



DELÅRSRAPPORT

Q2

JANUARI - JUNI

2018

Januari-juni

- ◆ Intäkterna ökade med 30 procent till 51,8 mkr (39,9).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 32 procent till 40 mkr (30,2).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 18,9 mkr (17,3).
- ◆ Periodens resultat uppgick till 20,0 mkr (18,3), motsvarande 1,4 kronor per aktie (1,4).
- ◆ EPRA NAV uppgick till 41,8 kr.

Händelser efter periodens utgång

- ◆ Etapp 2 av projekt Fanfaren i Karlstad är under upphandling. Projektstart för etapp 2, gällande 10 446 kvm, är tilltänkt till kvartal 4 2018. 56 procent av fastigheten är föruthyrd och inflyttning är beräknat till kvartal I 2020.

| SAMMANFATTNING | 2018 jan-juni | 2017 jan-juni | 2017 jan-dec | 2016 jan-dec |
|--|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Driftnetto, mkr | 39 953 | 30 201 | 69 309 | 45 079 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 18 893 | 17 318 | 38 590 | 22 472 |
| Periodens resultat, mkr | 20 048 | 18 325 | 45 103 | 72 674 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 1,3 | 1,3 | 2,8 | 2,9 |
| Periodens resultat, kr/aktie | 1,4 | 1,4 | 3,3 | 9,2 |
| Eget kapital, kr/aktie | 38,2 | 38,6 | 37,9 | 37,6 |
| EPRA NAV, kr/aktie | 41,8 | 41,7 | 41,5 | 42,1 |
| Börskurs, kr/aktie (periodens utgång) | 28,1 | 28,8 | 25,8 | 34,8 |
| Överskottsgrad, % | 81,2 | 78,8 | 77,3 | 76,0 |
| Avkastning på eget kapital, % | 3,6 | 3,9 | 9,6 | 29,1 |
| Belåningsgrad, % | 60,0 | 51,3 | 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


Förvaltningsresultatet fortsätter att stärkas genom ökade hyresintäkter och effektiv förvaltning. Resultatutvecklingen är fortsatt stark och överskottsgraden uppgår till för branschen höga 81,2 procent.

MaxFastigheter har under första halvåret fokuserat på utveckling av befintliga fastigheter och på våra stora projekt i Karlstad och Gävle. Projekten följer tidplanen och det är mycket inspirerande att se byggnaden i Karlstad på plats. Det bådår gott inför fortsättningen av projektet där Etapp 2 har planerad byggstart hösten 2018. Vi kan med glädje informera att ICA blir hyresgäst i denna etapp, till en yta på 1 700 kvm och vi har idag ca 56 % föruthyrt av de ca 9 300 kvm uthyrbar area.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har väsentligt ökat från 89,1 och uppgår nu till 92,5 procent. Vi har arbetat aktivt med fastighetsutveckling och det har i sin tur inneburit att vi landat ett antal större hyresgäster. Nämnas kan Stadium Outlet, Kamux, Servistore m fl. Uthyrningarna föranleder vissa hyresgästanpassningar i befintliga byggnader. Dessa investeringar slår igenom på hyresnivåerna och följd effekten blir ökade marknadsvärden. Värdeförändring förvaltningsfastigheter har i och med investeringarna ökat med närmare 7 mkr.

Vi har få vakanser i vårt förvaltningsbestånd och marknaden är stark. Vi kommer fortsätta bygga värde genom lönsam fastighetsutveckling och aktiv fastighetsförvaltning.

Sammantaget är vi nöjda med utvecklingen under det första halvåret och ser med tillförsikt fram emot resten av året.

 Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat ordentligt och uppgår nu till 92,5 procent.

Håkan Karlsson, vd



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| TKR | 2018 april-juni | 2017 april-juni | 2018 jan-juni | 2017 jan-juni | 2017 jan-dec |
|---|--------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Intäkter | 24 494 | 21 060 | 51 820 | 39 849 | 89 634 |
| Fastighetskostnader | -4 605 | -4 473 | -11 867 | -9 648 | -20 325 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Driftöverskott | 19 889 | 16 587 | 39 953 | 30 201 | 69 309 |
| Central administration | -3 326 | -2 825 | -5 914 | -6 943 | -14 385 |
| Finansnetto | -8 081 | -3 149 | -15 146 | -5 940 | -16 334 |
| Förvaltningsresultat | 8 482 | 10 613 | 18 893 | 17 318 | 38 590 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 7 188 | 999 | 7 188 | 2 007 | 14 265 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | -106 | 282 | -239 | 1 184 | 1 573 |
| Resultat före skatt | 15 564 | 11 894 | 25 842 | 20 509 | 54 428 |
| Aktuell skatt | 1 525 | -6 | -816 | -1 337 | -4 610 |
| Uppskjuten skatt | -5 007 | -282 | -4 978 | -847 | -4 715 |
| Periodens resultat | 12 082 | 11 606 | 20 048 | 18 325 | 45 103 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Summa totalresultat för perioden | 12 082 | 11 606 | 20 048 | 18 325 | 45 103 |
| Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr | 0,8 | 0,9 | 1,4 | 1,4 | 3,3 |
| Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental | 14 573 | 13 151 | 14 573 | 13 151 | 13 862 |

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 januari–december.

RESULTAT

Driftöverskottet ökade till 40,0 mkr (30,2) under årets första kvartal. Överskottsgraden uppgick till 81,2 procent (78,8).

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, ökade till 18,9 mkr (17,3). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,4 kr (1,4). Både driftöverskottet och förvaltningsresultatet påverkades positivt av stigande hyresnivåer.

Resultat före skatt uppgick till 25,8 mkr (20,5) och påverkades av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter vilket uppgick till 7,2 mkr (2,0). Värdeförändringar på derivat, samtliga orealiserade, uppgick till -0,2 mkr (1,2).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 51,8 mkr (39,9). Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Hyresvärdet för befintliga kontrakt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 114,3 mkr.

Intäkterna utgörs av hyresintäkter 46,2 mkr (37,0) och serviceintäkter 5,6 mkr (2,9). Serviceintäkterna består av exempelvis vidaredebitering av värme, el och vatten. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent (93,9).

Fastighetskostnaderna uppgick till -11,9 mkr (-9,6). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll och fastighetsskatt. Centrala administrationskostnader uppgick till -5,9 mkr (-6,9). Centrala administrations-kostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personalkostnader samt kostnader för IT, ekonomi samt marknad- och försäljning.

SKATT

Under det första kvartalet uppgick uppskjuten skatt till -5,0 mkr (-0,8) och aktuell skatt till -0,8 mkr (-1,3). 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 2018 32 fastigheter (22) med en total uthyrningsbar area om 126 295 kvm (99 208). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, logistik/industri samt övrigt. Marknadsvärdet uppgick till 1 438 mkr (1 055) per 30 juni 2018, varav de två största kategorierna handel och fritid svarade för 66 procent (65) respektive 15 procent (13). Portföljens direktavkastning uppgick till 1,6 procent under halvåret.

Fastigheterna finns i 7 regioner med ett fokus på Västerås med 32 procent av värdet, Eskilstuna 23 procent, Norrköping 16 procent och Karlstad 11 procent. Av det totala fastighetsvärdet ligger 73 procent i regionstäder. MaxFastigheter har 128 hyresavtal (94) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,0 år (4,9). De tio största hyresgästerna svarar för 55,8 procent (55,2) av det totala hyresvärdet genom 26 hyresavtal (19).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 0 fastigheter (2) tillträtts för en total köpeskilling om 0 mkr (63) och 0 fastigheter (0) frånträtts för totalt 0 mkr (0).

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 7,1 mkr (2) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 7,1 mkr (2). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 30 juni, 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 år 100 procent av fastighetsinnehavet. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA. 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 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 74,8 mkr (15,5). Sammanlagt pågår 2 projekt (0). Total kalkylerad investering för samma projekt uppgår till 165 mkr (0).

De största pågående projekten är en nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren 2 i Karlstad samt nybyggnation på fastigheten Hemlingby 49:28 i Gävle. MaxFastigheter har i Karlstadsfastigheten tecknat avtal med Rekryteringsmyndigheten, om totalt 50 procent av hyresvärdet. Totalt är 90 procent av Karlstadsfastigheten uthyrd. I Gävlefastigheten har MaxFastigheter tecknat avtal med DollarStore om totalt 100 procent av hyresvärdet. Inflyttning i Karlstad inleds i september 2018 och pågår successivt under hösten. I Gävlefastigheten är inflyttning beräknad till september 2018.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

2018-06-30

| TKR | 2018 | 2017 | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | jan-juni | jan-juni | jan-dec | jan-dec |
| Ingående värde | 1 355 635 | 974 513 | 974 513 | 470 739 |
| Investeringar i nybyggnation | - | - | - | - |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 74 861 | 16 634 | 23 509 | 38 599 |
| Förvärv | - | 62 538 | 343 348 | 401 301 |
| Avyttringar | - | - | - | -11 058 |
| Orealiserade värdeförändringar | 7 188 | 1 008 | 14 265 | 74 932 |
| Totalt | 1 437 684 | 1 054 693 | 1 355 635 | 974 513 |

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

2018-06-30

| 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 | 8 757 | 6,5 | 739 | 100,0 | 6,5 |
| 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 | 42,3 | 906 | 84,5 | 35,7 |
| Totalt | 32 | 126 295 | 114,3 | 905 | 92,5 | 105,7 |

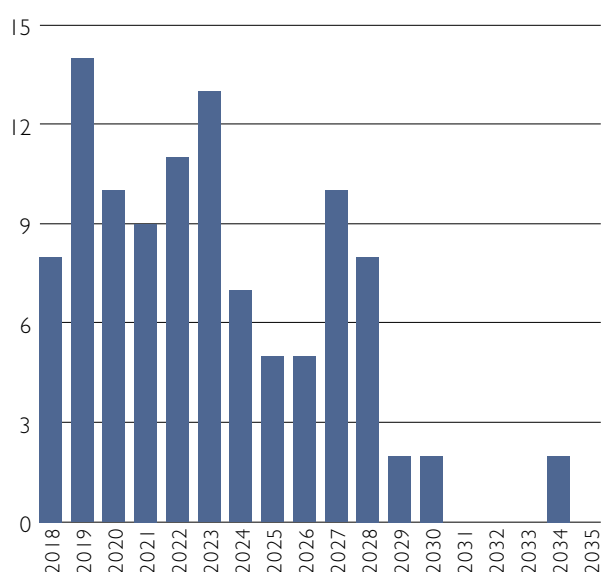
STÖRSTA HYRESGÄSTER

2018-06-30

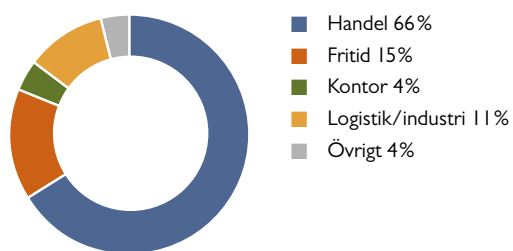
| HYRESGÄST | ORT | LOKALTYP | ANTAL AVTAL | ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, % |
|----------------------------|--|----------|-------------|-----------------------------------|
| Leos Lekland | Borlänge, Karlstad, Sundsvall, Västerås | Fritid | 4 | 14 |
| Grangården | Eskilstuna, Karlstad, Norrtälje, Västerås, Östhammar | Handel | 5 | 8 |
| Dollarstore | Finspång, Hallsberg, Hedemora, Laxå | Handel | 4 | 8 |
| Burger King | Eskilstuna, Uppsala | Handel | 3 | 5 |
| Willys | Eskilstuna, Östhammar | Handel | 2 | 5 |
| Jem & Fix | Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken | Handel | 4 | 4 |
| H&M | Västerås | Handel | 1 | 3 |
| Yoump | Västerås | Fritid | 1 | 3 |
| Elgiganten | Eskilstuna | Handel | 1 | 3 |
| Lindex | Västerås | Handel | 1 | 3 |
| Största hyresgäster | | | 26 | 55,8 |
| Övriga hyresgäster | | | 102 | 44,2 |
| Totalt | | | 128 | 100,0 |

FÖRFALLOSTRUKTUR

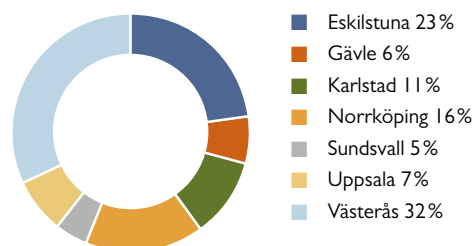
Mkr



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



FINANSIERING

SKULDER

Den 30 juni 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 863 mkr (532) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,2 procent (2,2). Av de räntebärande skulderna utgörs 200 mkr av en obligation med förfall 2020-09 och en ränta med en räntebindning om 3 mån. Obligationen har en total ram om 500 mkr. Bankfinansieringen är fördelad på 3 banker, varav DanskeBank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -15,1 mkr (-5,9), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,2 ggr (3,9). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 60,0 procent (51,3).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 1,22 år (2,66). 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 2,4 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,18 år (1,59) per den sista juni.

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 28,1 kr (28,8) per den sista juni efter en uppgång på 9 procent under första halvåret att jämföra med Carnegies fastighetsindex som steg med 6 procent under samma period. Börsvärdet uppgick till 409,5 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 556 mkr (562) motsvarande 38,2 kr per aktie (38,6). Soliditeten uppgick till 36,6 procent (47,6). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 41,8 kr (41,7) per aktie.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2018-06-30

| ÅR | RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR | | GENOMSNIITTLIG RÄNTA | LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR | |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | TKR | % | % | TKR | % |
| 0-1 | 465 438 | 53,9 | 3,9 | 96 544 | 11,2 |
| >1-2 | 179 834 | 20,8 | 2,5 | 234 529 | 27,2 |
| >2-3 | 177 208 | 20,5 | 2,2 | 459 725 | 53,3 |
| >3-4 | 19 584 | 2,3 | 2,4 | 13 063 | 1,5 |
| >4-5 | 21 158 | 2,5 | 2,2 | 37 139 | 4,3 |
| >5- | 0 | 0,0 | 0,0 | 22 222 | 2,6 |
| Totalt | 863 222 | 100,0 | 3,2 | 863 222 | 100,0 |

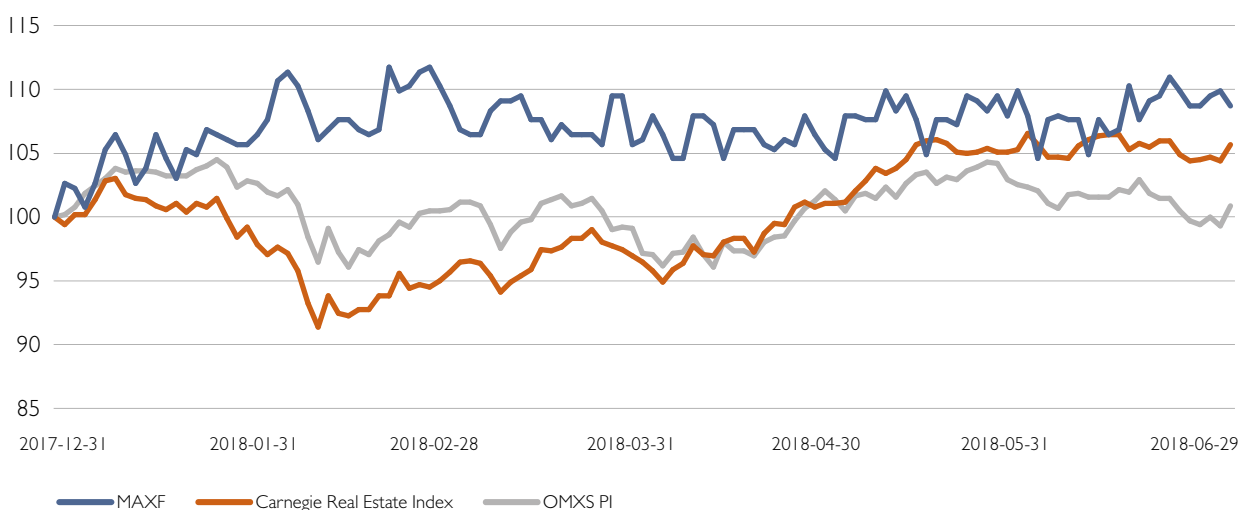
AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2018-06-30

| AKTIEÄGARE | ANTAL AKTIER | ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, % | FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD,% |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| TTC Invest AB | 1 978 295 | 13,6% | 0,5% |
| Danica Pension | 722 386 | 5,0% | -0,2% |
| Axagon AB | 659 560 | 4,5% | 0,1% |
| Nordnet Pensionsförsäkringar | 555 793 | 3,8% | 0,0% |
| RelCo Invest AB | 507 857 | 3,5% | 0,0% |
| EkoFast Invest AB | 425 497 | 2,9% | 0,0% |
| Willest Invest AB | 391 200 | 2,7% | 0,0% |
| Avanza Pension | 342 037 | 2,3% | 0,0% |
| Haslem Invest AB | 322 582 | 2,2% | 0,0% |
| Ryds Glas Sverige AB | 300 000 | 2,1% | 0,0% |
| Summa tio största | 6 205 207 | 42,6% | 0,4% |
| Övriga aktieägare | 8 367 944 | 57,4% | 99,6% |
| 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 juni 2018 och för en period om tolv månader. Då bolaget har två stora pågående projekt, Gävle och Karlstad hus 2, visas även en tänkbar intjäningsförmåga efter färdigställda projekt. Båda projekten skall stå färdiga under kvartal 3-4 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 tilllägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 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 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 2018.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| MKR | EFTER PROJEKT | | | FÖRVALTNINGSBESTÅND | | |
|---|---------------|-------------|--------------|---------------------|-------------|-------------|
| | 2018-06-30 | FÖRÄNDRING | 2018-03-31 | 2018-06-30 | FÖRÄNDRING | 2018-03-31 |
| Intäkter | 127,5 | 0,0 | 127,5 | 115,0 | 0,0 | 115,0 |
| Fastighetskostnader | -25,4 | 0,0 | -25,4 | -24,5 | 0,0 | -24,5 |
| Driftöverskott | 102,1 | 0,0 | 102,1 | 90,5 | 0,0 | 90,5 |
| Central administration | -10,4 | -0,5 | -9,9 | -10,0 | -0,5 | -9,5 |
| Finansnetto | -27,9 | 0,0 | -27,9 | -27,4 | 0,0 | -27,4 |
| Förvaltningsresultat | 63,8 | -0,5 | 64,3 | 53,1 | -0,5 | 53,6 |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | 1 458 | 21 | 1 437 | 1 438 | 63 | 1 375 |
| Totalt antal aktier | 14 573 151 | - | 14 573 151 | 14 573 151 | - | 14 573 151 |
| Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport) | 556 | -5 | 561 | 556 | -5 | 561 |
| Överskottsgrad, % | 80,1 | - | 80,1 | 78,7 | - | 78,7 |
| Direktavkastning fastigheter, % | 7,0 | - | 7,1 | 6,3 | - | 6,6 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 4,4 | - | 4,4 | 3,6 | - | 3,7 |
| Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, % | 9,0 | 0,0 | 8,9 | 7,4 | 7,8 | 7,5 |

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 7 personer (5). Medelåldern var 45,7 år (50,5) och andelen kvinnor uppgick till 42,8 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 46-49.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

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 2017. 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.

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 av 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.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga utöver projektet i Karlstad.

Eskilstuna den 22 augusti 2018

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER AB (PUBL)

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

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| TKR | 2018-06-30 | 2017-06-30 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 314 699 | 1 027 081 | 1 355 635 | 974 513 |
| Pågående nyanläggningar m.m. | 122 985 | 27 612 | | |
| Inventarier | 360 | 409 | 360 | 551 |
| Derivat | | | | |
| Uppskjuten skattefordran | | 1 974 | 3 449 | 2 118 |
| Kortfristiga fordringar | 54 212 | 34 304 | 35 144 | 26 930 |
| Likvida medel | 25 673 | 52 771 | 40 538 | 5 978 |
| Totala tillgångar | 1 517 929 | 1 144 151 | 1 435 126 | 1 010 090 |
| Eget kapital och skulder | | | | |
| Eget kapital | 556 120 | 562 200 | 552 977 | 387 518 |
| Uppskjuten skatt | 49 238 | 43 696 | 47 709 | 42 994 |
| Derivat | 3 893 | 4 044 | 3 654 | 5 228 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 837 339 | 521 682 | 556 506 | 129 848 |
| Övriga långfristiga skulder | | -200 | | 8 458 |
| Summa långfristiga skulder | 890 470 | 569 222 | 607 869 | 186 528 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 25 883 | 19 347 | 231 441 | 356 220 |
| Övriga kortfristiga skulder | 45 456 | 29 382 | 42 789 | 79 823 |
| Summa kortfristiga skulder | 71 339 | 48 729 | 274 230 | 436 043 |
| Totalt eget kapital och skulder | 1 517 929 | 1 180 151 | 1 435 076 | 1 010 089 |

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

RAPPORT I SAMMANDRAG

| TKR | 2018-06-30 | 2017-06-30 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital vid periodens ingång | 552 976 | 387 518 | 387 518 | 112 710 |
| Periodens resultat | 20 048 | 18 325 | 45 103 | 72 675 |
| Nyemission stamaktier, netto | | 10 667 | 10 667 | 14 558 |
| Överkursfond | | 117 685 | 119 015 | 187 575 |
| Aktieutdelning | -16 905 | -9 327 | -9 327 | |
| Eget kapital vid periodens utgång | 556 120 | 524 868 | 552 976 | 387 518 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| TKR | 2018 jan-juni | 2017 jan-juni | 2017 jan-dec | 2016 jan-dec |
|---|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Löpande verksamheten | | | | |
| Driftöverskott | 39 953 | 30 201 | 39 457 | 20 037 |
| Central administration | -5 914 | -7 033 | | |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 253 | 91 | 51 |
| Betald ränta | -14 460 | -5 939 | | |
| Erhållen ränta | | | | |
| Betald skatt | -3 646 | -1 332 | 365 | 782 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 15 933 | 16 150 | 39 913 | 20 870 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändring av fordringar | -18 456 | -6 807 | -8 385 | -4 084 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 4 199 | -58 162 | -51 049 | 47 370 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | 1 676 | -48 819 | -19 521 | 64 156 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Avyttring av fastigheter | | | | 11 058 |
| Förvärv av fastigheter | | -62 679 | -343 437 | -401 301 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | -74 861 | -15 495 | -23 509 | -38 599 |
| Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar | | | 74 | -551 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -74 861 | -78 174 | -366 872 | -429 393 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyemission | | 128 352 | 128 352 | 200 015 |
| Utdelning | -16 905 | -9 327 | -9 327 | |
| Upptagna lån | 86 103 | 74 705 | 690 029 | 285 882 |
| Amortering av låneskulder | -10 878 | -19 944 | -388 101 | -121 388 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 58 320 | 173 786 | 420 953 | 364 509 |
| Periodens kassaflöde | -14 865 | 46 793 | 34 560 | -728 |
| Likvida medel vid årets början | 40 538 | 5 978 | 5 978 | 6 706 |
| Likvida medel vid periodens slut | 25 673 | 52 771 | 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 1 438 mkr (1 055) vid periodens slut, efter en ökning med 36 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 25,7 mkr (52,8). Derivat hade ett värde om -3,9 mkr (-4,0). Eget kapital uppgick till 556,1 mkr (562,2) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 863,2 mkr (532,1). Kortfristiga

räntebärande skulder uppgick till 25,9 mkr (19,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,8 mkr (5,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1,6 mkr (-48,8). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med 0 mkr (-62,7), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -74,8 mkr (-15,5), vilket huvudsakligen avser anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av upplåning i bank till netto 58,3 mkr (173,8). Periodens kassaflöde uppgick till -14,9 mkr (46,8).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

| TKR | 2018-06-30 jan-juni 2018 | 2017-06-30 jan-juni 2017 | 2017-12-31 jan-dec 2017 | 2016-12-31 jan-dec 2016 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | |
| Antal fastigheter vid periodens utgång | 32 | 22 | 32 | 20 |
| Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm | 126 295 | 99 208 | 126 295 | 92 759 |
| Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr | 1 438 | 1 055 | 1 356 | 975 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 11 384 | 10 631 | 10 734 | 10 506 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92,5 | 93,9 | 90,6 | 91,0 |
| Överskottsgrad, % | 81,2 | 78,8 | 77,3 | 75,7 |
| Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % | 3,4 | 3,1 | 5,1 | 6,4 |
| Direktavkastning inkl. projektfastigheter, % | 3,3 | 3,1 | 5,1 | 6,4 |
| Finansiella | | | | |
| Eget kapital vid årets slut, tkr | 556 120 | 562 200 | 552 977 | 387 518 |
| Avkastning på eget kapital, % | 3,6 | 3,9 | 9,6 | 18,8 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,6 | 1,0 | 1,4 | 1,3 |
| Räntetäckningsgrad, % | 2,2 | 3,9 | 4,1 | 2,7 |
| Belåningsgrad total, % | 60,0 | 51,3 | 58,1 | 50,8 |
| Soliditet, % | 36,6 | 47,6 | 38,5 | 38,2 |
| Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, % | 3,2 | 2,2 | 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 | 13 151 | 13 862 | 7 071 |
| Eget kapital, kr/aktie | 38,2 | 38,6 | 37,9 | 37,4 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie | 41,8 | 41,7 | 41,5 | 42,1 |
| Börskurs, kr/aktie (periodens utgång) | 28,1 | 28,8 | 25,8 | 34,8 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 1,3 | 1,3 | 2,8 | 3,2 |
| Resultat efter skatt, kr/aktie | 1,4 | 1,4 | 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 15 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 april-juni | 2017 april-juni | 2018 januari-juni | 2017 januari-juni | 2017 januari-december |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning | - | - | - | - | 17 314 |
| Driftöverskott | - | - | - | - | 17 314 |
| Central administration | -2 961 | -2 868 | -5 394 | -6 639 | -12 899 |
| Rörelseresultat | -2 961 | -2 868 | -5 394 | -6 639 | 4 415 |
| Räntekostnader | -3 665 | -2 | -7 223 | -201 | -4 415 |
| Resultat efter finansiella poster | -6 626 | -2 869 | -12 618 | -6 840 | - |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | - |
| Resultat före skatt | -6 626 | -2 869 | -12 618 | -6 840 | - |
| Aktuell skatt | - | - | 3 | - | - |
| Periodens resultat | -6 626 | -2 869 | -12 615 | -6 840 | - |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Summa totalresultat för perioden | -6 626 | -2 869 | -12 615 | -6 840 | - |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| TKR | 2018-06-30 | 2017-06-30 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | | | |
| Inventarier | 360 | 409 | 360 | 409 |
| Aktier i dotterbolag | 332 213 | 188 271 | 329 112 | 173 450 |
| Uppskjuten skattefordran | 3 449 | - | 3 449 | 2 118 |
| Summa anläggningstillgångar | 336 022 | 188 680 | 332 921 | 175 977 |
| Fordringar hos koncernföretag | 167 787 | 103 201 | 229 485 | 49 310 |
| Kortfristiga fordringar | 3 938 | 4 813 | 1 582 | 17 259 |
| Likvida medel | 662 | 31 422 | 2 610 | 2 264 |
| Summa omsättningstillgångar | 172 387 | 139 436 | 233 677 | 68 833 |
| Totala tillgångar | 508 408 | 328 116 | 566 598 | 244 810 |
| Eget kapital och skulder | | | | |
| Bundet eget kapital | 36 433 | 36 433 | 36 433 | 25 766 |
| Fritt eget kapital | 270 128 | 289 359 | 299 648 | 189 959 |
| Summa eget kapital | 306 561 | 325 792 | 336 081 | 215 725 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 200 000 | - | 196 339 | - |
| Övriga långfristiga skulder | - | - | - | - |
| Summa långfristiga skulder | 200 000 | - | 196 339 | - |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | - | - | 10 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 847 | 2 324 | 34 178 | 19 085 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 847 | 2 324 | 34 178 | 29 085 |
| Totalt eget kapital och skulder | 508 408 | 328 116 | 566 598 | 244 810 |

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

Hyresvärde

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.



KALENDARIUM

| | |
|---|-------------------------|
| Q3/Delårsrapport januari-september 2018 | 15 november 2018 |
| Q4/Bokslutskommuniké 2018 | 15 februari 2019 |
| Bolagsstämma 2018 | 7 maj 2019 |

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