



DELÅRSRAPPORT

SAMMANFATTNING	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Driftnetto, Tkr ¹	32 372	21 235	112 116
Förvaltningsresultat, Tkr	15 171	8 950	57 201
Periodens resultat, Tkr	16 127	8 652	104 131
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,70	0,59	3,13
Periodens resultat, kr/aktie	0,75	0,57	5,70
Eget kapital, kr/aktie	51,22	39,20	40,23
EPRA NAV, kr/aktie	54,40	42,43	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	26,60	29,90	37,60
Överskottsgrad, % ¹	75,7	70,1	77,1
Avkastning på eget kapital, %	1,6	1,4	14,4
Belåningsgrad, % ²	57,3	60,2	60,1

- ◆ Intäkterna ökade med 41 procent till 43 Mkr (30).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 52 procent till 32 Mkr (21).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade till 15 Mkr (9) och förvaltningsresultat per aktie (rullande 12 månader) ökade till 3,19 kr (3,13).
- ◆ Periodens resultat ökade med 86 procent till 16 Mkr (9).
- ◆ EPRA NAV ökade med 28 procent till 54,40 kr per aktie (42,43).
- ◆ Soliditeten uppgick till 38,3 procent (33,2).
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 96,3 procent (91,9).
- ◆ Ingen justering av fastighetsvärden har genomförts till följd av rådande marknadssituation.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Effekterna av pandemin Covid19 är svårbedömda både avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader, eventuella konkurser och hur lång tid pandemin kommer pågå. Regeringen har aviserat stödpaket för fastighetssektorn som håller på att ta form. Kvartal 1 2020 påverkades inte av pandemin gällande hyresintäkter. Avseende kvartal 2 har MaxFastigheter beslutat om hyresreduktioner med cirka 0,5 Mkr. Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis, uppgick MaxFastigheters erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar till och med april till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna avseende det andra kvartalet.

Den 1 april 2020 tillträdde MaxFastigheter fastigheterna Släggan 1 och 2 samt tillhörande tomträtter för Släggan 3 och 4 i Karlstads kommun (Släggan Fastigheter i Värmland AB). Köpeskillingen för bolaget uppgick till 86 Mkr och fastighetsvärdet i affären till 155 Mkr. Tillträde till fastigheterna skedde 1 april 2020.

Handpenning på 5 Mkr är erlagt för förvärv av fastigheten Traktorn 1:1 i Skövde. Preliminär köpeskillning uppgår till 8,9 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde på 49,5 Mkr. Fastigheten tillträds i kvartal 2 2020.

¹Värden för Q1 2019 är omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

² Nyckeltal för Q1 2019 är omräknade på grund av ändrad princip för beräkning av belåningsgrad, se definition sid 19.

MAXFASTIGHETER SOM INVESTERING

MaxFastigheter i Sverige AB fortsätter sin expansiva resa och offentliggjorde i mars 2020 nya finansiella och operationella mål samt en ny utdelningspolicy. 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 2021.

Affärsidé - MaxFastigheter ska förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom lokal närvaro och närhet till kund ska varje enskild fastighets potential och kundnytta optimeras för att skapa maximalt värde för MaxFastigheters aktieägare.

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

- en väl avvägd mix av solida och långsiktiga hyresgäster för att minimera risk och maximera intjäning,
- förvärv av fastigheter i starka lokala lägen som kompletterar befintligt fastighetsinnehav,
- förädling av fastighetsbeståndet genom värdehöjande fastighetsutveckling, aktiv förvaltning och strategiskt uthyrningsarbete,
- stabilitet och långsiktighet i finansiering, både vad gäller kapital och krediter.

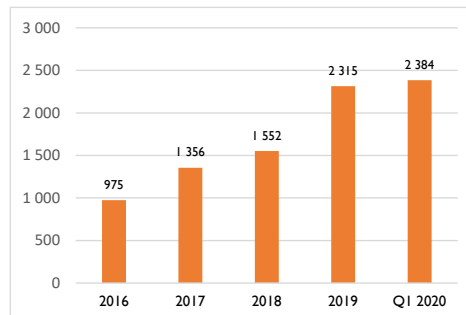
Vision - MaxFastigheter ska vara ett av marknadens bästa och mest effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

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

Finansiella mål - MaxFastigheters finansiella mål är;

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

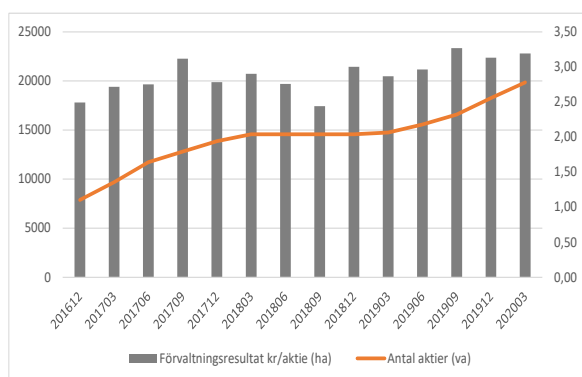
STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



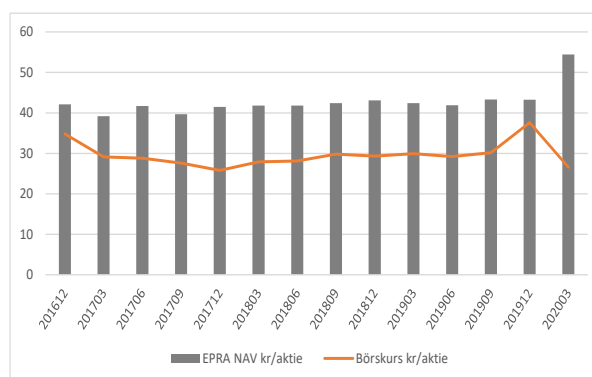
Operationella mål - MaxFastigheters operationella mål är;

- ett fastighetsvärde om 5 miljarder kronor innan utgången av halvårsskiftet 2021,
- att genomföra listbyte till NASDAQ Stockholm Main market innan utgången av halvårsskiftet 2021,
- att ingen lokaltyp på medellång sikt ska överstiga 50 procent av bolagets totala fastighetsvärde.

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



BÖRSKURSEN JÄMFÖRT MED EPRA NAV (SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE. AKTIEN HANDLAS TILL KRAFTIG SUBSTANSRABATT.



VD HAR ORDET

MaxFastigheter visar ett starkt första kvartal trots det rådande läget. Bolaget har förvärvat tre fastigheter, varav två tillträdde, för 74 Mkr. Första april tillträdde även tidigare kommunicerad fastighet i Karlstad för 155 Mkr. Efter dessa förvärv och tillträden uppgår likviditeten i bolaget till närmare 200 Mkr.

Under första kvartalet ökade intäkterna med 41 procent till 42,8 Mkr. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet med 69,5 procent till 15,2 Mkr. Överskottsgraden uppgick till 75,7 procent (70,1) medan substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsätter att utvecklas bra och uppgick till 54,40 kr (42,43). Tyvärr har börskursen svängt nedåt till 26,60 kr, och substansrabatten i MaxFastigheter uppgår till hela 51 procent. De flesta noterade fastighetsbolagen har haft stora tapp på sina börskurser men MaxFastigheters rabatt är anmärkningsvärt stor.

Den sista mars uppgick soliditeten till 38,3 procent (33,2) samtidigt som belåningsgraden var 57,3 procent. MaxFastigheter har två obligationer, vilka påverkar belåningsgraden, på totalt 500 Mkr varav den första på 300 Mkr har förfall i september 2020. I dagsläget finns ett antal scenarion för att refinansiera alternativt lösa den. Vi ser idag ingen anledning till oro då vi har en stark kassa och låg säkerställd belåning från kreditinstitut, endast 36,3 procent (43,1).

MaxFastigheter ägnar just nu mycket tid åt att hantera effekterna av coronakrisen. Vi undersöker vilka hyresgäster

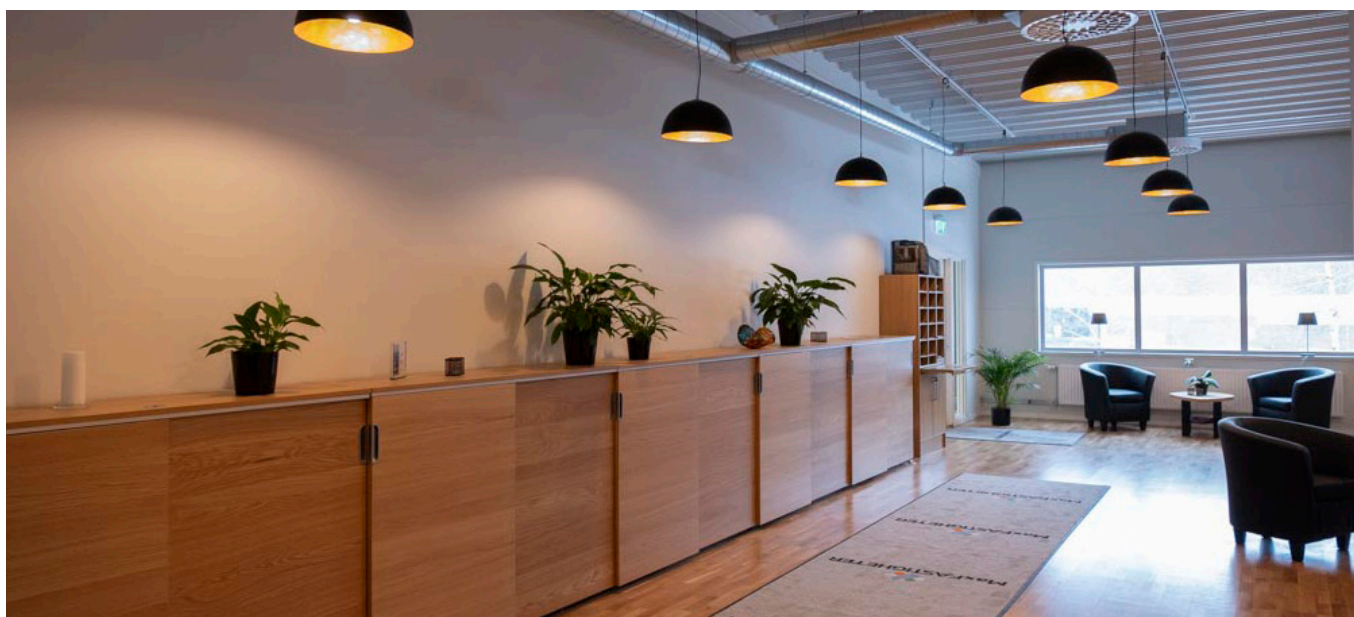
som har problem och gör individuella bedömningar för varje specifik hyresgäst. Inför reglering av hyresintäkterna för kvartal 2, vilka skulle inbetalats per sista mars, har ett antal hyresgäster kontaktat MaxFastigheter för att diskutera sin ansträngda likviditet. Bolagets utgångspunkt är att hjälpa hyresgästerna genom att övergå till månadsbetalning men även att ge rena hyresrabatter. Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis, uppgick MaxFastigheters erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar till och med april till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna avseende det andra kvartalet.

Osäkerheten kring framtida hyresnedsättningar är stor. Vi räknar med en negativ påverkan under de närmaste två kvartalen. För kvartal två har hyresnedsättningar hittills gjorts med ca 1,2 % av totala hyresvärdet (502 Tkr). Vi gör det vi kan och fokuserar på att parera effekterna av den rådande situationen genom nära kontakt med våra hyresgäster.

Eskilstuna, maj 2020

Håkan Karlsson

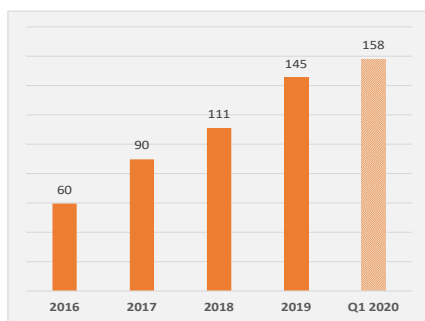
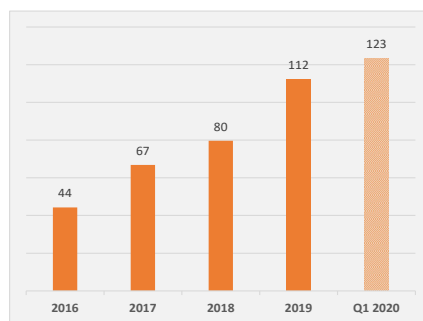
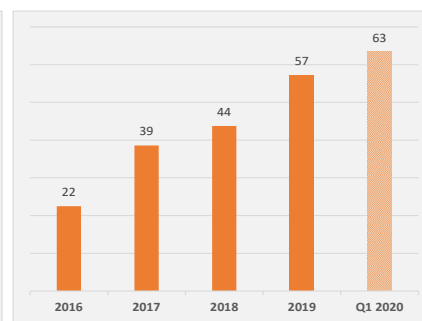
Verkställande Direktör



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	12 månader 2019/2020 apr-mar
Intäkter	42 756	30 283	145 346	157 819
Fastighetskostnader ¹	-10 384	-9 048	-33 230	-34 566
Driftöverskott¹	32 372	21 235	112 116	123 253
Central administration ¹	-5 157	-4 209	-16 344	-17 292
Finansnetto	-12 044	-8 076	-38 571	-42 539
Förvaltningsresultat	15 171	8 950	57 201	63 422
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 381	-	64 575	60 194
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9 707	726	3 692	12 673
Resultat före skatt	20 497	9 676	125 468	136 289
Aktuell skatt	-2 470	-2 566	-6 118	-6 022
Uppskjuten skatt	-1 900	1 542	-15 219	-18 661
Periodens resultat	16 127	8 652	104 131	111 606
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden²	16 127	8 652	104 131	111 606
Förvaltningsresultat kr/aktie	0,70	0,59	3,13	3,19
Resultat per kr/aktie	0,75	0,57	5,70	5,62
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	21 644	15 287	18 268	19 858

INTÄKTER, TKR³DRIFTÖVERSKOTT, TKR³FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR³

¹Kundförluster och personalkostnader för drift belastar från och med delårsrapport för Q2 2019, fastighetskostnader istället för central administration. Jämförelseperioden Q1 2019 är justerad och påverkar fastighetskostnader med -788 Tkr och central administration 788 Tkr.

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

³Q1 2020 visar rullande 12 månaders utfall.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

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

RESULTAT

Bolaget har under perioden ökat fastighetsvärdet med 69 Mkr med kvartalets genomförda förvärv i Grums samt med fortsatta investeringar i projekt (Fanfaren I i Karlstad, Skiftinge handelsplats och Kjula i Eskilstuna). Tidigare förvärv och en fortsatt ökad uthyrningsgrad gav ett ökat driftöverskott för perioden till 32 Mkr (21) och överskottsgraden uppgick till 75,7 procent (70,1).

Från och med delårsrapport för Q2 2019 redovisas kundförluster samt personalkostnader för drift som fastighetskostnader och belastar därmed driftöverskottet. Jämförelsevärden för Q1 2019 är omräknade.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick till 15 Mkr (9). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,70 kr (0,59).

Resultat före skatt uppgick till 20 Mkr (10) och påverkades av värdeförändringar förvaltningsfastigheter vilka uppgick till -4 Mkr (0). Den negativa värdeförändringen har uppstått främst på grund av ett underhållsprojekt i MaxFastigheter Karlstad AB. Inga justeringar har gjorts av fastighetsvärdet med anledning av den pågående marknadssituationen. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument består av derivat till -2 Mkr (1) samt av en kortsiktig placering i noterade aktier, med ett realiserat värde till 11 Mkr (0). Aktierna är avyttrade i april 2020.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 43 Mkr (30). Hyresintäkterna uppgick till 40 Mkr (28) och serviceintäkterna till 3 Mkr (2). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 173 Mkr (142) och för befintliga kontrakt till 166 Mkr (131). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,3 procent (91,9).

Fastighetskostnaderna uppgick till -10 Mkr (-9). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -5 Mkr (-4). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i MaxFastigheter är 8 personer.

Under perioden har emissionskostnader för den genomförda företrädesemissionen aktiverats mot eget kapital. I perioden uppgick kostnaden till 5,4 Mkr inklusive skatteeffekt på -1,5 Mkr. Totalt har därmed emissionskostnader för 6,1 Mkr belastat eget kapital för företrädesemissionen (0,7 Mkr i Q4 2019).

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -2 Mkr (-3) och uppskjuten skatt till -2 Mkr (2). Uppskjuten skatt har påverkats främst av verkligt värde på innehav av noterade aktier.

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

FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde per den sista mars 2020 48 fastigheter (43) med en total uthyrningsbar area om 191 673 kvm (161 446). Marknadsvärdet uppgick till 2 384 Mkr (1 748). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorier handel, fritid, kontor, samhälle, logistik/industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 70 procent (68) respektive 16 procent (15) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning exklusive projektfastigheter uppgick till 1,6 procent (1,3¹) under perioden.

Fastigheterna finns i 7 (6) regioner där Karlstad inklusive pågående projekt Fanfaren I, står för 30 procent (32) av marknadsvärdet. I mars 2020 ökades regionen ytterligare då en fastighet i Grums förvärvades som per 31 mars värderades till 24 Mkr.

Eskilstuna står för 19 procent (18) av marknadsvärdet, Västerås för 18 procent (24) av värdet och Stockholm som förvärvades i april 2019 för 12 procent (0). Marknadsområde Norrköping/Linköping uppgår till 12 procent (12). Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 74 procent (70) i regionstäder.

MaxFastigheter har vid periodens utgång 189 hyresavtal (153) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,9 år (4,9). De tio största hyresgästerna svarar för 54,8 procent (51,8) av det totala hyresvärdet genom 40 hyresavtal (36) (se sid 10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

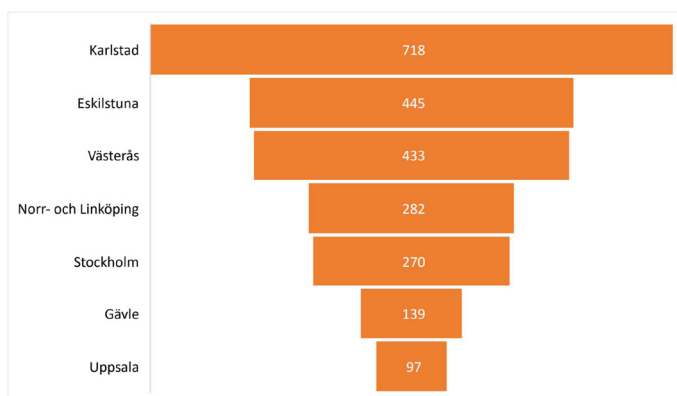
Under kvartalet har 2 fastigheter (11) tillträtts. En fastighet i Grums, Karlberg 2:281, för en total köpeskilling om 16,6 Mkr samt till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 21,5 Mkr samt en tomt/fastighet, Hårstorp 1:96, i Finspång för 3,1 Mkr, se sid 12.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till -4 Mkr (0) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om -4 Mkr (0). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 31 mars, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,2 procent (7,5). Värdet på fastigheterna har minskat beroende på underhållsprojekt.

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Kvartal I 2020 har internvärderats, förutom förvärvet i Grums. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod. 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



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING, TKR

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Ingående värde	2 314 759	1 552 087	1 552 087
Investeringar i befintliga fastigheter	48 645	38 951	249 718
Förvärv	24 614	214 440	505 379
Avyttringar	-	-57 000	-57 000
Värdeförändringar fastigheter	-4 381	-	64 575
Totalt	2 383 637	1 748 478	2 314 759

¹Värden för Q1 2019 är omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

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 ett ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 procent av hyresvärdet tecknats. Under perioden investerades för 41 Mkr (39). Sammanlagt pågick vid kvartalsskiftet tre projekt (tre). Total kalkylerad investering för pågående projekt uppgår till ca 420 Mkr (400).

Fanfaren I

En fortsättning på tidigare projekt är pågående etapp 2, hus I, i Karlstad, vilket avser nybyggnation på den kommersiella fastigheten Fanfaren. Projektet omfattar totalt 10 647 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande 9 427 kvm LOA (lokalarea). Första inflyttning av ICA Supermarket skedde under mars 2020. MaxFastigheters eget kontor öppnar i maj medan övriga kontor- och utbildningsverksamheter samt Restaurang Efendys färdigställs löpande under 2020.

Kjula

I Kjula Logistikpark öster om Eskilstuna är projektet med nybyggnation av ett restauranghus färdigställt förutom invändiga lokalanpassningar. Restaurangbyggnaden är den enda inom logistikparken och omfattar 1 589 kvm LOA. Etableringen innehåller fyra olika restaurangkoncept och öppnar under augusti 2020, framflyttat ett kvartal på grund av pågående pandemi.

Skiftinge

Projektet Skiftinge Handelsområde är beläget i direkt anslutning till motorvägen E20 vid den centrala infarten till Eskilstuna. Området innefattar totalt 35 000 kvm byggrätt, varav MaxFastigheters byggrätt på 28 000 kvm avser handel, kontor och restauranger. MaxFastigheters exploatering är planerad som fördelad på 9-II separata byggnader beroende på slutlig utformning. Investeringen för hela projektet bedöms uppgå till cirka 300 Mkr. Framtagande av bygglovs-handlingar för respektive byggnad pågår.

Bygglov för första byggnaden erhöles i december 2019. Första byggnaden omfattar hyresgästerna Dollarstore och Nordic Wellness med totalt 5 144 kvm uthyrningsbar area. Produktion pågår för färdigställande till kvartal 3 2020. Investeringen uppgår till cirka 70 mkr och finansieras genom en kombination av eget kapital och upptagande av banklån. När det gäller byggnad 2 och 3 så är planerad byggstart för byggnaderna kvartal 2 2020 för inflyttning till kvartal 4 2021. Dessa byggnader omfattar hyresgästerna KFC och Efendys Foodcourt och uppgår till totalt 915 kvm uthyrningsbar area. Investeringen för dessa byggnader uppgår till cirka 44 mkr och finansieras genom en kombination av eget kapital och upptagande av banklån.



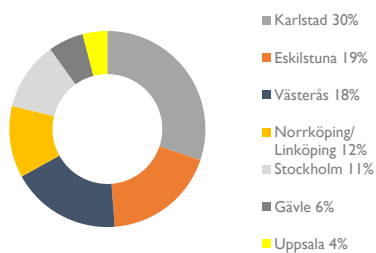
Fanfaren I, Karlstad

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

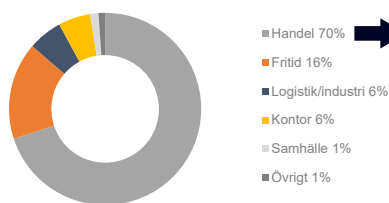
2020-03-31

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	22 976	26,8	1 164	98,8	26,5
Gävle	4	12 849	11,2	873	100,0	11,2
Karlstad	16	57 653	42,0	729	100,0	42,0
Norrköping/Linköping	8	27 396	23,7	866	82,1	19,5
Stockholm	1	18 244	23,7	1 297	100,0	23,7
Uppsala	4	6 540	8,1	1 243	100,0	8,1
Västerås	9	46 015	37,0	934	95,1	35,1
Totalt	48	191 673	172,5	931	96,3	166,1

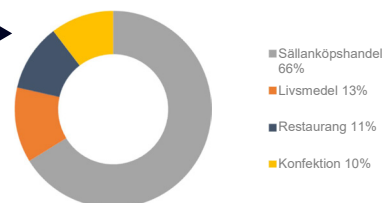
MARKNADSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



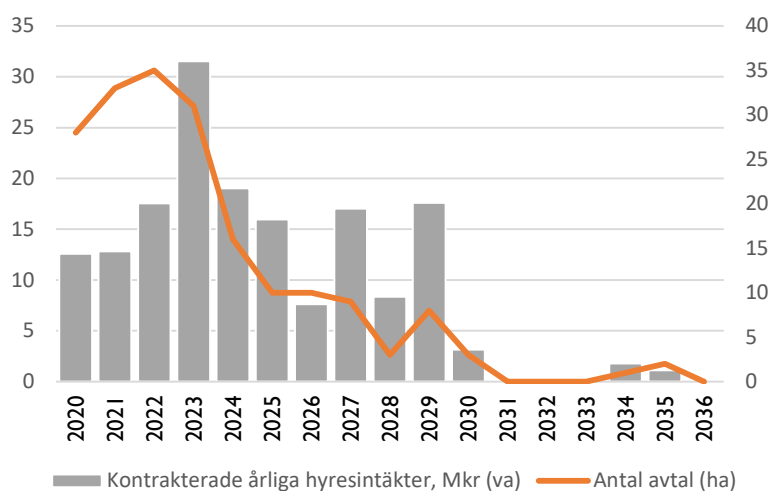
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



FÖRDELNING LOKALTYP HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Förfallosstruktur över MaxFastigheters kontrakterade årliga hyresintäkter samt motsvarande avtal.

FINANSIERING

SKULDER

Den pågående pandemin kommer att påverka den globala och svenska ekonomin betydligt. Detta har bland annat inneburit att det har blivit svårare att finansiera bolaget via kapitalmarknaden, vilket har gjort att de förvärv som genomförts i mars och april och som var beslutade innan pågående pandemi, huvudsakligen har finansierats genom egen kassa.

Den 31 mars 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 1 627 Mkr (1 131) och den genomsnittliga finansieringsräntan inklusive obligationer var 3,50 procent (3,20). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 Mkr av obligationer varav 300 Mkr förfaller i september 2020 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 2,35 (2,07) procent. Obligationerna har totala ramar om 500+500 Mkr. Bankfinansieringen på 1 127 Mkr är fördelad på 3 (3) banker, varav Danske Bank är störst. Den rörliga räntan, 3 mån STIBOR, har under första kvartalet 2020 stigit från 0,15 procent vid årsskiftet till 0,31 procent vid kvartalets slut.

Finansnettot uppgick under perioden till -12 Mkr (-8), varav finansiella intäkter utgjorde 0 Tkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,3 ggr (2,1). Belåningsgraden inklusive obligationer uppgick till 57,3 procent (60,2) samt belåningsgraden exklusive obligationer uppgick till 36,3 procent (43,1). Belåningsgraden redovisas som räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och marknadsvärde på noterade aktieinnehav i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Definitionen ändrades vid delårsrapport för Q2 2019, därför är nyckeltalet för Q1 2019 omräknat.

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista december uppgick till 1,4 år (1,0). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 603 Mkr (363) vilket innebär 37 procent (32) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 2,6 år (1,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 1,5 år (1,9).

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 21 644 081 stamaktier (16 000 000), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr; följaktligen

uppgår aktiekapitalet till 54,1 Mkr (40,0). Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 26,60 kr (29,90) per den sista mars 2020, se sid 10 för jämförelse med index. Börsvärdet uppgick till 575,7 Mkr (478,0). Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417.

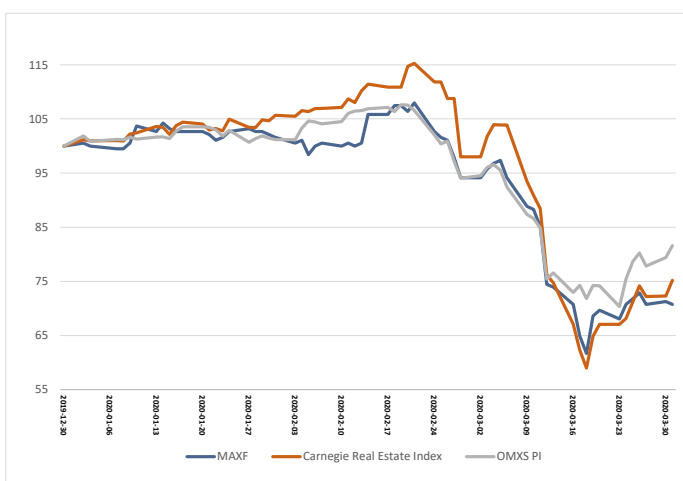
MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital till 1 109 Mkr (627). Det motsvarar 51,22 kr per aktie (39,20). Soliditeten uppgick till 38,3 procent (33,2). Långsiktigt substansvärde, mätt som EPRA NAV uppgick till 54,40 kr (42,43) per aktie.

Bolaget har emitterat hybridobligation uppgående till totalt 221,1 Mkr efter avdrag för emissionskostnader. Hybridobligationen med ett nominellt belopp om 227,2 Mkr har en evig löptid med en årlig fast ränta om 6,5 procent. Bolaget har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämmd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställda samtliga andra fordringsägare. Bolaget har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligation fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller sju år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen 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

2020-03-31

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå, Linköping, Malung, Säffle	Handel	10	17,4
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Västerås, Östhammar	Handel	9	7,0
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	7,0
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	3	6,1
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	3,4
ICA	Säffle	Livsmedel	1	2,9
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	1	2,9
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,8
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,7
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,6
Största hyresgäster			40	54,8
Övriga hyresgäster			149	45,2
Totalt			189	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2020-03-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD,%
Öresund, Investment	3 250 000	15,0	1,1
TTC Invest	2 048 295	9,5	0,0
Prior Nilsson Fond- och kapitalförvaltning	1 655 622	7,7	0,5
Berndt Ivarsson med bolag	1 644 081	7,6	0,0
SIX SIS AG	686 679	3,2	-0,2
Axagon	680 000	3,1	0,0
Jan-Ove Tangen med bolag	646 241	3,0	0,2
Futur Pension I [†]	581 311	2,7	0,0
Relco Invest	507 857	2,3	0,0
Ersand Invest	500 000	2,3	-2,3
Summa tio största aktieägare	12 200 086	56,4	-0,7
Övriga aktieägare	9 443 995	43,6	0,7
Totalt	21 644 081	100,0%	0,0%

[†]Tidigare Danica Pension.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

2020-03-31

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSnittlig RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1*	1 149 589	71,0	4,07	791 104	48,9
>1-2	1 12 880	7,0	2,22	218 710	13,5
>2-3	89 611	5,5	2,15	324 620	20,0
>3-4	-	-	-	193 854	12,0
>4-5	221 077	13,7	2,05	79 791	4,9
>5-	45 924	2,8	2,30	11 002	0,7
Totalt	1 619 081	100,0	3,50	1 619 081	100,0

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 mars 2020 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 31 mars 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 med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- ◆ Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2020.

KOMMENTAR TILL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Jämfört med intjäningsförmågan per 31 december 2019 har förvärv av fastighet i Grums tillkommit liksom kommande förvärv i Skövde. Räntekostnader har ökat i och med avgifter och ränta för obligationer. Kolumnen "Efter färdigställda projekt" visar intjäningsförmågan efter att Fanfaren I, Kjula och Skiftinge Handelsplats driftsatts.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	EFTER FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2020-03-31	2020-03-31	FÖRÄNDRING	2019-12-31
Intäkter	205,5	174,7	8,0	166,7
Fastighetskostnader	-34,7	-32,8	-0,8	-32,0
Driftöverskott	170,8	141,9	7,2	134,7
Central administration	-19,9	-19,9	-2,4	-17,5
Finansnetto	-50,9	-45,9	-8,2	-37,7
Förvaltningsresultat	100,0	76,1	-3,4	79,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	2 674	2 281 ¹	75	2 206 ¹
Totalt antal aktier	21 644 081	21 644 081	-	21 644 081
Eget kapital, Mkr (senast utgivna rapport)	1 109	1 109	238	871
Överskottsgrad, %	83,1	81,2	0,4	80,8
Direktavkastning fastigheter, %	6,4	6,2	0,1	6,1
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,62	3,52	-0,16	3,67
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	7,1	5,4	-1,8	7,2

¹Exklusive 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 8 personer (9). Medelåldern var 52,0 år (47,1) och andelen kvinnor uppgick till 37,5 procent (44,4). I augusti 2020 avslutar nuvarande CFO, Gunilla Arbell Östvik, sin anställning.

VÄSENTLIGA RISER 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.

Effekterna av pandemin Covid19 är svårbedömda både avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader, eventuella konkurser och hur lång tid pandemin kommer pågå. Regeringen har aviserat stödpaket för fastighetssektorn som håller på att ta form. Kvartal 1 2020 påverkades inte av pandemin gällande hyresintäkter. Avseende kvartal 2 har MaxFastigheter beslutat om hyresreduktioner med cirka 0,5 Mkr. Justerat för de hyresgäster som betalar månadsvis, uppgick MaxFastigheters erhållna och bedömda säkra hyresinbetalningar till och med april till totalt 98 procent av de fakturerade hyrorna avseende det andra kvartalet.

En osäkerhet finns även i värderingen av balansposter då utvecklingen av fastighetspriser och framtida driftnetton är okända. Under januari och februari har fastighets- och bolagstransaktioner genomförts till högre priser än vid årsskiftet, medan marknaden kan sägas ha försvunnit under mars, vilket sammantaget beskriver ett mycket osäkert läge. Det betyder att osäkerhet vid bedömning av fastighetsvärdet ökat, varför våra externa bedömare kommer att återkomma vid kommande kvartalsrapport.

MaxFastigheter ska refinansiera obligationen 2017/2020 under kvartal 3 2020 vilket utifrån nuvarande marknadsläge kommer innebära en högre finansiell kostnad för bolaget.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.



Grums Karlberg 2:281

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE FÖRE, UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

I november 2019 förvärvades bolaget Släggan Fastigheter i Värmland AB innehållande fastigheterna Släggan 1 och 2 samt tillhörande tomträtter för Släggan 3 och 4 i Karlstads kommun. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 86 Mkr och fastighetsvärdet i affären till 155 Mkr. Tillträde till fastigheterna skedde 1 april 2020.

Den 19 december 2019 meddelade MaxFastigheter, villkorat och sedermera godkänt av en extra bolagsstämma den 14 februari 2020, att styrelsen beslutat om en garanterad nyemission av units bestående av hybridobligationer och teckningsoptioner med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Företrädesemissionen tillförde bolaget 227 Mkr före avdrag för emissionskostnader, som uppgick till 6,1 Mkr efter skatt. Teckning i Företrädesemissionen skedde under perioden 20 februari 2020 - 4 mars 2020. Den 6 mars 2020 meddelade Bolaget att företrädesemissionen tecknades till 98 procent med stöd av uniträtter och till cirka 160 procent utan stöd av unitröster. Företrädesemissionen blev därmed fulltecknad. Som ersättning för sina respektive garantiåtaganden erhöll emissionsgaranterna (Investment AB Öresund, fonder förvaltade av PriorNilsson, Modelio Equity AB och Thuban Holding AB) garantiersättning i form av totalt 4 486 159 teckningsoptioner. Företrädesemissionen och den riktade emissionen till garanterna innebär därmed att totalt 9 897 179 teckningsoptioner kommer att emitteras. Vid fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner kommer Bolagets aktiekapital att öka med 24 742 947,50 kronor.

ÖVRIG INFORMATION

FORTS. VÄSENTLIGA HÄNDELSER FÖRE, UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 31 mars 2020 tillträdde MaxFastigheter en fastighet i Grums, Karlberg 2:281, för en total köpeskilling om 16,6 Mkr samt till ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 21,5 Mkr. Handpenning på 5 Mkr är erlagt för förvärv av fastigheten Traktorn 1:1 i Skövde. Preliminär köpeskilling uppgår till 8,9 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde på 49,5 Mkr. Fastigheten tillträds i kvartal 2 2020.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med

Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport överensstämmer med de som beskrivs i not 1-3 i årsredovisningen för 2019. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Hybridobligation

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 hybridobligationen 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 hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Eskilstuna den 7 maj 2020

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)



Karlstad Släggan

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

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 383 637	1 748 478	2 314 759
Nyttjanderättstillgångar	32 841	12 778	32 841
Inventarier	320	425	275
Derivat	-	-	1 085
Uppskjuten skattefordran	4 203	1 452	4 203
Kortfristiga fordringar	211 239	46 579	65 582
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	70 146	-	-
Likvida medel	191 998	82 068	224 603
Totala tillgångar	2 894 384	1 891 780	2 643 348
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 108 711	627 192	870 697
Uppskjuten skatt	72 589	51 313	70 689
Derivat	425	1 881	-
Räntebärande skulder	1 619 081	1 130 909	1 605 739
Leasingskulder	32 841	24 181	32 173
Övriga kortfristiga skulder	60 737	56 304	64 050
Totalt eget kapital och skulder	2 894 384	1 891 780	2 643 348

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL- SKJUTET KAPITAL	HYBRID- OBLIGATION	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 1 januari 2019	36 433	307 368		231 933	575 734
Nyemission	3 567	39 238			42 805
Periodens totalresultat				8 652	8 652
Eget kapital 31 mars 2019	40 000	346 606		240 585	627 191
Nyemission	14 110	158 890			173 000
Emissionskostnader efter skatt		-736			-736
Utdelning				-24 237	-24 237
Periodens totalresultat				95 479	95 479
Eget kapital 31 december 2019	54 110	504 760		311 827	870 697
Hybridobligation			227 263		227 263
Emissionskostnader efter skatt				-5 376	-5 376
Periodens totalresultat				16 127	16 127
Eget kapital 31 mars 2020	54 110	504 760	227 263	322 578	1 108 711

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott ¹	32 372	21 235	112 116
Central administration ¹	-5 157	-4 208	-16 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	150
Betald ränta	-11 066	-7 513	-36 479
Erhållen ränta	-	-	47
Betald skatt	-5 193	-4 034	-2 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 956	5 480	56 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-146 668	-10 231	-30 283
Förändring av kortfristiga skulder	110	-1 087	-1 202
Kassaflöde från löpande verksamheten	-135 602	-5 838	25 047
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	-	57 000	57 000
Förvärv av fastigheter	-24 614	-214 440	-505 379
Investeringar i befintliga fastigheter	-48 645	-38 951	-249 718
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-45	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-58 928	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 232	-196 391	-698 097
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligation	227 263	-	-
Nyemission	-	42 805	215 805
Emissionskostnader	-5 376	-	-737
Utdelning	-	-	-24 237
Upptagna lån	124 835	221 315	804 893
Amortering av låneskulder	-111 493	-5 682	-123 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235 229	258 438	871 794
Periodens kassaflöde	-32 605	56 209	198 744
Likvida medel vid årets början	224 603	25 859	25 859
Likvida medel vid periodens slut	191 998	82 068	224 603

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under året genom förvärv och investeringsprojekt vilka har finansierats främst genom befintlig kassa. Förvaltningsfastigheternas värde inklusive pågående projekt uppgick till 2 384 Mkr (1 748) vid periodens slut.

Utgående likvida medel uppgick till 192 Mkr (82). Derivaten hade ett värde om -0,4 Mkr (-1,9). Eget kapital uppgick till 1 109 Mkr (627) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 1 627 Mkr (1 131). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 791 Mkr (187) varav obligation 300 Mkr (0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 11 Mkr (5). Efter förändring

av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till -136 Mkr (-6). I detta flöde ligger förskott på förvärv av Släggan Fastigheter i Karlstad med 155 Mkr, tillträde i april 2020. Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -25 Mkr (-214), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 Mkr (57). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -49 Mkr (-39), vilket huvudsakligen avser nybyggnation. I kvartalet har förvärv av noterade aktier genomförts för -59 Mkr (0) vilka har avyttrats i april med en vinst på 11 Mkr.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av hybridobligation 227 Mkr (0) samt upplåning till netto 13 Mkr (215), varav obligationer 0 Mkr (100). Periodens kassaflöde uppgick till -33 Mkr (56).

¹Värden för januari till mars 2019 är omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader; se not sid 4.

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

Tkr	2020-03-31 jan-mar	2019-03-31 jan-mar	2019-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	48	43	46
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	191 673	161 446	187 446
Fastigheternas redovisade värde, exkl. projektfastigheter, Mkr	2 076	1 660	2 051
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 831	10 830	12 349
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	91,9	95,0
Överskottsgrad, % ¹	75,7	70,1	77,1
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	1,6	1,3	6,3
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, % ¹	1,4	1,3	5,8
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, Tkr	1 108 711	627 192	870 697
Avkastning på eget kapital, %	1,6	1,4	14,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,5
Belåningsgrad, % ²	57,3	60,2	60,1
Belåningsgrad fastigheter, % ²	36,3	43,1	38,5
Soliditet, %	38,3	33,2	32,9
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,35	2,07	2,23
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut och obligationer, %	3,50	3,20	3,40
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	16 000	21 644
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	21 644	15 287	18 268
Eget kapital, kr/aktie	51,22	39,20	40,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	54,40	42,43	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	26,60	29,90	37,60
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,70	0,59	3,13
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,75	0,57	5,70

¹ Nyckeltal för Q1 2019 omräknade på grund av ändrad princip avseende fastighetskostnader, se not sid 4.

² Nyckeltal för Q1 2019 är omräknade på grund av ändrad princip för beräkning av belåningsgrad, se definition sid 19. Belåningsgrad fastigheter tillämpades första gången i samband med årsredovisning för 2019.

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 17 i rapporten.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består i huvudsak 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 och fordringar hos dessa samt eget kapital. I kortfristiga fordringar ligger ett förskott på förvärv av Släggan i Karlstad och Traktorn i Skövde, totalt 160 Mkr. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen. **SE NÄSTA SIDA** ➡

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Nettoomsättning ¹	14 844	483	34 540
Fastighetskostnader ²	-343	-343	-2 289
Driftöverskott	14 501	140	32 251
Central administration ²	-4 907	-3 788	-15 101
Rörelseresultat	9 594	-3 648	17 150
Resultat från andelar i koncernföretag	-	11 641	11 611
Finansnetto	-7 011	-3 560	-17 423
Resultat efter finansiella poster	2 583	4 433	11 338
Erhållna koncernbidrag	-	-	11 203
Resultat före skatt	2 583	4 433	22 541
Aktuell skatt	-1 464	-	-3 319
Uppskjuten skatt	-	-	-1 452
Periodens resultat	1 119	4 433	17 770
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 119	4 433	17 770

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Inventarier	320	425	275
Aktier i dotterbolag	714 878	452 773	698 181
Uppskjuten skattefordran	-	1 452	-
Fordringar hos koncernföretag	352 812	189 278	304 004
Kortfristiga fordringar	162 372	5 602	17 192
Kortfristiga placeringar	58 928	-	-
Likvida medel	135 383	36 271	185 414
Totala tillgångar	1 424 693	685 801	1 205 066
	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	40 000	54 110
Hybridobligation	227 263	-	-
Fritt eget kapital	476 079	333 083	480 337
Långfristiga räntebärande skulder	193 854	295 642	193 277
Övriga långfristiga skulder	-	12 000	-
Kortfristiga räntebärande skulder	366 295	-	366 307
Skulder hos koncernföretag	85 732	-	90 568
Övriga kortfristiga skulder	21 360	5 076	20 467
Totalt eget kapital och skulder	1 424 693	685 801	1 205 066

¹ Intäkter för kvartalet avser koncernintern fakturering av central administration mellan moderbolag och dotterbolag. I kvartalet ingår fakturering för Q1 2020. År 2019 fakturerades central administration i samband med delårsrapporterna för Q3 och Q4.

² Personalkostnader för drift belastar från och med delårsrapport för Q2 2019 fastighetskostnader istället för central administration. Jämförelseperioden Q1 2019 är omräknad och påverkar fastighetskostnader med -343 Tkr och central administration med 343 Tkr.

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 och verkligt värde på noterade aktieinnehav i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

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

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

Årsstämma	16 juni 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, filial Sverige, 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