

DELÅRSRAPPORT

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER OCH EFTER PERIODEN

Den 1 april tillträdde MaxFastigheter fastigheterna Släggan 1-3 i Karlstad. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 80,4 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde på 155,0 Mkr. Den 1 juni 2020 tillträdde MaxFastigheter fastigheten Traktorn 1:1 i Skövde. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 8,2 Mkr med ett underliggande fastighetsvärde på 49,5 Mkr.

MaxFastigheter har efterfrågat en förlängning av obligation 2017/2020 som löper ut 15 september 2020, till 15 oktober 2021. Tillräckligt många obligationsinnehavare deltog i det skriftliga förfarandet för att bilda ett kvorum och en erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna röstade för att godkänna förlängningen på 200 Mkr.

Kvartal 2 påverkades av pandemin med överenskomna hyresrabatter till hyresgäster med cirka 1,4 Mkr.

Under kvartal 3 tillträder Henrik Morén som ny CFO i MaxFastigheter i Sverige.



SAMMANFATTNING	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-juni	2019 jan-dec
Driftnetto, Tkr	35 665	28 300	68 037	50 323	112 116
Förvaltningsresultat, Tkr	18 419	12 346	33 590	21 296	57 201
Periodens resultat, Tkr	22 694	38 263	38 821	46 915	104 131
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,85	0,69	1,55	1,29	3,13
Periodens resultat, kr/aktie	1,05	2,15	1,79	2,84	5,70
Eget kapital, kr/aktie ¹	41,73	38,68	41,73	38,68	40,23
Långsiktigt substansvärde ¹ , kr/aktie	45,00	41,90	45,00	41,90	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	24,90	29,20	24,90	29,20	37,60
Överskottsgrad, %	76,6	79,0	76,2	76,1	77,1
Avkastning på eget kapital, %	2,3	5,9	3,9	6,5	14,4
Belåningsgrad, %	54,9	60,2	54,9	60,2	60,1

- ◆ Intäkterna ökade med 35 procent till 89 Mkr (66).
- ◆ Driftöverskottet ökade med 35 procent till 68 Mkr(50).
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 58 procent till 34 Mkr (21) och förvaltningsresultat per aktie ökade med 20 procent till 1,55 kr (1,29).
- ◆ Räntetäckningsgraden har ökat från 2,1 ggr till 2,4 ggr.
- ◆ Fastighetsvärdet har i kvartal 2, genom förvärv och pågående projekt, ökat med 334 Mkr.
- ◆ Långsiktigt substansvärde¹ ökade med 7 procent till 45,00 kr per aktie (41,90).
- ◆ Soliditeten uppgick till 38,0 procent (33,2).
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (94,6).

¹Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ersätter EPRA NAV, kr/aktie samt ändrad definition på eget kapital, kr/aktie, se definitioner sid 18.

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.

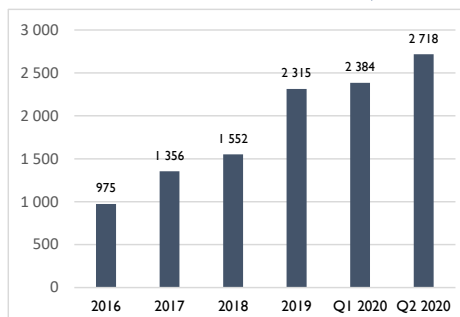
Vision - MaxFastigheter ska vara ett av marknadens bästa och mest effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

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.

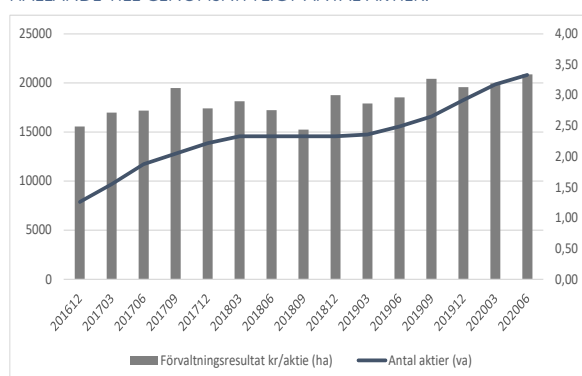
STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



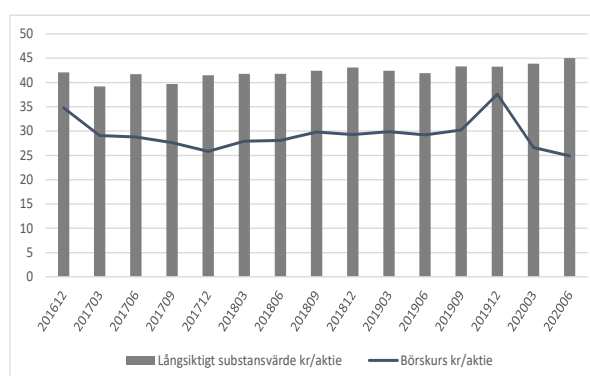
Operationella mål - MaxFastigheters operationella mål är;

- 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 LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE¹.



¹Aktien handlas till kraftig substansrabatt.

VD HAR ORDET

Vi lägger ett omtumlande kvartal bakom oss. Covid-19 har påverkat vårt sätt att arbeta och stärkt relationen till våra hyresgäster. Effekterna av tillfälliga hyresrabatter kopplade till det statliga hyresstödet uppgår till cirka 1,4 Mkr eller närmare 0,8 procent av vår årliga hyresomsättning. Vi har rabatterat 17 kontrakt och vi har en bra dialog och ett gott samarbete med våra hyresgäster.

I dagsläget har vi inga konkurser i vårt bestånd. Diskussioner kring hyresrabatter för kommande kvartal pågår. Förvaltningsorganisationen gör ett grymt jobb och det visar sig i den fortsatt höga uthyrningsgraden vilken uppgår till 94,2 procent. Det arbetas med de vakanser som vi har för att hitta lösningar som passar kommande hyresgäster.

Under kvartalet har vi även arbetat mycket aktivt för att trygga finansieringen under en längre tid framöver. Vi har förlängt obligation 2017/2020 med 13 månader till oktober 2021 och samtidigt förlängt kapitalbindning på ett totalt bankkrediter. Vi har nu endast två mindre förfall under hösten, cirka 15 Mkr, allt annat är förlängt åtminstone till våren 2021. Den genomsnittliga kapitalbindningen har förlängts och uppgår till 2,0 år och det känns tryggt i den osäkra finansmarknad vi idag lever med.

MaxFastigheter äger 53 fastigheter på 30 orter till en uthyrbar yta om 204 761 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 2,718 Miljarder kronor och har ökat med 43 procent från föregående år. Under första halvåret har intäkterna ökat med 35 procent till 89,3 Mkr. Samtidigt ökade förvaltningsresultatet med 58 procent till 33,6 Mkr. Överskottsgraden fortsätter hålla bra nivåer, 76,2 procent och belåningsgraden är nere i 54,9 procent.

Under andra kvartalet gick vi ut med bolagets nya mål. Ett av dem är att ingen lokaltyp på sikt skall överstiga 50 procent av totala beståndet. Vi jobbar aktivt med att diversifiera portföljen ytterligare för att, under kommande året, uppnå våra mål. Vår största kategori är fortsatt handel men den är nu nere i 65 procent. Om vi sedan fördelar ner andelen handel ser vi att mindre än 7 procent (13,0 Mkr) av vår omsättning kommer från kategorin kläder/konfektion. Denna kategori påverkas tydligast av den ökande E-handeln. Med det sagt är vi i dagsläget trygga med våra hyresgäster och vår hyresomsättning men diversifieringsarbetet fortgår.

Sammantaget är jag mycket nöjd med utvecklingen av bolaget och vad vi tillsammans lyckats prestera under första halvåret. Vi ser fram emot att våra tre projektfastigheter i Karlstad och Eskilstuna kommer stå färdiga för inflyttning under det kommande kvartalet. Dessa kommer lyfta beståndet ytterligare i form av nya fina fastigheter med långa trygga triple net hyresavtal.

Eskilstuna, juli 2020

Håkan Karlsson

Verkställande Direktör



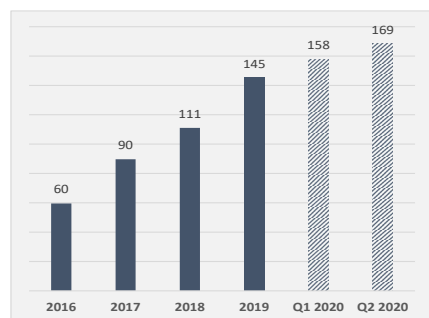
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

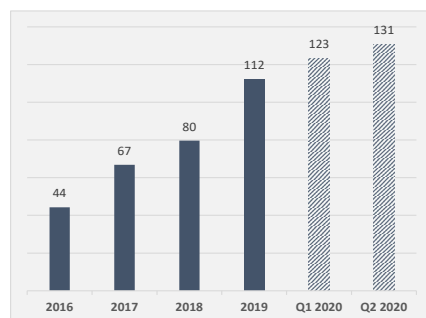
Tkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Intäkter	46 551	35 845	89 307	66 128	145 346
Fastighetskostnader	-10 886	-7 545	-21 270	-15 805	-33 230
Driftöverskott	35 665	28 300	68 037	50 323	112 116
Central administration	-4 921	-5 183	-10 078	-10 180	-16 344
Finansnetto	-12 325	-10 771	-24 369	-18 847	-38 571
Förvaltningsresultat	18 419	12 346	33 590	21 296	57 201
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	8 610	36 959	4 229	36 959	64 575
Realiserade värdetförändringar finansiella instrument	11 236	-	11 236	-	-
Orealiserade värdetförändringar finansiella instrument	-13 536	-808	-3 829	-82	3 692
Resultat före skatt	24 729	48 497	45 226	58 173	125 468
Aktuell skatt	-2 350	-2 735	-4 820	-5 301	-6 118
Uppskjuten skatt	315	-7 499	-1 585	-5 957	-15 219
Periodens resultat	22 694	38 263	38 821	46 915	104 131
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	22 694	38 263	38 821	46 915	104 131
Förvaltningsresultat kr/aktie	0,85	0,69	1,55	1,29	3,13
Resultat per kr/aktie	1,05	2,15	1,79	2,84	5,70
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	21 644	17 821	21 644	16 544	18 268

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

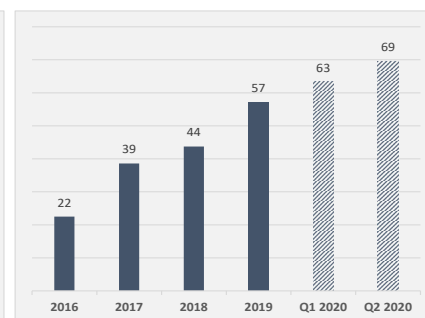
INTÄKTER, TKR²



DRIFTÖVERSKOTT, TKR²



FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR²



²Q1 2020 och Q2 2020 visar rullande 12 månaders utfall.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

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

RESULTAT

MaxFastigheter har under perioden ökat fastighetsvärdet med 403 Mkr genom förvärv i Grums, Karlstad och Skövde samt med fortsatta investeringar i projekt (Fanfaren I i Karlstad, Skiftinge handelsplats och Kjula Restauranghus i Eskilstuna). Dessa och tidigare förvärv tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett ökat driftöverskott för perioden på 68 Mkr (50) och överskottsgraden uppgick till 76,2 procent (76,1).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick till 34 Mkr (21). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,55 kr (1,29).

Resultat före skatt uppgick till 39 Mkr (47). Resultatet för perioden föregående år påverkades av värdeförändringar med 37 Mkr vilket ska jämföras med årets 4 Mkr.

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

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkterna ökade till 89 Mkr (66). Hyresintäkterna uppgick till 82 Mkr (61) och serviceintäkterna till 7 Mkr (5). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 191 Mkr (159) och för befintliga kontrakt till 180 Mkr (151). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (94,6).

Fastighetskostnaderna uppgick till -21 Mkr (-16). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -10 Mkr (-10). 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 6,4 Mkr inklusive skatteeffekt på -1,7 Mkr. Totalt har därmed emissionskostnader för 7,1 Mkr inklusive skatteeffekt belastat eget kapital för företrädesemissionen (0,7 Mkr i kvartal 4 2019).

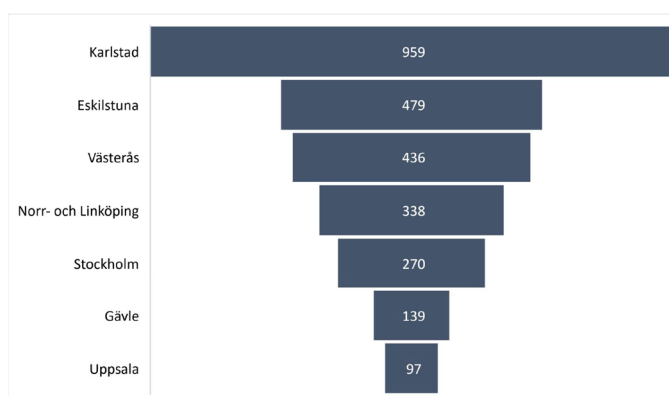
SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -5 Mkr (-5) och uppskjuten skatt till -2 Mkr (-6). Uppskjuten skatt föregående år var högre på grund av hög värdeförändring i kvartal 2.

Bolagsskattesatsen för 2020 uppgår till 21,4 procent. En sänkning kommer att ske 2021 och bolagsskattesatsen kommer då att uppgå till 20,6 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.

FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR



FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde per den sista juni 2020 53 fastigheter (44) med en total uthyrningsbar area om 204 761 kvm (179 643). Marknadsvärdet uppgick till 2 718 Mkr (2 016). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, kontor, samhälle, logistik/industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 65 procent (69) respektive 21 procent (16) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning exklusive projektfastigheter uppgick till 3,0 procent (3,0) under perioden.

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

Eskilstuna står för 18 procent (16) av marknadsvärdet, Västerås för 16 procent (20) av värdet och Stockholm för 10 procent (12). Marknadsområde Norrköping/Linköping uppgår till 12 procent (11) där under kvartalet förvärv av två fastigheter i Skövde genomfördes, Traktorn I:1 och 2 (tomt) till ett gemensamt värde på 55,6 Mkr.

Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 75 procent (82) i regionstäder.

MaxFastigheter har vid periodens utgång 216 hyresavtal (169) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,2 år (4,6). De tio största hyresgästerna svarar för 52,0 procent (53,9) av det totala hyresvärdet genom 41 hyresavtal (38) (se sid 10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

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

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 4 Mkr (37) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 4 Mkr (37). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd, per 30 juni, värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,1 procent (6,9).

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Kvartal 2 2020 har internvärderats, förutom förvärven i Karlstad och Skövde samt fastigheten i MaxFastigheter Eskilstuna och i MaxFastigheter Fagersta. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontakt tas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA, Forum Fastighetsekonomi och Newsec. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se MaxFastigheters årsredovisning för 2019.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, VÄRDEFÖRÄNDRING, TKR

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Ingående värde	2 314 759	1 552 087	1 552 087
Investeringar i befintliga fastigheter	145 976	67 469	249 718
Förvärv	252 868	416 440	505 379
Avyttringar	-	-57 000	-57 000
Värdeförändringar fastigheter	4 229	36 959	64 575
Totalt	2 717 832	2 015 955	2 314 759

PROJEKT

MaxFastigheters projektverksamhet omfattar såväl nybyggnationer som utveckling och förädling av befintliga fastigheter, ofta i samband med nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ett ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 procent av hyresvärdet tecknats. Under perioden investerades 146 Mkr (67). Sammanlagt pågick vid kvartalsskiftet tre investeringsprojekt (tre) samt ett antal mindre underhålls- och utvecklingsprojekt. Total kalkylerad investering för pågående investeringsprojekt 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 referenskontor färdigställdes i juni månad. Telekombolaget Techsteps kontor, och utbildningslokaler för ACADEMEDIA:s verksamhet Plushögskolan, är under färdigställande för inflyttning till augusti månad. Restaurang Efendys ska stå klart under september månad och övriga kontorsverksamheter färdigställs löpande under 2020.

Kjula

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

Skiftinge

Projektet Skiftinge Handelsområde är beläget i direkt anslutning till motorvägen E20 vid den centrala infarten till Eskilstuna. Området innefattar totalt 35 000 kvm byggrätt, varav MaxFastigheters byggrätt på 28 000 kvm avser handel, kontor och restauranger. MaxFastigheters exploatering är planerad som fördelad på 9-II separata byggnader beroende på slutlig utformning och verksamhet. Investeringen för hela projektet bedöms uppgå till cirka 300 Mkr. Framtagande av bygglovshandlingar för respektive byggnad pågår löpande i dialog med varje enskild hyresgäst. Ingen byggnation påbörjas innan avtal tecknats.

Ettapp I omfattar byggnad I där bygglov erhöles i december 2019. Hyresgäster är Dollarstore och Nordic Wellness med totalt 5 144 kvm uthyrningsbar area. Byggnaden är uppförd och invändig stomkomplettering, installationer och ytskiktarbeten pågår. Verksamheterna tillträder lokalerna för öppning i september månad. Investeringen uppgår till cirka 140 Mkr inklusive köpeskillingen för hela markområdet.

Ettapp 2 omfattar byggnad 2-5 där det pågår detaljprojektering med planerad byggstart under kvartal 3 2020 för inflyttning till kvartal 3 2021. Dessa byggnader omfattar hyresgästerna KFC, Efendys FoodCourt, Yum Yum och ytterligare en restaurangverksamhet. Totalt uppgår uthyrningsbar area till cirka 1 750 kvm. I samma etapp planeras för byggnad 6, innehållande fritidsverksamhet med uthyrningsbar area på cirka 2 750 kvm. Planerad byggstart till kvartal 3 2020 med inflyttning kvartal 2 2021. Investeringen för dessa byggnader uppgår till cirka 80 Mkr.

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

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



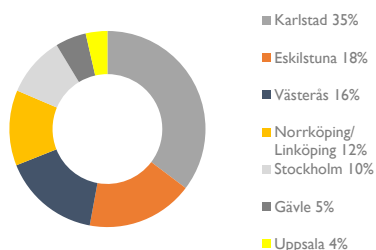
Skiftinge Handelsplats, Eskilstuna

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

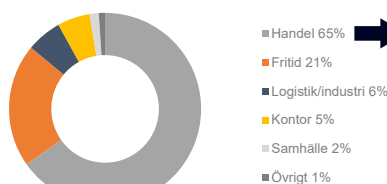
2020-06-30

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	6	22 976	26,8	1 164	98,8	26,4
Gävle	4	12 849	11,2	873	100,0	11,2
Karlstad	20	71 631	55,7	778	100,0	55,7
Norrköping/Linköping	10	32 636	27,9	854	84,8	23,6
Stockholm	1	18 244	23,7	1 297	82,6	19,6
Uppsala	4	6 540	8,1	1 243	100,0	8,1
Västerås	8	39 885	37,5	941	93,7	35,2
Totalt	53	204 761	190,9	932	94,2	179,8

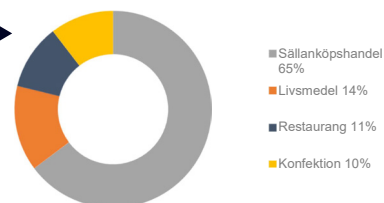
FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



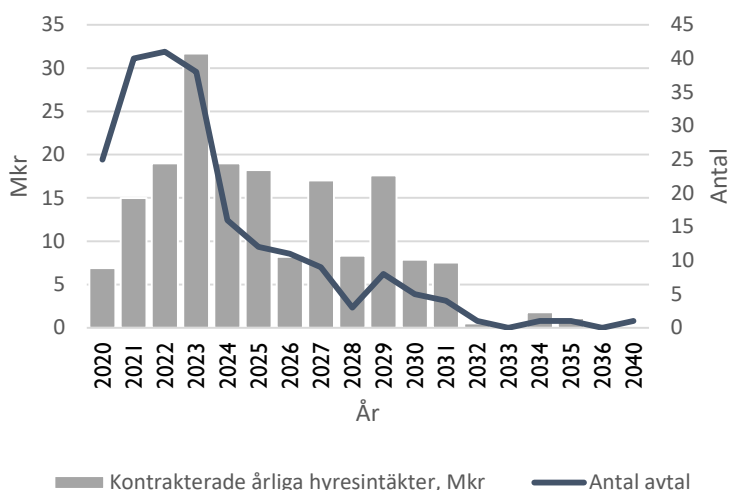
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



FÖRDELNING LOKALTYP HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



Förfallosstruktur över MaxFastigheters kontrakterade årliga hyresintäkter samt motsvarande avtal.

FINANSIERING

SKULDER

Den pågående pandemin påverkar den globala och svenska ekonomin betydligt. Detta har bland annat inneburit att det har blivit svårare att finansiera förvärv, vilket har gjort att de tillträden som genomförts i april och som var beslutade tidigare, huvudsakligen har finansierats genom egen kassa.

Den 30 juni 2020 uppgick de räntebärande skulderna till 1 632 Mkr (1 285) och den genomsnittliga finansieringsräntan inklusive obligationer var 3,61 procent (3,14). 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 2,51 (2,09) procent. Obligationerna har totala ramar om 500+500 Mkr. Bankfinansieringen på 1 139 Mkr är fördelad på 4 (3) banker, varav Danske Bank är störst.

Obligationen med förfall i september 2020 kommer att förlängas med 200 Mkr, se vidare sid 12.

Finansnettot uppgick under perioden till -24 Mkr (-19), varav finansiella intäkter utgjorde 0 Mkr (0). Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 2,4 ggr (2,1). Belåningsgraden inklusive obligationer uppgick till 54,9 procent (60,2) samt belåningsgraden exklusive obligationer uppgick till 36,8 procent (45,6).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista juni uppgick till 1,6 år (0,8). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswappar om totalt 620 Mkr (397) vilket innebär 38 procent (31) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,1 år (1,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 2,0 år (1,5).

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 21 644 081 stamaktier (18 644 081), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr; följaktligen uppgår aktiekapitalet till 54,1 Mkr (46,6). Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 24,90 kr (29,20) per den sista juni 2020, se graf för jämförelse med index. ➡

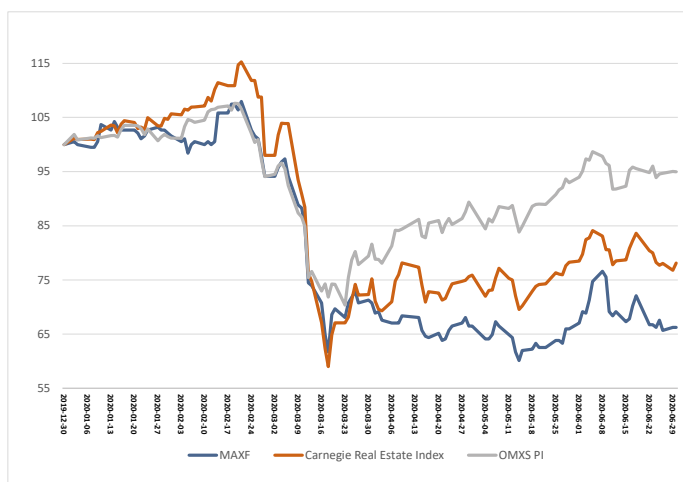
Börsvärdet uppgick till 538,9 Mkr (544,4). Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417. MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier.

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital inklusive hybridobligationer till 1 127 Mkr (721) vilket ger en soliditet på 38,0 procent (33,2). Exklusive hybridobligationer uppgick eget kapital till 903 Mkr (721) vilket motsvarar ett eget kapital på 41,73 kr per aktie (38,68) och ett långsiktigt substansvärde på 45,00 kr per aktie (41,90).

Bolaget har emitterat hybridobligationer uppgående till totalt 223,4 Mkr efter avdrag för räntekostnader. Hybridobligationer med ett nominellt belopp om 227,2 Mkr har en evig löptid med en årlig fast ränta om 6,5 procent. Bolaget har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämmd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationer är efterställda samtliga andra fordringsägare. Bolaget har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer från och med första möjliga inlösendag som infaller sju år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som egetkapitalinstrument och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

KURSUTVECKLING MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB Index



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2020-06-30

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå, Linköping, Malung, Säffle	Handel	10	16,0
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Västerås, Östhammar	Handel	9	6,5
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	6,4
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	3	5,6
ICA	Karlstad, Säffle	Livsmedel	2	4,1
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	3,2
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	1	2,7
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,5
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,5
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,5
Största hyresgäster			41	52,0
Övriga hyresgäster			175	48,0
Totalt			216	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2020-06-30

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
Öresund, Investment	3 680 846	17,0	2,0
TTC Invest	2 078 295	9,6	0,1
Berndt Ivarsson med bolag	1 644 081	7,6	0,0
Prior Nilsson Fond- och kapitalförvaltning	1 183 998	5,5	-2,2
SIX SIS AG	687 512	3,2	0,0
Axagon	680 000	3,1	0,0
Futur Pension	669 311	3,1	0,4
Jan-Ove Tängen med bolag	646 863	3,0	0,0
Relco Invest	507 857	2,3	0,0
Ersand Invest	500 000	2,3	0,0
Summa tio största aktieägare	12 278 763	56,7	0,3
Övriga aktieägare	9 365 318	43,3	-0,3
Totalt	21 644 081	100,0%	0,0%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR¹

2020-06-30

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNITTLIG RÄNTA %	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%		TKR	%
0-1	1 063 257	65,2	3,66	718 205	44,0
>1-2	129 578	7,9	2,23	336 770	20,7
>2-3	70 690	4,3	2,15	324 373	19,9
>3-4	-	-	-	81 569	5,0
>4-5	367 982	22,6	2,20	137 540	8,4
>5-	-	-	-	33 050	2,0
Totalt	1 631 507	100,0	3,61	1 631 507	100,0

¹ Inklusive Ränteswapar.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 30 juni 2020 och för en period om tolv månader framåt. Då bolaget har pågående projekt inkluderas projekten i intjäningsförmågan i den takt de förväntas tas i bruk (se avsnitt "Projekt" på 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 juni 2020 utifrån gällande hyreskontrakt.
- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.

- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader (som inte vidarefaktureras), underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- ◆ Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde 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 30 juni 2020.

KOMMENTAR TILL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Jämfört med intjäningsförmågan per 31 mars 2020 ingår nu de pågående projekten i Karlstad och Eskilstuna i förvaltningsbeståndet utifrån när hyresgäster ska flytta in det närmaste året. Vidare har de finansiella kostnaderna ökat utifrån förlängning av obligation 2017/2020 vilket medfört finansiella kostnader utöver ränta. Räntekostnader för hybridobligationen redovisas mot eget kapital.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2020-06-30	FÖRÄNDRING	2020-03-31
Intäkter	195,2	20,5	174,7
Fastighetskostnader	-34,7	-1,9	-32,8
Driftöverskott	160,5	18,6	141,9
Central administration	-19,9	0,0	-19,9
Finansnetto	-55,9	-10,0	-45,9
Förvaltningsresultat	84,7	8,6	76,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	2 753 ¹	472	2 281 ²
Totalt antal aktier	21 644 081	-	21 644 081
Eget kapital, Mkr (senast utgivna rapport)	1 127	18	1 109
Överskottsgrad, %	82,2	1,0	81,2
Direktavkastning fastigheter, %	5,8	-0,4	6,2
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,91	0,40	3,52
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	5,9	0,5	5,4

¹Inklusive värde pågående projekt.

²Exklusive 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 52,2 år (47,1) och andelen kvinnor uppgick till 37,5 procent (44,4). I augusti 2020 avslutar nuvarande CFO, Gunilla Arbell Östvik, sin anställning och under kvartal 3 tillträder Henrik Morén på motsvarande befattning.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. MaxFastigheters väsentliga risker samt exponering och hantering av detsamma beskrivs i 2019 års årsredovisning på sidorna 12-16, 53 och 56-57.

Effekterna av pandemin Covid19 är svårbedömda inför kvartal 3 och 4, både avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader, eventuella konkurser och hur lång tid pandemin kommer pågå. Regeringen har genomfört stödpaket för fastighetssektorn som innebär i korthet att om en överenskommelse träffas mellan hyresvärderna och hyresgästen om en rabatt på hyran under perioden den 1 april till och med den 30 juni 2020 svarar staten gentemot hyresvärderna för en del av den rabatten. MaxFastigheter har beslutat och kommit överens om hyresreduktioner för kvartal 2 som påverkar MaxFastigheter med cirka 1,4 Mkr.



Skövde Traktor I:1

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

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 tomträtt för Släggan 3 i Karlstads kommun. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 80,4 Mkr och fastighetsvärdet i affären till 155 Mkr. Tillträde till fastigheterna skedde 1 april 2020.

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

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

MaxFastigheter genomförde framgångsrikt det skriftliga förfarande som initierades den 9 juni 2020 där Bolaget bad om obligationsinnehavarnas godkännande att ändra obligationsvillkoren för obligationerna.

Tillräckligt många obligationsinnehavare deltog i det skriftliga förfarandet för att bilda ett kворum och en erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna röstade för att godkänna de föreslagna ändringarna. De ändrade obligationsvillkoren är giltiga från och med den 7 juli 2020.

I och med att obligationsinnehavarna godkände förslaget att ändra de allmänna villkoren för obligationerna kommer MaxFastigheter betala en avgift om 1,50 procent av det nominella beloppet per obligation till de obligationsinnehavare som kvalificerar sig för avgiften.

ÖVRIG INFORMATION

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. För ytterligare information se sid 47 i 2019 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport överensstämmer med de som beskrivs i not I-3 i årsredovisningen för 2019. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Hybridobligationer

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

Eskilstuna den 14 juli 2020

STYRELSEN I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

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



Karlstad Släggan

KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 717 832	2 015 955	2 314 759
Nyttjanderättstillgångar	32 841	33 027	32 841
Inventarier	320	425	275
Derivat	-	-	1 085
Uppskjuten skattefordran	4 203	1 452	4 203
Kortfristiga fordringar	73 810	47 963	65 582
Likvida medel	139 093	70 526	224 603
Totala tillgångar	2 968 099	2 169 348	2 643 348
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 126 559	721 217	870 697
Uppskjuten skatt	72 318	58 701	70 689
Derivat	2 743	2 688	-
Räntebärande skulder	1 631 507	1 284 553	1 605 739
Övriga långfristiga skulder	-	12 000	-
Leasingskulder	32 841	31 202	32 173
Övriga kortfristiga skulder	102 131	58 987	64 050
Totalt eget kapital och skulder	2 968 099	2 169 348	2 643 348

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL- SKJUTET KAPITAL	HYBRID- OBLIGATIONER	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 1 januari 2019	36 433	307 368		231 933	575 734
Nyemission	10 177	112 628			122 805
Utdelning				-24 237	-24 237
Periodens totalresultat				46 915	46 915
Eget kapital 30 juni 2019	46 610	419 996		254 611	721 217
Nyemission	7 500	85 500			93 000
Emissionskostnader efter skatt				-736 ¹	-736
Periodens totalresultat				57 216	57 216
Eget kapital 31 december 2019	54 110	504 760	0	311 827	870 697
Hybridobligationer			227 263		227 263
Räntekostnader hybridobligationer			-3 855		-3 855
Emissionskostnader efter skatt				-6 367	-6 367
Periodens totalresultat				38 821	38 821
Eget kapital 30 juni 2020	54 110	504 760	223 408	344 281	1 126 559

Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	68 037	50 323	112 116
Central administration	-10 078	-10 180	-16 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	150
Betald ränta	-26 182	-16 365	-36 479
Erhållen ränta	2	-	47
Betald skatt	-6 226	5 801	-2 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 553	29 579	56 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-4 286	-19 163	-30 283
Förändring av kortfristiga skulder	34 213	-6 684	-1 202
Kassaflöde från löpande verksamheten	55 480	3 732	25 047
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	-	57 000	57 000
Förvärv av fastigheter	-252 868	-416 440	-505 379
Investeringar i befintliga fastigheter	-145 977	-67 469	-249 718
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-45	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-58 928	-	-
Försäljning av finansiella tillgångar	70 164	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-387 654	-426 909	-698 097
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligationer	227 263	-	-
Nyemission	-	122 805	215 805
Emissionskostnader	-6 367	-	-737
Utdelning	-	-24 236	-24 236
Upptagna lån	312 494	485 326	804 892
Amortering av låneskulder	-286 726	-116 050	-123 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	246 664	467 845	871 794
Periodens kassaflöde	-85 510	44 668	198 744
Likvida medel vid årets början	224 603	25 859	25 859
Likvida medel vid periodens slut	139 093	70 527	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 2 718 Mkr (2 016) vid periodens slut.

Utgående likvida medel uppgick till 139 Mkr (71). Derivat hade ett värde om -3 Mkr (-3). Eget kapital uppgick till 1 127 Mkr (721) och räntebärande skulder, inklusive obligation, till 1 632 Mkr (1 285). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 718 Mkr (335) varav obligation 300 Mkr (0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 26 Mkr (30). Efter

förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 55 Mkr (4). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -253 Mkr (-416), försäljningar av fastigheter påverkade med 0 Mkr (57). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -146 Mkr (-67), vilket huvudsakligen avser nybyggnation. I kvartal 1 genomfördes förvärv av noterade aktier för -59 Mkr vilka har avyttrats i kvartal 2 med en vinst på 11 Mkr.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av hybridobligationer 227 Mkr (0) samt upplåning till netto 26 Mkr (369), varav obligationer 0 Mkr (100). Periodens kassaflöde uppgick till -86 Mkr (45).

KONCERNENS NYCKELTAL

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020-06-30 jan-jun	2019-06-30 jan-jun	2019-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	53	44	46
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	204 761	179 643	187 446
Fastigheternas redovisade värde, exkl. projektfastigheter, Mkr	2 531	1 898	2 051
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 361	10 565	12 349
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,6	95,0
Överskottsgrad, %	76,2	76,1	77,1
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	3,0	3,0	6,3
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	2,7	2,8	5,8
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, kr	1 126 559	721 217	870 697
Avkastning på eget kapital, %	3,9	7,2	14,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,8	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,5
Belåningsgrad, %	54,9	60,2	60,1
Belåningsgrad fastigheter, %	36,8	45,3	38,5
Soliditet, %	38,0	33,2	32,9
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,51	2,09	2,23
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut och obligationer, %	3,61	3,14	3,40
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	18 644	21 644
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	21 644	16 544	18 268
Eget kapital, kr/aktie	41,73	38,68	40,23
Långsiktigt substansvärde ¹ , kr/aktie	45,00	41,90	43,25
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	24,90	29,20	37,60
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,55	1,29	3,13
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,79	2,83	5,70

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I ovanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa på sid 18 i rapporten.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

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

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning ¹	7 708	-470	22 552	13	34 540
Fastighetskostnader	-343	-675	-686	-675	-2 289
Driftöverskott	7 365	-1 145	21 866	-662	32 251
Central administration	-4 377	-4 455	-9 284	-8 586	-15 101
Rörelseresultat	2 988	-5 600	12 582	-9 248	17 150
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	11 236	-	11 236	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-30	-	11 611	11 611
Finansnetto	-6 231	-4 545	-13 242	-8 105	-17 423
Resultat efter finansiella poster	7 993	-10 175	10 576	-5 742	11 338
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	11 203
Resultat före skatt	7 993	-10 175	10 576	-5 742	22 541
Aktuell skatt	-269	-	-1 733	-	-3 319
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1 452
Periodens resultat	7 724	-10 175	8 843	-5 742	17 770
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	7 724	-10 175	8 843	-5 742	17 770

¹ Intäkter för kvartalet avser koncernintern fakturering av central administration mellan moderbolag och dotterbolag. I kvartalet ingår fakturering av kostnader för april-maj 2020 och ackumulerat ingår fakturering för perioden januari-maj 2020. År 2019 fakturerades central administration i samband med delårsrapporterna för kvartal 3 och kvartal 4.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Inventarier	320	425	275
Aktier i dotterbolag	825 646	605 294	698 181
Uppskjuten skattefordran	-	1 452	-
Fordringar hos koncernföretag	510 540	179 773	304 004
Kortfristiga fordringar	2 587	1 197	17 192
Likvida medel	71 158	12 837	185 414
Totala tillgångar	1 410 251	800 978	1 205 066
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	46 610	54 110
Hybridobligationer	223 408	-	-
Fritt eget kapital	482 812	372 061	480 337
Långfristiga räntebärande skulder	194 430	365 642	193 277
Övriga långfristiga skulder	-	12 000	-
Kortfristiga räntebärande skulder	299 083	-	366 307
Skulder hos koncernföretag	141 614	-	90 568
Övriga kortfristiga skulder	14 794	4 665	20 467
Totalt eget kapital och skulder	1 410 251	800 978	1 205 066

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital, kr/aktie

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

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

Eget kapital exklusive hybridobligationer med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital inklusive hybridobligationer vid periodens utgång.

Soliditet

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

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Hyresintäkter

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

Direktavkastning fastigheter (yield)

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Hyresvärde

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.

KALENDARIUM

Delårsrapport Q3 2020	3 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	12 februari 2021
Årsredovisning 2020	april 2021
Årsstämma	6 maj 2021

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD

hakan.karlsson@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF

magnus.falt@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 60

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