



DELÅRSRAPPORT

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODEN

Den 7 juli godkändes det skriftliga förslaget att ändra obligationsvillkoren för MaxFastigheters obligationslån 2017/2020, innehållande bland annat att obligationens löptid förlängts till oktober 2021 och att den utestående skulden amorterats ner med 100 Mkr till 200 Mkr.

Den 17 augusti tillträdde MaxFastigheters nye CFO, Henrik Morén, sin tjänst.

I oktober, efter kvartalets utgång, förvärvades bolaget Ställning Fastigheter AB innehållande fastigheterna Örebro Expeditören 13 och 17. Förvärven innebär att MaxFastigheter nu etablerat sig i ytterligare en regionstad i mellansverige.

Det tidigare kommunicerade målet, att nå volymtillväxt och noteringsändring till halvårsskiftet 2021, har justerats till 2022 till följd av de ändrade marknadsförutsättningar som råder i spåren av den pågående Covid 19-pandemin.



SAMMANFATTNING	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec
Driftnetto, Tkr	36 760	30 647	104 797	80 970	112 116
Förvaltningsresultat, Tkr	18 266	17 372	51 856	38 668	57 201
Periodens resultat, Tkr	18 772	24 768	57 593	71 683	104 131
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,84	0,93	2,40	2,24	3,13
Periodens resultat, kr/aktie	0,87	1,33	2,66	4,16	5,70
Eget kapital, kr/aktie ¹	42,59	40,01	42,59	40,01	40,23
Långsiktigt substansvärde ¹ , kr/aktie	45,93	43,34	45,93	43,34	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	27,70	30,20	27,70	30,20	37,60
Överskottsgrad, %	78,7	82,4	77,1	78,4	77,1
Avkastning på eget kapital, %	1,9	3,7	5,7	10,8	14,4
Belåningsgrad, %	54,8	61,1	54,8	61,1	60,1

- ◆ Intäkterna ökade med 32 procent till 136 Mkr (103).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 30 procent till 105 Mkr (81).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 34 procent till 52 Mkr (39) och förvaltningsresultat per aktie ökade med 7 procent till 2,40 kr (2,24).
- ◆ Långsiktigt substansvärde¹ ökade med 6 procent till 45,93 kr per aktie (43,34).
- ◆ Soliditeten uppgick till 39,2 procent (32,8).
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 93,2 procent (94,4).

¹Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ersätter från och med Q2 2020 EPRA NAV, kr/aktie samt ändrad definition på eget kapital, kr/aktie, se definitioner sid 20.

MAXFASTIGHETER SOM INVESTERING

MaxFastigheter i Sverige AB fortsätter att satsa på tillväxt. Bolaget siktar på en ökning av förvaltningsresultat per aktie med 12 procent per år samt ett fastighetsvärde om 5 miljarder kronor innan utgången av halvårsskiftet 2022. Det tidigare kommunicerade målet, att nå volymtillväxt och noteringsändring till halvårsskiftet 2021, har justerats till följd av de ändrade marknadsförutsättningar som råder i spåren av den pågående Covid 19-pandemin.

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.

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 kapital och krediter.

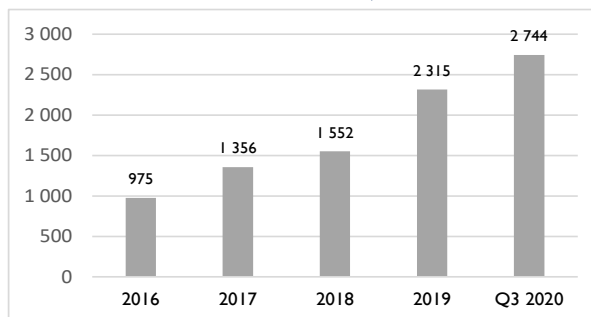
Vision - MaxFastigheter ska vara ett av marknadens bästa och mest effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

Utdelningspolicy - Bolagets utdelningspolicy är att tills vidare i huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata de affärsmöjligheter som finns för att uppnå det uppsatta tillväxtmålet om ett fastighetsvärde på 5 miljarder kronor.

Finansiella mål - MaxFastigheters finansiella mål är;

- en ökning om 12 procent per år av förvaltningsresultat per aktie,
- att generera tillväxt i substansvärde per stamaktie på minst 12 procent per år,
- en belåningsgrad som är lägre än 60 procent över tid,
- en räntetäckningsgrad om lägst 2 gånger.

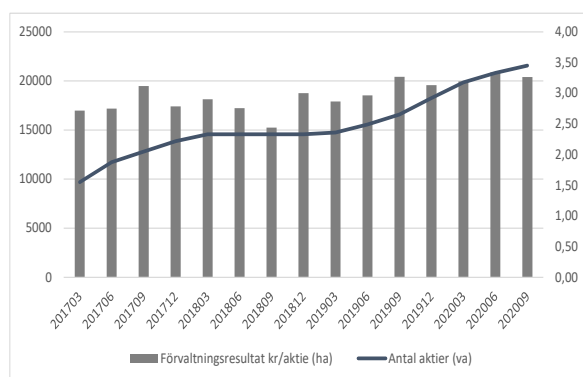
STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



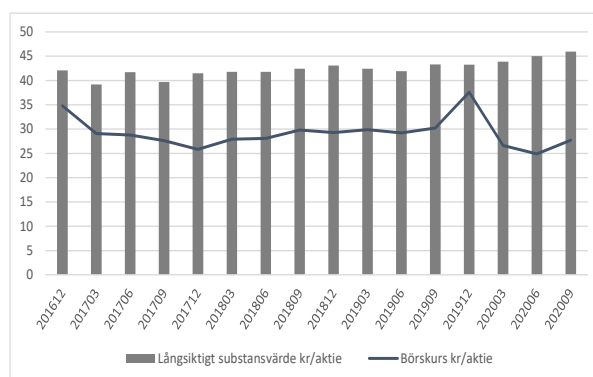
Operationella mål - MaxFastigheters operationella mål är;

- ett fastighetsvärde om 5 miljarder kronor innan utgången av halvårsskiftet 2022,
- att genomföra listbyte till NASDAQ Stockholm Main market innan utgången av halvårsskiftet 2022,
- att ingen lokaltyp på medellång sikt ska överstiga 50 procent av bolagets totala fastighetsvärde.

FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE RULLANDE 12 MÅNADER I FÖRHÅLLANDE TILL GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER.



BÖRSKURSEN JÄMFÖRT MED LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



VD HAR ORDET

MaxFastigheter visar ett bra och stabilt resultat för niomånadersperioden 2020. Vi har inga lämnade hyresrabatter i kvartalet trots att coronapandemin inneburit fortsatt oro i omvärlden. Våra fastigheter har stabila hyresgäster där flertalet haft positiv utveckling under rådande omständigheter. Vi kan konstatera att vi under gällande förutsättningar har en stabil och långsiktig affär som levererar goda resultat.

PROJEKTEN SKAPAR VÄRDEN

Avslutade projekt i Kjula Logistikpark, Skiftinge och Fanfaren har varit i fokus för förvaltningen samtidigt som aktiviteter kring möjliga transaktioner varit hög. Projektverksamheten fortsätter att skapa bra avkastning och bidrar till att utveckla våra egna fastigheter och närområden.

PORTFÖLJEN VÄXER

MaxFastigheter äger 55 fastigheter på 30 orter till en uthyrbar yta om 211 492 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 2,744 mdr kronor och har ökat med 27% från föregående år. Uthyrningsgraden uppgår till 93,2% och de vakanser vi har finns det pågående diskussioner kring. Bolagets största fastighetskategori är handel som står för 58% av hyresvärdet (67). Under det tredje kvartalet har handelssegmentet minskat. Detta beror dels på att vi färdigställt projektfastigheter, dels på att vissa fastigheter omklassificerats för att bättre avspegla hyresgästens verksamhet.

Efter utgången av det tredje kvartalet tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Örebro. Det är bolagets första förvärv på orten och förhoppningsvis kan den följas av flera till liknande avkastningar. Förvärvet stärker portföljen och fortsätter den diversifiering av fastighetsbeståndet vi påbörjat.

STABILT RESULTAT

Intäkterna har ökat med 32% till 136 Mkr. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet med 34% till 52 Mkr medan periodens

resultat uppgick till 57,6 Mkr. Överskottsgraden fortsätter hålla bra nivåer, 77,1% (78,4), och belåningsgraden är nere i 54,8% (61,1). Bolagets långsiktiga substansvärde uppgår till 45,93 kr/aktie vilket är en ökning med 5,9% från föregående år.

STÄRKT FINANSIERING

Den sista september 2020 uppgick soliditeten till 39,2%. Den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 3,39% och 52% av kreditvolymen var räntesäkrad. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr. Kapitalbindningstiden uppgår till 2,1 år och det känns glädjande att vi har ett gott samarbete med våra banker och finansörer. Vi känner oss trygga i att kunna finansiera vår fortsatta tillväxtresa på ett ändamålsenligt sätt.

FORTSATT TILLVÄXTRESA

Sammanfattningsvis utvecklas verksamheten positivt utifrån en stabil verksamhet som uppvisar hög lönsamhet. Kryddar man detta med den intressanta projektportföljen där fler projekt färdigställs och fler intressanta förvärv av kassaflödesdrivna fastigheter så står bolaget väl rustat med goda framtidsutsikter.

Eskilstuna, november 2020

Håkan Karlsson

Verkställande Direktör



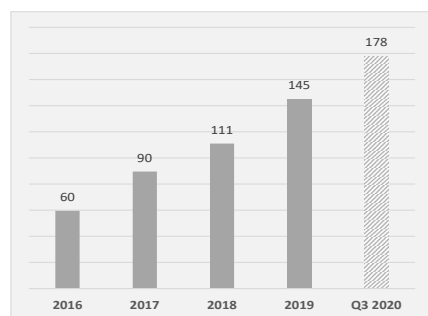
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

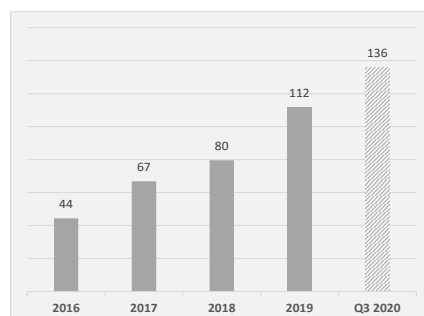
Tkr	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec
Intäkter	46 698	37 206	136 005	103 334	145 346
Fastighetskostnader	-9 938	-6 559	-31 208	-22 364	-33 230
Driftöverskott	36 760	30 647	104 797	80 970	112 116
Central administration	-4 833	-4 040	-14 911	-14 220	-16 344
Finansnetto	-13 661	-9 235	-38 030	-28 082	-38 571
Förvaltningsresultat	18 266	17 372	51 856	38 668	57 201
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 795	9 880	7 024	46 839	64 575
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	11 236	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-280	444	-4 109	362	3 692
Resultat före skatt	20 781	27 696	66 007	85 869	125 468
Aktuell skatt	-932	-341	-5 752	-5 642	-6 118
Uppskjuten skatt	-1 077	-2 587	-2 662	-8 544	-15 219
Periodens resultat	18 772	24 768	57 593	71 683	104 131
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	18 772	24 768	57 593	71 683	104 131
Förvaltningsresultat kr/aktie	0,84	0,93	2,40	2,24	3,13
Resultat per kr/aktie	0,87	1,33	2,66	4,16	5,70
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	21 644	18 644	21 644	17 251	18 268

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

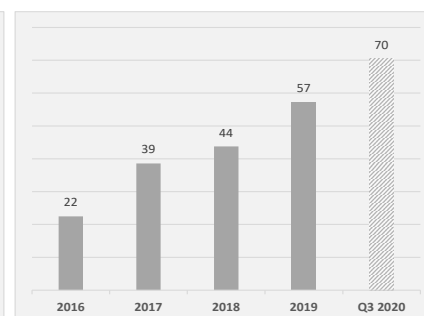
INTÄKTER, TKR²



DRIFTÖVERSKOTT, TKR²



FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR²



²Q3 2020 visar rullande 12 månaders utfall.

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 och perioden januari-september 2020.

RESULTAT

MaxFastigheter har under perioden ökat fastighetsvärdet med 429 Mkr genom förvärv i Grums, Karlstad och Skövde samt med fortsatta investeringar i projekt (Fanfaren I i Karlstad, Skiftinge handelsplats och Kjula Restauranghus i Eskilstuna). Dessa och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett ökat driftöverskott för perioden på 104,8 Mkr (81,0) och överskottsgraden uppgick till 77,1% (78,4).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 51,9 Mkr (38,7). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 2,40 kr (2,24).

Periodens resultat före skatt uppgick till 66,0 Mkr (85,9). Resultatet för perioden föregående år påverkades av värdeförändringar med 47 Mkr vilket ska jämföras med årets 7 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument består av derivat och uppgår till -4,1 Mkr (0,4). Realiserade värdeförändringar av finansiella instrument uppgår till 11 Mkr (0) och avser en kortsiktig placering i noterade aktier. Aktierna avyttrades i april 2020.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 136 Mkr (103). Hyresintäkterna uppgick till 125 Mkr (96) och serviceintäkterna till 11 Mkr (7). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 200 Mkr (162) och för befintliga kontrakt till 187 Mkr (153). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,2% (94,4).

Fastighetskostnaderna uppgick till -31 Mkr (-22). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -15 Mkr (-14). Centrala administrationskostnader består av kostnader

för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i MaxFastigheter är 9 personer.

Under perioden har emissionskostnader för den genomförda företrädesemissionen aktiverats mot eget kapital. I perioden uppgick kostnaden till 6,4 Mkr inklusive skatteeffekt på -1,7 Mkr. Totalt har därmed emissionskostnader för 7,1 Mkr inklusive skatteeffekt belastat eget kapital för företrädesemissionen (0,7 Mkr i kvartal 4 2019).

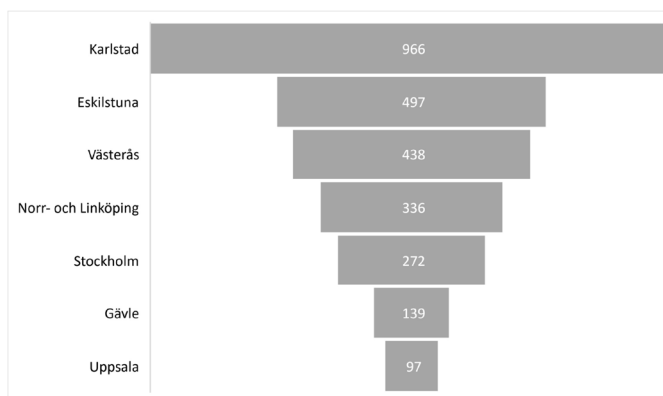
SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -6 Mkr (-6) och uppskjuten skatt till -3 Mkr (-9). Uppskjuten skatt föregående år var högre på grund av hög värdeförändring i kvartal 2.

Bolagsskattesatsen för 2020 uppgår till 21,4 procent. En sänkning kommer att ske 2021 och bolagsskattesatsen kommer då att uppgå till 20,6%. Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har redovisade uppskjutna skatter som inte beräknas återföras under år 2020, omräknats till skattesatsen 20,6%.

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.

FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR



FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde per den sista september 2020 55 fastigheter (44) med en total uthyrningsbar area om 211 492 kvm (179 795). Marknadsvärdet uppgick till 2 744 Mkr (2 156). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 58% (67) respektive 18% (17) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning exklusive projektfastigheter uppgick till 4,6% (4,6) under perioden. Under det tredje kvartalet har handelssegmentet minskat. Detta beror dels på att projektfastigheter färdigställts, dels på att vissa fastigheter omklassificerats för att bättre avspegla hyresgästens verksamhet.

Fastigheterna finns i 7 (7) regioner där Karlstad står för 35 procent (29) av marknadsvärdet. I mars 2020 utökades regionen ytterligare då en fastighet i Grums förvärvades som per 30 juni värderas till 24 Mkr. Vidare förvärvades i april tre fastigheter i Karlstad (MaxFastigheter Släggan) som per 30 juni värderas till 159 Mkr.

Eskilstuna står för 18% (19) av marknadsvärdet, Västerås för 16% (20) av värdet och Stockholm för 10% (12). Marknadsområde Norrköping/Linköping uppgår till 12% (10).

Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 77% (84) i regionstäder.

MaxFastigheter har vid periodens utgång 226 hyresavtal (175) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,3 år (4,6). De tio största hyresgästerna svarar för 52,8% (53,0) av det totala hyresvärdet genom 43 hyresavtal (38) (se sid 10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har sex fastigheter (0) tillträtts. Tre fastigheter i Karlstad (Släggan I-3) för en total köpeskilling om 80,4 Mkr och ett underliggande fastighetsvärde om 155 Mkr, två fastigheter (varav en tomt) i Skövde, Traktorn I:1 och 2, till en köpeskilling om totalt 9,8 Mkr och ett fastighetsvärde om 51

Mkr samt även med en fastighet i Grums, Karlberg 2:281, till en köpeskilling om 16 Mkr och ett värde om 24 Mkr.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 7 Mkr (47) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 7 Mkr (47). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 30 september, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,1% (6,9).

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Kvartal 3 2020 har externvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontakt tas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA, Forum Fastighetsekonomi och Newsec. 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 2019.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec
Ingående värde	2 314 759	1 552 087	1 552 087
Investeringar i befintliga fastigheter	169 438	197 407	249 718
Förvärv	252 868	416 440	505 379
Avyttringar	-	-57 000	-57 000
Värdeförändringar fastigheter	7 024	46 840	64 575
Totalt	2 744 089	2 155 774	2 314 759

PROJEKT

MaxFastigheters projektverksamhet omfattar såväl nybyggnationer som utveckling och förädling av befintliga fastigheter, ofta i samband med nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ett ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70% av hyresvärdet tecknats. Under perioden investerades 169 Mkr (197). Sammanlagt pågick vid kvartalsskiftet tre investeringsprojekt (tre) samt ett antal mindre underhålls- och utvecklingsprojekt. Total kalkylerad investering för pågående investeringsprojekt uppgår till ca 440 Mkr (420).

Fanfaren I

En fortsättning på tidigare projekt är pågående etapp 2, hus I, i Karlstad, vilket avser nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren. Projektet omfattar totalt 10 647 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande 9 427 kvm LOA (lokalarea). Första inflyttning av ICA Supermarket skedde under mars 2020. MaxFastigheters eget referenskontor färdigställdes i juni månad. Telekombolaget Techsteps kontor och utbildningslokaler för ACADEMEDIA:s verksamhet Plushögskolan färdigställdes och inflyttades i augusti. Restaurang Efendys ska stå klart under oktober månad och övriga kontorsverksamheter färdigställs löpande under 2020.

Kjula

I Kjula Logistikpark öster om Eskilstuna är projektet med nybyggnation av ett restauranghus färdigställt, förutom de sista invändiga lokalanpassningar för respektive verksamhets varumärke. Byggnaden är den enda inom restaurang i logistikparken och omfattar 1 589 kvm LOA. Etableringen innehåller fyra olika restaurangkoncept (fullt uthyrt) och öppning har i överenskommelse med samtliga hyresgäster, med hänsyn till effekter av pågående pandemi, fastställts till oktober månad.

Skiftinge

Projektet Skiftinge Handelsområde är beläget i direkt anslutning till motorvägen E20 vid den centrala infarten till Eskilstuna. Området innefattar totalt 35 000 kvm byggrätt, varav MaxFastigheters byggrätt på 28 000 kvm avser handel, kontor och restauranger. MaxFastigheters exploatering är planerad som fördelad på 9-II separata byggnader beroende på slutlig utformning och verksamhet. Investeringen för hela projektet bedöms uppgå till cirka 320 Mkr. Framtagande av bygglovshandlingar för respektive byggnad pågår löpande i dialog med varje enskild hyresgäst. Ingen byggnation påbörjas innan avtal tecknats.

Ettap 1 omfattar byggnad I där bygglov erhöles i december 2019. Hyresgäster är Dollarstore och Nordic Wellness med totalt 5 144 kvm uthyrningsbar area. Byggnaden är uppförd och verksamheterna tillträder lokalerna för öppning i oktober månad. Investeringen uppgår till cirka 140 Mkr inklusive köpeskillingen för hela markområdet.

Ettap 2 omfattar byggnad 2-5 där det pågår detaljprojektering och bygglovsprocess påbörjades under kvartal 3 2020 för inflyttning till kvartal 3 2021. Dessa byggnader omfattar hyresgästerna KFC, Efendys FoodCourt, Yum Yum och Jureskogs. Totalt uppgår uthyrningsbar area till cirka 1 750 kvm. I samma etapp planeras för byggnad 6, innehållande hyresgästen PDL med en uthyrningsbar area på cirka 2 750 kvm. Bygglov inlämnades under kvartal 3 2020 med inflyttning kvartal 2 2021. Investeringen för dessa byggnader uppgår till cirka 100 Mkr.

Ettap 3 omfattar resterande byggnader där diskussioner förs med hyresgäster om cirka 7 000 kvm uthyrningsbar yta. Etapp 3 är en investering på cirka 80 Mkr och beräknas starta under kvartal 3 2021 för färdigställande kvartal 3 2022.

Samtliga delprojekt finansieras genom en kombination av eget kapital och banklån.



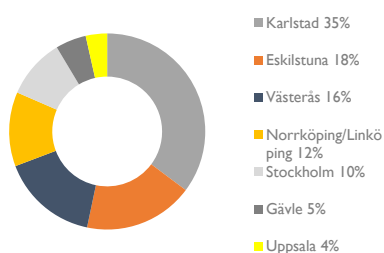
Eskilstuna Skiftinge 1:5

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

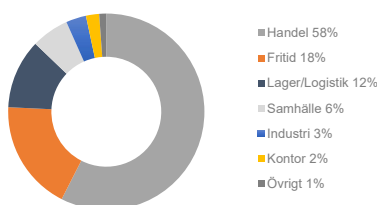
2020-09-30

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	8	29 703	36,0	1 212	90,8	32,7
Gävle	4	12 849	11,2	873	100,0	11,2
Karlstad	20	71 635	56,0	782	100,0	56,0
Norrköping/Linköping	10	32 636	27,9	854	84,8	23,6
Stockholm	1	18 244	23,7	1 297	82,6	19,5
Uppsala	4	6 540	8,1	1 243	100,0	8,1
Västerås	8	39 885	37,5	940	94,6	35,5
Totalt	55	211 492	200,4	948	93,2	186,7

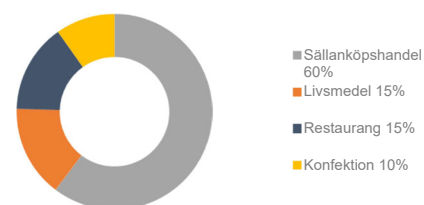
FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



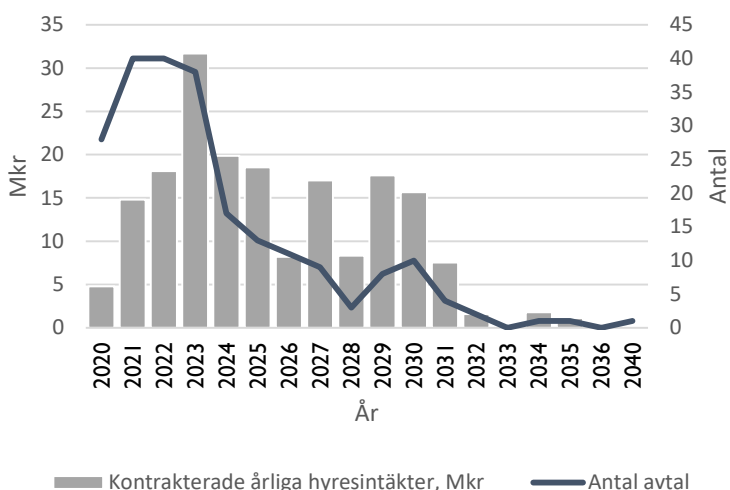
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



VARAV FÖRDELNING FÖR HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Förfallosstruktur över MaxFastigheters kontrakterade årliga hyresintäkter samt motsvarande avtal.



FINANSIERING

SKULDER

Covid-pandemin har en betydande påverkan på den globala och svenska ekonomiska utvecklingen. Detta har bland annat inneburit att det tidvis varit svårare att finansiera förvärv, vilket innebar att MaxFastigheter tillträdde fastigheter i april med nyttjande av egen kassa. Under senaste kvartalet har begränsningarna i finansieringsmarknaderna dock lättat väsentligt. Under kvartalet har såväl nya lån tagits upp som att äldre lagts om med förlängda löptider.

Den 30 september 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 1 575 Mkr (1 356) och den genomsnittliga finansieringsräntan inklusive obligationer var 3,39 procent (3,12). Av de räntebärande skulderna utgörs 400 Mkr av obligationer varav 200 Mkr förfaller i oktober 2021 med en ränta på 6,50 procent plus 3 mån STIBOR samt 200 Mkr förfaller i maj 2023 med en ränta på 5,25 procent plus 3 mån STIBOR. Undantaget obligationerna uppgår den genomsnittliga finansieringsräntan till 2,40 (2,17) procent. Obligationerna har totala ramar om 500+500 Mkr. Bankfinansieringen på 1 186 Mkr är fördelad på 4 (3) banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -38 Mkr (-28), varav finansiella intäkter utgjorde 0 Mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,4 ggr (2,4). Belåningsgraden inklusive obligationer uppgick till 54,8 procent (61,1) samt belåningsgraden exklusive obligationer uppgick till 40,7 procent (47,4).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista september uppgick till 1,5 år (0,8). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 592 Mkr (392) vilket innebär 37 procent (29) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,0 år (1,3). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,0 år (1,4).

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 21 644 081 stamaktier (18 644 081), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr; följaktligen uppgår aktiekapitalet till 54,1 Mkr (46,6). Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 27,70 kr (30,20) per den sista september 2020, se graf för jämförelse med index. ➡

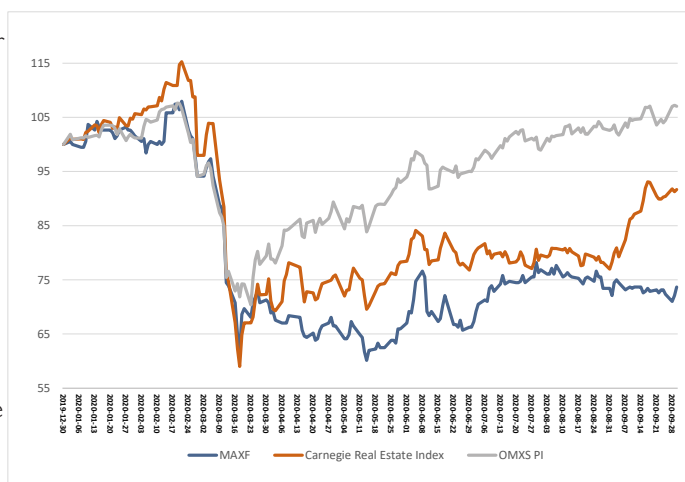
Börsvärdet uppgick till 600 Mkr (563). Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417. MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital inklusive hybridobligationer till 1 142 Mkr (746) vilket ger en soliditet på 39,2 procent (32,8). Exklusive hybridobligationer uppgick eget kapital till 922 Mkr (746) vilket motsvarar ett eget kapital på 42,59 kr per aktie (40,01) och ett långsiktigt substansvärde på 45,93 kr per aktie (43,34).

Bolaget har emitterat hybridobligationer uppgående till totalt 219,8 Mkr efter avdrag för räntekostnader. Hybridobligationer med ett nominellt belopp om 227,2 Mkr har en evig löptid med en årlig fast ränta om 6,5%. Bolaget har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämmd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationer är efterställda samtliga andra fordringsägare. Bolaget har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer från och med första möjliga inlösendag som infaller sju år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

KURSUTVECKLING MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB Index



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2020-09-30

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Eskilstuna, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Handel Laxå, Linköping, Malung, Säffle		11	17,5
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Handel Västerås, Östhammar		9	6,3
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	6,2
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Handel	3	5,5
ICA	Karlstad, Säffle	Handel	2	4,0
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	2	3,2
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	3,0
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,4
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,4
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,3
Största hyresgäster			43	52,8
Övriga hyresgäster			183	47,2
Totalt			226	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2020-09-30

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD,%
Öresund, Investment	3 828 421	17,7	0,7
TTC Invest	2 125 295	9,8	0,2
Berndt Ivarsson med bolag	1 644 081	7,6	0,0
Prior Nilsson Fond- och kapitalförvaltning	1 182 998	5,5	0,0
Sven Engwall med bolag	705 000	3,3	0,1
SIX SIS AG	687 512	3,2	0,0
Futur Pension	661 436	3,1	0,0
Jan-Ove Tängen med bolag	646 863	3,0	0,0
Relco Invest	507 857	2,3	0,0
EkoFast Invest (VD + vVD direkt och indirekt)	439 547	2,0	0,0
Summa tio största aktieägare	12 429 010	57,4	1,0
Övriga aktieägare	9 215 071	42,6	-1,0
Totalt	21 644 081	100,0%	0,0%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR¹

2020-09-30

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSnittlig RÄNTA %	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	961 562	60,6	3,44	458 839	28,9
>1-2	200 569	12,7	2,23	559 101	35,3
>2-3	59 665	3,8	2,71	332 786	21,0
>3-4	-	-	-	75 785	4,8
>4-5	363 805	22,9	2,14	126 463	8,0
>5-	-	-	-	32 628	2,0
Totalt	1 585 602	100,0	3,28	1 585 602	100,0

¹ Inklusive Ränteswapar.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 30 september 2020 och för en period om tolv månader framåt. Då bolaget har pågående projekt inkluderas projektet i intjäningsförmågan i den takt de förväntas tas i bruk (se avsnitt "Projekt" på sid 7).

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 2020 utifrån gällande hyreskontrakt.
- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.

- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader (som inte vidarefaktureras), underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- ◆ Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- ◆ Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- ◆ Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2020.

KOMMENTAR TILL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

De finansiella kostnaderna utöver räntekostnader har ökat till följd av kostnader för förlängningen av obligationen 2017/2020. Räntekostnader för hybridobligationen redovisas mot eget kapital.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2020-09-30	FÖRÄNDRING	2020-06-30
Intäkter	199,6	4,4	195,2
Fastighetskostnader	-35,3	-0,6	-34,7
Driftöverskott	164,3	3,8	160,5
Central administration	-19,9	0,0	-19,9
Finansnetto	-54,0	1,9	-55,9
Förvaltningsresultat	90,4	5,6	84,7
Förvaltningsfastigheter, Mkr	2 797 ¹	44	2 753 ¹
Totalt antal aktier	21 644 081	-	21 644 081
Eget kapital, Mkr (senast utgivna rapport)	1 142	15	1 127
Överskottsgrad, %	82,3	0,1	82,2
Direktavkastning fastigheter, %	5,9	0,1	5,8
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,17	0,26	3,91
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	6,2	0,3	5,9

¹Inklusive värde pågående projekt.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

MaxFastigheters affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple net hyresavtal mot hyresgästerna, vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 9 personer (8). Medelåldern var 50,4 år (50,5) och andelen kvinnor uppgick till 33,3% (37,5). I augusti 2020 avslutade CFO, Gunilla Arbell Östvik, sin anställning och efterträddes av Henrik Morén.

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 2019 års årsredovisning på sidorna 12-16, 53 och 56-57.

De långsiktiga effekterna av pandemin Covid 19 är svårbedömda, såväl avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader, eventuella hyresgästkonkurser och hur lång tid pandemin kommer pågå. MaxFastigheter följer utvecklingen löpande utifrån en nära och kontinuerlig dialog med hyresgäster, finansörer och med hjälp av analysprogram, bl.a Creditsafe. Regeringen genomförde under kvartal 2 ett stödpaket för fastighetssektorn. Under samma kvartal kom MaxFastigheter överens med hyresgäster om hyresreduktioner som påverkade MaxFastigheter med cirka 1,4 Mkr. Under kvartal 3 har inga nya överenskommelser om hyresreduktioner ingåtts.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.



Eskilstuna Kjula Blacksta 1:14

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER FÖRE, UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

I november 2019 förvärvades bolaget Släggan Fastigheter i Värmland AB innehållande fastigheterna Släggan 1 och 2 samt tillhörande tomträtt för Släggan 3 i Karlstads kommun. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 80,4 Mkr och fastighetsvärdet i affären till 155 Mkr. Tillträde till fastigheterna skedde 1 april 2020.

Den 1 juni tillträdde fastigheten Traktorn 1:1 i Skövde. Köpeskillingen uppgick till 8,2 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde på 49,5 Mkr. Fastigheten Skövde Traktor 2 (tomt) förvärvades samtidigt för 1,6 Mkr.

I mars 2020 förvärvades en fastighet i Grums, Karlberg 2:281. Köpeskillingen uppgick till 16,6 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde om 21,5 Mkr.

Efter kvartalets utgång ingicks avtal om förvärv av Ställning Fastigheter AB innehållande fastigheterna Örebro Expeditören 13 och 17 i Örebro kommun. Köpeskillingen för bolaget uppgår till 16 Mkr och det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgår till 44 Mkr. Tillträde sker i november 2020.

På grund av allmän osäkerhet på lånemarknaden, där upptagandet av ny skuld visade sig vara svårt på grund av den pågående COVID-19-pandemin, efterfrågade MaxFastigheter en förlängning på 200 Mkr av obligationernas 2017/2020 (ISIN SE00102978283) slutliga förfallodatum (som löpte ut 15 september 2020) till 15 oktober 2021. En förlängning av obligationernas löptid syftade delvis till att säkerställa Bolagets finansiering för befintliga utvecklingsprojekt.

MaxFastigheter har under perioden framgångsrikt genomfört det skriftliga förfarandet avseende ovan nämnda obligationer som initierades den 9 juni 2020 där Bolaget bad om obligationsinnehavarnas godkännande att ändra obligationsvillkoren. De ändrade obligationsvillkoren, som bland annat inneburit en förlängning av obligationernas löptid till den 15 oktober 2021 samt en amortering med 100 Mkr till 200 Mkr i utestående skuld, är giltiga från och med den 7 juli 2020. Som ersättning till obligationsinnehavarna för ändringarna i villkoren betalade MaxFastigheter en avgift om 1,50% av det vid tillfället utestående nominella beloppet.

ÖVRIG INFORMATION

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 47 i 2019 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 överensstämmer med de som beskrivs i not I-3 i årsredovisningen för 2019. 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.

Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2020 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

HYBRIDOBIGATIONER

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationer ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Ränta på hybridobligationer redovisas direkt mot eget kapital.

Eskilstuna den 3 november 2020

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)



Karlstad Släggan I-3

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 744 089	2 155 774	2 314 759
Nyttjanderättstillgångar	32 841	32 841	32 841
Inventarier	320	425	275
Derivat	-	-	1 085
Uppskjuten skattefordran	4 203	1 452	4 203
Kortfristiga fordringar	59 112	43 507	65 582
Likvida medel	69 767	38 458	224 603
Totala tillgångar	2 910 332	2 272 457	2 643 348
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 141 718	745 986	870 697
Uppskjuten skatt	73 395	61 288	70 689
Derivat	3 081	2 244	-
Räntebärande skulder	1 574 773	1 356 065	1 605 739
Leasingskulder	32 841	32 257	32 173
Övriga kortfristiga skulder	84 524	74 617	64 050
Totalt eget kapital och skulder	2 910 332	2 272 457	2 643 348

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL- SKJUTET KAPITAL	HYBRID- OBLIGATIONER	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 1 januari 2019	36 433	307 368	0	231 933	575 734
Nyemission	10 177	112 628			122 805
Utdelning				-24 237	-24 237
Periodens totalresultat				71 684	71 684
Eget kapital 30 september 2019	46 610	419 996	0	279 380	745 986
Nyemission	7 500	85 500			93 000
Emissionskostnader efter skatt				-736 ¹	-736
Periodens totalresultat				32 447	32 447
Eget kapital 31 december 2019	54 110	505 496	0	311 091	870 697
Hybridobligationer			227 263		227 263
Räntekostnader hybridobligationer				-7 468	-7 468
Emissionskostnader efter skatt				-6 367	-6 367
Periodens totalresultat				57 593	57 593
Eget kapital 30 september 2020	54 110	505 496	227 263	354 849	1 141 718

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

¹Emissionskostnader efter skatt flyttat från "Övrigt tillskjutet kapital" till "Balanserade vinstmedel".

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	104 798	80 970	112 116
Central administration	-14 911	-14 220	-16 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	1 983	150
Betald ränta	-42 049	-27 076	-36 479
Erhållen ränta	2	-	47
Betald skatt	-6 132	-6 952	-2 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 708	34 705	56 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	14 476	-17 689	-30 283
Förändring av kortfristiga skulder	14 696	11 594	-1 202
Kassaflöde från löpande verksamheten	70 880	28 610	25 047
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	-	57 000	57 000
Förvärv av fastigheter	-252 868	-416 440	-505 379
Investeringar i befintliga fastigheter	-169 438	-197 407	-249 718
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-45	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-58 928	-	-
Försäljning av finansiella tillgångar	70 221	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-411 058	-556 847	-698 097
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligationer	227 263	-	-
Nyemission	-	122 805	215 805
Emissionskostnader	-6 367	-	-737
Utdelning	-	-24 236	-24 236
Upptagna lån	372 460	573 473	804 892
Amortering av låneskulder	-408 012	-131 206	-123 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	185 344	540 836	871 794
Periodens kassaflöde	-154 834	12 599	198 744
Likvida medel vid årets början	224 603	25 859	25 859
Likvida medel vid periodens slut	69 769	38 458	224 603

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under året genom förvärv och investeringsprojekt vilka har finansierats främst genom befintlig kassa. Förvaltningsfastigheternas värde inklusive pågående projekt uppgick till 2 744 Mkr (2 156) vid periodens slut.

Utgående likvida medel uppgick till 70 Mkr (38). Derivat hade ett värde om -7 Mkr (-2). Eget kapital uppgick till

1 142 Mkr (746) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 1 575 Mkr (1 356). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 459 Mkr (719) varav obligation 0 Mkr (300).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 42 Mkr (35). Efter

förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 71 Mkr (29). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -253 Mkr (-416), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 Mkr (57). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -169 Mkr (-197), vilket huvudsakligen avser nybyggnation. I kvartal 1 genomfördes förvärv av noterade aktier för -59 Mkr vilka har avyttrats i kvartal 2 med en vinst på 11 Mkr.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av hybridobligationer 227 Mkr (0) samt upplåning till netto -36 Mkr (442), varav obligationer -100 Mkr (100). Periodens kassaflöde uppgick till -155 Mkr (13).

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020-09-30 jan-sept	2019-09-30 jan-sept	2019-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	55	44	46
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	211 492	179 795	187 446
Fastigheternas redovisade värde, exkl. projektfastigheter, Mkr	2 529	2 156	2 051
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 956	11 990	10 942
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	94,4	95,0
Överskottsgrad, %	77,1	78,4	77,1
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,6	4,6	6,3
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	4,1	4,3	5,8
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, kr	1 141 718	745 986	870 697
Avkastning på eget kapital, %	5,7	10,5	14,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,8	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,5
Belåningsgrad, %	54,8	61,1	60,1
Belåningsgrad fastigheter, %	40,7	47,4	38,5
Soliditet, %	39,2	32,8	32,9
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,55	2,17	2,23
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut och obligationer, %	3,39	3,12	3,40
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	18 644	21 644
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	21 644	17 251	18 268
Eget kapital, kr/aktie	42,59	40,01	40,23
Långsiktigt substansvärde ¹ , kr/aktie	45,93	43,34	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	27,70	30,20	37,60
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,40	2,24	3,13
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,66	4,16	5,70

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 18 i rapporten.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Moderbolagets kostnader har ökat vilket främst beror på ökade personalkostnader och ökade räntekostnader på grund av obligationer. Resultat vid försäljning av kortfristig placering avser vinst på noterade aktier som förvärvades i kvartal I och avyttrades i kvartal 2. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar/skulder hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen. **SE NÄSTA SIDA ➡**

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec
Nettoomsättning ¹	9 295	23 323	31 847	23 336	34 540
Fastighetskostnader	-343	-354	-1 029	-1 029	-2 289
Driftöverskott	8 952	22 969	30 818	22 307	32 251
Central administration	-3 848	-2 983	-13 132	-11 569	-15 101
Rörelseresultat	5 104	19 986	17 686	10 738	17 150
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	57	-	11 293	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	11 611	11 611
Finansnetto	-6 997	-4 373	-20 239	-12 478	-17 423
Resultat efter finansiella poster	-1 836	15 613	8 740	9 871	11 338
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	11 203
Resultat före skatt	-1 836	15 613	8 740	9 871	22 541
Aktuell skatt	-	-	-1 733	-	-3 319
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1 452
Periodens resultat	-1 836	15 613	7 007	9 871	17 770
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-1 836	15 613	7 007	9 871	17 770

¹ Intäkter för kvartalet avser koncernintern fakturering av central administration mellan moderbolag och dotterbolag. I kvartal 3 2020 ingår fakturering av kostnader för juni-augusti 2020 och ackumulerat ingår fakturering för perioden januari-augusti 2020. År 2019 fakturerades central administration i kvartal 3 (januari-augusti) och kvartal 4 (september-december).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Tillgångar			
Inventarier	320	425	275
Aktier i dotterbolag	825 646	613 295	698 181
Uppskjuten skattefordran	-	1 452	-
Fordringar hos koncernföretag	444 184	188 249	304 004
Kortfristiga fordringar	4 070	1 600	17 192
Likvida medel	41 618	14 978	185 414
Totala tillgångar	1 315 838	819 999	1 205 066
	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	46 610	54 110
Hybridobligationer	227 263	-	-
Fritt eget kapital	473 508	387 674	480 337
Långfristiga räntebärande skulder	390 924	66 500	193 277
Kortfristiga räntebärande skulder	-	299 819	366 307
Skulder hos koncernföretag	156 340	-	90 568
Övriga kortfristiga skulder	13 693	19 396	20 467
Totalt eget kapital och skulder	1 315 838	819 999	1 205 066

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 3 november 2020

Nils Sköld
Styrelseordförande

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Sven Engwall
Styrelseledamot

Carl Petre
Styrelseledamot

Anna Qviberg Engebretsen
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för MaxFastigheter i Sverige AB (publ) per 30 september 2020 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 utförs 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 3 november 2020**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB****Gert-Ove Levinsson***Auktoriserad revisor**Huvudansvarig revisor***Henrik Bergquist***Auktoriserad revisor*

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital inklusive hybridobligationer.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital exklusive hybridobligationer vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

Eget kapital exklusive hybridobligationer med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång 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 inklusive hybridobligationer vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital inklusive hybridobligationer i relation till balansslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Hyresintäkter

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

Direktavkastning fastigheter (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.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2020

12 februari 2021

Årsredovisning 2020

april 2021

Årsstämma

6 maj 2021

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

HENRIK MORÉN, CFO

henrik.moren@maxfastigheter.se
+46 70 300 63 38

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Bolagets Certified Adviser är Arctic Securities AS, filial Sverige, telefon: +46 8 44 68 61 00 , e-post: certifiedadviser@arctic.com.

Information om MaxFastigheter finns på www.maxfastigheter.se.



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB

Besöks- och postadress:

Eskilstunavägen 34

644 30 Torshälla

Telefon: 016-200 69 90