



MaxFASTIGHETER



Delårsrapport Q2 januari – juni 2017



JANUARI -JUNI 2017

- Intäkterna ökade med **51 procent** och uppgick till 39,8 mkr (26,3).
- Driftöverskottet ökade med **58 procent** och uppgick till 30,2 mkr (19,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med **130 procent** och uppgick till 17,3 mkr (7,5).
- Periodens resultat uppgick till 18,3 mkr (35,5), motsvarande 1,4 kronor per aktie (3,4).
- Bolaget har tillträtt två fastigheter, en i Katrineholm och den andra i Finspång.
- Under perioden har MaxFastigheter genomfört en nyemission om ca 134 mkr.
- Bolaget bytte under våren namn/firma till MaxFastigheter i Sverige AB.
- Årsmötet beslutade om en utdelning om 0,64 kronor per aktie.

APRIL – JUNI 2017

- Intäkterna uppgick till 21,0 mkr (14,3).
- Driftöverskottet uppgick till 16,6 mkr (10,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10,6 mkr (4,7).

Sammanfattning	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec
Intäkter, mkr	21,0	14,3	39,8	26,3	59,6
Förvaltningsresultat, mkr	10,6	4,7	17,3	7,5	22,5
Värdeförändring förvaltningsfastighet	1,0	10,0	2,0	46,1	74,9
Periodens resultat, mkr	11,6	8,7	18,3	35,5	72,7
Resultat per stamaktie, kr	0,9	0,8	1,4	3,4	9,5
EPRA NAV per stamaktie, kr	39,4	38,0	39,4	38,0	42,3
Avkastning på eget kapital, %	2,2	2,5	3,5	10,1	36,9
Belåningsgrad, %	51,3	53,8	51,3	53,8	50,8

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Bolaget har förvärvat 3 fastigheter per 1 juli 2017. Total köpeskilling uppgick till 52,7 Mkr och fastigheterna är belägna i Eskilstuna och Norrtälje.
- Hus 2, i projekt Fanfaren, i Karlstad är upphandlat. Projektstart aug/sept 2017 med färdigställande till sommaren 2018. Total investering uppgår till ca 110 Mkr.
- Bolaget har tecknat LOI om förvärv av tomt/mark i Gävle för nybyggnation av handelsfastigheter. Förvärvsdatum är satt till 15 september 2017.

Hus 2 i projekt
Fanfaren.

Byggstart aug/sept
2017



Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

VD har ordet

Under första halvåret 2017 har MaxFastigheter jobbat vidare mot de mål bolaget satte upp i samband med kapitalresningen under våren-16. Vi har nått vårt kortsiktiga mål och vi fortsätter nu tillväxtresan mot 2 mdr.

MaxFastigheter redovisar ett stabilt och starkt halvårsresultat. De nyckeltal vi följer ligger bra till i jämförelse med övriga bolag inom branschen.

Än mer glädjande är att visa hur bra verksamheten håller ihop. Överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i relation till intäkterna, uppgick till 75,8 procent under första halvåret. Inriktningen mot långa hyresavtal med trygga solida hyresgäster fortsätter. Lägg därtill bolagets ökade inriktning mot nyproduktion så förstår man att bolagets framtid ser ljus ut. 10 av totalt 22 fastigheter är producerade inom de 5 senaste åren. Vi har satsat och kommer även fortsättningsvis satsa på nya lättomställda fastigheter i bra lägen.

Det långsiktiga substansvärdet uppgår till 39,4 kronor per sista juni att jämföra med börskursen per samma datum på 28,8 kronor. Bolaget handlas med andra ord i dagsläget till en för branschen mycket hög rabatt, närmare 27%. Detta trots bolagets finansiellt mycket starka position, höga uthyrningsgrad samt långa kontraktstider. Till detta kommer den mycket spännande projektfastighet i Karlstad. Jag ser med spänning och tillförsikt fram emot utvecklingen de närmsta månaderna.

Bolagets portfölj består av 65 procent handel. Inriktningen mot sällanköps handel i externa handelsområden står sig fortsatt starkt mot den ökade e-handeln.

Efter periodens utgång har vi jobbat vidare med målet att utveckla projekt Fanfaren i Karlstad. Vi har dragit igång med första byggnaden, hus 2, där vi har närmare 70% föruthyr. Hus 2, 6 000 kvm, kommer med största säkerhet stå färdigt för inflyttning under hösten 2018. Detta är vi mycket stolta över och den ökade kontorsinriktningen diversifierar bolagets portfölj ytterligare.

Vi ser med tillförsikt fram emot en god utveckling under resten av året.

Håkan Karlsson

VD MaxFastigheter i Sverige AB

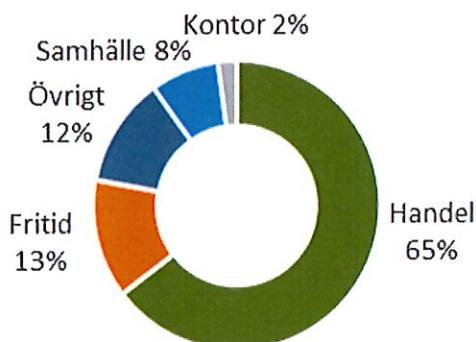
"Vi har ökat intäkterna och driftöverskottet med 51 respektive 58 procent. Förvaltningsresultatet ökade med hela 130 procent. Detta trots engångskostnader i samband med kapitalresningen uppgående till 2,1 mkr. Vi ligger helt klart i linje med våra högt ställda förväntningar."

Håkan Karlsson, VD

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick till 22 fastigheter (13) omfattande 99 208 kvm (70 120) per sista juni 2017. Fastighetsvärdet uppgick till 1 055 mkr (684), varav handel utgjorde 65 procent och fritid 13 procent. Andelen handel har ökat med tre procentenheter sedan årsskiftet. MaxFastigheter har som långsiktigt mål att diversifiera lokaltyperna och på sikt minska andelen handel. En långsiktig målsättning är att inte ha mer än 50% av portföljens värde inom någon kategori.

Uthyrbar area, per lokaltyp

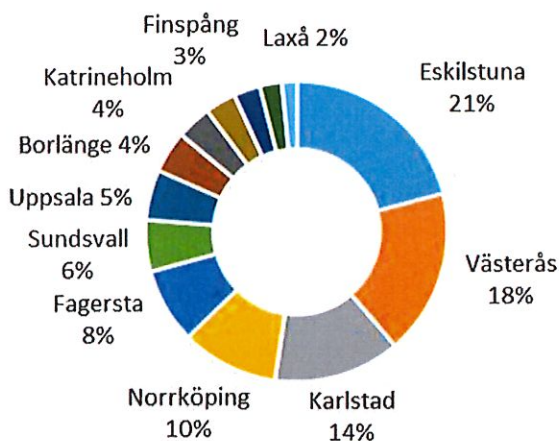


MaxFastigheters största ort, om man ser till marknadsvärde, är Eskilstuna. Tätt därefter följer Västerås. De 4 största orterna, som ses som regionstäder under tillväxt, upptar hela 63 procent av bolagets marknadsvärde. Bolaget har som mål att på sikt ha 90% av fastighetsvärdet i regionstäder. Per dagens datum uppgår denna siffra till 78 %.

Marknadsvärde per ort, mkr
2017-06-30

Ort	Värde, tkr	Andel (%)
Eskilstuna	214 500	21,0%
Västerås	182 000	17,8%
Karlstad	139 000	13,6%
Norrköping	106 500	10,4%
Fagersta	82 500	8,1%
Sundsvall	57 000	5,6%
Uppsala	55 000	5,4%
Borlänge	46 000	4,5%
Katrineholm	38 000	3,7%
Hallsberg	33 500	3,3%
Finspång	29 000	2,8%
Laxå	24 000	2,3%
Östhammar	16 500	1,6%

Marknadsvärde, per ort



Förvärv, försäljningar och investeringar

Bolaget har förvärvat och tillträtt två fastigheter för 63 mkr under perioden. MaxFastigheter har dessutom tecknat avtal om förvärv av ytterligare tre fastigheter för 52,9 mkr. Tillträde 1 juli 2017.

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Fördelning per marknadsområde 2017-06-30						
Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Hyresintäkt, tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			mkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3,4	899	3,4	100,0
Eskilstuna	3	16 640	18,7	1 122	16,9	90,2
Fagersta	4	20 534	14,0	682	12,0	85,6
Finspång	1	3 084	2,3	730	2,3	100,0
Hallsberg	1	3 268	2,8	866	2,8	100,0
Katrineholm	1	3 200	2,7	851	2,7	100,0
Karlstad	2	14 479	9,7	667	9,7	100,0
Laxå	1	2 868	2,1	743	2,1	100,0
Norrköping	2	12 379	9,7	786	8,6	88,8
Sundsvall	1	3 822	3,9	1 018	3,9	100,0
Uppsala	2	685	4,0	5 775	4,0	100,0
Västerås	2	10 213	16,5	1 616	15,8	96,0
Östhammar	1	4 214	2,0	468	2,0	100,0
Totalt per 2017-06-30	22	99 208	91,7	925	86,2	93,9



Eskilstuna,

Slagsta 1:27

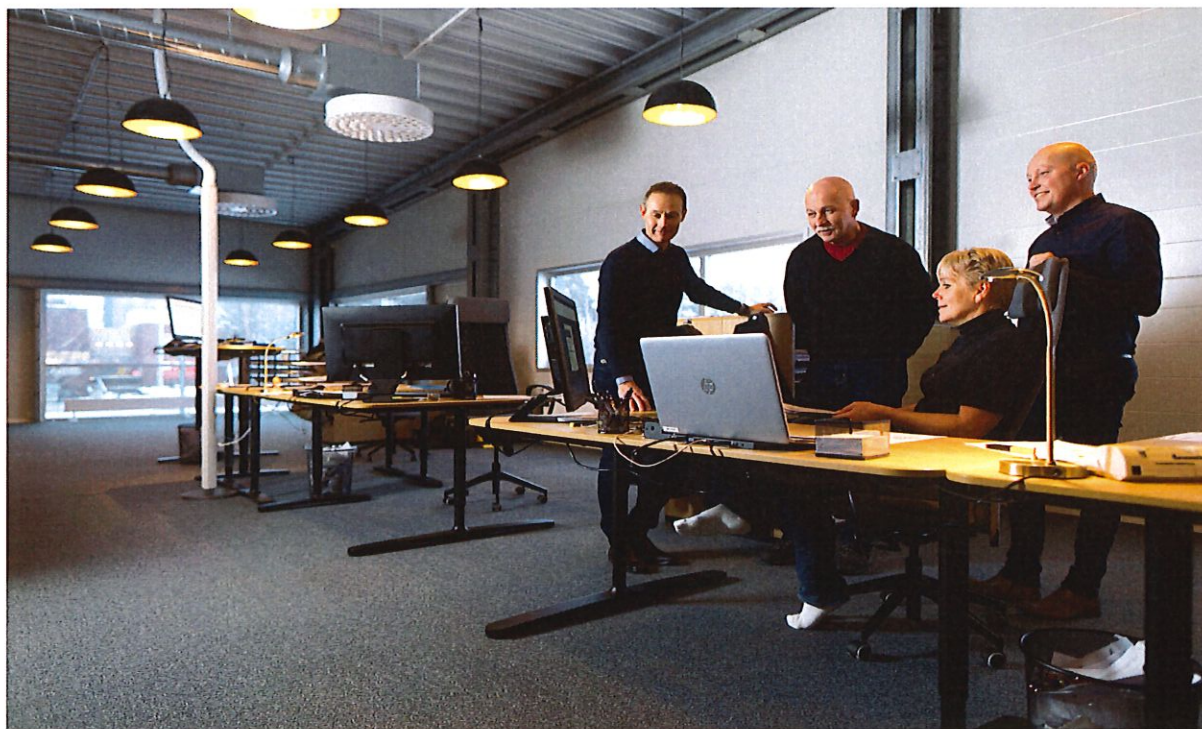
Tillträde 1 juli 2017

Hyresgäster

Hyresvärdet uppgick till 91,7 mkr (56,5) per den sista juni 2017. Uthyrningsgraden uppgick till 93,9 procent (92,0). Störst hyresgäst var Leos Lekland med 12,5 procent av det totala kontraktsvärdet. Genomsnittlig återstående hyrestid för samtliga hyresavtal uppgick till 3,9 år.

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Största hyresgäster				
2017-06-30				
Hyresgäst	Antal avtal	Orter	Lokaltyp	Andel av totalt kontraktsvärde
Leos Lekland	3	Borlänge, Eskilstuna, Sundsvall	Fritid	12,47%
Dollarstore	3	Hallsberg, Laxå, Finspång	Handel	7,45%
Burger King	3	Eskilstuna, Uppsala	Handel	6,29%
Granngården	3	Karlstad, Västerås, Östhammar	Handel	6,09%
Willys	2	Eskilstuna, Östhammar	Handel	5,69%
Kulthammar	1	Fagersta	Samhälle	5,12%
H&M	1	Västerås	Handel	3,35%
Elgiganten	1	Eskilstuna	Handel	3,07%
Lindex	1	Västerås	Handel	3,02%
Lekia	1	Norrköping	Handel	2,66%
Största hyresgäster	19			55,19%
Övriga hyresgäster	75			44,81%
Totalt	94			100,00%



Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Resultat för perioden januari – juni 2017 (6 månader)

Intäkterna uppgick till 39,9 mkr (26,3) och fastighetskostnaderna till 9,6 mkr (7,2). Driftsöverskottet uppgick till 30,2 mkr (19,0), förvaltningsresultatet till 17,3 mkr (7,5) och periodens resultat till 18,3 mkr (35,5). Förvaltningsresultatet och periodens resultat är påverkat av engångskostnader om 2,1 mkr hänförliga till kostnader i samband med kapitalresning av bolaget vilket skedde under februari och mars.

Under 2017 uppgick värdeförändringar förvaltningsfastigheter i bolaget till 2,0 Mkr (46,1). Det är denna stora siffra för 2016 som påverkar när man jämför periodens resultat mellan åren.

Balansräkning per den 31 juni 2017

Balansomslutningen uppgick till 1 144 mkr (814). Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av fastigheter till ett värde om 1 055 mkr (709). Det egna kapitalet uppgick till 526 mkr (350). Under första kvartalet 2017 genomfördes en nyemission om cirka 134 mkr. Syfte var att bredda aktieägarkretsen samt möjliggöra förvärv av nya fastigheter. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 532 mkr (397).

Finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 53 mkr (86). Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 2,22 procent per sista juni 2017. 72 procent av skulderna har bunden ränta genom ränteswappar. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 2,66 år och genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 1,59 år. Belåningsgraden uppgick till 51,3 procent.

Ränte- och låneförfallostruktur					
2017-06-30					
År	Ränteförfallostruktur			Låneförfallostruktur	
	tkr	%	Genomsnittlig ränta, %	tkr	%
0-1	134 069	25,2	1,98	166 231	31,2
>1-2	-	-	-	12 784	2,4
>2-3	168 581	31,7	2,45	342 762	64,4
>3-4	182 354	34,3	2,21	-	-
>4-5	47 130	8,9	2,12	-	-
>5-	-	-	-	10 356	1,9
Totalt	532 133	100,0	2,22	532 133	100,0

Moderbolaget

Moderbolaget MaxFastigheter Sverige AB:s resultat för perioden uppgick till -6,8 (-6,0) och bolaget förfogade vid periodens slut över 31,4 mkr (77,7) i likvida medel. Det egna kapitalet uppgick till 325,7 mkr (207,0) per den 30 juni 2017.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 1 juli 2017 och för en period om tolv månader.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	01-juli-17	Förändring	01-april-17
Intäkter	99,3	3,5	95,8
Fastighetskostnader	-21,7	-0,7	-21,0
Driftsöverskott	77,6	2,8	74,8
Central administration	-7,5	-0,2	-7,3
Finansnetto	-13,1	-0,7	-12,4
Förvaltningsresultat	57,0	1,9	55,1
Förvaltningsfastigheter	1 107,3	58	1 049,3
Totalt antal aktier	14 573 151	-	14 573 151
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	526,2	-	523,9
Överskottsgrad, %	78,1	-	78,1
Direktavkastning fastigheter, %	7,0	-0,1	7,1
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,9	0,1	3,8
Avkastning på EK (ex värdeförändringar) efter skatt, %	8,4	0,2	8,2

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 2017 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, 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 och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 30 juni 2017.

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Aktien

Aktiekapitalet i MaxFastigheter uppgår till 36 432 878 kronor, fördelat på 14 573 151 stamaktier. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Bolagets aktie listades på Nasdaq Stockholm First North den 29 juni 2016. Börskursen per den 30 juni uppgick till 28,8 kronor. För bolag anslutna till First North krävs en Certified Adviser, vilken bland annat ska utöva viss tillsyn. Erik Penser Bank AB är MaxFastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är MAXF. Bolagets ISIN-kod är SE0008406417. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Aktieägare MaxFastigheter i Sverige AB		
2017-06-30		
Aktieägare	Antalet aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 903 880	13,1%
Danica Pension	861 109	5,9%
Axagon AB	654 005	4,5%
Relco Invest AB	507 857	3,5%
EkoFast Invest AB	410 497	2,8%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	330 419	2,3%
Stora Vall AB	315 200	2,2%
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift. Henry & Gerda	308 978	2,1%
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,1%
Benefun Holding LTD	299 360	2,1%
Summa tio största	5 891 305	40,4%
Övriga aktieägare	8 681 846	59,6%
Totalt	14 573 151	100,0%

Transaktioner med närstående

Bolaget har sagt upp avtalen med EkoFast Skötsel AB om fastighetsrelaterade stödtjänster. EkoFast Skötsel AB är ett bolag inom samma sfär som EkoFast Invest AB. Avtalet upphörde 30 juni 2017. Inga övriga närstående transaktioner har förekommit.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats i enlighet med not 2 i årsredovisningen 2015. 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 och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Risker och osäkerhetsfaktorer

MaxFastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagsbeskrivningen inför listningen på Nasdaq Stockholm First North på sidorna 6-9. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.

Revisors granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Undertecknande och intygande

Verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Eskilstuna, 22 augusti 2017

**MaxFastigheter i Sverige AB
(publ)**

Håkan Karlsson

Verkställande direktör

För mer information vänligen**kontakta:**

Håkan Karlsson, vd, tel 070-618 24 61

Magnus Fält, vice vd/fastighetschef, tel 070-618 24 60

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2017

Bokslutskommuniké 2017

15 november 2017

15 februari 2018

Om MaxFastigheter

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Tel 016 – 200 69 90

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på www.maxfastigheter.se

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB

Resultaträkning i sammandrag					
Tkr	2017 April-Juni	2016 April-Juni	2017 Jan-Juni	2016 Jan-Juni	2016 Jan-Dec
Intäkter	21 060	14 290	39 849	26 304	59 578
Fastighetskostnader	-4 473	-3 625	-9 648	-7 224	-14 499
Driftöverskott	16 587	10 665	30 201	19 080	45 079
Övriga externa kostnader	-1 476	-1 928	-4 188	-3 666	-6 935
Central administration	-1 349		-2 755		-2 595
Finansnetto	-3 149	-4 041	-5 940	-7 878	-13 077
Förvaltningsresultat	10 613	4 696	17 318	7 536	22 473
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	999	10 000	2 007	46 137	74 932
Orealiserade värdeförändringar derivat	282	-3 590	1 184	-8 108	-5 563
Resultat före skatt	11 894	11 106	20 509	45 565	91 842
Aktuell skatt	-6	-909	-1 337	-1 533	-1 189
Uppskjuten skatt	-282	-1 527	-847	-8 483	-17 978
Periodens resultat	11 606	8 670	18 325	35 549	72 675
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	11 606	8 670	18 325	35 549	72 675
Resultat efter skatt per aktie, före och efter utspädning, kr	0,9	0,8	1,4	3,4	9,5
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	13 151	5 454	13 151	5 454	7 637

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
	2017	2016	2016
Tillgångar, tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 027 081	684 082	956 500
Pågående nyanläggningar m.m.	27 612	24 641	18 013
Inventarier	409	-	551
Derivatinstrument	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	1 974	-	2 118
Summa anläggningstillgångar	1 057 076	708 723	977 182
Kortfristiga fordringar	34 304	19 325	26 930
Likvida medel	52 771	86 313	5 978
Summa omsättningstillgångar	87 074	105 638	32 907
Summa tillgångar	1 144 150	814 361	1 010 089
Eget kapital och skulder, tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
<i>Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</i>	<i>526 200</i>	<i>350 392</i>	<i>387 518</i>
Uppskjuten skatt	43 696	33 369	42 994
Derivatinstrument	4 044	7 773	5 228
Långfristiga skulder till kreditinstitut	521 682	368 618	455 982
Övriga långfristiga skulder	-200	-	8 458
Summa långfristiga skulder	569 222	409 760	512 661
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 347	12 755	30 087
Övriga kortfristiga skulder	29 382	41 454	79 823
Summa kortfristiga skulder	48 729	54 209	109 910
Summa eget kapital och skulder	1 144 150	814 361	1 010 089
Förändring av eget kapital, tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	387 518	112 710	112 710
Periodens resultat	18 325	35 549	72 675
Nyemission stamaktier, netto	10 667	202 133	14 558
Överkursfond	117 685	-	187 575
Aktieutdelning	-9 327	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	526 200	350 392	387 518

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag			
	2017	2016	2016
	6 mån	6 mån	12 mån
Tkr	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	30 201	19 079	45 079
Central administration	-7 033	-3 666	-9 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	253		51
Betald ränta	-5 939	-10 731	-15 524
Erhållen ränta			11
Betald skatt	-1 332	-1 643	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 150	3 039	20 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-6 807	2 918	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	-58 162	8 543	47 370
Kassaflöde från löpande verksamheten	-48 819	14 500	64 156
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-62 679	-176 254	-38 599
Investeringar i befintliga fastigheter	-15 495	-13 838	-401 301
Försäljning av fastigheter	-	-	11 058
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 174	-190 092	-429 393
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	128 352	200 015	200 015
Utdelning	-9 327		
Upptagna lån	74 705	61 061	285 882
Amortering av låneskulder	-19 944	-5 877	-121 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173 786	255 199	364 509
Periodens kassaflöde	46 793	79 607	-728
Likvida medel vid årets början	5 978	6 706	6 706
Likvida medel vid periodens slut	52 771	86 313	5 978

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

Koncernens nyckeltal			
	2017	2016	2016
	6 mån	6 mån	12 mån
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	22	13	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	99 208	70 120	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 055	709	975
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 648	10 107	10 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	92,0	91,0
Överskottsgrad, %	75,8	72,5	75,7
Direktavkastning fastigheter, %	3,2	2,8	4,7
Finansiella			
Eget kapital vid årets slut, tkr	526 200	350 392	387 518
Avkastning på eget kapital, %	3,48	10,14	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,0	2,7
Belåningsgrad kreditinstitut, %	51,3	53,8	49,9
Belåningsgrad total, %	51,3	53,8	50,8
Soliditet, %	46,0	43,0	38,2
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,2	i.u.	1,8
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	14 573	10 307	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	13 151	5 454	7 880
Eget kapital, kr/aktie	36,1	34,0	37,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	39,4	38,0	42,3
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,3	1,4	2,9
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,4	3,4	9,5
Börskurs, kr/aktie	28,8	i.u.	34,8

i.u.=Ingen uppgift

Moderbolagets rapport					
Resultaträkning i					
sammandrag.					
Tkr	2017	2016	2017	2016	2016
	April-Juni	April-Juni	Jan-Juni	Jan-Juni	Jan-Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-	11 512
Övriga externa kostnader	-1 519	-1 228	-3 885	-1 929	-4 790
Central administration	-1 348	-	-2 755	-	-2 485
Rörelseresultat	-2 868	-1 228	-6 639	-1 929	4 237
Avskrivningar	-	-	-	-	-25
Anticiperad utdelning	-	-	-	-	-
Räntekostnader	-2	-1 983	-201	-4 068	-4 310
Koncernbidrag	-	-	-	-	700
Resultat före skatt	-2 869	-3 211	-6 840	-5 997	603
Aktuell skatt	-	-	-	-	-3
Periodens resultat	-2 869	-3 211	-6 840	-5 997	600
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-2 869	-3 211	-6 840	-5 997	600

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-juni 2017 om inte annat anges.

**Moderbolagets rapport
över finansiell ställning
i sammandrag.**

	2017	2016	2016
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Tillgångar, tkr			
Inventarier	409	-	409
Aktier i dotterföretag	188 271	59 603	173 450
Uppskjuten skattefordran		-	-
Summa anläggningstillgångar	188 680	59 603	173 859
Fordringar hos koncernföretag	103 201	63 445	49 310
Kortfristiga fordringar	4 813	6 897	17 259
Likvida medel	31 422	77 740	2 265
Summa omsättningstillgångar	139 436	148 082	68 834
Summa tillgångar	328 116	207 685	242 693
Eget kapital och skulder, tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Bundet eget kapital	36 433	19 769	25 766
Fritt eget kapital	289 359	187 241	187 841
Summa eget kapital	325 791	207 010	213 608
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	13 920
Övriga kortfristiga skulder	2 324	675	15 165
Summa kortfristiga skulder	2 324	675	29 085
Totalt eget kapital och skulder	328 116	207 685	242 693

Förändring av eget kapital, tkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	216 608	12 993	12 993
Periodens resultat	-6 841	-5 997	601
Nyemission stamaktier, netto	10 667	14 559	14 559
Överkursfond	117 685	185 456	185 456
Aktieutdelning	-9 327	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	328 791	207 010	213 608

Definitioner**Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad kreditinstitut

Räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgrad total

Räntebärande skulder till kreditinstitut, reverslån samt aktieägarlån i relation till fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i relation till hyresvärdet.

Fastigheter

Förvaltningsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Hysesintäkter

Kontrakterade hysesintäkter per sista dagen i angiven period inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

Hyresvärde

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

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

Resultat efter skatt, kr/aktie

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i relation till intäkter.