



DELÅRSRAPPORT

Q3

JANUARI-
SEPTEMBER

2019

- ◆ Intäkterna ökade med 33 procent till 103 mkr (77).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 39 procent till 81 mkr (58).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade till 39 mkr (28) och förvaltningsresultat per aktie ökade till 2,24 kr (1,94).
- ◆ Periodens resultat ökade med 117 procent till 72 mkr (33), en ökning motsvarande 2,07 kr per aktie.
- ◆ Uthyrbar area har ökat med 38 procent till 179 795 kvm (130 387).
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 94,4 procent (90,2).
- ◆ Fastighetsvärdet har ökat till 2 156 mkr (1 495).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 oktober tillträdde MaxFastigheter i Sverige AB aktierna i D-store i Malung AB och blev därmed lagfaren ägare till fastigheten Mobyarna 5:9 i Sälen-Malungs kommun. Fastighetsvärdet uppgår till 28 mkr.

Den 11 oktober genomfördes en riktad kontantemission till Investment AB Öresund. Öresund tecknade sig för 3 000 000 aktier i MaxFastigheter till en teckningskurs om 31 kronor per aktie (93 mkr). Nyemissionen innebär att aktiekapitalet ökas med 7 500 000 kr samt att Öresund blir ägare till ca 14 procent av samtliga aktier.

Den 1 november tillträdde MaxFastigheter i Sverige AB aktierna i D-store i Linköping AB och blev därmed lagfaren ägare till fastigheten Prisuppgiften 2 i Linköpings kommun. Fastighetsvärdet uppgår till 58,2 mkr.

SAMMANFATTNING	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec
Driftnetto, tkr ¹	30 647	19 177	80 970	58 456	79 579
Förvaltningsresultat, tkr	17 372	9 321	38 668	28 214	43 737
Periodens resultat, tkr	24 768	13 006	71 683	33 054	39 662
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,93	0,64	2,24	1,94	3,00
Periodens resultat, kr/aktie	1,33	0,89	4,16	2,27	2,72
Eget kapital, kr/aktie	40,01	39,05	40,01	39,05	39,51
EPRA NAV, kr/aktie	43,34	42,40	43,34	42,40	43,07
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	30,20	29,80	30,20	29,80	29,30
Överskottsgrad, % ¹	82,4	78,4	78,4	75,4	71,7
Avkastning på eget kapital, %	3,7	2,3	10,8	5,9	7,0
Belåningsgrad, % ²	61,1	59,7	61,1	59,7	58,2

¹ Värden för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

² Nyckeltal för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip för beräkning av belåningsgrad, se definition sid 19.

MAXFASTIGHETER SOM INVESTERING

Aktieägarna i MaxFastigheter i Sverige AB är med på en snabb utveckling i ett expansivt fastighetsföretag. Bolaget har ökat sitt fastighetsvärde med 660 mkr på ett år, genomfört två emissioner och samtidigt ökat lönsamheten per aktie. Nyligen (oktober 2019) genomfördes en riktad nyemission till Investment AB Öresund på 93 mkr i ett led att fortsätta utvecklingen.

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.

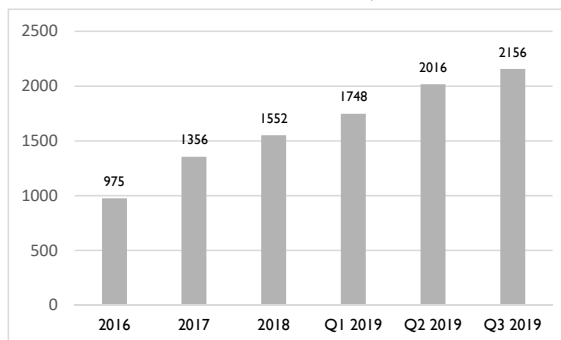
Strategi - MaxFastigheter ska fokusera på att skapa starka kassaflöden genom;

- 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 långsiktigt till aktieägarna utdela 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

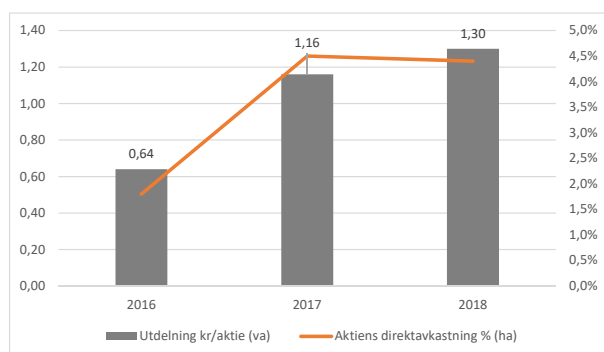
STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



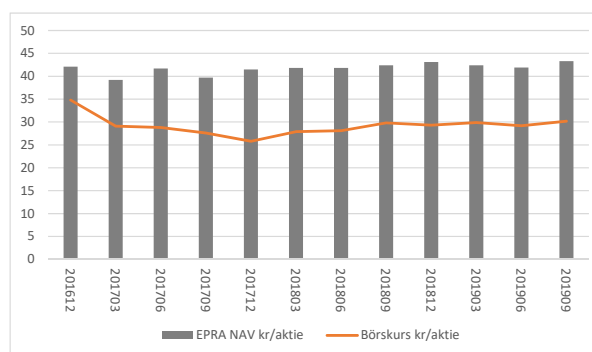
4,16_(2,27) 162₍₁₁₇₎ 43,34_(42,40)
 Periodens resultat Hyresvärde, mkr EPRA NAV, kr per
 kr/aktie aktie

44₍₃₂₎ 94₍₉₀₎ 2156₍₁₄₉₅₎
 Antal fastigheter Uthyrningsgrad, % Fastighetsvärde mkr

DIREKTAVKASTNINGEN PER AKTIE UPPGÅR DE TVÅ SENASTE ÅREN TILL CA 4,5%.



BÖRSKURSEN JÄMFÖRT MED EPRA NAV (SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE. AKTIEN HANDLAS, TILL SKILLNAD MOT DE FLESTA ANDRA NOTERADE FASTIGHETSBOLAG, TILL KRAFTIG SUBSTANSRABATT.



VD HAR ORDET

Sammantaget har såväl årets första nio månader som det tredje kvartalet varit bra. MaxFastigheter levererar ett starkt resultat i kombination med positiva förvärv och högt affärstempo.

MaxFastigheter äger 44 fastigheter på 26 orter till en uthyrbar yta om 179 643 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 2,156 mdr kronor och har ökat med 44 procent från föregående år. Vi har få vakanser och uthyrningsgraden ligger på 94,4 procent. De vakanser vi har finns det pågående diskussioner kring och vi kommer fortsätta bygga värde genom lönsam fastighetsutveckling och aktiv fastighetsförvaltning.

Under årets tre första kvartal ökade intäkterna med 33 procent till 103 mkr och driftöverskottet med 39 procent till 81 mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 39 mkr vilket per aktie är 2,24 kr. En ökning med 15,46 procent samtidigt som vi tillfört bolaget närmare 4,1 miljoner aktier genom de två apportemissioner vi utfört under året. Periodens resultat

ökade samtidigt med 117 procent till 72 mkr, en ökning motsvarande 2,07 kronor per aktie.

Efter kvartalets utgång utfördes en riktad nyemission till Investment AB Öresund. Öresund blir ägare till ca 14 procent av samtliga aktier. Vi har i och med detta fått en stark finansiell aktör som största ägare i bolaget. Det är något vi tidigare saknat och det tillsammans med den kvalitetsstämpel det sätter på bolaget bådär gott inför framtiden och kommande kapitalanskaffningar.

Vi har totalt sett en mycket stabil verksamhet som uppvisar hög lönsamhet. Detta kryddat med våra intressanta utvecklingsprojekt och kommande förvärv ger en trygg och spännande framtid. Jag ser med tillförsikt fram emot en fortsatt stabil utveckling under resten av året.

*Håkan Karlsson, vd
Eskilstuna, november 2019*



Medarbetarna i MaxFastigheter

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec
Intäkter ¹	37 206	24 446	103 334	77 499	111 024
Fastighetskostnader ¹	-6 559	-5 269	-22 364	-19 043	-31 445
Driftöverskott¹	30 647	19 177	80 970	58 456	79 579
Central administration ¹	-4 040	-2 245	-14 220	-7 485	-11 632
Finansnetto	-9 235	-7 611	-28 082	-22 757	-24 210
Förvaltningsresultat	17 372	9 321	38 668	28 214	43 737
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9 880	1 742	46 839	8 930	1 968
Orealiserade värdeförändringar derivat	444	1 211	362	972	1 048
Resultat före skatt	27 696	12 274	85 869	38 116	46 753
Aktuell skatt	-341	-1 869	-5 642	-2 685	-2 043
Uppskjuten skatt	-2 587	2 601	-8 544	-2 377	-5 048
Periodens resultat	24 768	13 006	71 683	33 054	39 662
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden²	24 768	13 006	71 683	33 054	39 662
Förvaltningsresultat per aktie, före och efter utspädning, kr	0,93	0,64	2,24	1,94	3,00
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	1,33	0,89	4,16	2,27	2,72
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	18 644	14 573	17 251	14 573	14 573

¹Kundförluster och personalkostnader för drift belastar från och med delårsrapport för Q2 2019, fastighetskostnader istället för intäkter och central administration. Jämförelseperioder är justerade och påverkar för juli-sept 2018 intäkter (430 tkr), fastighetskostnader (-768 tkr) och central administration (338 tkr), för jan-sept 2018 intäkter (1 663 tkr), fastighetskostnader (-2 675 tkr) och central administration (1 012 tkr), för helår 2018 fastighetskostnader (-3 203 tkr) och central administration (3 203 tkr).

²Periodens resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

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

RESULTAT

Bolaget fortsätter sin tillväxt och med årets genomförda förvärv i Värmland och Stockholm, färdigställt projekt (Fanfaren 2 i Karlstad) samt en ökad uthyrningsgrad, ökade driftöverskottet för perioden till 81 mkr (58) och överskottsgraden uppgick till 78,4 procent (75,4).

Från och med delårsrapport för Q2 2019 redovisas kundförluster samt personalkostnader för drift som fastighetskostnader och belastar därmed driftöverskottet. Jämförelsevärden för år 2018 är omräknade.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick till 39 mkr (28). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 2,24 kr (1,94).

Resultat före skatt uppgick till 86 mkr (38) och påverkades av realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter vilket uppgick till 47 mkr (9). Värdeförändringen består huvudsakligen av fastighetsutveckling i befintligt bestånd och nya hyresgäster. Värdeförändringar på derivat, samtliga realiserade, uppgick till 0,4 mkr (1,0).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 103 mkr (77). Hyresintäkter uppgick till 96 mkr (71) och serviceintäkter uppgick till 7 mkr (6). Intäktsökningen förklaras främst av förvärven som genomförts under året i Värmland och Stockholm samt eget projekt som driftsatts (Fanfaren 2). Hyresvärdet för befintliga kontrakt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 162 mkr (117). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 procent (90,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till -22 mkr (-19). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel,

drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -14 mkr (-7). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Kostnaden har ökat på grund av antalet anställda som ökat från 6 till 9 personer jämfört med motsvarande period föregående år. Under perioden har engångskostnader belastat koncernen med ca 1,4 mkr. Från och med september 2019 är antalet anställda 8 personer.

SKATT

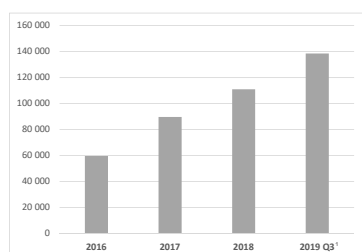
Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -9 mkr (-2) och aktuell skatt till -6 mkr (-3). I beräkningen av aktuell skatt har hänsyn tagits till förändringar enligt nedan.

Riksdagen har den 14 juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagförändringen, som trädde i kraft 1 januari 2019, begränsar avdragsrätten för negativt räntenetto till 30 procent av skattepliktigt EBITDA. För MaxFastigheter kan detta innebära mindre skattemässiga effekter i enskilda dotterbolag beroende på hur effektivt en koncernutjämning kan ske. Bolagsskatten har från och med 1 januari 2019 sänkts till 21,4 procent (22). Från och med 2021 kommer skatten sänkas till 20,6 procent.

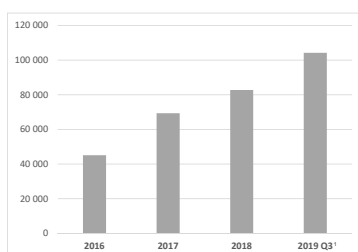
Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har uppskjutna skatter omräknats till skattesatsen 20,6 procent.

Aktuell skatt utgår på skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnad mellan redovisade värden och skattemässiga värden.

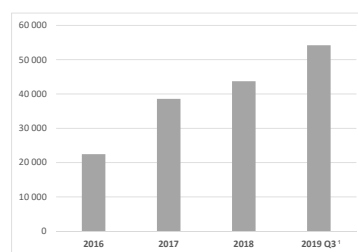
INTÄKTER, TKR



DRIFTÖVERSKOTT, TKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR



¹Inklusive Q4 2018 (Rullande 12 månader)

FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

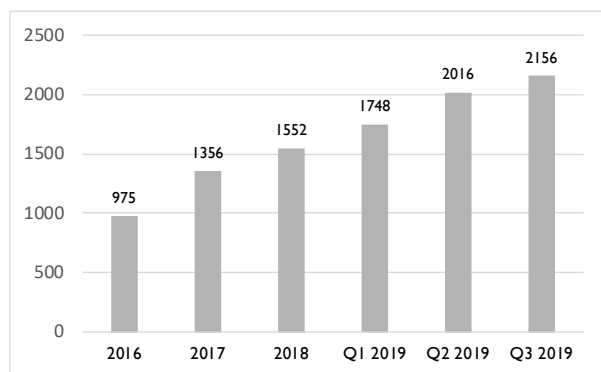
MaxFastigheter ägde per den sista september 2019 44 fastigheter (32) med en total uthyrningsbar area om 179 795 kvm (130 387). Marknadsvärdet uppgick till 2 156 mkr (1 495) per 30 september 2019. Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, samhälle, logistik/industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 67 procent (68) respektive 17 procent (15) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning uppgick till 4,7 procent (4,3) under perioden.

Fastigheterna finns i 7 (7) regioner där Karlstad, efter förvärv i februari 2019, står för 29 procent (10) av marknadsvärdet, Västerås med 20 procent (31) av värdet, Eskilstuna 19 procent (22) och efter genomfört förvärv (Bro) i april, nytt marknadsområde Stockholm med 12 procent (0). Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 84 procent (73) i regionstäder. Sundsvall som tidigare redovisats som regionstad avyttrades per 15 februari 2019. MaxFastigheter har vid periodens utgång 175 hyresavtal (132) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,6 år (5,0). De tio största hyresgästerna svarar för 53,0 procent (52,1) av det totala hyresvärdet genom 38 hyresavtal (27) (se sid 10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under kvartalet har 0 fastigheter (0) tillträtts.

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 47 mkr (9) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 47 mkr (9). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 30 september, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,9 procent (7,5). Värdet på fastigheterna har ökat beroende på förvärv, fastighetsutveckling samt investeringsprojekt.

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Kvartal 1-3 2019 har internvärderats förutom värderingen av förvärvade fastigheter. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA 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 2018.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING

TKR	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec
Ingående värde	1 552 087	1 355 635	1 355 635
Investeringar i befintliga fastigheter	197 407	130 682	194 484
Förvärv	416 440	-	-
Avyttringar	-57 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	46 840	8 930	1 968
Totalt	2 155 774	1 495 247	1 552 087

PROJEKT

Inom ramen för projektverksamheten ingår nybyggnationer samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter, ofta i samband med nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 procent av hyresvärdet tecknats. Under perioden investerades för 197 mkr (131). Sammanlagt pågick vid kvartalsskiftet tre projekt (två). Total kalkylerad investering för pågående projekt uppgår till ca 420 mkr (242).

- ◆ En fortsättning på tidigare projekt är pågående Etapp 2, hus I, i Karlstad, vilket avser nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren. Omfattar totalt 10 647 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande 9 427 kvm LOA (lokalarea). Byggnaden är under uppförande för färdigställande och inflyttningsklart slutet kvartal I 2020. I byggnaden kommer ICA Supermarket och Restaurang Karlstad Foodcourt etablera på markplan och kontor-/utbildningsverksamheter på resterande våningsplan.

- ◆ I Kjula Logistikpark öster om Eskilstuna är projektet med nybyggnation av ett restauranghus påbörjat. Restaurangbyggnaden är den enda inom logistikparken och omfattar 1 589 kvm LOA. Etableringen innehåller fyra olika restaurangkoncept och ska vara färdigställd med beräknad inflyttning under kvartal I 2020.

- ◆ I Eskilstuna sker ytterligare etablering genom nybyggnation av flera kommersiella byggnader inom det centrala nya handelsområdet Skiftinge. Det omfattar en möjlig byggnation med total byggrätt på ca 28 000 kvm BTA för handel, kontor och restauranger. Första etappen har påbörjats med bygglovsprocess för färdigställande till Q3 2020. Detta omfattar cirka 9 000 kvm LOA fördelat på bland annat Dollarstore, Nordic Wellness, KFC, och Foodcourt Skiftinge Mat.



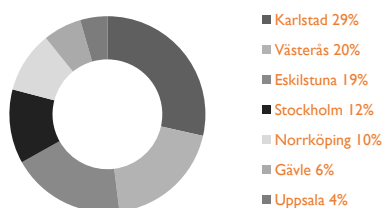
Nybyggnation i Karlstad, Kv. Fanfaren, etapp 2.

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

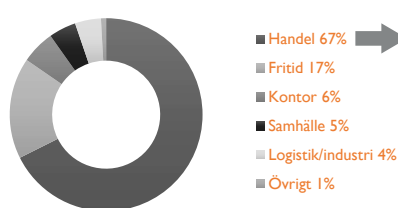
2019-09-30

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	23 126	26,7	1 155	95,3	25,4
Gävle	4	12 849	10,6	826	100,0	10,6
Karlstad	14	50 567	37,0	732	100,0	37,0
Norrköping	6	22 471	19,0	845	99,3	18,9
Stockholm	1	18 244	20,8	1 141	100,0	20,8
Uppsala	4	6 540	8,0	1 218	100,0	8,0
Västerås	9	45 998	40,3	876	80,9	32,6
Totalt	44	179 795	162,4	903	94,4	153,3

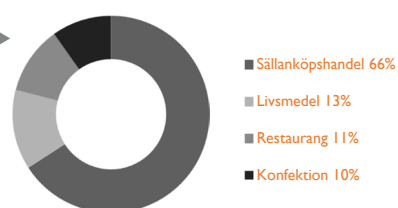
MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



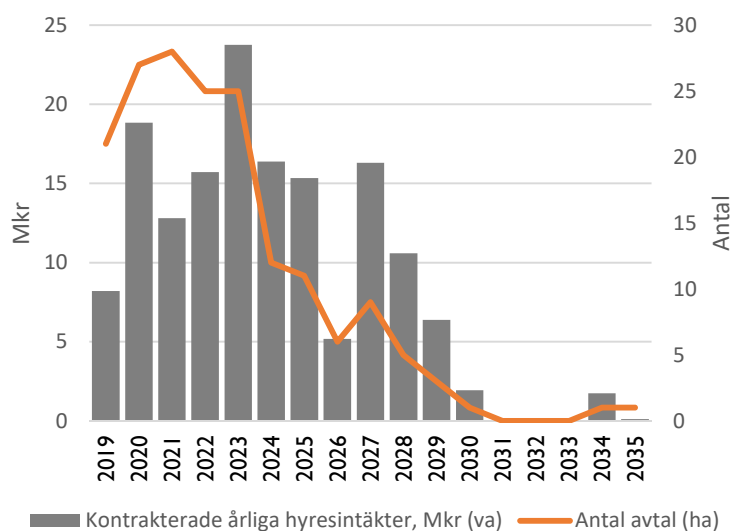
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



FÖRDELNING LOKALTYP HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Förfallosstruktur över MaxFastigheters kontrakterade årliga hyresintäkter samt motsvarande avtal.

FINANSIERING

SKULDER

Den 30 september 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 1 356 mkr (905) och den genomsnittliga finansieringsräntan var 3,12 procent (3,17). Av de räntebärande skulderna utgörs 300 mkr av obligation med förfall 2020-09 och en ränta på 6,5 procent. Undantaget obligationen uppgår den genomsnittliga finansieringsräntan till 2,17 procent. Obligationen har en total ram om 500 mkr. Bankfinansieringen är fördelad på 3 (3) banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -28 mkr (-23), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Införandet av IFRS 16 (se sid 12) har medfört att kostnader för tomträttsavgälder har haft en negativ påverkan på de finansiella kostnaderna med 0,8 mkr. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,4 ggr (2,2). Belåningsgraden inklusive obligation uppgick till 61,1 procent (59,7). Belåningsgraden redovisas från och med delårsrapport för Q2 2019 som räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde. Tidigare perioder (år 2018) är omräknade.

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista september uppgick till 0,83 år (1,04). I oktober 2019 har swappar upphandlats som medfört en genomsnittlig räntebindning på 1,39 år. Kreditolymer med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter

ränteswappar om totalt 392 mkr (363) vilket innebär 29 % (40 %) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 1,26 år (2,1) vilket ökar till 2,34 år i början på kvartal 4. Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 1,35 år (2,04) per den sista september.

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 18 644 081 stamaktier (14 573 151), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr, följaktligen uppgår aktiekapitalet till 46,6 mkr. Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 30,20 kr (29,80) per den sista september. Börsvärdet uppgick till 563 mkr. 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 till 746 mkr (569) motsvarande 40,01 kr per aktie (39,05). Soliditeten uppgick till 32,8 procent (36,4). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 43,34 kr (42,40) per aktie.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-09-30

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	999 844	73,7	3,50	719 282	53,0
>1-2	202 249	14,9	2,07	303 630	22,4
>2-3	153 972	11,4	2,04	312 929	23,1
>3-4	-	-	-	-	-
>4-5	-	-	-	8 898	0,7
>5-	-	-	-	11 326	0,8
Totalt	1 356 065	100,0	3,12	1 356 065	100,0

STÖRSTA HYRESGÄSTER

2019-09-30

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå, Säffle	Handel	8	13,5
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Västerås, Östhammar	Handel	9	7,5
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	7,4
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	3	6,3
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	3,6
ICA	Säffle	Livsmedel	1	3,1
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	1	3,1
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,9
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,8
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,8
Största hyresgäster			38	53,0
Övriga hyresgäster			137	47,0
Totalt			175	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

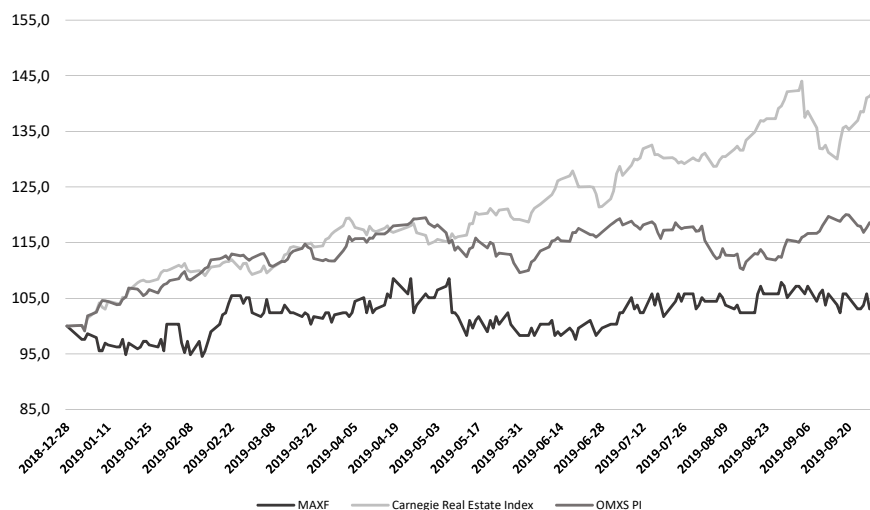
2019-09-30

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
TTC Invest	2 048 295	11,0	0,0
Berndt Ivarsson med bolag	1 644 081	8,8	0,0
NP3 Fastigheter	1 533 517	8,2	0,0
Ersand Invest [†]	1 000 000	5,4	0,0
SIX SIS AG	797 622	4,3	-0,1
Danica Pension	709 886	3,8	0,0
Axagon	680 000	3,6	0,0
Jan-Ove Tangen med bolag	615 793	3,3	0,0
Andreas Daag	533 161	2,9	0,0
Relco Invest	507 857	2,7	0,0
Summa tio största aktieägare	10 070 212	54,0	-0,1
Övriga aktieägare	8 573 869	46,0	0,1
Totalt	18 644 081	100,0%	0,0%

[†]Tidigare Ersand Förvaltning.

KURSENTVECKLING MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

Index



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 30 september 2019 och för en period om tolv månader framåt. Då bolaget har pågående projekt visas även en tänkbar intjäningsförmåga efter färdigställda projekt (Fanfaren I, Kjula och Skiftinge Handelsplats) (se avsnitt "Projekt" på sid 7).

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- ◆ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september utifrån gällande hyreskontrakt.
- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.

- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, underhållsåtgärder och tomt-rättsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- ◆ Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgälder.
- ◆ Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- ◆ Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2019.

KOMMENTAR TILL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Jämfört med intjäningsförmågan per 30 juni 2019 har förvärv av fastigheter i Malung och Linköping tillkommit liksom den riktade emissionen till Öresund. Ökning av aktier och eget kapital försämrar tillfälligt vissa nyckeltal. Kolumnen "Efter färdigställda projekt" visar intjäningsförmågan efter att Fanfaren I, Kjula och Skiftinge Handelsplats driftsatts.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	EFTER FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2019-09-30	2019-09-30	FÖRÄNDRING	2019-06-30
Intäkter	193	162	6	156
Fastighetskostnader	-34	-32	0	-32
Driftöverskott	159	130	6	124
Central administration	-17	-17	-1	-16
Finansnetto	-41	-36	-3	-33
Förvaltningsresultat	101	77	2	75
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 398	2 005 ¹	108	1 897 ¹
Totalt antal aktier	21 644 081	21 644 081	3 000 000	18 644 081
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	839	839	118	721
Överskottsgrad, %	82	80	-	80
Direktavkastning fastigheter, %	6,6	6,5	0,3	6,2
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,66	3,56	-0,46	4,02
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	9,5	7,2	-1,0	8,2

¹Exklusive värde pågående projekt

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

MaxFastigheters affärsmodell bygger på att hyresgästen ansvarar för en stor del av fastighetsskötseln, vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 8 personer (8). Medelåldern var 50,5 år (45,7) och andelen kvinnor uppgick till 37,5 procent (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 2018 års årsredovisning på sidorna I2-I3, 49 och 52-53.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

Inga större händelser under kvartalet.

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 43 i 2018 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not I-3 i årsredovisningen för 2018. 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.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRÄNLEDDA AV NYA IFRS I6 LEASING

IFRS I6 Leasing tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS I7. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt upptas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. MaxFastigheter redovisar, efter införandet av IFRS I6, nyttjanderättstillgångar (32,8 mkr) samt leasingskulder (32,3 mkr) i balansräkningen hänförligt till tomträttsavtal. Kostnaden för tomträttsavgäld belastar inte längre driftöverskottet utan har i och med denna förändring omklassificerats till finansnettot. Avgälderna uppgår på årsbasis till 1 338 tkr. MaxFastigheter har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att standarden inte tillämpas retroaktivt och att jämförelsetal inte räknats om.

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 155 774	1 495 248	1 552 087
Nyttjanderättstillgångar	32 841	-	-
Inventarier	425	360	425
Uppskjuten skattefordran	1 452	-	1 452
Kortfristiga fordringar	43 507	52 969	29 943
Likvida medel	38 458	12 240	25 859
Totala tillgångar	2 272 457	1 560 817	1 609 766
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	745 986	569 127	575 734
Uppskjuten skatt	61 288	46 637	50 760
Derivat	2 244	2 682	2 606
Räntebärande skulder	1 356 065	905 457	928 422
Leasingskulder	32 257	-	-
Övriga kortfristiga skulder	74 617	36 914	52 244
Totalt eget kapital och skulder	2 272 457	1 560 817	1 609 766

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 1 januari 2018	36 433	307 368	209 176	552 977
Utdelning			-16 905	-16 905
Periodens totalresultat			33 054	33 054
Eget kapital 30 september 2018	36 433	307 368	225 326	569 127
Periodens totalresultat			6 607	6 607
Eget kapital 31 december 2018	36 433	307 368	231 933	575 734
Eget kapital 1 januari 2019	36 433	307 368	231 933	575 734
Apportemission	10 177	112 628		122 805
Utdelning			-24 237	-24 237
Periodens totalresultat			71 684	71 684
Eget kapital 30 september 2019	46 610	419 996	279 380	745 986

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

TKR	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec ²
Löpande verksamheten			
Driftöverskott ¹	80 970	58 456	79 579
Central administration ¹	-14 220	-7 485	-11 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 983	-	1 279
Betald ränta	-27 076	-21 663	-24 054
Betald skatt	-6 952	-4 360	-3 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 705	24 948	41 589
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-17 689	-20 541	5 001
Förändring av kortfristiga skulder	11 594	-5 094	11 039
Kassaflöde från löpande verksamheten	28 610	-687	57 629
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	57 000	-	-
Förvärv av fastigheter	-416 440	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-197 407	-130 682	-194 484
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-556 847	-130 682	-194 684
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	122 805	-	-
Utdelning	-24 236	-16 905	-16 905
Upptagna lån	573 473	138 344	253 725
Amortering av låneskulder	-131 206	-18 368	-114 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	540 836	103 071	122 376
Periodens kassaflöde	12 599	-28 298	-14 679
Likvida medel vid årets början	25 859	40 538	40 538
Likvida medel vid periodens slut	38 458	12 240	25 859

¹Värden för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

²Utfallet för jan-dec 2018 är justerat mellan rader efter Delårsrapport Q1 på grund av justeringar i årsredovisningen för 2018.

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under året genom förvärv och tillträden, vilka har finansierats genom apportemission, upplåning i bank och från befintlig kassa. Fastighetsvärdet har under året ökat genom förvärv men även på grund av investeringar i projekt. Förvaltningsfastigheternas värden inklusive pågående projekt uppgick till 2 156 mkr (1 495) vid kvartalets slut, efter en ökning med 44 procent.

Utgående likvida medel uppgick till 38 mkr (12). Derivat hade ett värde om -2 mkr (-3). Eget kapital uppgick till 746 mkr (569) och räntebärande skulder, inklusive obligation,

till 1 356 mkr (905). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 719 mkr (91) varav obligationen om 300 mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 35 mkr (25). Efter förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 29 mkr (-1). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -416 mkr (0), försäljningar av fastigheter påverkade med 57,0 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -197 mkr (-131), vilket huvudsakligen avser nybyggnation. Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av emission 123 mkr (0) samt upplåning i bank till netto 442 mkr (120). Periodens kassaflöde uppgick till 13 mkr (-28).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

TKR	2019-09-30 jan-sept	2018-09-30 jan-sept	2018-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	44	32	33
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	179 795	130 387	133 999
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	2 156	1 495	1 552
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 990	11 468	11 583
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	90,2	91,5
Överskottsgrad, % ¹	78,4	75,4	71,7
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	4,7	4,3	5,6
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, % ¹	4,4	4,1	5,5
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, tkr	745 986	569 127	575 734
Avkastning på eget kapital, %	10,8	5,9	7,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,8
Belåningsgrad total, % ²	61,1	59,7	58,2
Soliditet, %	32,8	36,4	35,8
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,12	3,20	3,14
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	18 644	14 573	14 573
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	17 251	14 573	14 573
Eget kapital, kr/aktie	40,01	39,05	39,51
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	43,34	42,40	43,07
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	30,20	29,80	29,30
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,24	1,94	3,00
Resultat efter skatt, kr/aktie	4,16	2,27	2,72

¹ Nyckeltal för år 2018 omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

² Nyckeltal för år 2018 är omräknade på grund av ändrad princip för beräkning av belåningsgrad, se definition sid 17.

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I ovanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa på sid 19 i rapporten.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter på årsbasis består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Resultat från andelar i koncernföretag avser försäljning av Sundsvall Ljusta 7:9 under kvartal I. Moderbolagets kostnader har ökat vilket främst beror på ökade personalkostnader (tre fler anställda än motsvarande period 2018) samt kostnader för förvärv. Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen. **SE NÄSTA SIDA ➔**

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec
Nettoomsättning ¹	23 323	-	23 336	-	26 603
Fastighetskostnader ²	-354	-354	-1 029	-1 012	-1 350
Driftöverskott	22 969	-354	22 307	-1 012	25 253
Central administration ²	-2 983	-1 742	-11 569	-6 478	-10 692
Rörelseresultat	19 986	-2 096	10 738	-7 490	14 561
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	11 611	-	-
Finansnetto	-4 373	-3 204	-12 478	-10 427	-8 498
Resultat efter finansiella poster	15 613	-5 300	9 871	-17 917	6 063
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	2 600
Resultat före skatt	15 613	-5 300	9 871	-17 914	8 663
Aktuell skatt	-	-	-	3	3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1 997
Periodens resultat	15 613	-5 300	9 871	-17 914	6 669
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	15 613	-5 300	9 871	-17 914	6 669

¹ Intäkter för kvartalet och ackumulerat 2019 avser koncernintern fakturering mellan moderbolag och dotterbolag av central administration för perioden januari till augusti 2019. Kostnaden för september till december faktureras per 31 december 2019. Tidigare år har hela beloppet fakturerats per 31 december.

² Personalkostnader för drift belastar från och med delårsrapport för Q2 2019 fastighetskostnader istället för central administration. Jämförelseperioder för 2018 är omräknade och påverkar för kvartalet fastighetskostnader (-354 tkr) och central administration (354 tkr), ackumulerat för Q3 2018 fastighetskostnader (-1 012 tkr) och central administration (1 012 tkr) samt för helår 2018 fastighetskostnader (-1 350 tkr) och central administration (1 350 tkr).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar			
Inventarier	425	360	425
Aktier i dotterbolag	613 295	331 386	348 978
Uppskjuten skattefordran	1 452	3 449	1 452
Fordringar hos koncernföretag	188 249	161 233	185 876
Kortfristiga fordringar	1 600	2 082	1 035
Likvida medel	14 978	1 389	2 481
Totala tillgångar	819 999	499 899	540 247
	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	46 610	36 433	36 433
Fritt eget kapital	387 674	264 829	289 413
Långfristiga räntebärande skulder	66 500	197 483	197 483
Kortfristiga räntebärande skulder	299 819	-	-
Övriga kortfristiga skulder	19 396	1 154	16 918
Totalt eget kapital och skulder	819 999	499 899	540 247

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 5 november 2019

Christer Sundin

Styrelseordförande

Leif Hässel

Styrelseledamot

Sven Engwall

Styrelseledamot

Carl Petre

Styrelseledamot

Robert Engwall

Styrelseledamot

Håkan Karlsson

Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för MaxFastigheter i Sverige AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd 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 5 november 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Henrik Bergquist
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Hysesintäkter

Kontrakterade hysesintäkter, 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 hysesintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2019	14 februari 2020
Bolagsstämma	7 maj 2020
Delårsrapport Q1 2020	7 maj 2020
Delårsrapport Q2 2020	14 juli 2020
Delårsrapport Q3 2020	3 november 2020

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

GUNILLA ARBELL ÖSTVIK, CFO

gunilla.arbellostvik@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 19

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

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

Mer information finns på www.maxfastigheter.se



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB

Besöks- och postadress:

Eskilstunavägen 34

644 30 Torshälla

Telefon: 016-200 69 90