

Q3

Delårsrapport januari-september 2021

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Delårsrapport Q3 januari-september 2021

Från och med 1 juli 2021 konsolideras MaxFastigheter som en underkoncern i Stenhus Fastigheter. MaxFastigheter har den 12 oktober avnoterats från Nasdaq First North.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Stenhus Fastigheters offentliga uppköpserbjudande till MaxFastigheters aktieägare och innehavare av teckningsoptioner accepterades och avslutades. Som en följd härav har tvångsinlösen påkallats och såväl aktierna som teckningsoptionerna har avnoterats från Nasdaq First North. Från och med 1 juli 2021 konsolideras MaxFastigheter med Stenhus Fastigheter.
- Vid en extra bolagsstämma den 6 september beslutades att byta ut styrelsen i MaxFastigheter i Sverige AB samt i bolagets dotterbolag i sin helhet samt att ersätta tidigare revisorn PWC med revisionsbolaget EY.
- MaxFastigheter genomförde en inlösen av den tidigare utestående hybridobligationen och ersatte denna med ett koncerninternt lån från Stenhus Fastigheter.
- Fastighetsbeståndet i MaxFastigheter omvärderades under kvartalet vilket resulterade i en uppvärdering av beståndet med 191 mkr.
- MaxFastigheters moderbolag Stenhus Fastigheter lämnade den 19 november ett återköpserbjudande till innehavarna av MaxFastigheters obligationer 2019/2023.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av kommersiella och finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk samt skatterisk.

Transaktioner med närstående

Koncernen har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmissiga villkor.

Aktieägare

MaxFastigheter avnoterade från Nasdaq First North Growth Market den 12 oktober 2021. Maxfastigheter ägs till drygt 99,5 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Koncernen i korthet

	2021-09-30 jan-sept	2020-09-30 jan-sept	2020-12-31 jan-dec
Intäkter, tkr	170 006	136 005	186 861
Förvaltningsresultat, tkr	64 568	51 856	70 788
Eget kapital, tkr	1 137 606	1 141 718	1 170 485
Balansomslutning, tkr	3 397 042	2 910 332	3 021 465
Belåningsgrad, ggr	60,0	54,8	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,4
Soliditet, %	33,5	39,2	38,7

Resultatutveckling mm

Under perioden januari till september 2021 har intäkterna ökat med 25 % till 170,0 mkr (136,0), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänför sig främst till färdigställande av projektfastigheter samt förvärv av nya fastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 134,7 mkr (104,8) vilket är en uppgång med 28,5% jämfört med motsvarande period förra året. Att fastighetskostnaderna i relation till intäkterna har minskat under perioden hänförs delvis till en effektivare fastighetsförvaltning. Finansnettot ökade till 47,7 mkr (38,0), främst till följd av ökande lån i koncernen.

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet i första hand med säkerställda fastighetslån uppgående till 1.490 mkr (1.175) men även med noterade obligationslån om sammanlagt 500 mkr (400). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3.237 mkr (2.744).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2021 juli- sept	2020 juli- sept	2021 jan- sept	2020 jan- sept	12 månader okt 2020- sept 2021	2020 jan- dec
Intäkter	61 582	46 698	170 006	136 005	220 862	186 861
Fastighetskostnader	-11 273	-9 938	-35 317	-31 208	-47 265	-43 156
Driftöverskott	50 309	36 760	134 689	104 797	173 597	143 705
Central administration	-5 801	-4 833	-22 455	-14 911	-28 102	-20 558
Finansnetto	-12 254	-13 661	-47 666	-38 030	-61 995	-52 359
Förvaltningsresultat	32 254	18 266	64 568	51 856	83 500	70 788
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	190 620	2 795	192 890	7 024	223 457	37 591
Realiserad värdoförändring finansiella instrument	–	–	–	11 236	–	11 236
Orealiserade värdoförändringar finansiella instrument	860	-280	3 570	-4 109	4 551	-3 128
Resultat före skatt	223 734	20 781	261 028	66 007	311 508	116 487
Aktuell skatt	-6 647	-932	-13 009	-5 752	-16 948	-9 691
Uppskjuten skatt	-41 336	-177	-42 469	-2 662	-56 509	-16 702
Periodens resultat	175 751	19 672	205 550	57 593	238 051	90 094
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	175 751	19 672	205 550	57 593	238 051	90 094

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 236 743	2 744 089	2 861 337
Nyttjanderättstillgångar	40 516	32 841	32 841
Inventarier	262	320	210
Derivat	1 471	–	–
Uppskjuten skattefordran	4 203	4 203	4 203
Kortfristiga fordringar	66 883	59 112	62 727
Likvida medel	46 964	69 767	60 147
Totala tillgångar	3 397 042	2 910 332	3 021 465
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	1 137 606	1 141 718	1 170 485
Uppskjuten skatt	129 904	73 395	87 435
Derivat	–	3 081	2 099
Räntebärande skulder	1 990 091	1 574 773	1 657 672
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Leasingskulder	40 516	32 841	32 841
Övriga kortfristiga skulder	98 925	84 524	70 933
Totalt eget kapital och skulder	3 397 042	2 910 332	3 021 465

Förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2020	54 110	505 496		311 091	870 697
Hybridobligation	0	0	227 263		227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 202	-11 202
Emissionskostnader efter skatt				-6 367	-6 367
Periodens totalresultat				90 094	90 094
Eget kapital 31 december 2020	54 110	505 496	227 263	383 616	1 170 485

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021	54 110	505 496	227 263	383 616	1 170 485
Hybridobligation			-227 263		-227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 167	-11 167
Emissionskostnader				0	0
Periodens totalresultat				205 550	205 550
Eget kapital 30 september 2021	54 110	505 496	0	577 999	1 137 605

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	134 691	104 798	143 705	112 116
Central administration	-22 456	-14 911	-20 558	-16 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–	110	150
Betald ränta	-39 614	-42 049	-47 076	-36 479
Erhållen ränta	5	2	266	47
Betald skatt	-6 233	-6 132	-5 512	-2 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 393	41 708	70 935	56 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av fordringar	1 291	14 476	8 493	-30 283
Förändring av kortfristiga skulder	271 513	14 696	495	-1 202
Kassaflöde från löpande verksamheten	339 197	70 880	79 923	25 047
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	19 941	–	–	57 000
Förvärv av fastigheter	-35 341	-252 868	-268 319	-505 379
Investeringar i befintliga fastigheter	-167 116	-169 438	-240 668	-249 718
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-52	-45	-45	–
Förvärv av finansiella tillgångar	–	-58 928	-58 928	–
Försäljning av finansiella tillgångar	–	70 221	70 221	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-182 568	-411 058	-497 739	-698 097
Finansieringsverksamheten				
Hybridobligation	-227 263	227 263	227 263	–
Nyemission	–	–	–	215 805
Emissionskostnader	–	-6 367	-8 100	-737
Utdelning	–	–	–	-24 236
Betald ränta hybridobligation	-11 167	–	-11 202	–
Upptagna lån	528 513	372 460	473 259	804 892
Amortering av låneskulder	-459 896	-408 012	-427 860	-123 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 813	185 344	253 360	871 794
Periodens kassaflöde	-13 184	-154 834	-164 456	198 744
Likvida medel vid årets början	60 147	224 603	224 603	25 859
Likvida medel vid periodens slut	46 964	69 769	60 147	224 603

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec
Nettoomsättning	16 222	9 295	53 579	31 847	46 893
Fastighetskostnader	-349	-343	-1 122	-1 029	-2 892
Driftöverskott	15 873	8 952	52 457	30 818	44 001
Central administration	-4 672	-3 848	-19 104	-13 132	-18 445
Rörelseresultat	11 201	5 104	33 353	17 686	25 556
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	–	57	–	11 293	11 293
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	–	–	–
Finansnetto	-4 804	-6 997	-24 570	-20 239	-25 658
Resultat efter finansiella poster	6 397	-1 836	8 783	8 740	11 191
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	–	-27 976
Resultat före skatt	6 397	-1 836	8 783	8 740	-16 785
Aktuell skatt	–	–	–	-1 733	-1 733
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	6 397	-1 836	8 783	7 007	-18 518
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Summa totalresultat för perioden	6 397	-1 836	8 783	7 007	-18 518

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Tillgångar			
Inventarier	262	320	210
Aktier i dotterbolag	867 799	825 646	867 774
Uppskjuten skattefordran	–	–	–
Fordringar hos koncernföretag	513 612	444 184	402 103
Kortfristiga fordringar	18 292	4 070	1 856
Kortfristiga placeringar	–	–	–
Likvida medel	10 182	41 618	2 554
Totala tillgångar	1 410 147	1 315 838	1 274 497
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Hybridobligation	–	227 263	227 263
Fritt eget kapital	441 866	473 508	444 249
Långfristiga räntebärande skulder	493 844	390 924	195 582
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	6 156	–	195 431
Skulder hos koncernföretag	149 161	156 340	147 342
Övriga kortfristiga skulder	265 010	13 693	10 520
Totalt eget kapital och skulder	1 410 147	1 315 838	1 274 497

Kommentarer

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Värdering fastigheter

Per den 30 september har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB. Värderingen överensstämmer med det redovisade värdet per den 30 september.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Gällande pågående projekt upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering sker.

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. För ytterligare information se sidan 49 i 2020 års årsredovisning.

Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

MaxFastigheter uppfyller vid periodens utgång åtagandena under sina finansieringsavtal, inklusive de för de utestående obligationslånen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Dotterbolagen i MaxFastigheter-koncernen tar upp fastighetsinteckningar som säkerhet för sina fastighetslån. För merparten av dessa lån i koncernbolagen står moderbolaget MaxFastigheter i Sverige AB som borgenär.

Styrelsens försäkran

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

Eskilstuna den 25 november 2021

Elias Georgiadis
Styrelsens ordförande

Håkan Karlsson
Verkställande direktör

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Kontaktuppgifter

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Telefon: 016-200 69 90

info@maxfastigheter.se

Information om MaxFastigheter finns på

www.maxfastigheter.se