

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ



UTVECKLING UNDER ÅRET

- ◆ Intäkterna ökade under året med 29 procent till 187 Mkr (145)
- ◆ Driftöverskottet ökade med 29 procent till 144 Mkr (112)
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent till 71 Mkr (57) och förvaltningsresultat per aktie ökade med 4,5 procent till 3,27 kr (3,13)
- ◆ Långsiktigt substansvärde¹ per aktie ökade med 11 procent till 48,04 kr (43,25)
- ◆ Soliditeten uppgick till 38,7 procent (32,9)
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 92,8 procent (95,0)
- ◆ Fastighetsvärdet ökade med 24 procent till 2 861 Mkr (2 315)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

MaxFastigheter etablerade sig i ytterligare en regionstad i Mellansverige i och med förvärvet av fastigheterna Expeditören I3 och I7 i Örebro i november. Det underliggande fastighetsvärdet var 44 Mkr och direktavkastningen 8,5%.

Covid-19 pandemin fortsatte att påverka den ekonomiska utvecklingen i allmänhet under perioden och för MaxFastigheters del innebar den att hyresrabatter gavs om motsvarande cirka 2 Mkr under året, motsvarande 1,1% av hyresomsättningen.

I februari 2021, efter bokslutsperiodens utgång, förvärvades fastigheten Blandaren I i Karstad för 31 Mkr, motsvarande en direktavkastning om 7,7%.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning skall utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2020.

SAMMANFATTNING	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter, Tkr	50 856	42 012	186 861	145 346
Förvaltningsresultat, Tkr	18 932	18 533	70 788	57 201
Periodens resultat, Tkr	32 501	32 448	90 094	104 131
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,87	0,87	3,27	3,13
Periodens resultat, kr/aktie	1,50	1,52	4,16	5,70
Eget kapital, kr/aktie ¹	44,10	40,23	44,10	40,23
Långsiktigt substansvärde ¹ , kr/aktie	48,04	43,25	48,04	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	33,90	37,60	33,90	37,60
Överskottsgrad, %	76,5	74,1	76,9	77,1
Avkastning på eget kapital, %	3,2	4,5	8,8 ²	14,4
Belåningsgrad, %	55,8	60,1	55,8	60,1

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.

² Inklusive hybridobligation om 227 Mkr från mars 2020.

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.

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.

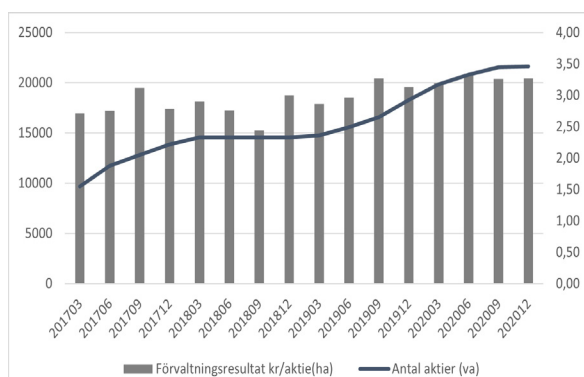
Strategi - MaxFastigheter ska fokusera på att skapa starka kassaflöden genom;

- 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. Styrelsen föreslår att ingen utdelning skall utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2020.

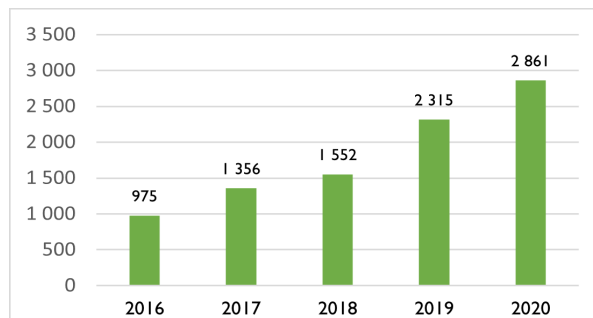
FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE RULLANDE 12 MÅNADER I FÖRHÅLLANDE TILL GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER.



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.

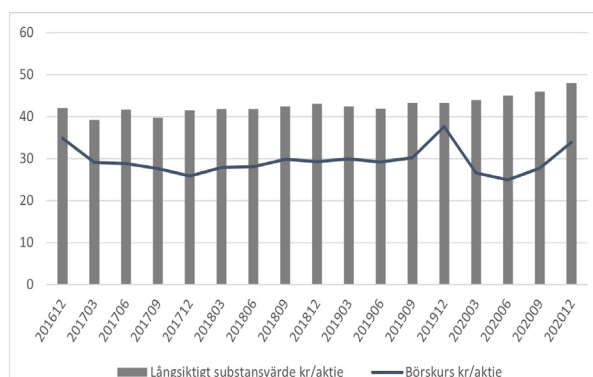
STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



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.

BÖRSKURSEN JÄMFÖRT MED LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



VD HAR ORDET

När vi summerar 2020 kan konstateras att året varit intensivt och omvälvande med stora utmaningar. Vi har fortsatt att fokusera på vårt bestånd och bolagets expansion och vi levererar på samtliga punkter ett starkt resultat. Uthyrningsmässigt har vi skördat nya framgångar och bolagets projektutveckling fortsätter skapa betydande värden.

MaxFastigheter äger 59 fastigheter på 31 orter med en uthyrbar yta om 215 424 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till närmare 2,9 mdr kronor och har ökat med 23,6 procent under året. Vi har under perioden förvärvat 13 fastigheter med fortsatt inriktning mot regionstäder i Mellansverige. Vi har få vakanser och en ekonomisk uthyrningsgrad om 92,8 procent. Vi har tydligt fokus på tillväxt och en organisation som sätter hyresgästen i centrum. Vi kommer fortsätta bygga värde genom fastighetsutveckling och aktiv fastighetsförvaltning.

STARK RESULTATUTVECKLING

Under året ökade intäkterna med 28,6 procent till 186,9 Mkr och driftöverskottet med 28,2 procent till 143,7 Mkr. Överskottsgraden om 76,9 procent är i det närmaste oförändrad från föregående år, vilket visar på att vår satsning på triple-net hyresavtal, där hyresgästerna står för driften, är en fortsatt framgångsrik inriktning. Förvaltningsresultatet uppgick till 70,8 Mkr vilket per aktie är 3,27 kr. Förvaltningsresultatet ökade med 23,8 procent men per aktie enbart med 4,5%. Anledningen till detta är att vi ökat genomsnittligt antal aktier mellan åren med närmare 3,4 miljoner. Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 37,6 Mkr (64,6 Mkr). Den största anledningen till årets värdeförändring är färdigställandet av Etapp 1 i Skiftinge, Eskilstuna, samt Etapp 2 i Fanfaren, Karlstad.

HYRESSTÖD

Covid-19 har påverkat vårt sätt att arbeta och stärkt relationerna till våra hyresgäster. Effekterna av tillfälliga hyresrabatter under året uppgår till cirka 2 Mkr eller knappt 1,1 procent av årliga hyresomsättningen. I dagsläget finns inga konkurser i vårt bestånd och endast ett fåtal hyresdiskussioner pågår gällande rabatter för kvartal I 2021.

STABILA HYRESGÄSTER

Nyuthyrningen fortsätter att vara god med många nytecknade avtal under det senaste kvartalet. Bolaget har 55 procent av sina fastigheter inom kategorin handel. Dock tycker vi att man på marknaden stirrar sig blinda på just kategorindelning istället för att fokusera på hyresgästen. För oss är hyresgästen det viktigaste och det är de som ger tryggheten till bolagets omsättning. Det är inte kategorin handel som är avgörande när vi förvärvar eller utvecklar en fastighet. I vår lista över våra 10 största hyresgäster har vi ett flertal hyresgäster som verkar inom sällanköphandeln. Dessa hyresgäster har under året, trots pandemin, haft en bra verksamhet och många av dem har även en ökad omsättning. En handelsfastighet, i bästa externhandelsområde, som förvärvas till 7,5-8,5 procent i direktavkastning är ett bättre

förvärv, i våra ögon, än en logistikfastighet med samma hyresgäst till cirka 4,0 procent i avkastning. Vi har dock som mål att på sikt diversifiera portföljen så att ingen fastighetskategori överstiger 50 procent av totala fastighetsvärdet.

STÄRKT FINANSIERING

Vi har under året jobbat med finansieringen av bolaget för att nå våra tillväxtmål. I februari gick vi ut till marknaden med en företrädesemission gällande en icke säkerställd hybridobligation. Obligationen fulltecknades och tillförde 227 Mkr i eget kapital till bolaget. I juli godkändes det skriftliga förslaget att ändra obligationsvillkor för obligationslån 2017/2020. Det innebär att obligationens löptid förlängdes till oktober 2021 och att den utestående skulden amorterades ner med 100 Mkr till 200 Mkr. Under året kommunicerades bolagets nya mål, att nå volymtillväxt och noteringsändring till halvårsskiftet 2022.

POSITIV PROJEKTUTVECKLING

Under 2020 har vi fortsatt utvecklingen av våra tre stora fastighetsutvecklingsprojekt. Vi har färdigställt Etapp 1 i Skiftinge, Etapp 2 i Karlstad samt fastigheten i Kjula Logistikpark. Vi har totalt investerat cirka 400 Mkr i dessa projekt och de har gett positiva värdeförändringar till bolaget vid färdigställandet. Projektutvecklingen kommer fortsätta under 2021 då den tillför bolaget ytterligare kvalitet till fastighetsportföljen i form av långa hyresavtal, lättförvaltade och nya fastigheter. Vi har påbörjat Etapp 2 i Skiftinge som avser cirka 100 Mkr i investering samt Etapp 3 i Karlstad, vilket är bolagets första byggnation av en samhällsfastighet. Investeringen uppgår till närmare 115 Mkr och utgörs till största delen av en gymnasieskola. Det är en styrka för bolaget att vi kan utveckla denna typ av fastighet och samtidigt ökar det på den diversifiering av portföljen som vi jobbar löpande med.

FRAMTIDEN

Jag är övertygad om att vår unika position, vår kunskap och vårt engagemang kommer synas i en starkare tillväxt. Vi levererar effektiv och kundnära förvaltning samt värdeskapande transaktioner och nybyggnationer. Vi har en stor potential i vår projektportfölj och med den fortsätter bolaget leverera värde till våra aktieägare. MaxFastigheter är ett bolag väl rustat för framtiden och med det sagt ser jag tillsammans med mina kollegor fram emot en fortsatt bra utveckling under 2021.

Eskilstuna, februari 2021

Håkan Karlsson

Verkställande Direktör

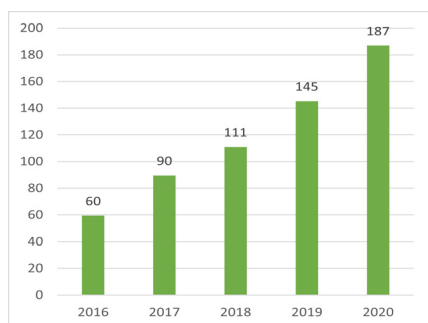
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

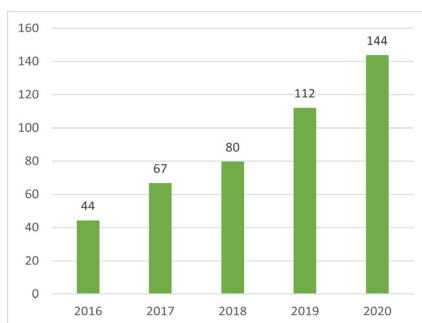
Tkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter	50 856	42 012	186 861	145 346
Fastighetskostnader	-11 948	-10 866	-43 156	-33 230
Driftöverskott	38 908	31 146	143 705	112 116
Central administration	-5 647	-2 124	-20 558	-16 344
Finansnetto	-14 329	-10 489	-52 359	-38 571
Förvaltningsresultat	18 932	18 533	70 788	57 201
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	30 567	17 736	37 591	64 575
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	11 236	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	981	3 330	-3 128	3 692
Resultat före skatt	50 480	39 599	116 487	125 468
Aktuell skatt	-3 939	-476	-9 691	-6 118
Uppskjuten skatt	-14 040	-6 675	-16 702	-15 219
Periodens resultat	32 501	32 448	90 094	104 131
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	32 501	32 448	90 094	104 131
Förvaltningsresultat kr/aktie	0,87	0,87	3,27	3,13
Resultat per kr/aktie	1,50	1,52	4,16	5,70
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	21 644	21 321	21 644	18 268

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

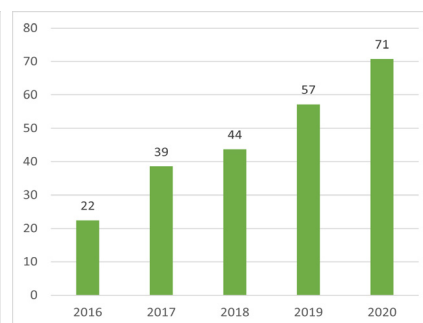
INTÄKTER, MKR



DRIFTÖVERSKOTT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser oktober-december och perioden januari-december 2020.

RESULTAT

MaxFastigheter har under perioden ökat fastighetsvärdet med 547 Mkr genom förvärv i Grums, Karlstad, Skövde och Örebro samt med fortsatta investeringar i projekt (Fanfaren I i Karlstad, Skiftinge handelplats och Kjula Restauranghus i Eskilstuna). Dessa och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 143,7 Mkr (112,1) och överskottsgraden uppgick till 76,9% (77,1).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 70,8 Mkr (57,2). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 3,27 kr (3,13).

Periodens resultat före skatt uppgick till 116,5 Mkr (125,5). Resultatet för perioden föregående år påverkades av värdeförändringar med 65 Mkr vilket ska jämföras med årets 38 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument består av derivat och uppgår till -3,1 Mkr (3,7). Realiserade värdeförändringar av finansiella instrument uppgår till 11,2 Mkr (0) och avser en kortsiktig placering i noterade aktier. Aktierna avyttrades i april 2020.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 186,9 Mkr (145,3). Hyresintäkterna uppgick till 161 Mkr (136) och serviceintäkterna till 26 Mkr (9). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 214 Mkr (169) och för befintliga kontrakt till 199 Mkr (160).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,8% (95,0).

Fastighetskostnaderna uppgick till -43,1 Mkr (-33,2). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -20,6 Mkr (-16,3). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i MaxFastigheter är 9 personer (8).

Under perioden har emissionskostnader för den genomförda företrädesemissionen aktiverats mot eget kapital. Under året 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 -9,7 Mkr (-6,1) och uppskjuten skatt till -16,7 Mkr (-15,2).

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 har återförts 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 skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden.



FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde per den sista december 2020 59 fastigheter (46) med en total uthyrningsbar area om 215 424 kvm (187 446). Marknadsvärdet uppgick till 2 861 Mkr (2 315). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 55% (69) respektive 17% (16) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning exklusive projektfastigheter uppgick till 5,9% (6,3) under perioden. Under perioden har handelssegmentet minskat. Detta beror dels på att projektfastigheter färdigställts, dels på att vissa fastigheter omklassificerats för att bättre avspeglar hyresgästens verksamhet.

Fastigheterna finns i 8 (7) marknadsområden där Karlstad står för 34% (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 19% (18) av marknadsvärdet, Västerås för 16% (19) av värdet och Stockholm för 10% (12). Marknadsområde Norrköping/Linköping uppgår till 7% (12).

Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 73% (74) i regionstäder.

MaxFastigheter har vid periodens utgång 245 hyresavtal (178) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,2 år (4,7). De tio största hyresgästerna svarar för 49,5% (54,9) av det totala hyresvärdet genom 43 hyresavtal (40) (se sid 10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 8 fastigheter (13) 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 en fastighet i Grums, Karlberg 2:281, till en köpeskilling om 17 Mkr och ett värde om 24 Mkr.

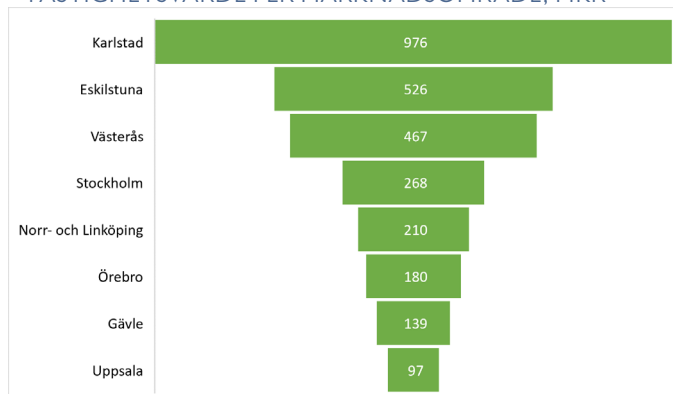
I november förvärvades Ställning Fastigheter AB för 16 Mkr med fastigheterna Expeditören I3 och I7 i Örebro till ett underliggande fastighetsvärde om 44 Mkr och till en direktavkastning om 8,5%. Förvärven innebär att MaxFastigheter nu etablerat sig i ytterligare en regionstad i Mellansverige.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 38 Mkr (65) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 38 Mkr (65). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 december, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,1% (6,2).

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Kvartal 4 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.

FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR



VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ingående värde	2 314 759	1 552 087
Investeringar i befintliga fastigheter	240 668	249 718
Förvärv	268 319	505 379
Avyttringar	-	-57 000
Värdeförändringar fastigheter	37 591	64 575
Totalt	2 861 337	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 året investerades 240 Mkr (250). Sammanlagt pågick vid årsskiftet fyra investeringsprojekt samt ett antal mindre underhålls- och utvecklingsprojekt.

Karlstad Fanfaren, hus 5

Som en direkt fortsättning på tidigare projekt i Fanfaren är nu etapp 3, hus 5, påbörjat. Hus 5 omfattar nybyggnation om totalt 4 659 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande 3 929 kvm LOA (lokalaria). Bygglov är erhållet och byggnation pågår för hyresgästen Globala Skolan, som skall bedriva gymnasieutbildning. Lokalerna är fördelade på plan I-3 och omfattar 2 573 kvm LOA. Verksamheten ska starta i augusti 2021. Plan 4 detaljprojekteras för kontor och ytterligare utbildningsverksamhet. På plan 5 har hyresgäst tecknat avtal för kontor motsvarande 557 kvm LOA. Lokalerna färdigställs till kvartal 3 2021. Fastigheten är vid start uthyrd till 80 %. Investeringen uppgår till cirka 115 Mkr.

Eskilstuna Skiftinge I:5 och I:6

Projektet Skiftinge Handelsområde är beläget i direkt anslutning till motorvägen E20 vid den centrala infarten till Eskilstuna. Området innefattar totalt 35 000 kvm bygggrätt, varav MaxFastigheters bygggrätt 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.

Ett etapp I omfattar byggnad I som färdigställs enligt plan. Hyresgäster är Dollarstore och Nordic Wellness med

totalt 5 144 kvm LOA och öppnade i oktober. Investeringen uppgick till knappt 135 Mkr inklusive köpeskillingen för hela markområdet.

Ett etapp 2 omfattar byggnad 2-5 där detaljprojektering och bygglovsprocess, som påbörjades under kvartal 3 2020 för inflyttning till kvartal 3 2021, nu är inne i slutskedet. Dessa byggnader omfattar hyresgästerna Jureskogs (bygglov erhållet) samt KFC, Efendys FoodCourt och Yum Yum med preliminärt bygglov under vecka 8 2021. Totalt uppgår LOA till cirka 1 750 kvm. I samma etapp planeras för byggnad 6, innehållande hyresgästen PDL Group, med en LOA på 2 524 kvm och med preliminär inflyttning i kvartal 3 2021. Bygglovsprocess pågår. Investeringen för dessa fem byggnader uppgår till cirka 100 Mkr.

Ett etapp 3 omfattar resterande byggnader där diskussioner förs med hyresgäster om cirka 7 000 kvm uthyrningsbar yta. Ett etapp 3 är en investering på cirka 80 Mkr och beräknas starta under kvartal 3 2021 för färdigställande ett år senare. I området etablerar Biltema parallellt en anläggning som färdigställs för öppning under kvartal 2 2021.

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

Finspång Hårstorp I:96 och I:100

Intill vår befintliga byggnad Dollarstore i Finspång har vi påbörjat ett byggprojekt för Byggmax på fastigheten Hårstorp I:96. Projektet omfattar nybyggnation om 1 303 kvm LOA och 5 249 kvm markyta. Bygglov erhöles i november och markarbeten påbörjades omgående. Anläggningen skall stå färdig för öppning i maj 2021. Investeringen uppgår till cirka 16 Mkr.

På fastigheten Hårstorp I:100, granne till Dollarstore, har vi i erhållit bygglov för uppförande av en ny Sibylla-anläggning om totalt cirka 220 kvm LOA. Upphandling av entreprenör är påbörjad för preliminärt färdigställande under kvartal 4 2021.



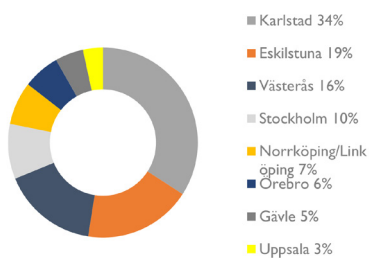
Eskilstuna Kjula Blacksta I:14

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

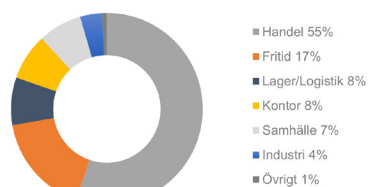
2020-12-31

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	9	29 703	35,1	1 182	99,1	34,8
Gävle	4	12 849	11,2	873	100,0	11,2
Karlstad	20	71 635	70,3	981	90,5	63,6
Norrköping/Linköping	5	20 200	17,7	878	76,1	13,5
Stockholm	1	18 244	19,8	1 086	95,2	18,9
Uppsala	4	6 540	8,2	1 250	100,0	8,2
Västerås	9	39 885	37,4	938	91,2	34,1
Örebro	7	16 368	14,6	891	100,0	14,6
Totalt	59	215 424	214,3	995	92,8	198,9

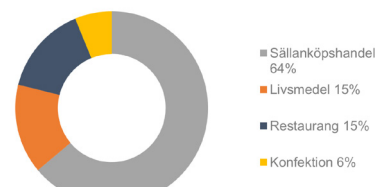
FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



VARAV FÖRDELNING FÖR HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Förfallosstruktur över MaxFastigheters kontrakterade årliga hyresintäkter samt motsvarande avtal.



FINANSIERING

SKULDER

Den 31 december 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 1 658 Mkr (1 606) och den genomsnittliga finansieringsräntan inklusive obligationer var 3,33 procent (3,40). Av de räntebärande skulderna utgörs 400 Mkr (nominellt) 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 2,53 (2,23) procent. Obligationerna har totala ramar om 500+500 Mkr. Bankfinansieringen på 1267 Mkr är fördelad på 6 (3) banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -52 Mkr (-39), varav finansiella intäkter utgjorde 0 Mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,4 ggr (2,5). Belåningsgraden inklusive obligationer uppgick till 55,8 procent (60,1) samt belåningsgraden exklusive obligationer uppgick till 40,7 procent (38,5).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 1,5 år (1,0). Kreditvolymen med swap-avtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 547 Mkr (539) vilket innebär 33 procent (33) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,9 år (2,1). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,9 år (1,5).

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 21 644 081 stamaktier (21 644 081), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr och aktiekapitalet till 54,1 Mkr (54,1). Maxfastigheter har 9 897 179 teckningsoptioner utställda med löptid till 31 mars 2027 och en teckningskurs om 42 kr per aktie.

Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 33,90 kr (37,60) per den sista december 2020, se graf för jämförelse med index. ➡

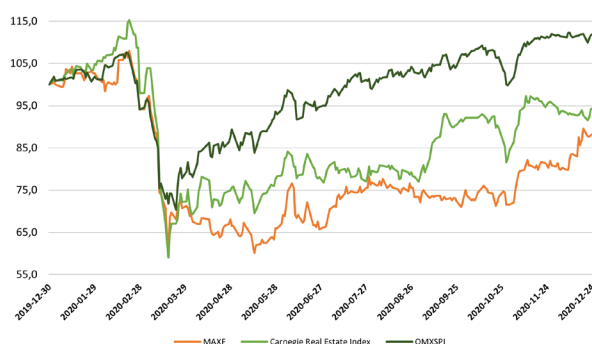
Börsvärdet uppgick till 734 Mkr (814). Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417. MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital inklusive hybridobligationer till 1 170 Mkr (871) vilket ger en soliditet på 38,7 procent (32,9). Exklusive hybridobligationer uppgick eget kapital till 954 Mkr (871) vilket motsvarar ett eget kapital på 44,10 kr per aktie (40,23) och ett långsiktigt substansvärde på 48,04 kr per aktie (43,25).

Bolaget har emitterat hybridobligationer uppgående till totalt 216,1 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 obestämd 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

2020-12-31

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Eskilstuna, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Handel Laxå, Linköping, Malung, Säffle		11	16,4
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Handel Västerås, Östhammar		9	5,9
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	5,8
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Handel	3	5,1
ICA	Karlstad, Säffle	Handel	2	3,7
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	2	3,0
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	2,9
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,3
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,2
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,2
Största hyresgäster			43	49,5
Övriga hyresgäster			202	50,5
Totalt			245	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2020-12-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD,%
Investment AB Öresund	4 322 086	20,0	2,3
TTC Invest	2 165 295	10,0	0,2
Berndt Ivarsson, med bolag	1 659 081	7,7	0,1
PriorNilsson Realinvest	1 182 848	5,5	0,0
Jan-Ove Tangen, med bolag	751 200	3,5	0,4
Sven Engwall, med bolag	705 000	3,3	0,0
SIX SIS AG	638 693	2,9	-0,2
Futur Pension	630 955	2,9	-0,2
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	13 002 562	60,1	2,6
Övriga aktieägare	8 641 519	39,9	-2,6
Totalt	21 644 081	100,0%	0,0%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR¹

2020-12-31

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA %	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	1 104 292	66,6	3,33	695 324	42,0
>1-2	88 274	5,3	2,18	310 785	18,7
>2-3	13 438	0,8	3,99	288 842	17,4
>3-4	145 150	8,8	1,85	59 841	3,6
>4-5	236 518	14,3	3,08	147 026	8,9
>5-	70 000	4,2	2,89	155 854	9,4
Totalt	1 657 672	100,0	3,33	1 657 672	100,0

¹ Inklusive Ränteswapar.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 december 2020 och för en period om tolv månader framåt. Då bolaget har pågående projekt inkluderas projekt 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 31 december 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 31 december 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		
	2020-12-31	FÖRÄNDRING	2020-09-30
Intäkter	211,4	11,8	199,6
Fastighetskostnader	-35,9	-0,5	-35,3
Driftöverskott	175,5	11,3	164,3
Central administration	-21,1	-1,2	-19,9
Finansnetto	-55,9	-1,9	-54,0
Förvaltningsresultat	98,5	8,1	90,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	3 157 ¹	316	2 797 ¹
Totalt antal aktier	21 644 081	-	21 644 081
Eget kapital, Mkr (senast utgivna rapport)	1 170	28	1 142
Överskottsgrad, %	83,0	0,7	82,3
Direktavkastning fastigheter, %	5,6	-0,2	5,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,55	0,38	4,17
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	6,6	0,4	6,2

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 50,6 år (50,7) och andelen kvinnor uppgick till 33,3% (37,5).

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 stöd-paket för fastighetssektorn. Under året har MaxFastigheter överenskommit med hyresgäster om hyresreduktioner som påverkade MaxFastigheter med cirka 2 Mkr, motsvarande cirka 1,1% av den årliga hyresomsättningen.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

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.

I november 2020 förvärvades Ställning Fastigheter AB i Örebro kommun, innehållande fastigheterna Örebro Expeditören 13 och 17. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 16 Mkr och det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 44 Mkr.

I februari 2021, efter bokslutsperiodens utgång, förvärvades fastigheten Blandaren 1 i Karlstad för 31 Mkr, motsvarande en direktavkastning om 7,7%.

På grund av allmän osäkerhet på lånemarknaden under inledningen av 2020, där upptagandet av ny skuld visade sig vara svår 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 genomförde i juli framgångsrikt det skriftliga förfarandet där Bolaget bad om obligationsinnehavarnas godkännande att ändra obligationsvillkoren. De ändrade obligationsvillkoren innebar bland annat en förlängning av obligationernas löptid till den 15 oktober 2021 samt en amortering med 100 Mkr till 200 Mkr i utestående skuld. Som ersättning till obligationsinnehavarna för ändringarna i villkoren betalade MaxFastigheter en avgift om 1,50% av det vid tillfället utestående nominella beloppet.



Blandaren 1, Karlstad

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 kostnads- poster samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. För ytterligare information se sid 47 i 2019 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké 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 I3 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt

med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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.



Karlstad Släggan I-3

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 861 337	2 314 759
Nyttjanderättstillgångar	32 841	32 841
Inventarier	210	275
Derivat	-	1 085
Uppskjuten skattefordran	4 203	4 203
Kortfristiga fordringar	62 727	65 582
Likvida medel	60 147	224 603
Totala tillgångar	3 021 465	2 643 348
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 170 485	870 697
Uppskjuten skatt	87 435	70 689
Derivat	2 099	-
Räntebärande skulder	1 657 672	1 605 739
Leasingskulder	32 841	32 173
Övriga kortfristiga skulder	70 933	64 050
Totalt eget kapital och skulder	3 021 465	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	17 677	198 128			215 805
Utdelning				-24 237	-24 237
Emissionskostnader efter skatt				-736 ¹	-736
Periodens totalresultat				104 131	104 131
Eget kapital 31 december 2019	54 110	505 496	0	311 091	870 697
Hybridobligationer			227 263		227 263
Räntekostnader hybridobligationer				-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

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-dec	2019 jan-dec
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	143 705	112 116
Central administration	-20 448	-16 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	150
Betald ränta	-47 076	-36 479
Erhållen ränta	266	47
Betald skatt	-5 512	-2 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 935	56 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	8 493	-30 283
Förändring av kortfristiga skulder	495	-1 202
Kassaflöde från löpande verksamheten	79 923	25 047
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	-	57 000
Förvärv av fastigheter	-268 319	-505 379
Investeringar i befintliga fastigheter	-240 668	-249 718
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-45	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-58 928	-
Försäljning av finansiella tillgångar	70 221	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-497 739	-698 097
Finansieringsverksamheten		
Hybridobligationer	227 263	-
Nyemission	-	215 805
Emissionskostnader	-8 100	-737
Utdelning	-	-24 236
Betald ränta hybridobligation	-11 202	-
Upptagna lån	473 259	804 892
Amortering av låneskulder	-427 860	-123 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	253 360	871 794
Periodens kassaflöde	-164 456	198 744
Likvida medel vid årets början	224 603	25 859
Likvida medel vid periodens slut	60 147	224 603

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under året genom förvärv och investeringsprojekt vilka har finansierats med nya lån och befintlig kassa. Förvaltningsfastigheternas värde inklusive pågående projekt uppgick till 2 861 Mkr (2 315) vid periodens slut.

Utgående likvida medel uppgick till 60 Mkr (225). Derivat hade ett värde om -3 Mkr (1). Eget kapital uppgick till 1 170 Mkr (871) och räntebärande skulder, inklusive obligationer, till 1 658 Mkr (1 606). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 700 Mkr (711), varav obligation 200 Mkr (300).

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 71 Mkr (57). Efter

förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 80 Mkr (25). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -268 Mkr (-505), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 Mkr (57). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -241 Mkr (-250), 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 till netto 219 Mkr (0) samt upplåning till netto 45 Mkr (681), varav obligationer -100 Mkr (300). Nyemissioner under perioden uppgick till netto 0 Mkr (215). Periodens kassaflöde uppgick till -164 Mkr (199).

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020-12-31 jan-dec	2019-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter vid periodens utgång	59	46
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	215 424	187 446
Fastigheternas redovisade värde, exkl. projektfastigheter, Mkr	2 812	2 051
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 052	10 942
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	95,0
Överskottsgrad, %	76,9	77,1
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,9	6,3
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	5,6	5,8
Finansiella		
Eget kapital vid periodens slut, kr	1 170 485	870 697
Avkastning på eget kapital, %	8,8	14,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5
Belåningsgrad, %	55,8	60,1
Belåningsgrad fastigheter, %	40,7	38,5
Soliditet, %	38,7	32,9
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,53	2,23
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut och obligationer, %	3,33	3,40
Nyckeltal per aktie		
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	21 644
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	21 644	18 268
Eget kapital, kr/aktie	44,10	40,23
Långsiktigt substansvärde ¹ , kr/aktie	48,04	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	33,90	37,60
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,27	3,13
Resultat efter skatt, kr/aktie	4,16	5,70
Resultat efter skatt, kr/aktie efter utspädning	3,76	

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 inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 20 i kommunikén återfinns definitioner av nyckeltal.

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 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning ¹	15 046	11 204	46 893	34 540
Fastighetskostnader	-1 863	-1 260	-2 892	-2 289
Driftöverskott	13 183	9 944	44 001	32 251
Central administration	-5 313	-3 532	-18 445	-15 101
Rörelseresultat	7 870	6 412	25 556	17 150
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	-	-	11 293	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	11 611
Finansnetto	-5 419	-4 945	-25 658	-17 423
Resultat efter finansiella poster	2 451	1 467	11 191	11 338
Erhållna koncernbidrag	-27 976	11 203	-27 976	11 203
Resultat före skatt	-25 525	12 670	-16 785	22 541
Aktuell skatt	-	-3 319	-1 733	-3 319
Uppskjuten skatt	-	-1 452	-	-1 452
Periodens resultat	-25 525	7 899	-18 518	17 770
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-25 525	7 899	-18 518	17 770

¹ Intäkter för kvartalet avser koncernintern fakturering av central administration mellan moderbolag och dotterbolag.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Inventarier	210	275
Aktier i dotterbolag	867 774	698 181
Uppskjuten skattefordran	-	-
Fordringar hos koncernföretag	402 103	304 004
Kortfristiga fordringar	1 856	17 192
Likvida medel	2 554	185 414
Totala tillgångar	1 274 497	1 205 066
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	54 110	54 110
Hybridobligationer	227 263	-
Fritt eget kapital	444 249	480 337
Långfristiga räntebärande skulder	195 582	193 277
Kortfristiga räntebärande skulder	195 431	366 307
Skulder hos koncernföretag	147 342	90 568
Övriga kortfristiga skulder	10 520	20 467
Totalt eget kapital och skulder	1 274 497	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 12 februari 2021
Styrelsen i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

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 bokslutskommuniké.**Till styrelsen i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)****Organisationsnummer 556937-5487**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (bokslutskommuniké) för MaxFastigheter i Sverige AB (publ) per 31 december 2020 och den tolv månadersperiod 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 12 februari 2021**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.

Resultat efter skatt, kr/aktie efter utspädning

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

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

Årsredovisning 2020	7 april 2021
Årsstämma	6 maj 2021
Delårsrapport Q1 2021	6 maj 2021
Delårsrapport Q2 2021	14 juli 2021
Delårsrapport Q3 2021	3 november 2021

Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida samt i tryckt form på bolagets huvudkontor.

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