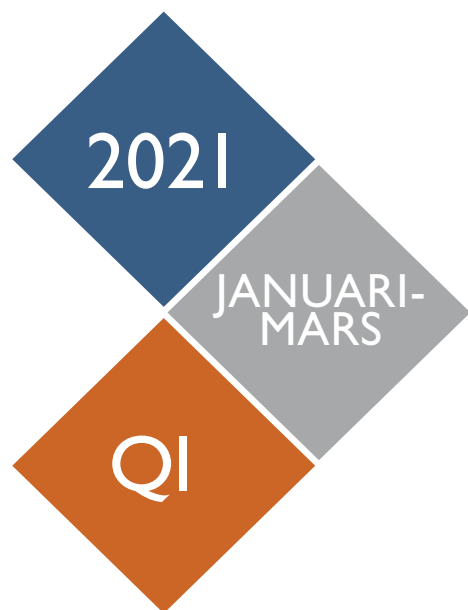




DELÅRSRAPPORT

UTVECKLING UNDER KVARTALET

- ◆ Intäkterna ökade med 23 % till 52 mkr (43)
- ◆ Driftöverskottet ökade med 22 % till 40 mkr (32)
- ◆ Förvaltningsresultatet minskade med 23 % till 12 mkr (15) till följd av engångskostnader om 6,2 mkr vid omläggning av obligationslån. Förvaltningsresultat per aktie minskade med 22,6 % till 0,54 kr (0,70)
- ◆ Periodens resultat minskade med 40 % till 10 mkr (16). Värdeförändringar i finansiella instrument var 8 mkr lägre under Q1 2021 än motsvarande kvartal i fjol
- ◆ Långsiktigt substansvärde per aktie ökade med 10 % till 48,49 kr (43,90)
- ◆ Soliditeten uppgick till 37,4 % (38,3)
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 93,2 % (96,3)
- ◆ Fastighetsvärdet ökade med 3 % till 2 951 Mkr (2 861 per 31 december 2020)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

Bolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB lämnade den 3 mars ett offentligt uppköpserbjudande till MaxFastigheters aktieägare och innehavare av teckningsoptioner enligt vilket tre nya aktier i Stenhus erbjuds för varje aktie och en aktie i Stenhus erbjuds för varje teckningsoption i MaxFastigheter. Den 27 april har Stenhus meddelat att 72,1 % av innehavarna av aktier och 67,8 % av teckningsoptionerna i MaxFastigheter har åtagit sig att acceptera erbjudandet.

Fastigheten Blandaren I i Karstad förvärvades genom bolaget XOEL Körkarlen AB. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 25 tkr och det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 31 mkr, motsvarande en direktavkastning om 7,7 %.

Nya hyresavtal tecknades i Folkesta, Eskilstuna med Åhléns Outlet och med ClaraHälsan i Fanfaren, Karlstad.

MaxFastigheter emitterade obligationer om 300 mkr med en löptid till 2024 och återköpte samtidigt de 200 mkr som var utestående i obligationen 2017/2021. Prospekt avseende obligationerna godkändes av Finansinspektionen och handel med de nya obligationerna upptogs vid Nasdaq Stockholm.

Covid-19 pandemin fortsatte att påverka den ekonomiska utvecklingen i allmänhet under perioden och för MaxFastigheters del innebar den att hyresrabatter gavs under kvartalet om motsvarande 2,0 mkr brutto.

SAMMANFATTNING	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Intäkter, tkr	52 390	42 756	186 861
Förvaltningsresultat, tkr	11 748	15 171	70 788
Periodens resultat, tkr	9 625	16 127	90 094
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,54	0,70	3,27
Periodens resultat, kr/aktie	0,44	0,75	4,16
Eget kapital ¹ , kr/aktie	44,54	40,72	44,10
Långsiktigt substansvärde ² , kr/aktie	48,49	43,90	48,04
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	42,40	26,60	33,90
Överskottsgrad, %	75,6	75,7	76,9
Avkastning på eget kapital, %	1,1	1,6	8,8
Belåningsgrad, %	56,1	57,3	55,8

¹ Inklusive hybridobligation om nominellt 227 mkr från mars 2020.

² Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ersätter från och med Q2 2020 EPRA NAV, kr/aktie (se definitioner, sidan 19).



MAXFASTIGHETER SOM INVESTERING

MaxFastigheter i Sverige AB fortsätter att satsa på tillväxt. Bolaget siktar på en ökning av förvaltningsresultat per aktie med 12 % 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.

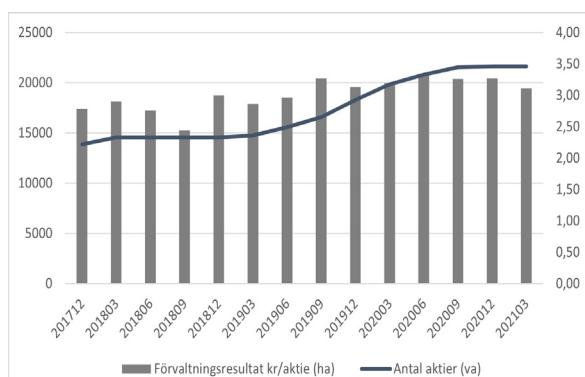
Strategi - MaxFastigheter ska fokusera på att skapa starka kassaflöden genom:

- 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 ska utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2020.

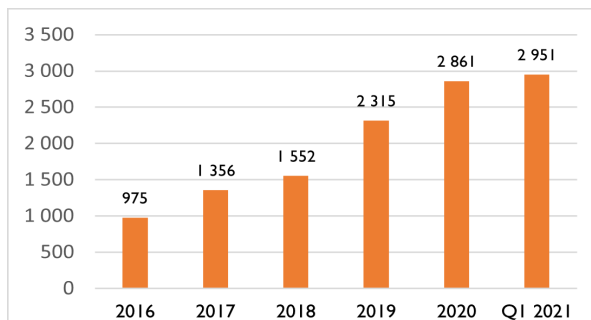
FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE RULLANDE 12 MÅNADER I FÖRHÅLLANDE TILL GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER.



Finansiella mål - MaxFastigheters finansiella mål är:

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

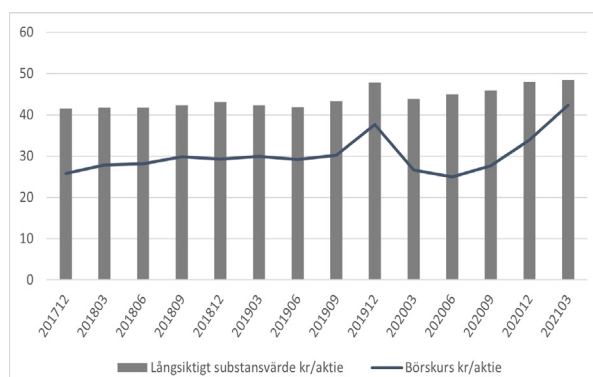
STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



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 % av bolagets totala fastighetsvärde.

BÖRSKURSEN JÄMFÖRT MED LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



VD HAR ORDET

Sammantaget har arbetstempot under första kvartalet varit intensivt. Hyresintäkterna ökar samtidigt som även förvärv och utvecklingsprojekt bidrar till bolagets fortsatta expansion. Uthyrningen har varit fortsatt positiv med stora avtal tecknade både i Karlstad och Eskilstuna. Vakanserna minskade under kvartalet och utvecklingsprojekten tuffar vidare med flera av dem för planerat färdigställande under året.

MaxFastigheter äger 60 fastigheter på 31 orter med en uthyrbar yta om 226 871 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 2 951 mkr kronor och har ökat med 24 % från föregående år. Vi har få vakanser och uthyrningsgraden ligger på 93,2 %. De vakanser vi har finns det pågående diskussioner kring och vi kommer fortsätta bygga värde genom lönsam fastighetsutveckling och aktiv fastighetsförvaltning.

TRYGG RESULTATUTVECKLING

Under första kvartalet ökade intäkterna med 23 % till 52 mkr och driftöverskottet med 22 % till 40 mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till närmare 12 mkr vilket är en minskning med 23 % jämfört med föregående år. Anledning till minskningen är de engångskostnader om drygt 6 mkr vi haft på finansieringssidan vid omläggning av obligationslån. Renodlat dessa kostnader uppgår förvaltningsresultatet till drygt 18 mkr, vilket är en ökning med drygt 18 % från föregående år.

STÄRKT FINANSIERING

Arbetet med att förlänga obligationer fortsatte under kvartalet. Den korta obligationen, med förfall i oktober 2021, löstes i sin helhet och ersattes med en ny på 300 mkr med löptid till juni 2024. Efter detta har bolaget numera två utestående obligationer där den första på 200 mkr förfaller i maj 2023. Med det sagt så är finansieringen trygg ett antal år framöver men vi jobbar kontinuerligt med förbättringar.

COVID-PÅVERKAN

Under kvartal 1 har vi lämnat tillfälliga hyresrabatter på ett 10-tal avtal till ett belopp om 2 mkr. Diskussioner förs med ett antal hyresgäster gällande kvartal 2 men inga förhandlingar är ännu färdiga.

FRAMTIDEN

Då det ligger ett externt uppköpserbjudande på bolaget är det svårt att sia om framtiden. Verksamheten är trygg och vi levererar effektiv kundnära förvaltning samt värdeskapande transaktioner och fastighetsutveckling. I mitten av juni får vi svar kring bolagets fortsatta resa. Oavsett vilket är jag stolt över bolaget, dess personal och resan vi hittills varit med om.

Eskilstuna, maj 2021

Håkan Karlsson

Verkställande Direktör



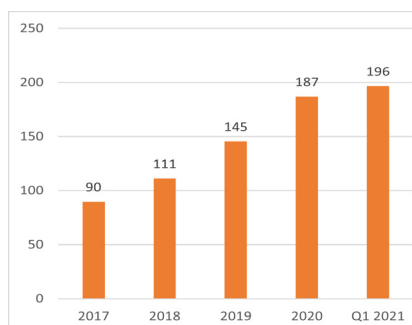
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

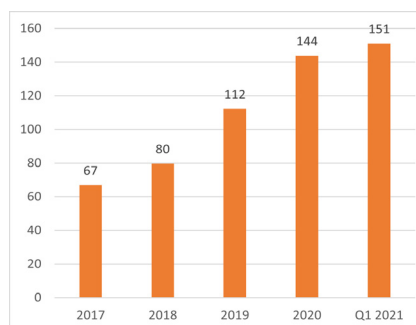
Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	12 månader 2020/2021 apr-mar
Intäkter	52 390	42 756	186 861	196 495
Fastighetskostnader	-12 799	-10 384	-43 156	-45 571
Driftöverskott	39 591	32 372	143 705	150 924
Central administration	-5 981	-5 157	-20 558	-21 382
Finansnetto	-21 862	-12 044	-52 359	-62 177
Förvaltningsresultat	11 748	15 171	70 788	67 365
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	312	-4 381	37 591	42 284
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	-	11 236	11 236
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	1 744	9 707	-3 128	-11 091
Resultat före skatt	13 804	20 497	116 487	109 794
Aktuell skatt	-2 211	-2 470	-9 691	-9 432
Uppskjuten skatt	-1 968	-1 900	-16 702	-16 770
Periodens resultat	9 625	16 127	90 094	83 592
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	9 625	16 127	90 094	83 592
Förvaltningsresultat kr/aktie	0,54	0,70	3,27	3,11
Resultat per kr/aktie	0,44	0,75	4,16	3,86
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	21 644	21 644	21 644	21 644

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

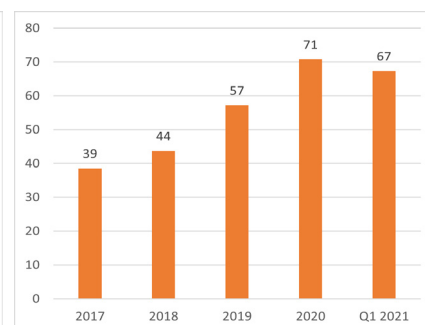
INTÄKTER, MKR ²



DRIFTÖVERSKOTT, MKR ²



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR ²



² Q1 2021 visar utfallet rullande 12 månader.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet, perioden och året avser januari-mars 2021.

RESULTAT

MaxFastigheter har under perioden ökat fastighetsvärdet med 90 mkr genom förvärv i Karlstad och fortsatta investeringar i projekt (Fanfaren 5 i Karlstad, Skiftinge handelsplats i Eskilstuna och Hårstorp i Finspång). Detta tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 39,6 mkr (32,4) och överskottsgraden uppgick till 75,6 % (75,7).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 11,7 mkr (15,2). Nedgången förklaras med 6,2 mkr av kostnader av engångskaraktär som uppstått i samband med omläggning av obligationslån.

Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,54 kr (0,70).

Periodens resultat före skatt uppgick till 13,8 mkr (20,5). Resultatet påverkades av värdeförändringar i förvaltningsfastigheter om 0,3 mkr (-4,4). Örealiserade värdeförändringar av finansiella instrument består av derivat och uppgår till 1,7 mkr (9,7).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 52,4 mkr (42,8). Hyresintäkterna uppgick till 47 mkr (40) och serviceintäkterna till 5 mkr (3). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 224 mkr (173) och för befintliga kontrakt till 209 mkr (166). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,2 % (96,3).

Fastighetskostnaderna uppgick till -12,8 mkr (-10,4). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -6,0 mkr (-5,2). Centrala administrationskostnader består av

kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i MaxFastigheter är 9 personer (8).

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -2,2 mkr (-2,5) och uppskjuten skatt till -2,0 mkr (-1,9).

Bolagsskattesatsen för 2020 uppgick till 21,4 %. En sänkning av skattesatsen har skett 2021 och bolagsskattesatsen uppgår nu till 20,6 %. Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har redovisade uppskjutna skatter, som inte har återförts under 2020, omräknats till skattesatsen 20,6 %.

Aktuell skatt utgår från 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 vid periodens utgång 60 fastigheter (48) med en total uthyrningsbar area om 226 871 kvm (191 673). Marknadsvärdet uppgick till 2 951 mkr (2 384). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 54 % (70) respektive 16 % (16) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning exklusive projektfastigheter uppgick till 1,4 % (1,6) under perioden.

Under det tredje kvartalet 2020 minskade handelssegmentet. Detta beror dels på att projektfastigheter färdigställdes, dels på att vissa fastigheter omklassificerades för att bättre avspeglar hyresgästens verksamhet.

Fastigheterna finns i 8 (7) marknadsområden där Karlstad står för 36 % (30) av marknadsvärdet. I februari 2021 utökades regionen ytterligare då Blandaren I förvärvades, vilken per 31 mars externvärderats till 32 mkr.

Eskestuna står för 18 % (19) av marknadsvärdet, Västerås för 16 % (18) av värdet och Stockholm för 9 % (12). Marknadsområde Norr- och Linköping uppgår till 7 % (12).

Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 78 % (74) i regionstäder.

MaxFastigheter har vid periodens utgång 265 hyresavtal (189) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,3 år (4,9). De tio största hyresgästerna svarar för 48,2 % (54,8) av det totala hyresvärdet genom 43 hyresavtal (40) (se sidan 10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

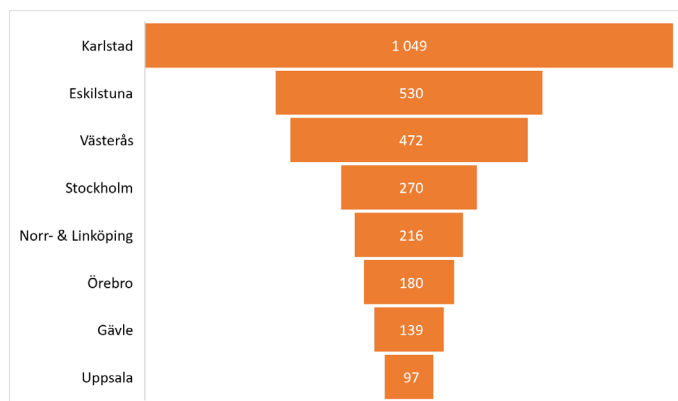
Under perioden har 2 fastigheter (2) tillträtts genom förvärvet av Blandaren I i Karlstad samtidigt som en fastighet frånträdde i samband med transaktionen. Köpeskillingen uppgick till 25 tkr och det underliggande fastighetsvärdet till 31 mkr.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 0,3 mkr (-4,4) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 0,3 mkr (-4,4). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd per 31 mars värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,0 % (6,2).

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 % av fastighetsinnehavet. Kvartal I 2021 har internvärderats. 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 2020.

FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR



VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Ingående värde	2 861 337	2 314 759	2 314 759
Investeringar i befintliga fastigheter	58 917	48 645	240 668
Förvärv	35 341	24 614	268 319
Avyttringar	-4 441	-	-
Värdeförändringar fastigheter	312	-4 381	37 591
Totalt	2 951 466	2 383 637	2 861 337

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 kvartalet investerades 59 mkr (41) i projekt. Sammanlagt pågick under kvartalet 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 (lokalarea). Bygglov är erhållet och byggnation pågår för hyresgästen Globala Skolan, som ska 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 till Medborgarskolan. 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 för 9-II separata byggnader beroende på slutlig utformning och verksamhet. Investeringen för hela projektet bedöms uppgå till cirka 320 mkr. Framtagande av bygglovs-handlingar för respektive byggnad pågår löpande i dialog med varje enskild hyresgäst. Ingen byggnation påbörjas innan avtal tecknats.

Etapp I omfattar byggnad I med hyresgästerna Dollarstore och Nordic Wellness om totalt 5 144 kvm LOA. Etapp I färdigställdes i oktober 2020. Investeringen uppgick till knappt 135 mkr, inklusive köpeskillingen för hela markområdet.

Etapp 2 omfattar byggnad 2-5 där detaljprojektering och bygglovsprocess, som påbörjades under kvartal 3 2020 för inflyttning till kvartal 4 2021, nu är inne i slutskedet. Dessa

byggnader omfattar hyresgästerna Jureskogs, KFC och Efen-dys FoodCourt, där bygglov erhållits för samtliga, samt Yum Yum med preliminärt bygglov under kvartal 2 2021. Totalt uppgår LOA till cirka 1 750 kvm. I samma etapp planeras för byggnad 6, innehållande hyresgästen PDL Group där bygglov erhållits, med en LOA på 2 524 kvm och med preliminär inflyttning i kvartal 4 2021. Investeringen för dessa fem byggnader uppgår till cirka 100 mkr.

Etapp 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 4 2021 för färdigställande ett år senare.

I området har Biltema parallellt etablerat en anläggning som öppnade i slutet av mars.

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 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.



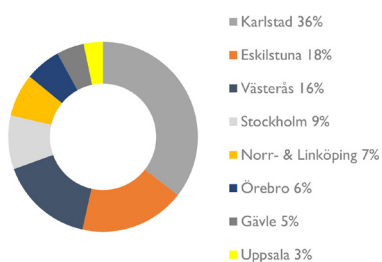
Fanfaren 5, Karlstad

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

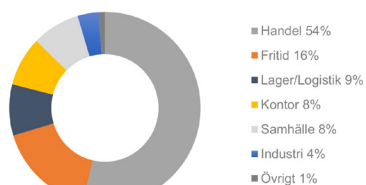
2021-03-31

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	9	29 838	36,7	1 230	99,1	36,4
Gävle	4	12 849	11,2	875	100,0	11,3
Karlstad	21	83 013	77,5	933	92,0	71,3
Norrköping/Linköping	5	20 216	18,2	899	76,6	13,9
Stockholm	1	18 244	19,9	1 091	95,3	19,0
Uppsala	4	6 540	8,2	1 251	100,0	8,2
Västerås	9	39 885	37,9	950	90,6	34,3
Örebro	7	16 286	14,7	902	100,0	14,7
Totalt	60	226 871	224,3	988	93,2	209,1

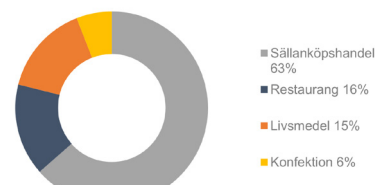
FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



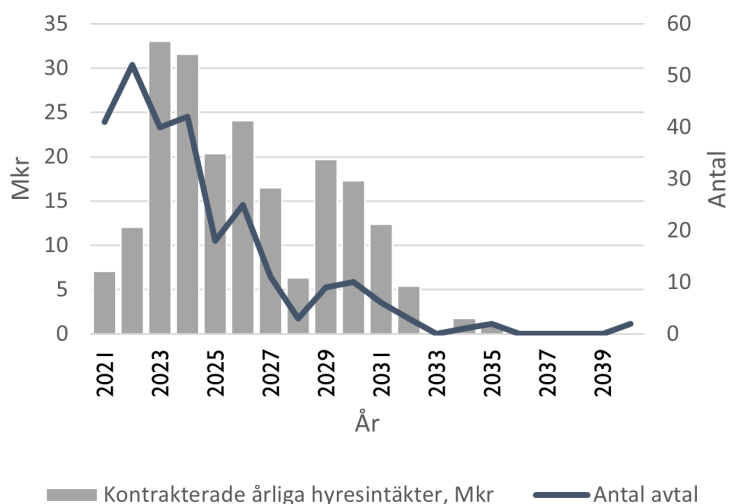
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



VARAV FÖRDELNING FÖR HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FINANSIERING

SKULDER

Den 31 mars 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 1 769 mkr (1 627) och den genomsnittliga finansieringsräntan inklusive obligationer var 3,41 % (3,50). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 mkr (nominellt) av obligationer varav 200 mkr förfaller i maj 2023 med en ränta på 3 mån STIBOR plus 5,25 % och 300 Mkr förfaller i juni 2024 med en ränta på 3 mån STIBOR plus 5,95 %. Undantaget obligationerna uppgår den genomsnittliga finansieringsräntan till 2,49 % (2,35). Obligationerna har totala ramar om 500+600 mkr. Bankfinansieringen på 1 269 mkr är fördelad på 7 (3) banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -22 mkr (-12), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Det försämrade finansnettot förklaras med 6,2 mkr av kostnader av engångskaraktär som uppstått i samband med omläggning av obligationslån.

Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,5 ggr (2,3). Belåningsgraden inklusive obligationer uppgick till 56,1 % (57,3). Exklusive obligationer uppgick belåningsgraden till 40,7 % (36,3).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista mars uppgick till 1,7 år (1,4). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswapar om totalt 571 mkr (603) vilket innebär 32 % (37) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,1 år (2,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 3,3 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. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna skulle antalet aktier i bolaget öka med 45,7 % till 31 541 260.

Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 42,40 kr (26,60) per den sista mars 2021, se graf för jämförelse med index. ➡

Börsvärdet uppgick till 918 mkr (576). Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417. ISIN-koden för teckningsoptionerna är SE0013775699.

MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

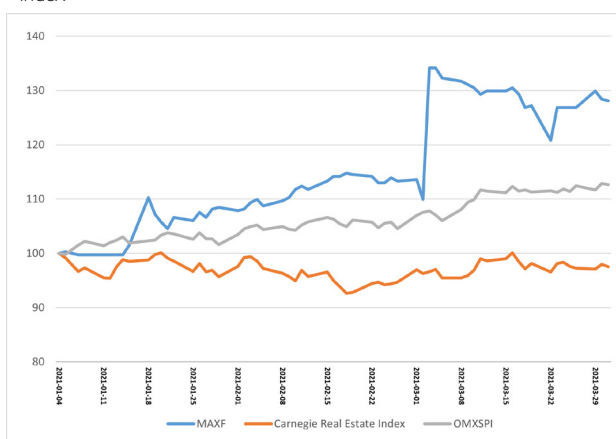
EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital inklusive hybridobligationer till 1 176 mkr (1 109) vilket ger en soliditet på 37,4 % (38,3). Exklusive hybridobligationer uppgick eget kapital till 964 mkr (881) vilket motsvarar ett eget kapital på 44,54 kr per aktie (40,72) och ett långsiktigt substansvärde på 48,49 kr per aktie (43,90).

Bolaget emitterade i mars 2020 hybridobligationer med ett nominellt belopp om 227,2 mkr och en evig löptid med en årlig fast ränta om 6,5%. Det bokförda värdet på hybridobligationerna uppgick till 212,4 mkr per 31 mars 2021.

Bolaget har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid. Hybridobligationer är efterställda samtliga andra fordringsägare. Bolaget har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer från och med första möjliga inlösendag, som infaller 2027. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som eget kapital 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 erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

KURSUTVECKLING MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB Index



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2021-03-31

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Eskilstuna, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Handel Laxå, Linköping, Malung, Säfte		11	16,1
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	5,7
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Handel Västerås, Östhammar		9	5,6
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Handel	3	4,9
ICA	Karlstad, Säfte	Handel	2	3,7
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	2	3,0
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	2,7
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,3
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,1
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,1
Största hyresgäster			43	48,2
Övriga hyresgäster			222	51,8
Totalt			265	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2021-03-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
Investment AB Öresund	5 559 072	25,7	5,7
Fastighets AB Balder	2 646 593	12,2	12,2
TTC Invest	2 165 295	10,0	0,0
Berndt Ivarsson, med bolag	1 659 081	7,7	0,0
PriorNilsson Realinvest	1 159 914	5,4	-0,1
Jan-Ove Tangen, med bolag	751 200	3,5	0,0
Sven Engwall, med bolag	705 000	3,3	0,0
EkoFast Invest (VD + vVD, direkt och indirekt)	439 547	2,0	0,0
Futur Pension	422 354	2,0	-0,9
Anna Qviberg Engebretsen	350 000	1,6	0,0
Summa tio största aktieägare	15 858 056	73,3	13,2
Övriga aktieägare	5 786 025	26,7	-13,2
Totalt	21 644 081	100,0%	0,0%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR¹

2021-03-31

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA		LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%	%		TKR	%
0-1	1 038 266	59,0	3,44		262 578	14,9
>1-2	85 531	4,9	2,16		477 377	27,1
>2-3	8 550	0,5	5,95		306 592	17,4
>3-4	264 728	15,0	2,23		480 454	27,4
>4-5	362 113	20,6	2,97		146 908	8,4
>5-	0	0,0	0,00		85 279	4,8
Totalt	1 759 188	100,0	3,41		1 759 188	100,0

¹ Inklusive Ränteswapar.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 mars 2021 och för en period om tolv månader framåt. Då bolaget har pågående projekt inkluderas projekten i intjäningsförmågan i den takt de förväntas tas i bruk (se avsnitt "Projekt" på sidan 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 mars 2021 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 mars 2021.

KOMMENTAR TILL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Räntekostnader för hybridobligationen redovisas mot eget kapital.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2021-03-31	FÖRÄNDRING	2020-12-31
Intäkter	217,2	5,8	211,4
Fastighetskostnader	-35,9	0,0	-35,9
Driftöverskott	181,3	5,8	175,5
Central administration	-21,1	0,0	-21,1
Finansnetto	-61,2	-5,3	-55,9
Förvaltningsresultat	99,0	0,5	98,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	3 277 ¹	120	3 157 ¹
Totalt antal aktier	21 644 081	-	21 644 081
Eget kapital, Mkr (senast utgivna rapport)	1 176	6	1 170
Överskottsgrad, %	83,5	0,5	83,0
Direktavkastning fastigheter, %	5,5	-0,1	5,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,57	0,02	4,55
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	6,6	0,0	6,6

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 50,9 år (52,0) 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 årsredovisningen för 2020 på sidorna 12-16, 55 och 58-60.

De långsiktiga effekterna av pandemin Covid-19 är svårbedömda, såväl avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader, eventuella hyresgästkonkurser och hur lång tid pandemin kommer att pågå. MaxFastigheter följer utvecklingen löpande utifrån en nära och kontinuerlig dialog med hyresgäster, finansiärer och med hjälp av analysprogram, bl.a Creditsafe. Regeringen har beslutat om ett nytt stödpaket för fastighetssektorn för 2021. Under perioden har MaxFastigheter överenskommit med hyresgäster om hyresreduktioner som påverkade MaxFastigheter med 2,0 mkr brutto, motsvarande 1,0 % av hyresintäkterna för den senaste 12-månaders perioden.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB lämnade den 3 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till MaxFastigheters aktieägare och innehavare av teckningsoptioner enligt

vilket tre nya aktier i Stenhus erbjuds för varje aktie och en aktie i Stenhus erbjuds för varje teckningsoption i MaxFastigheter. Den 27 april 2021 har Stenhus meddelat att 72,1 % av innehavarna av aktier och 67,8 % av teckningsoptionerna i MaxFastigheter har åtagit sig att acceptera erbjudandet. Acceptfristen för erbjudandet förväntas inledas omkring den 12 maj och avslutas omkring den 9 juni 2021.

Fastigheten Blandaren I i Karstad förvärvades genom bolaget XOEL Körkarlen AB. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 25 tkr och det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 31 mkr, motsvarande en direktavkastning om 7,7 %.

Nya hyresavtal tecknades i Folkesta, Eskilstuna med Åhléns Outlet och med ClaraHälsan i Fanfaren, Karlstad.

MaxFastigheter emitterade obligationer om 300 mkr med en löptid till 2024 och återköpte samtidigt de 200 mkr som var utestående i obligationen 2017/2021. Prospekt avseende obligationerna godkändes av Finansinspektionen och handel med de nya obligationerna upptogs vid Nasdaq Stockholm.

Covid-19 pandemin fortsatte att påverka den ekonomiska utvecklingen i allmänhet under perioden och för MaxFastigheters del innebar den att hyresrabatter gavs under kvartalet om motsvarande 2,0 mkr brutto.



Blandaren I, 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 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 49 i 2020 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 2020. 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 erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Bedömningen har 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 erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Ränta på hybridobligationer redovisas direkt mot eget kapital.



KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 951 466	2 383 637	2 861 337
Nyttjanderättstillgångar	32 841	32 841	32 841
Inventarier	261	320	210
Uppskjuten skattefordran	4 203	4 203	4 203
Kortfristiga fordringar	54 395	211 239	62 727
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	70 146	-
Likvida medel	102 633	191 998	60 147
Totala tillgångar	3 145 799	2 894 384	3 021 465
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 176 428	1 108 711	1 170 485
Uppskjuten skatt	89 403	72 589	87 435
Derivat	354	425	2 099
Räntebärande skulder	1 759 456	1 619 081	1 657 672
Leasingskulder	32 841	32 841	32 841
Övriga kortfristiga skulder	87 317	60 737	70 933
Totalt eget kapital och skulder	3 145 799	2 894 384	3 021 465

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL- SKJUTET KAPITAL	HYBRID- OBLIGATIONER	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL ¹
Eget kapital 1 januari 2020	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
Räntekostnader hybridobligationer				-3 683	-3 683
Periodens totalresultat				9 625	9 625
Eget kapital 31 mars 2021	54 110	505 496	227 263	389 558	1 176 428

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	39 591	32 273	143 705
Central administration	-5 981	-5 157	-20 448
Betald ränta	-15 043	-11 066	-47 076
Erhållen ränta	-	-	266
Betald skatt	-5 426	-5 193	-5 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 141	10 956	70 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	10 022	-146 668	8 493
Förändring av kortfristiga skulder	16 573	110	495
Kassaflöde från löpande verksamheten	39 736	-135 602	79 923
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	4 441	-	-
Förvärv av fastigheter	-35 341	-24 614	-268 319
Investeringar i befintliga fastigheter	-58 917	-48 645	-240 668
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-52	-45	-45
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-58 928	-58 928
Försäljning av finansiella tillgångar	-	-	70 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 869	-132 232	-497 739
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligationer	-	227 263	227 263
Nyemission	-	-	-
Emissionskostnader	-	-5 376	-8 100
Utdelning	-	-	-
Betald ränta hybridobligation	-3 683	-	-11 202
Upptagna lån	471 226	124 835	473 259
Amortering av låneskulder	-374 924	-111 493	-427 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	92 619	235 229	253 360
Periodens kassaflöde	42 486	-32 605	-164 456
Likvida medel vid årets början	60 147	224 603	224 603
Likvida medel vid periodens slut	102 633	191 998	60 147

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under perioden genom förvärv och investeringsprojekt vilka har finansierats med nya lån och befintlig kassa. Förvaltningsfastigheternas värde inklusive pågående projekt uppgick till 2 951 mkr (2 384) vid periodens slut.

Utgående likvida medel uppgick till 103 mkr (192). Derivat hade ett värde om 0 mkr (0). Eget kapital uppgick till 1 176 mkr (1 109) och räntebärande skulder, inklusive obligationer, till 1 769 mkr (1 627). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 263 mkr (791), varav obligation 0 mkr (300).

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 13 mkr (11). Efter

förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 40 mkr (-136). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -35 mkr (-25), försäljningar av fastigheter påverkade med 4 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -59 mkr (-49), vilket huvudsakligen avser nybyggnation.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av hybridobligation 0 mkr (227) samt upplåning till netto 96 mkr (13), varav obligationer 100 mkr (0). Periodens kassaflöde uppgick till 42 mkr (-33).

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021-03-31 jan-mar	2020-03-31 jan-mar	2020-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	60	48	59
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	226 871	191 673	215 424
Fastigheternas redovisade värde, exkl. projektfastigheter, mkr	2 844	2 076	2 812
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 534	10 831	13 052
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	96,3	92,8
Överskottsgrad, %	75,6	75,7	76,9
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,4	1,6	5,9
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	1,3	1,4	5,6
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, mkr	1 176	1 109	1 170
Avkastning på eget kapital, %	1,1	1,6	8,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5 ¹	2,3	2,4
Belåningsgrad, %	56,1	57,3 ²	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	39,2	36,3	40,7
Soliditet, %	37,4	38,3	38,7
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,46	2,35	2,53
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut och obligationer, %	3,34	3,50	3,33
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	21 644	21 644
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	21 644	21 644	21 644
Eget kapital, kr/aktie	44,54	40,72	44,10
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	48,49	43,90	48,04
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	42,40	26,60	33,90
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,54	0,70	3,27
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,44	0,75	4,16
Resultat efter skatt, kr/aktie efter utspädning ³	0,38	0,70	3,76

¹ Nyckeltalet påverkas av finansiella kostnader av engångskaraktär om 6,2 mkr i samband med omläggning av obligationslån. Räntetäckningsgraden rullande 12 månader uppgår till 2,1.

² Inklusivt verkligt värde på aktieinnehav i noterade aktier.

³ Bolagets teckningsoptioner är noterade. Nyckeltalet är framtäknat i enlighet med Finansanalytikernas Förenings rekommendationer.

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 19 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.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag, fordringar och skulder hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Moderbolagets räkenskaper redovisas på nästa sida.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning ¹	14 728	14 844	46 893
Fastighetskostnader	-395	-343	-2 892
Driftöverskott	14 333	14 501	44 001
Central administration	-5 277	-4 907	-18 445
Rörelseresultat	9 056	9 594	25 556
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	-	-	11 293
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Finansnetto	-13 999	-7 011	-25 658
Resultat efter finansiella poster	-4 943	2 583	11 191
Erhållna koncernbidrag	-	-	-27 976
Resultat före skatt	-4 943	2 583	-16 785
Aktuell skatt	-	-1 464	-1 733
Uppskjuten skatt	-	-	-
Periodens resultat	-4 943	1 119	-18 518
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-4 943	1 119	-18 518

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Inventarier	262	320	210
Aktier i dotterbolag	867 799	714 878	867 774
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	431 475	352 812	402 103
Kortfristiga fordringar	13 093	162 372	1 856
Kortfristiga placeringar	-	58 928	-
Likvida medel	60 255	135 383	2 554
Totala tillgångar	1 372 884	1 424 693	1 274 497
	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Hybridobligationer	227 263	227 263	227 263
Fritt eget kapital	435 623	476 079	444 249
Långfristiga räntebärande skulder	490 601	193 854	195 582
Kortfristiga räntebärande skulder	9 399	366 295	195 431
Skulder hos koncernföretag	146 249	85 732	147 342
Övriga kortfristiga skulder	9 639	21 360	10 520
Totalt eget kapital och skulder	1 372 884	1 424 693	1 274 497

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 6 maj 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

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital

Eget kapital, inklusive hybridobligationer (se sidorna 13-14 för en närmare beskrivning)

Eget kapital, kr/aktie

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

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), 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 vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Hyresintäkter

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

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Hyresvärde

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.

KALENDARIMUM

Årsstämma	28 juni 2021
Delårsrapprt Q2 2021	14 juli 2021
Delårsrapport Q3 2021	3 november 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