	50 776	69 309	45 079
Förvaltningsresultat, mkr	28 214	31 250	38 590	22 472
Periodens resultat, mkr	33 054	24 351	45 103	72 674
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,9	2,3	2,8	2,9
Periodens resultat, kr/aktie	2,3	1,8	3,3	9,2
Eget kapital, kr/aktie	39,1	36,5	37,9	37,6
EPRA NAV, kr/aktie	42,4	39,7	41,5	42,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,8	27,6	25,8	34,8
Överskottsgrad, %	78,4	78,8	77,3	76,0
Avkastning på eget kapital, %	5,9	4,6	9,6	29,1
Belåningsgrad, %	60,6	67,1	58,1	49,9

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

Starkt resultat i kombination med projekt

MaxFastigheter levererar återigen ett starkt resultat. Sammantaget har de första månaderna varit bra och vi har fortsatt fokus på befintliga fastighetsprojekt.

MaxFastigheter har under de första tre kvartalen fokuserat på utveckling av befintliga fastigheter och på våra stora projekt i Karlstad och Gävle. Projektet i Gävle är klart och Dollarstore hade invigning den 25 september. Projektet var mycket lyckat och tidsmässigt blev det klart en månad tidigare än beräknat. Det visar att vi klarar av att driva och utveckla projekten lönsamt och effektivt.

Fanfareprojektet i Karlstad fortsätter med full kraft. Etapp 1 går mot sitt slut med första inflyttning under december. Etapp 2 är i full gång. Markarbeten pågår för fullt för att hinna få färdiggjuten platta innan vintern. Projektet följer tidplanen med beräknat färdigställande till Q2 2020. Total investering kommer uppgå till runt 200 mkr och uthyrningsarbetet fortgår. Det finns gott om intressenter och så fort vi tecknar hyresavtal kommer det redovisas i kommande delårsrapporter.

Under årets tre första kvartal ökade intäkterna med 18 procent till 75,9 mkr. Samtidigt ökade periodens resultat med 36 procent till 33,1 mkr. Överskottsgraden uppgick till 78,4 procent och den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,2 procent. Värdeförändring förvaltningsfastigheter har i och med investeringarna och projekten ökat med närmare 9 mkr.

Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsätter att utvecklas bra och uppgick per den 30 september till 42,4 kr, motsvarande en ökning med 7 procent under de senaste 12 månaderna.

Vi har få vakanser och de vi har finns pågående diskussioner kring. Vi kommer fortsätta bygga värde genom lönsam fastighetsutveckling och aktiv fastighetsförvaltning. Vi har en stabil verksamhet som visar hög lönsamhet.

Jag ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året.

 Under årets tre första kvartal ökade intäkterna med 18 procent till 75,9 mkr.

Håkan Karlsson, vd



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec
Intäkter	24 016	24 620	75 836	64 469	89 634
Fastighetskostnader	-4 501	-4 046	-16 368	-13 694	-20 325
Driftöverskott	19 515	20 574	59 469	50 776	69 309
Central administration	-2 583	-3 094	-8 497	-10 037	-14 385
Finansnetto	-7 611	-3 549	-22 757	-9 489	-16 334
Förvaltningsresultat	9 321	13 931	28 214	31 250	38 590
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 742	-3 511	8 930	-1 504	14 265
Orealiserade värdeförändringar derivat	1 211	298	972	1 482	1 573
Resultat före skatt	12 274	10 718	38 116	31 227	54 428
Aktuell skatt	-1 869	-3 446	-2 685	-4 783	-4 610
Uppskjuten skatt	2 601	-1 247	-2 377	-2 094	-4 715
Periodens resultat	13 006	6 025	33 054	24 351	45 103
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden¹	13 006	6 025	33 054	24 351	45 103
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,9	0,4	2,3	1,8	3,3
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	14 573	14 573	14 573	13 625	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 (juli-september, perioden januari-september) och året januari–december.

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 59,5 mkr (50,8) under årets tredje kvartal. Överskottsgraden uppgick till 78,4 procent (78,8).

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 28,2 mkr (31,2). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,9 kr (2,3). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av stigande hyresnivåer men negativt av avflyttningen av H&M i Hälla.

Resultat före skatt uppgick till 38,1 mkr (31,2) och påverkades av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter vilket uppgick till 8,9 mkr (-1,5). Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till 1,0 mkr (1,5).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 75,9 mkr (64,5). Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Hyresvärdet för befintliga kontrakt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 116,9 mkr. Intäkterna utgörs av hyresintäkter 67,6 mkr (60,9) och serviceintäkter 8,3 mkr (3,9). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,2 procent (94,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till -16,4 mkr (-13,7). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll och fastighetsskatt. Centrala

administrationskostnader uppgick till -8,5 mkr (-10,0). I fjol-årets siffror fanns det engångskostnader med på ca 1,8 mkr gällande kapitalresning. Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personalkostnader samt kostnader för IT, ekonomi samt marknad- och försäljning.

SKATT

Under de tre kvartalen uppgick uppskjuten skatt till -2,4 mkr (-2,1) och aktuell skatt till -2,7 mkr (-4,8).

I juni beslutade riksdagen att godkänna förslaget om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att det införs ett maximalt avdrag av räntenettot om 30 procent på skattepliktigt EBITDA samt att bolagsskatten sänks i två steg från dagens 22,0 procent till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019.

Med dagens starka kassaflöde från verksamheten, i kombination med historiskt låga räntor och sänkt bolagsskatt, medför att ränteavdragsbegränsningarna som de nu utformats inte får stor påverkan på MaxFastigheters betalda skatt.

Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har den uppskjutna skatteskulden omräknats till skattesatsen 20,6 procent. I och med det har en redovisningsmässig engångseffekt om 3,3 mkr påverkat resultatet positivt i det tredje kvartalet 2018.

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 september 2018 32 fastigheter (25) med en total uthyrningsbar area om 130 387 kvm (104 339). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, logistik/industri samt övrigt. Marknadsvärdet uppgick till 1 495 mkr (1 133) per 30 september 2018, varav de två största kategorierna handel och fritid svarade för 68 procent (65) respektive 15 procent (13). Portföljens direktavkastning uppgick till 5,0 procent under de tre kvartalen.

Fastigheterna finns i 7 regioner med ett fokus på Västerås med 31 procent av värdet, Eskilstuna 22 procent, Norrköping 16 procent, Gävle 10 procent och Karlstad 10 procent. Av det totala fastighetsvärdet ligger 73 procent i regionstäder. MaxFastigheter har 132 hyresavtal (94) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,0 år (4,7). De tio största hyresgästerna svarar för 52,1 procent (55,2) av det totala hyresvärdet genom 27 hyresavtal (19).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 0 fastigheter (6) tillträtts för en total köpeskilling om 0 mkr (130) och 0 fastigheter (0) frånträtts för totalt 0 mkr (0).

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 8,9 mkr (-1,5) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 8,9 mkr (-1,5). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 30 september, värderats med ett avkastningskrav på 7,5 procent (7,5). Värdet på fastigheterna har ökat, främst beroende på investeringar gjorda vid nyuthyrning, stigande marknadshyror, sänkta avkastningskrav och utveckling av byggrättsportföljen.

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet internt. Varje fastighet i beståndet externtvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod av SVEFA. 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 2017.

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 130,6 mkr (19,5). Sammanlagt pågår 2 projekt (0). Total kalkylerad investering för pågående projekt uppgår till 242 mkr (0).

Ett av bolagets tidigare projekt är färdigställt och inflyttat. Projektet, som avsåg nybyggnationen för Dollarstore i Gävle, stod färdigt 25 september och fastigheten är fullt uthyrd.

De pågående projekten är Fanfaren i Karlstad. De är uppdelade i två etapper där etapp 1 står färdig för inflyttning under dec 2018-jan 2019.

I etapp 2 har MaxFastigheter tecknat avtal med ICA samt några kontorshyresgäster. Totalt är knappt 60 procent av etapp 2 uthyrd. Inflyttning kommer ske under Q1-2 2020 och pågå successivt under hösten.

Kommande projekt 28 000 kvm nybyggnation av handel i A-läge i Eskilstuna. Planerad byggstart 1/6 2019.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2018-09-30

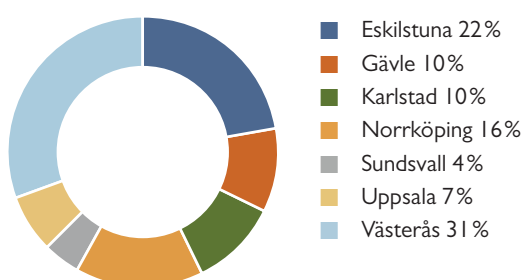
TKR	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Ingående värde	1 355 635	974 513	974 513	470 739
Investeringar i nybyggnation	-	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	130 682	140 437	23 509	38 599
Förvärv	-	19 478	343 348	401 301
Avyttringar	-	-	-	-11 058
Orealiserade värdeförändringar	8 930	-1 504	14 265	74 932
Totalt	1 495 248	1 132 924	1 355 635	974 513

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

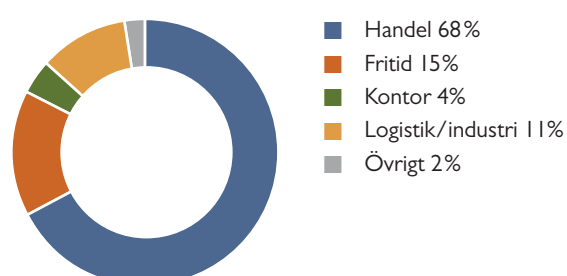
2018-09-30

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	23 271	26,2	1 125	93,8	24,6
Gävle	4	12 849	10,0	774	100,0	10,0
Karlstad	2	14 479	9,7	667	100,0	9,7
Norrköping	6	22 699	18,1	799	97,6	17,7
Sundsvall	1	3 822	3,9	1 018	100,0	3,9
Uppsala	4	6 599	7,7	1 172	100,0	7,7
Västerås	9	46 668	41,4	887	77,2	32,0
Totalt	32	130 387	116,9	897	90,2	105,5

MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE

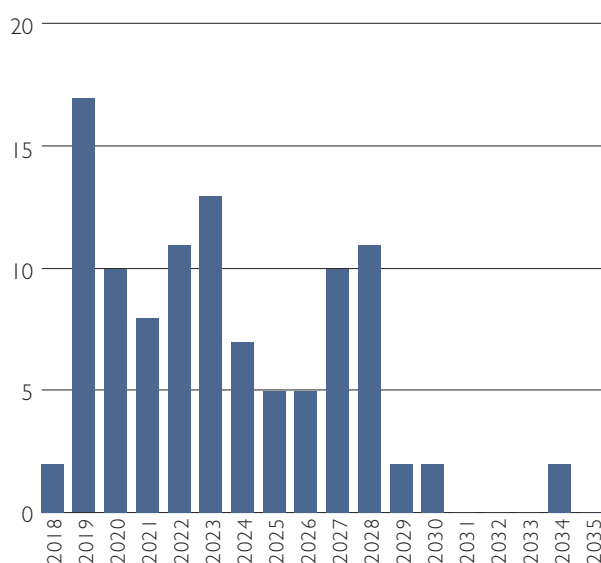


HYRESVÄRDE PER LOKALTYP

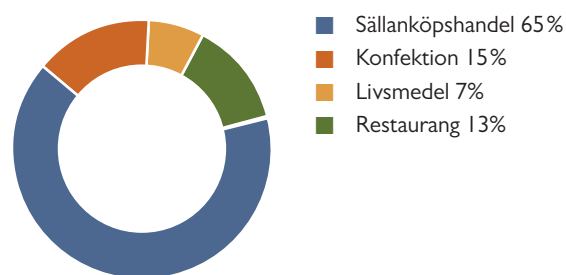


FÖRFALLOSTRUKTUR

Mkr



FÖRDELNING LOKALTYP HANDEL



FINANSIERING

SKULDER

Den 30 september 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 905 mkr (760) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,2 procent (3,3). Av de räntebärande skulderna utgörs 200 mkr av en obligation med förfall 2020-09 och en ränta på 6,5 procent som är noterad på Nasdaq OMX under kortnamnet MAXF1. Obligationen har en total ram om 500 mkr. Bankfinansieringen är fördelad på 3 banker, varav DanskeBank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -22,8 mkr (-9,5), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,2 ggr (4,3). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 60,7 procent (67,1).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista september uppgick till 1,04 år (1,77). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 362,9 mkr (379). Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,04 år (2,36) per den sista september.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 14 573 151 stamaktier, samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgår till 2,50 kr; följaktligen uppgår aktiekapitalet till 36 432 877,50 kr. Bolagets aktie är listad på Nasdaq Stockholm First North. Börskursen uppgick till 29,8 kr (27,6) per den sista september efter en uppgång på 15,5 procent under perioden att jämföra med Carnegies fastighetsindex som steg med 16,4 procent under samma period. Börsvärdet uppgick till 434 mkr. Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417.

MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid periodens slut uppgick eget kapital till 569 mkr (532) motsvarande 39,1 kr per aktie (36,5). Soliditeten uppgick till 36,4 procent (38,6). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 42,4 kr (39,7) per aktie.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2018-09-30

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSnittlig RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	511 406	56,5	3,84	91 342	10,1
>1-2	174 771	19,3	2,47	270 685	29,9
>2-3	178 969	19,8	2,20	467 648	51,6
>3-4	40 310	4,5	1,96	54 261	6,0
>4-5	0	0,0	0	0	0,0
>5-	0	0,0	0	21 520	2,4
Totalt	905 457	100,0	3,17	905 457	100,0

STÖRSTA HYRESGÄSTER

2018-09-30

HYRESGÄST	ORT	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Sundsvall, Västerås	Fritid	4	12,6%
Dollarstore	Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå	Handel	5	10,3%
Granngården	Eskilstuna, Karlstad, Norrtälje, Västerås, Östhammar	Handel	5	7,5%
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	4,6%
Willys	Eskilstuna, Östhammar	Handel	2	4,2%
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	3,5%
Elgiganten	Eskilstuna	Handel	1	2,6%
Yoump	Västerås	Fritid	1	2,4%
Lindex	Västerås	Handel	1	2,2%
Lekia	Norrköping	Handel	1	2,0%
Största hyresgäster			27	52,1%
Övriga hyresgäster			105	47,9%
Totalt			132	100,0%

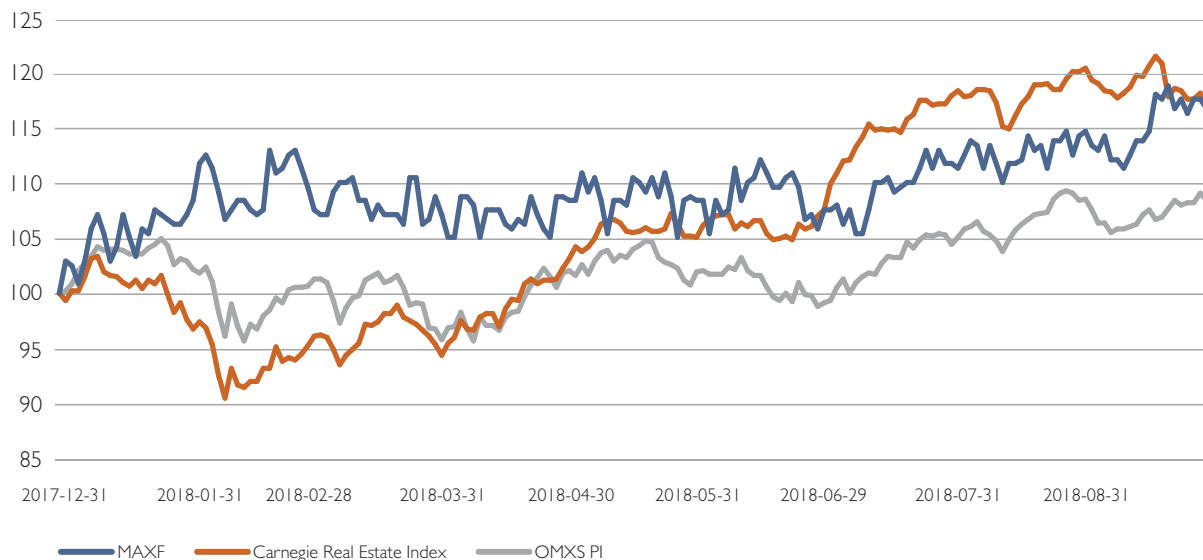
AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2018-09-30

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
TTC Invest	1 978 295	13,6%	0,0%
Danica Pension	709 886	4,9%	-0,1%
Axagon	659 560	4,5%	0,0%
Jan-Ove Tangen med bolag	587 200	4,0%	0,0%
Andreas Daag	530 000	3,6%	1,8%
Relco Invest	507 857	3,5%	0,0%
Nordnet Pensionsförsäkring	438 037	3,0%	-0,8%
EkoFast Invest	425 497	2,9%	0,0%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	361 201	2,5%	0,2%
Magnus Daag	325 000	2,2%	0,5%
Summa tio största	6 522 533	44,8%	1,7%
Övriga aktieägare	8 050 618	55,2%	98,3%
Totalt	14 573 151	100,0%	100,0%

KURSENTVECKLING MAXFASTIGHETER

Index



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 30 september 2018 och för en period om tolv månader. Då bolaget har ett stort pågående projekt, Karlstad hus 2, visas även en tänkbar intjäningsförmåga efter färdigställt projekt. Projektet skall stå färdigt under kvartal 4 2018.

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 september 2018 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 tomt-rättsavgälder.
- ◆ 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 september 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	EFTER PROJEKT			FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2018-09-30	FÖRÄNDRING	2018-06-30	2018-09-30	FÖRÄNDRING	2018-06-30
Intäkter	127,5	0,0	127,5	118,5	3,5	115,0
Fastighetskostnader	-25,4	0,0	-25,4	-24,7	-0,2	-24,5
Driftöverskott	102,1	0,0	102,1	93,8	3,3	90,5
Central administration	-11,2	-0,8	-10,4	-11,2	-1,2	-10,0
Finansnetto	-27,9	0,0	-27,9	-27,6	-0,2	-27,4
Förvaltningsresultat	63,0	-0,8	63,8	55,0	1,9	53,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 510	72	1 438	1 495	57	1 438
Totalt antal aktier	14 573 151	-	14 573 151	14 573 151	-	14 573 151
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	569	13	556	569	13	556
Överskottsgrad, %	80,1	-	80,1	79,2	-	78,7
Direktavkastning fastigheter, %	6,8	-	7,1	6,3	-	6,3
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,3	-	4,4	3,8	-	3,6
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	8,6	-0,3	9,0	7,5	11,2	7,4

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 periodens slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 8 personer (5). Medelåldern var 45,7 år (50,5) och andelen kvinnor uppgick till 37,5 procent (25).

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 desamma beskrivs i 2017 års årsredovisning på sidorna 46 och 49.

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 intäcks- och kostnads- poster 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 41 i 2017 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas i noter samt på annan plats i delårsrapporten. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 med nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 Avtal med kunder i kraft. Majoriteten av MaxFastigheters intäkter är hyresintäkter, vilka inte omfattas av IFRS 15 utan istället hanteras IAS 17 Leasingavtal. En mindre del av MaxFastigheters intäkter utgörs av serviceintäkter och omfattas därmed av IFRS 15. Hit hör t.ex vidaredebitering av värme, el och vatten. Det innebär att MaxFastigheter från och med kvartal I 2018 lämnar tilläggsupplysningar om hur intäkterna fördelar sig mellan hyresintäkter och serviceintäkter.

Den 1 januari 2018 trädde också IFRS 9 Finansiella instrument i kraft och ersatte då IAS 39. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas, förändrade principer för säkringsredovisning, samt innehåller en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade. Den nya standarden har inte haft någon påverkan på MaxFastigheters resultat- och balansräkning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för år 2017.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

NYA STANDARDER SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT ELLER ANTAGITS

IFRS 16 Leasing, skall 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. För MaxFastigheters del är det framförallt redovisningen av tomträttsavtal som bedöms komma påverka räkenskaperna med ökad balansomslutning, ökade räntekostnader m m som konsekvens.

För närvarande innehåller endast ett större tomträttsavtal vars totala tomträttsavgäld på årsbasis uppgår till 600 tkr.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga utöver projekten i Karlstad och Eskilstuna.

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar m.m.	1 495 248	1 132 924	1 355 635	974 513
Inventarier	360	476	360	551
Uppskjuten skattefordran			3 449	2 118
Kortfristiga fordringar	52 969	34 433	35 144	26 930
Likvida medel	12 240	209 259	40 538	5 978
Totala tillgångar	1 560 817	1 377 092	1 435 126	1 010 090
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	569 127	532 225	552 977	387 518
Uppskjuten skatt	46 637	42 969	47 709	42 994
Derivat	2 682	3 746	3 654	5 228
Räntebärande skulder	905 457	760 382	787 947	486 068
Övriga långfristiga skulder				8 458
Övriga kortfristiga skulder	36 914	37 770	42 839	79 824
Totalt eget kapital och skulder	1 560 817	1 377 092	1 435 126	1 010 090

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2016-12-31	25 766	188 353	173 399	387 518
Periodens totalresultat			24 351	24 351
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	10 667	123 733		134 400
Emissionskostnader efter skatt		-4 718		-4 718
Utdelning			-9 326	-9 326
Eget kapital 2017-09-30	36 433	307 368	188 424	532 225
Periodens totalresultat			20 752	20 752
Eget kapital 2017-12-31	36 433	307 368	209 176	552 977
Periodens totalresultat			33 054	33 054
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-16 904	-16 904
Eget kapital 2018-09-30	36 433	307 368	225 326	569 127

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	59 468	50 775	39 457	20 037
Central administration	-8 497	-10 037		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		273	91	51
Betald ränta	-21 663	-8 479		
Erhållen ränta				
Betald skatt	-4 360	-3 308	365	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 948	29 224	39 913	20 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av fordringar	-20 541	-6 334	-8 385	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	-5 094	-54 611	-51 049	47 370
Kassaflöde från löpande verksamheten	-687	-31 721	-19 521	64 156
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter				11 058
Förvärv av fastigheter		-19 478	-343 437	-401 301
Investeringar i befintliga fastigheter	-130 682	-138 733	-23 509	-38 599
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar		74	74	-551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130 682	-158 137	-366 872	-429 393
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		128 352	128 352	200 015
Utdelning	-16 905	-9 327	-9 327	
Upptagna lån	138 344	300 272	690 029	285 882
Amortering av låneskulder	-18 368	-26 158	-388 101	-121 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103 071	393 139	420 953	364 509
Periodens kassaflöde	-28 298	203 281	34 560	-728
Likvida medel vid årets början	40 538	5 978	5 978	6 706
Likvida medel vid periodens slut	12 240	209 259	40 538	5 978

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en fortsatt tillväxt i fastighetsvärde genom förvärv och tillträden, vilka har finansierats genom upplåning i bank och från befintlig kassa. Fastighetsvärdet har också ökat på grund av investeringar i projekt samt uppvärderingar av bolagets fastigheter till följd av stigande marknadsvärden. Förvaltningsfastigheternas värden uppgick till 1 495 mkr (1 133) vid periodens slut, efter en ökning med 32 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 12,2 mkr (209,3).

Derivaten hade ett värde om -3,7 mkr (-3,7). Eget kapital uppgick till 569,1 mkr (532,2) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 908 mkr (760). Kortfristiga räntebärande

skulder uppgick till 27,3 mkr (201,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 25,0 mkr (29,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -0,7 mkr (-31,7). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med 0 mkr (-19,5), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -130,7 mkr (-138,7), vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av upplåning i bank till netto 138,3 mkr (158,1). Periodens kassaflöde uppgick till -28,3 mkr (203,3).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2018-09-30 jan-sept	2017-09-30 jan-sept	2017-12-31 jan-dec	2016-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter vid periodens utgång	32	25	32	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	130 387	104 339	126 295	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 495	1 133	1 356	975
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 468	10 858	10 734	10 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,2	94,2	90,6	91,0
Överskottsgrad, %	78,4	78,8	77,3	75,7
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,0	5,2	5,1	6,4
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	4,8	5,2	5,1	6,4
Finansiella				
Eget kapital vid årets slut, tkr	569 127	532 225	552 977	387 518
Avkastning på eget kapital, %	5,9	4,6	9,6	18,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,5	4,1	2,7
Belåningsgrad total, %	60,6	67,1	58,1	49,9
Soliditet, %	36,4	38,5	38,5	38,2
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,2	3,3	3,3	1,8
Nyckeltal per aktie				
Antal aktier vid periodens slut, tusental *	14 573	14 573	14 573	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental *	14 573	13 625	13 862	7 071
Eget kapital, kr/aktie	39,1	36,5	37,9	37,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	42,4	39,7	41,5	42,1
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	29,8	27,6	25,8	34,8
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,9	2,3	2,8	3,2
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,3	1,8	3,3	10,0

* Historiska siffror är justerade för den split som genomfördes under första kvartalet 2016.

i.u.=Ingen uppgift

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 18 i rapporten.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av utdelning och koncernbidrag från dotterbolag. Moderbolagets kostnader har ökat, vilket beror på ökade personalkostnader samt administrativa kostnader. 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.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec
Nettoomsättning	-	-	-	-	17 314
Driftöverskott	-	-	-	-	17 314
Central administration	-2 096	-2 339	-7 490	-8 978	-12 899
Rörelseresultat	-2 096	-2 339	-7 490	-8 978	4 415
Räntekostnader	-3 204	-551	-10 427	-752	-4 415
Resultat efter finansiella poster	-5 300	-2 890	-17 917	-9 730	-
Resultat före skatt	-5 300	-2 890	-17 917	-9 730	-
Aktuell skatt	-	-	3	-	-
Periodens resultat	-5 300	-2 890	-17 914	-9 730	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-5 300	-2 890	-17 914	-9 730	-

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar				
Inventarier	360	476	360	409
Aktier i dotterbolag	331 386	245 014	329 112	173 450
Uppskjuten skattefordran	3 449	2 118	3 449	2 118
Fordringar hos koncernföretag	161 233	92 361	229 485	49 310
Kortfristiga fordringar	2 082	538	1 582	17 259
Likvida medel	1 389	182 881	2 610	2 264
Totala tillgångar	499 899	523 390	566 598	244 810
Eget kapital och skulder				
Bundet eget kapital	36 433	36 433	36 433	25 766
Fritt eget kapital	264 829	288 588	299 648	189 959
		-		
Långfristiga räntebärande skulder	197 483	195 996	196 339	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	10 000
Övriga kortfristiga skulder	1 154	2 372	34 178	19 085
Totalt eget kapital och skulder	499 899	523 390	566 598	244 810

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Eskilstuna den 15 november 2018

Christer Sundin
Styrelseordförande

Leif Hässel
Styrelseledamot

Julia Öhman
Styrelseledamot

Filip Andersson
Styrelseledamot

Sven Engwall
Styrelseledamot

Robert Engwall
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Revisorernas rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport.**Till styrelsen i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)****Org nr 556937-5487**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för MaxFastigheter i Sverige AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

**DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS
INRIKTNING OCH OMFATTNING**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder

som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Örebro den 15 november 2018**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB****Gert-Ove Levinsson**

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Henrik Bergquist

Auktoriserad revisor

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

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

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.

Hysesintäkter

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

Hyresvärde

Kontrakterade hysesintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.



KALENDARIUM

Q4/Bokslutskommuniké 2018	2019-02-15
Bolagsstämma 2018	2019-05-07
Delårsrapport Q1 2019	2019-05-07
Delårsrapport Q2 2019	2019-07-09
Delårsrapport Q3 2019	2019-11-05

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD

+46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF

+46 70 618 24 60

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på www.maxfastigheter.se

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB

Besöks- och postadress:

Eskilstunavägen 34

644 30 Torshälla

Telefon: 016-200 69 90