

STENHUS

Fastigheter

TILLÄGG AVSEENDE ERBJUDANDE TILL INNEHAVARE AV AKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER I MAXFASTIGHETER

BAKGRUND

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507 ("Stenus Fastigheter" eller "Bolaget"), har den 3 mars 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Sverige AB, org.nr 556937-5487 ("MaxFastigheter") att överlåta samtliga av sina aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i enlighet med de villkor som anges i det av Stenus Fastigheter upprättade prospektet som godkändes och offentliggjordes den 27 maj 2021 (Finansinspektionen diarienummer 21-7939) ("Prospektet") ("Erbjudandet").

Detta dokument ("Tillägget") utgör ett tillägg till Prospektet och ska läsas tillsammans med Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även detta Tillägg.

TILLÄGG TILL PROSPEKT

Tillägget har upprättats i enlighet med artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 med anledning av (i) att MaxFastigheter offentliggjorde sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2021 ("MaxFastigheters Delårsrapport") samt (ii) att MaxFastigheter offentliggjorde att årsstämman den 28 juni 2021, bland annat, beslutat om ändring av styrelsen i MaxFastigheter ("Styrelsebytet").

MaxFastigheters Delårsrapport har publicerats på MaxFastigheters webbplats, www.maxfastigheter.se, och finns inkluderad i sin helhet i Tillägg. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 16 juli 2021 (Finansinspektionens diarienummer 21-19561) samt offentliggjordes den 16 juli 2021 på nedan nämnda webbplatser.

Tillägget är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även för Tillägget. Prospektet och Tillägget finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.stenusfastigheter.se). Tillägget kommer även att göras tillgänglig på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

ÅTERKALLELSE

Aktieägare i MaxFastigheter som har accepterat Erbjudandet under den förlängda acceptfristen och före offentliggörande av Tillägget har, enligt Prospektförordningen, rätt att återkalla avgiven accept inom två arbetsdagar från offentliggörandet av Tillägget, dvs. senast den 20 juli 2021.

Aktieägare i MaxFastigheter vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från respektive förvaltare.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Prospektet som, tillsammans med Tillägget, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

INFORMATION OM MAXFASTIGHETER

Informationen om styrelsebytet föranleder att delar av Prospektets avsnitt "Information om MaxFastigheter" på sid 98 justeras så att informationen om Eva Eriksson stryks.

MAXFASTIGHETERS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI 2021 – 30 JUNI 2021

DELÅRSRAPPORT



UTVECKLING UNDER KVARTALET

- ◆ Intäkterna ökade med 20 % till 56,0 mkr (46,6)
- ◆ Driftöverskottet ökade med 25 % till 44,8 mkr (35,7)
- ◆ Förvaltningsresultatet ökade med 12 % till 20,6 mkr (18,4). Förvaltningsresultat per aktie ökade med 12 % till 0,95 kr (0,85)
- ◆ Kvartalets resultat före skatt minskade med 5 % till 23,5 mkr (24,7)
- ◆ Långsiktigt substansvärde per aktie ökade med 10 % till 49,34 kr (45,00)
- ◆ Soliditeten uppgick till 37,9 % (38,0)
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 93,2 % (94,2)
- ◆ Fastighetsvärdet ökade med 1 % till 2 992 mkr (2 951 per 31 mars 2021)

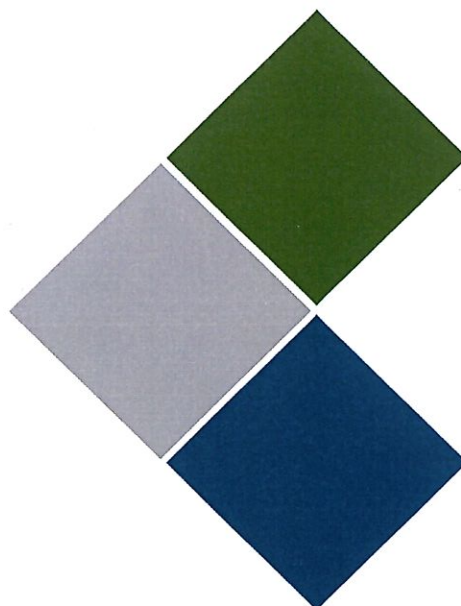
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

Den 29 juni meddelade Stenhus Fastigheter i Norden AB att man erhållit accepter för det uppköpserbudande som presenterades den 3 mars från ägare representerade 96,49 % av aktierna och 96,16 % av teckningsoptionerna i MaxFastigheter. Som ett resultat av utfallet i erbjudandet beslutade då Stenhus att förklara erbjudandet ovillkorat och att förlänga acceptfristen i erbjudandet till den 13 juli 2021.

Det beslutades efter periodens utgång att utnyttja återköpsklausulen i villkoren till bolagets hybridobligationer. Återbetalning avses ske den 6 augusti 2021. Om hybridobligationerna ersätts med lån blir den momentana effekten på bolagets soliditet, baserad på halvårssiffrorna, en nedgång med 6,7 procentenheter från 37,9 % till 31,2 %.

Covid-19 pandemin fortsatte att påverka den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Under perioden kom även det under första kvartalet kommunicerade hyresstödsprogrammet igång. För MaxFastigheters del har detta inneburit att tidigare givna hyresrabatter delvis kunnat återvinnas. Kvartalets resultat har påverkats positivt med cirka 1,8 mkr av dettas jämfört med första kvartalet. Den sammanlagda effekten på bolagets halvårsresultat från Covid-19 relaterade rabatter uppgår till cirka -0,2 mkr.

SAMMANFATTNING	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Intäkter, tkr	56 034	46 551	108 424	89 307	186 861
Förvaltningsresultat, tkr	20 566	18 419	32 314	33 590	70 788
Periodens resultat, tkr	20 174	22 694	29 799	38 821	90 094
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,95	0,85	1,49	1,55	3,27
Resultat, kr/aktie	0,93	1,05	1,38	1,79	4,16
Eget kapital, kr/aktie	44,96	41,73	44,96	41,73	44,10
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	49,34	45,00	49,34	45,00	48,04
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	41,20	24,90	41,20	24,90	33,90
Överskottsgrad, %	79,9	76,6	77,8	76,2	76,9
Avkastning på eget kapital, %	1,7	2,0	2,5	3,9	8,8
Belåningsgrad, %	56,8	54,9	56,8	54,9	55,8



VD HAR ORDET

Under kvartalet har MaxFastigheters hittills bästa förvaltningsresultat för ett enskilt kvartal uppnåtts, 20,6 mkr. Detta trots att en kostnad av engångskaraktär påverkat resultatet med knappt 3 mkr. Bolagets verksamhet har fortsatt att utvecklas positivt med fina nyuthyrningar. Även i våra spännande utvecklingsprojekt fortsätter vi att generera bra värden.

MaxFastigheter äger 60 fastigheter på 31 orter med en uthyrbar yta om 226 871 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 2 992 mkr kronor och har ökat med 10 % från föregående år. Under första halvåret har intäkterna ökat med 21 % till 108 mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 93,2 % och belåningsgraden ligger på 56,8 %.

NYUTHYRNINGAR

Vårt långsiktiga och löpande arbete med att utveckla våra fastigheter och områden har fortsatt att bära frukt. Såväl i utvecklingsprojekten som i Gräsvallen och Edsvalla i Karlstad har nya, långa kontrakt med stabila motparter kunnat tecknas. Även i Norrköping och i Folkesta, Eskilstuna har vi visat att vår affärsmodell fortsatt fungerar genom att skapa värden i längre hyreskontrakt med stabila hyresgäster, kontrakt som skall generera stabila kassaflöden framåt. Överskottsgraden i verksamheten uppgår nu till starka 79,9 %.

FASTIGHETSUTVECKLING

I Eskilstuna och Karlstad fortsätter våra projekt med full fart. Efter ett gupp i vägen med totalentreprenören för etapp 3 i Fanfaren, Karlstad, som mycket oväntat och utan förvarning gick i konkurs i maj, har nu vår egen fastighetsgrupp tagit över slutförandet av projektet. Färdigställandet kommer att förskjutas till senare under kvartal tre men i det stora hela blir det enbart smärre justeringar. I Eskilstuna rullar projektet på med markarbeten för de första två byggnaderna i etapp 2.

FRAMTID

Sammantaget är jag mycket nöjd med utvecklingen av bolaget och vad vi tillsammans lyckats prestera under första halvåret men även under bolagets hela levnadstid. Då Stenhus Fastigheter har erhållit accept från ägare till över 96 % av aktierna kommer framtiden för MaxFastigheter bland annat bestå av integrering av verksamheten med dem samt arbetet med att avnotera bolagets aktier och teckningsoptioner.

Vi är stolta över att kunna lämna över ett välskött bolag med fina kassaflödesdrivna fastigheter till Stenhus. Resan har varit både rolig och spännande och vi önskar alla aktieägare och Stenhus lycka till i den fortsatta utvecklingen av verksamheten.



Eskilstuna, juli 2021

Håkan Karlsson
Verkställande Direktör

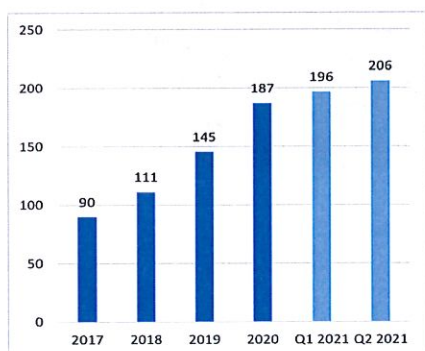
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2021	2020	2021	2020	2020	12 månader 2020/2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Intäkter	56 034	46 551	108 424	89 307	186 861	205 978
Fastighetskostnader	-11 245	-10 886	-24 044	-21 270	-43 156	-45 930
Driftöverskott	44 789	35 665	84 380	68 037	143 705	160 048
Central administration	-10 673	-4 921	-16 654	-10 078	-20 558	-27 134
Finansnetto	-13 550	-12 325	-35 412	-24 369	-52 359	-63 402
Förvaltningsresultat	20 566	18 419	32 314	33 590	70 788	69 512
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 958	8 610	2 270	4 229	37 591	35 632
Realiserade värdetförändringar finansiella instrument	-	11 236	-	11 236	11 236	-
Orealiserade värdetförändringar finansiella instrument	966	-13 536	2 710	-3 829	-3 128	3 411
Resultat före skatt	23 490	24 729	37 294	45 226	116 487	108 555
Aktuell skatt	-4 151	-2 350	-6 362	-4 820	-9 691	-11 233
Uppskjuten skatt	835	315	-1 133	-1 585	-16 702	-16 250
Periodens resultat	20 174	22 694	29 799	38 821	90 094	81 072
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	20 174	22 694	29 799	38 821	90 094	81 072
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,95	0,85	1,49	1,55	3,27	3,21
Resultat, kr/aktie	0,93	1,05	1,38	1,79	4,16	3,75
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	21 644	21 644	21 644	21 644	21 644	21 644

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

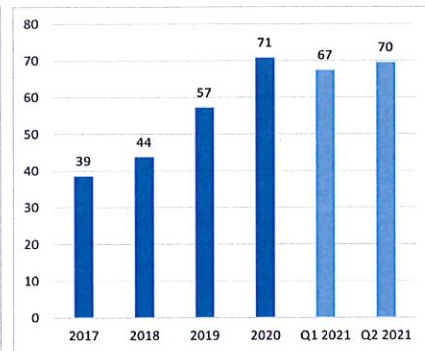
INTÄKTER, MKR ²



DRIFTÖVERSKOTT, MKR ²



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR ²



² Q1 och Q2 2021 visar utfallet rullande 12 månader.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser april-juni 2021. Perioden och året avser januari-juni 2021.

RESULTAT

MaxFastigheter har under perioden ökat fastighetsvärdet med 131 mkr genom förvärv i Karlstad, försäljning i Fagersta och fortsatta investeringar i projekt (Fanfaren 5 i Karlstad, Skiftinge handelplats i Eskilstuna och Hårstorp i Finspång). Detta tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 84,4 mkr (68,0) och över-skottsgraden uppgick till 79,9 % (76,2).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 32,3 mkr (33,6). Förvaltningsresultatet har påverkats negativt av engångskostnader om 6,2 mkr som uppstått i samband med omläggning av obligationslån under kvartal I 2021.

Förvaltningsresultatet per aktie i perioden uppgick till 1,49 kr (1,55).

Periodens resultat före skatt uppgick till 37,3 mkr (45,2). Resultatet påverkades av värdeförändringar i förvaltningsfastigheter om 2,3 mkr (4,2). Orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument består av derivat och uppgår till 2,7 mkr (-3,8).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 108,4 mkr (89,3). Hyresintäkterna uppgick till 94 mkr (82) och serviceintäkterna till 14 mkr (7). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 224,3 mkr (190,9) och för befintliga kontrakt till 209,1 mkr (179,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,2 % (94,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till -24,0 mkr (-21,3). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighets-skötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -16,7 mkr (-10,1). Centrala administrationskostnader består av kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i MaxFastigheter är 9 personer (8).

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -6,4 mkr (-4,8) och uppskjuten skatt till -1,1 mkr (-1,6).

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

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



FINANSIERING

SKULDER

Den 30 juni 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 1 747 mkr (1 632) och den genomsnittliga finansieringsräntan inklusive obligationer var 3,35 % (3,6). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 mkr (nominellt) av obligationer varav 200 mkr förfaller i maj 2023 med en ränta på 3 mån STIBOR plus 5,25 % och 300 Mkr förfaller i juni 2024 med en ränta på 3 mån STIBOR plus 5,95 %. Undantaget obligationerna uppgår den genomsnittliga finansieringsräntan till 2,42 % (2,51). Obligationerna har totala ramar om 500+600 mkr. Bankfinansieringen på 1 255 mkr är fördelad på 6 (4) banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -35,4 mkr (-24,4), varav finansiella intäkter utgjorde 0,6 mkr (0,0). Det försämrade finansnettot förklaras delvis av kostnader av engångskaraktär om 6,2 mkr som uppstått i samband med omläggning av obligationslån.

Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,9 ggr (2,4). Belåningsgraden inklusive obligationer uppgick till 56,8 % (54,9). Exklusive obligationer uppgick belåningsgraden till 40,5 % (36,8).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista mars uppgick till 1,6 år (1,6). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswapar om totalt 564 mkr (620) vilket innebär 32 % (38) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,4 år (3,1). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 3,1 år (2,0).

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgick per 30 juni 2021 till 21 644 081 stamaktier (21 644 081), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr och aktiekapitalet till 54,1 mkr (54,1). MaxFastigheter hade per den 30 juni 2021 9 897 179 teckningsoptioner utställda med löptid till 31 mars 2027 och en teckningskurs om 42 kr per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna skulle antalet aktier i bolaget öka med 45,7 % till 31 541 260.

Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 41,20 kr (24,90) per den sista juni 2021, se graf för jämförelse med index. ➔

Bolagets aktier och teckningsoptioner är föremål för uppköp från Stenhus Fastigheter i Norden AB.

Börsvärdet uppgick till 892 mkr (539). Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417. ISIN-koden för teckningsoptionerna är SE0013775699.

MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

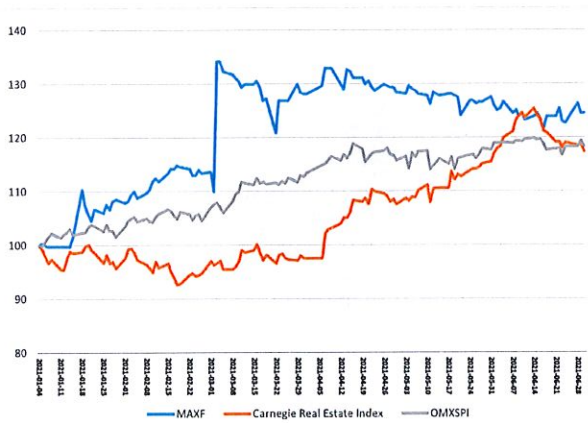
EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital inklusive hybridobligationer till 1 193 mkr (1 127) vilket ger en soliditet på 37,9 % (38,0). Exklusive hybridobligationer uppgick eget kapital till 973 mkr (903) vilket motsvarar ett eget kapital på 44,96 kr per aktie (41,73) och ett långsiktigt substansvärde på 49,34 kr per aktie (45,00).

Bolaget emitterade i mars 2020 hybridobligationer med ett nominellt belopp om 227,2 mkr och en evig löptid med en årlig fast ränta om 6,5%. Det bokförda värdet på hybridobligationerna efter räntekostnader uppgick till 208,6 mkr per 30 juni 2021.

Bolaget har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid. Hybridobligationer är efterställda samtliga andra fordringsägare. Bolaget har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer från och med första möjliga inlösendag, som infaller 2027. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som eget kapital och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det vid periodens utgång inte fanns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

KURSVÄRDE MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB



FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde vid periodens utgång 60 fastigheter (53) med en total uthyrningsbar area om 226 871 kvm (204 761). Marknadsvärdet uppgick till 2 992 mkr (2 718). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 54 % (65) respektive 17 % (21) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning exklusive projektfastigheter uppgick till 3,0 % (3,0) under perioden.

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

Fastigheterna finns i 8 (7) marknadsområden där Karlstad står för 37 % (35) av marknadsvärdet.

Eskestuna står för 18 % (18) av marknadsvärdet, Västerås för 15 % (16) av värdet och Stockholm för 9 % (10). Marknadsområde Norr- och Linköping uppgår till 7 % (12).

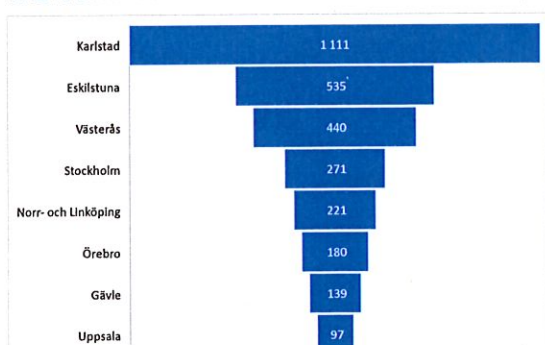
Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 80 % (75) i regionstäder.

MaxFastigheter har vid periodens utgång 270 hyresavtal (216) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,3 år (5,2). De tio största hyresgästerna svarar för 48,2 % (52,0) av det totala hyresvärdet genom 44 hyresavtal (41) (se sidan 9).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har 2 fastigheter tillträtts (5) genom förvärvet av Blandaren i Karlstad samtidigt som en fastighet frånträdde i samband med transaktionen och ytterligare en fastighet i Fagersta efter avstyckning.

FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE, MKR



FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2,3 mkr (4,2) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -19,9 mkr (0,0) och orealiserade värdeförändringar om 22,2 mkr (4,2). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd per 30 juni värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,2 % (6,1).

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 % av fastighetsinnehavet. Kvartal 2 2021 har internvärderats förutom för fastigheterna Fanfaren 1 och Fanfaren 2 som har externvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontaktas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA, Forum Fastighetsekonomi och Newsec. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se MaxFastigheters årsredovisning för 2020.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Ingående värde	2 861 337	2 314 759	2 314 759
Investeringar i befintliga fastigheter	113 244	145 976	240 668
Förvärv	35 341	252 868	268 319
Avyttringar	-19 941	-	-
Värdeförändringar fastigheter	2 270	4 229	37 591
Totalt	2 992 251	2 717 832	2 861 337

STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



PROJEKT

MaxFastigheters projektverksamhet omfattar såväl nybyggnationer som utveckling och förädling av befintliga fastigheter, ofta i samband med nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ett ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 % av hyresvärdet tecknats. Under perioden investerades 113 mkr (146) i projekt. Sammanlagt pågick under kvartalet fyra (tre) investeringsprojekt samt ett antal mindre underhålls- och utvecklingsprojekt.

Karlstad Fanfaren, hus 5

Som en direkt fortsättning på tidigare projekt i Fanfaren är nu etapp 3, hus 5, påbörjat. Hus 5 omfattar nybyggnation om totalt 4 659 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande 3 919 kvm LOA (lokalarea). Bygglov är erhållit och byggnation pågår för hyresgästen Globala Skolan, som ska bedriva gymnasieutbildning. Lokalerna är fördelade på plan 1-3 och omfattar slutligt 2 319 kvm. Verksamheten startar i augusti 2021.

På plan 3 pågår nybyggnation för kontor om 179 kvm och på plan 4 för kontor om 342 kvm samt för ytterligare utbildningsverksamhet till Medborgarskolan om 545 kvm med start i september 2021. På plan 5 har hyresgäst tecknat avtal för kontor motsvarande 498 kvm för inflytt i kvartal 1 2022. Fastigheten är vid start uthyrd till 80 %. Investeringen uppgår till cirka 115 mkr.

Med anledning av att totalentreprenören Wermlandsbygg AB försatts i konkurs i mitten av maj så har projektet förskjutits. Under maj träffades en överenskommelse med konkursförvaltaren. Parallellt har samtliga berörda underleverantörer och leveranser upphandlats och säkrats. Ersättningslokaler är ordnade för Globala Skolan och Medborgarskolan och slutligt inflyttningsdatum i Fanfaren 5 fastställs i juli.

Eskilstuna Skiftinge 1:5 och 1:6

Projektet Skiftinge handelsområde är beläget i direkt anslutning till motorvägen E20 vid den centrala infarten till Eskilstuna. Området innefattar totalt 35 000 kvm bygggrätt, varav MaxFastigheters bygggrätt på 28 000 kvm avser handel, kontor och restauranger. MaxFastigheters exploatering är planerad för 9-11 separata byggnader beroende på slutlig utformning och verksamhet. Investeringen för hela projektet bedöms uppgå till cirka 320 mkr. Framtagande av

bygglovshandlingar för respektive byggnad pågår löpande i dialog med varje enskild hyresgäst. Ingen byggnation påbörjas innan avtal tecknats.

Etapp 1 färdigställdes i oktober 2020 och omfattar byggnad 1 med hyresgästerna Dollarstore och Nordic Wellness om totalt 5 144 kvm LOA. Investeringen uppgick till knappt 135 mkr, inklusive köpeskillingen för hela markområdet i Skiftinge.

Etapp 2 omfattar byggnad 2-5. Dessa byggnader inkluderar hyresgästerna KFC, Jureskogs, Efundys FoodCourt och YumYum där bygglov nu erhållits för samtliga. Upphandling av totalentreprenör och byggstart har skett för KFC och Jureskogs. Upphandling av totalentreprenör för Efundys pågår. Inflyttning kommer att ske löpande under kvartal 4 2021 till kvartal 1 2022. Totalt uppgår LOA till cirka 1 750 kvm. I samma etapp planeras för byggnad 6, innehållande hyresgästen PDL Group där bygglov erhållits med en LOA på 2 524 kvm. Upphandling av totalentreprenör pågår och inflyttning planeras till kvartal 1 2022. Investeringen för dessa fem byggnader uppgår till cirka 100 mkr.

Etapp 3 omfattar resterande byggnader där diskussioner förs med hyresgäster om cirka 7 000 kvm uthyrningsbar yta. Val av slutliga hyresgäster beslutas utifrån områdets sammansättning som helhet. Etapp 3 är en investering på cirka 80 mkr och beräknas starta under kvartal 4 2021 för färdigställande ett år senare.

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

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

Finspång Hårstorp 1:96 och 1:100

Intill vår befintliga byggnad Dollarstore i Finspång har vi genomfört ett byggprojekt för Byggmax på fastigheten Hårstorp 1:96. Projektet omfattar nybyggnation om 1 303 kvm LOA och 5 249 kvm markyta. Anläggningen stod färdig för öppning i maj 2021. Avslutande markarbeten kring etableringen pågår fram till kvartal 3 2021. Investeringen uppgår till cirka 16 mkr.

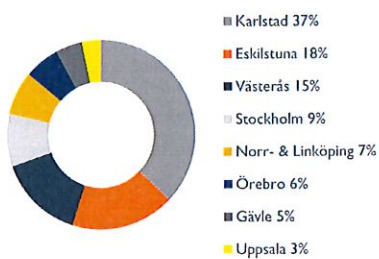
På fastigheten Hårstorp 1:100, granne till Dollarstore, finns bygglov för uppförande av en ny Sibylla-anläggning om totalt cirka 220 kvm LOA. Upphandling av entreprenör pågår i samråd med Sibylla. Preliminärt färdigställande är under kvartal 1 2022.

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

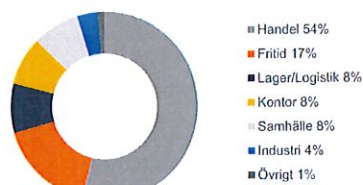
2021-06-30

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

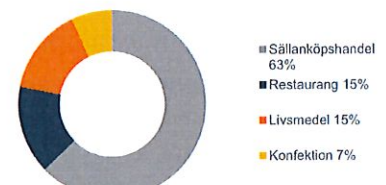
FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



VARAV FÖRDELNING FÖR HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2021-06-30

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Eskilstuna, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Laxå, Linköping, Malung, Säffle	Handel	11	16,1
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	5,6
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Västerås, Östhammar	Handel	10	5,6
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Handel	3	4,9
ICA	Karlstad, Säffle	Handel	2	3,7
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	2	3,0
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	2,7
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,3
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,1
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,1
Största hyresgäster			44	48,2
Övriga hyresgäster			226	51,8
Totalt			270	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2021-06-30

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD,%
Investment AB Öresund	6 018 503	27,8	2,1
Fastighets AB Balder	2 646 593	12,2	0,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 157 608	10,0	10,0
TTC Invest	1 732 236	8,0	-2,0
Berndt Ivarsson, med bolag	1 659 081	7,7	0,0
PriorNilsson Realinvest	1 159 914	5,4	0,0
Jan-Ove Tängen, med bolag	638 960	3,0	-0,5
Anna Qviberg Engebretsen	350 000	1,6	0,0
Ryds Glas Sverige	300 000	1,4	0,0
Futur Pension	278 733	1,3	-0,7
Summa tio största aktieägare	16 941 628	78,3	5,0
Övriga aktieägare	4 702 453	21,7	-5,0
Totalt	21 644 081	100,0%	0,0%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR¹

2021-06-30

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSnittlig RÄNTA	LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%	%	TKR	%
0-1	909 365	52,1	3,46	381 840	21,9
>1-2	212 740	12,2	2,41	623 218	35,7
>2-3	58 737	3,4	2,21	445 143	25,5
>3-4	351 274	20,1	2,28	122 032	7,0
>4-5	214 710	12,3	2,95	90 176	5,2
>5-	0	0,0	0,00	84 417	4,8
Totalt	1 746 826	100,0	3,35	1 746 826	100,0

¹ Inklusivt ränteswapar.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

MaxFastigheters affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal mot hyresgästerna, vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 9 personer (8). Medelåldern var 51,1 år (52,2) och andelen kvinnor uppgick till 33,3 % (37,5).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. MaxFastigheters väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidorna 12-16, 55 och 58-60.

De långsiktiga effekterna av pandemin Covid-19 är svårbedömda, såväl avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader, eventuella hyresgästkonkurser och hur lång tid pandemin kommer att pågå. MaxFastigheter följer utvecklingen löpande utifrån en nära och kontinuerlig dialog med hyresgäster, finansörer och med hjälp av analysprogram, bl.a Creditsafe. Regeringen har beslutat om ett nytt stöd-paket för fastighetssektorn för 2021. Under första halvåret 2021 har MaxFastigheter överenskommit med hyresgäster om hyresreduktioner som påverkat MaxFastigheters resultat med cirka -0,2 mkr.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 29 juni meddelade Stenhus Fastigheter i Norden AB att man erhållit accepter för det uppköpserbjudande som presenterades den 3 mars från ägare representerade 96,49 % av aktierna och 96,16 % av teckningsoptionerna i MaxFastigheter. Som ett resultat av utfallet i erbjudandet beslutade då Stenhus att förklara erbjudandet ovillkorat och att förlänga acceptfristen i erbjudandet till den 13 juli 2021.

Det beslutades efter periodens utgång att utnyttja återköpsklausulen i villkoren till bolagets hybridobligationer. Återbetalning avses ske den 6 augusti 2021. Om hybridobligationerna ersätts med lån blir den momentana effekten på bolagets soliditet, baserad på halvårssiffrorna, en nedgång med 6,7 procentenheter från 37,9 % till 31,2 %.

Covid-19 pandemin fortsatte att påverka den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Under perioden kom även det under första kvartalet kommunicerade hyresstödsprogrammet igång. För MaxFastigheters del har detta inneburit att tidigare givna hyresrabatter delvis kunnat återvinnas. Kvartalets resultat har påverkats positivt med cirka 1,8 mkr av dettas jämfört med första kvartalet. Den sammanlagda effekten på bolagets halvårsresultat från Covid-19 relaterade rabatter uppgår till cirka -0,2 mkr.



Blandaren I, Karlstad

ÖVRIG INFORMATION

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. För ytterligare information se sid 49 i 2020 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Denna rapport 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 2020. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2020 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av MaxFastigheters revisorer.

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. Bedömningen har gjorts att hybridobligationer ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld vid periodens utgång. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det vid tidpunkten inte fanns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Ränta på hybridobligationer redovisas direkt mot eget kapital.

De nya huvudaktieägarna i MaxFastigheter fattade efter periodens utgång beslut att utnyttja återköpsklausulen i villkoren till bolagets hybridobligationer. Återbetalning avses ske den 6 augusti 2021.



KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 992 251	2 717 832	2 861 337
Nyttjanderättstillgångar	32 841	32 841	32 841
Inventarier	262	320	210
Derivat	611	-	-
Uppskjuten skattefordran	4 203	4 203	4 203
Kortfristiga fordringar	73 051	73 810	62 727
Likvida medel	46 931	139 093	60 147
Totala tillgångar	3 150 150	2 968 099	3 021 465
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 192 868	1 126 559	1 170 485
Uppskjuten skatt	88 568	72 318	87 435
Derivat	-	2 743	2 099
Räntebärande skulder	1 746 828	1 631 507	1 657 672
Leasingskulder	32 841	32 841	32 841
Övriga kortfristiga skulder	89 046	102 131	70 933
Totalt eget kapital och skulder	3 150 150	2 968 099	3 021 465

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL- SKJUTET KAPITAL	HYBRID- OBLIGATIONER	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL ¹
Eget kapital 1 januari 2020	54 110	505 496	0	311 091	870 697
Hybridobligationer			227 263		227 263
Räntekostnader hybridobligationer				-11 202	-11 202
Emissionskostnader efter skatt				-6 367	-6 367
Periodens totalresultat				90 094	90 094
Eget kapital 31 december 2020	54 110	505 496	227 263	383 616	1 170 485
Räntekostnader hybridobligationer				-7 417	-7 417
Periodens totalresultat				29 799	29 799
Eget kapital 31 juni 2021	54 110	505 496	227 263	405 998	1 192 867

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	84 381	68 037	143 705
Central administration	-16 654	-10 078	-20 448
Betald ränta	-27 731	-26 182	-47 076
Erhållen ränta	-	2	266
Betald skatt	-5 440	-6 226	-5 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 556	25 553	70 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-6 681	-4 286	8 493
Förändring av kortfristiga skulder	12 387	34 213	495
Kassaflöde från löpande verksamheten	40 262	55 480	79 923
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	19 941	-	-
Förvärv av fastigheter	-35 341	-252 868	-268 319
Investeringar i befintliga fastigheter	-113 244	-145 977	-240 668
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-52	-45	-45
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-58 928	-58 928
Försäljning av finansiella tillgångar	-	70 164	70 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 696	-387 654	-497 739
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligationer	-	227 263	227 263
Nyemission	-	-	-
Emissionskostnader	-	-6 367	-8 100
Utdelning	-	-	-
Betald ränta hybridobligation	-7 417	-	-11 202
Upptagna lån	486 785	312 494	473 259
Amortering av låneskulder	-404 150	-286 726	-427 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	75 218	246 664	253 360
Periodens kassaflöde	-13 216	-85 510	-164 456
Likvida medel vid årets början	60 147	224 603	224 603
Likvida medel vid periodens slut	46 931	139 093	60 147

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under perioden genom förvärv och investeringsprojekt vilka har finansierats med nya lån och befintlig kassa. Förvaltningsfastigheternas värde inklusive pågående projekt uppgick till 2 992 mkr (2 718) vid periodens slut.

Utgående likvida medel uppgick till 46,9 mkr (139,1). Derivaten hade ett värde om 0,6 mkr (-2,7). Eget kapital uppgick till 1 193 mkr (1 127) och räntebärande skulder, inklusive obligationer, till 1 747 mkr (1 632). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 385 mkr (718), varav obligation 0 mkr (300).

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 34,6 mkr (25,6). Efter förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 40,3 mkr (55,5). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -35,3 mkr (-252,9), försäljningar av fastigheter påverkade med 19,9 mkr (0,0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -113,2 mkr (-146,0), vilket huvudsakligen avser nybyggnation.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av hybridobligation 0,0 mkr (227,3) samt upplåning till netto 82,6 mkr (25,8), varav obligationer 100,0 mkr (0,0). Periodens kassaflöde uppgick till -13,2 mkr (-85,5).

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021-06-30 jan-jun	2020-06-30 jan-jun	2020-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	60	53	59
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	226 871	204 761	215 424
Fastigheternas redovisade värde, exkl. projektfastigheter, mkr	2 846	2 531	2 812
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 545	12 361	13 052
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	94,2	92,8
Överskottsgrad, %	79,9	76,2	76,9
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	3,0	3,0	5,9
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	2,8	2,7	5,6
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, mkr	1 192	1 127	1 170
Avkastning på eget kapital, %	2,5	3,9	8,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,4	2,4
Belåningsgrad, %	56,8	54,9	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	40,5	36,8	40,7
Soliditet, %	37,9 ¹	38,0	38,7
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,42	2,51	2,53
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut och obligationer, %	3,35	3,61	3,33
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	21 644	21 644
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	21 644	21 644	21 644
Eget kapital, kr/aktie	44,96	41,73	44,10
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	49,34	45,00	48,04
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	41,20	24,90	33,90
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,95	1,55	3,27
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,93	1,79	4,16
Resultat efter skatt, kr/aktie efter utspädning ²	0,80	1,68	3,76

¹ Om hybridobligationerna ersätts med lån blir den momentana effekten på bolagets soliditet, baserad på halvårssiffrorna, en nedgång med 6,7 procentenheter från 37,9 % till 31,2 %.

² Bolagets teckningsoptioner är noterade. Nyckeltalet är framräknat i enlighet med Finansanalytikernas Förenings rekommendationer.

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 17 i denna rapport återfinns definitioner av nyckeltal.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Moderbolagets kostnader har ökat vilket främst beror på ökade personalkostnader och ökade räntekostnader på grund av obligationer.

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

Moderbolagets räkenskaper redovisas på nästa sida.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Nettoomsättning ¹	22 629	7 708	37 357	22 552	46 893
Fastighetskostnader	-378	-343	-773	-686	-2 892
Driftöverskott	22 251	7 365	36 584	21 866	44 001
Central administration	-9 155	-4 377	-14 432	-9 284	-18 445
Rörelseresultat	13 096	2 988	22 152	12 582	25 556
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	-	11 236	-	11 236	11 293
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-
Finansnetto	-5 767	-6 231	-19 766	-13 242	-25 658
Resultat efter finansiella poster	7 329	7 993	2 386	10 576	11 191
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-27 976
Resultat före skatt	7 329	7 993	2 386	10 576	-16 785
Aktuell skatt	-	-269	-	-1 733	-1 733
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	7 329	7 724	2 386	8 843	-18 518
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	7 329	7 724	2 386	8 843	-18 518

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar			
Inventarier	262	320	210
Aktier i dotterbolag	867 799	825 646	867 774
Fordringar hos koncernföretag	485 154	510 540	402 103
Kortfristiga fordringar	12 096	2 587	1 856
Likvida medel	8 710	71 158	2 554
Totala tillgångar	1 374 021	1 410 251	1 274 497
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Hybridobligationer	227 263	227 263	227 263
Fritt eget kapital	439 217	478 957	444 249
Långfristiga räntebärande skulder	493 844	194 430	195 582
Kortfristiga räntebärande skulder	6 156	299 083	195 431
Skulder hos koncernföretag	142 645	141 614	147 342
Övriga kortfristiga skulder	10 786	14 794	10 520
Totalt eget kapital och skulder	1 374 021	1 410 251	1 274 497

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Eskilstuna den 14 juli 2021
Styrelsen i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Nils Sköld
Styrelseordförande

Sven Engwall
Styrelseledamot

Carl Petre
Styrelseledamot

Anna Qviberg Engebretsen
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Verkställande direktör

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital

Eget kapital, inklusive hybridobligationer (se sidorna 12-13 för en närmare beskrivning)

Eget kapital, kr/aktie

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

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie

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

Resultat efter skatt, kr/aktie

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Resultat efter skatt, kr/aktie efter utspädning

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Hysesintäkter

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

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Hyresvärde

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.

KALENDARIUM

Delårsrapport Q3 2021

3 november 2021

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD

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

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF

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

HENRIK MORÉN, CFO

henrik.moren@maxfastigheter.se
+46 70 300 63 38

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla
Organisationsnummer: 556937-5487
Bolagets Certified Adviser är Arctic Securities AS, filial Sverige.
Adress: Regeringsgatan 38, III 56 Stockholm
Telefon: +46 8 44 68 61 00
E-post: certifiedadviser@arctic.com.

Information om MaxFastigheter finns på www.maxfastigheter.se.



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB

Besöks- och postadress:

Eskilstunavägen 34

644 30 Torshälla

Telefon: 016-200 69 90