

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2017



*Bolagets pågående projekt i Karlstad, Fanfaren hus 2.
Totalt 6 000 kvm kontor varav 90 % uthyrt
Inflyttning september 2018*

MaxFastigheter Sverige AB (publ):

Bokslutskommuniké, januari – december 2017



Projekt Fanfaren 1 i Karlstad. MaxFastigheter avser att investera cirka 190 mkr i etapp 2 i centralt belägna Fanfaren 1 i Karlstad. Fastigheten kommer att inrymma 9 000 kvm kontor och servicefunktioner. Hyresvärdet beräknas uppgå till cirka 13,7 mkr.

Januari – december 2017

- Intäkterna ökade med 50 procent och uppgick till 89,6 mkr (59,6).
- Driftsöverskottet ökade med 54 procent och uppgick till 69,3 mkr (45,1).
- Förvaltningsresultatet ökade med 72 procent och uppgick till 38,6 mkr (22,5).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 14,3 mkr (74,9)
- Årets resultat uppgick till 45,1 mkr (72,7), motsvarande 3,3 kronor per aktie (9,5).
- Eget kapital uppgick till 553,0 mkr (387,5).
- Bolaget har under året tillträtt 12 fastigheter.
- Bolaget har under februari genomfört en nyemission om totalt 134 mkr.
- Bolaget har under september tecknat en obligation om totalt 200 mkr.
- Styrelsens föreslår en utdelning om 17,0 mkr (9,3), vilket med befintligt antal aktier per 15 februari 2018 motsvarar 1,16 kr (0,64) per aktie.

Oktober - december 2017

- Intäkterna uppgick till 25,2 mkr (19,0).
- Driftsöverskottet uppgick till 19,7 mkr (14,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,3 mkr (8,6).
- Periodens resultat uppgick till 20,8 mkr (11,6), motsvarande 1,4 kronor (1,1) per aktie.

Sammanfattning	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Intäkter, mkr	25,2	19,0	89,6	59,6
Förvaltningsresultat, mkr	7,3	8,6	38,6	22,4
Värdeförändring förvaltningsfastighet	15,8	5,1	14,3	74,9
Periodens resultat, mkr	20,8	11,6	45,1	72,6
Resultat per stamaktie, kr	1,5	1,1	3,3	9,5
EPRA NAV per stamaktie, kr	41,5	42,1	41,5	42,1
Avkastning på eget kapital, %	3,8	3,0	9,6	18,8
Belåningsgrad, %	58,1	52,3	58,1	50,8

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- MaxFastigheter tecknade 2018-01-30 nytt hyresavtal med Rekryteringsmyndigheten avseende 2 729 kvm kontor i kvarteret Fanfaren i Karlstad. Uthyrningen gäller för det nyproducerade hus 2 med uthyrbar yta på 5 200 kvm. Hus 2 är i och med detta 90 % uthyrt. Hus 2 beräknas stå färdigt till sensommaren 2018 med första inflyttning 1 september.



Fastigheten Köpmannen 12, Västerås, förvärvades 29/12 2017.

VD har ordet

Vid ett årsskifte är det alltid bra att summera året som gått och fundera på vad som komma skall. För MaxFastigheter var 2017 ett händelserikt, omvälvande och positivt år.

Förvaltningsmässigt har vi ett starkt år bakom oss. Förvaltningsresultatet uppgår till 38,6 miljoner kronor vilket är en ökning med 72 procent i jämförelse med samma period i fjol.

Under första kvartalet 2017 låg stort fokus på kapitalanskaffning för att kunna uppfylla tillväxtstrategin samt ägarspridningen av aktien. Vi utförde en överteckningsemission vilken tillförde 134 nya miljoner till bolaget och ca 1 700 nya delägare. Under andra halvåret lade vi kraften på att uppfylla det som utlovats till våra aktieägare, det vill säga sätta det nya kapitalet i arbete genom att investera i bra fastigheter med höga kassaflöden. Under det tredje kvartalet jobbade vi aktivt med att få in nytt kapital till bolaget i form av en obligationsfinansiering. Det var med stolthet som vi lyckades attrahera en annan typ av finansiering till bolaget då vi i mitten av september emitterade ett obligationslån på 200 mkr.

Under det senaste året har vi förvärvat tolv fastigheter med en direktavkastning på mellan 7 och 10 procent. Flertalet affärer har gjorts off-market, vilket innebär att det inte har varit någon budgivning i samband med förvärven och därmed inte heller några andra köpare som påverkat priset. Vi har identifierat intressanta områden och fastigheter och därefter kontaktat ägarna för att försöka få till en försäljning. Ibland har vi fått positivt gensvar, men självklart är det inte alla affärer som gått i mål. Tack vare bra relationer har vi fått chansen att göra flera affärer med samma säljare.

MaxFastigheter uppvisar en god intjäningsförmåga på årsbasis. Då bolaget har vuxit snabbt och kontinuerligt har vi inte med oss hela driftnettot från de fastigheter som tillträtts under året i resultaträkningen för 2017. En intjäningsförmåga med samtliga fastigheter per 31 december, som finns med i bokslutskommunikén, säger därför mer om kraften och möjligheterna i beståndet. Då vi har två stora pågående projekt, handelsfastighet i Gävle samt kontorsfastighet i Karlstad, har vi även valt att visa intjäningsförmågan efter färdigställande. Båda projekten kommer stå färdiga under hösten-18 och är uthyrda med långa hyresavtal.

Goda marknadsförutsättningar, ett fortsatt fokus på nyproduktion samt diversifiering av portföljen, genom bland annat ökning av kontorsfastigheter, gör att vi ser fram emot en fortsatt god utveckling under 2018. Vi har ett spännande år framför oss med färdigställande av de två nyproduktionsprojekten. Uthyrningsarbetet med delprojekt 2 i Karlstad är i full gång och kommer intensifieras under året. Jag förväntar mig en ökad uthyrningsgrad och därmed ett förbättrat förvaltningsresultat.

Eskilstuna, februari 2018

Håkan Karlsson

Vd MaxFastigheter i Sverige AB

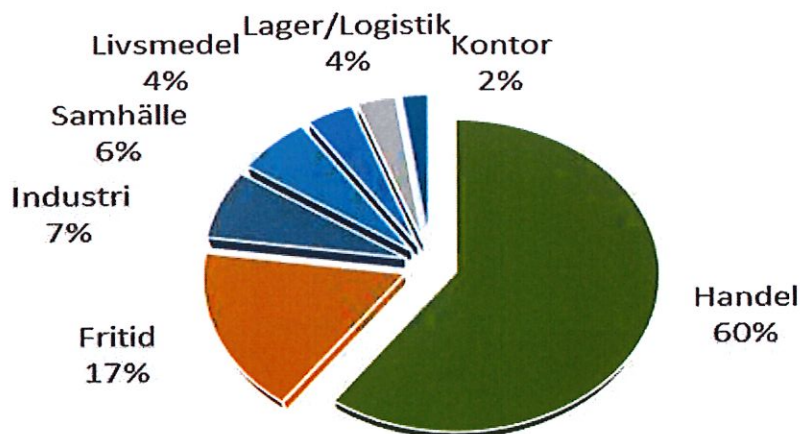
Fastighetsbeståndet

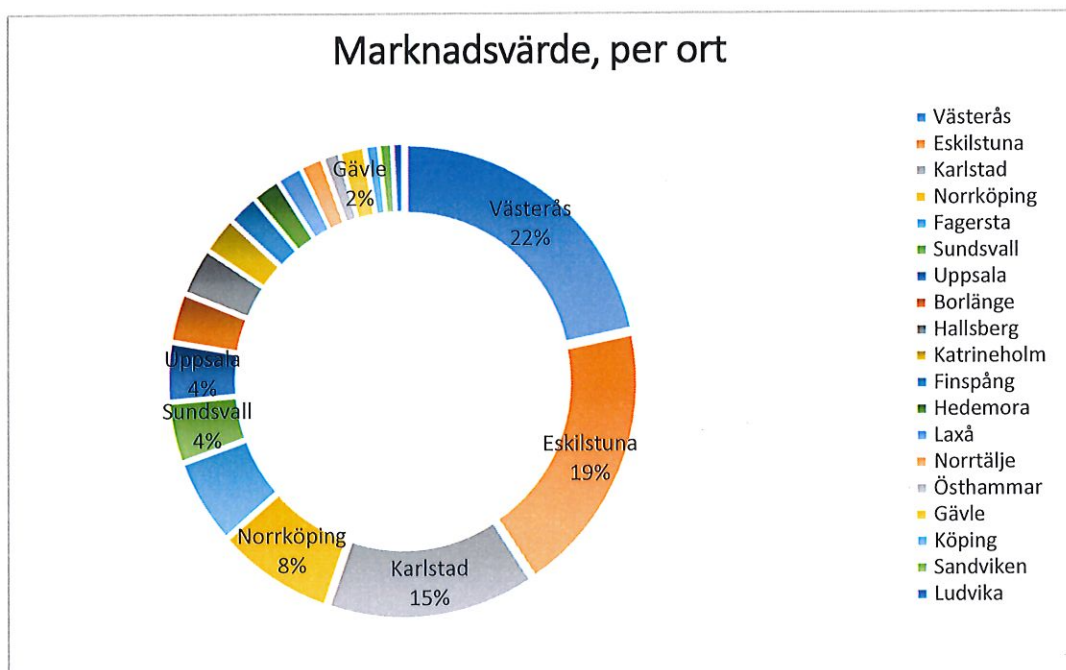
Beståndet uppgick till 32 förvaltningsfastigheter (20) omfattande cirka 126 295 kvm (93 000) per sista december 2017. Fastighetsvärdet uppgick till 1 355 mkr (956), varav handel utgjorde 60 procent och fritid 17 procent. Andelen handel har minskat med 2 procent sedan föregående år. Bolaget har 74 procent av fastighetsbeståndet i regionstäder.

Fördelning per marknadsområde 2017-12-31			Hyresvärde		Hyresintäkt, tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	mkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3,4	899	3,4	100,0
Eskilstuna	5	20 071	21,5	1 071	20,3	94,6
Fagersta	4	20 534	14,0	682	7,6	54,2
Finspång	1	3 084	2,3	730	2,3	100,0
Gävle *	1	-	-	-	-	-
Hallsberg	2	4 368	3,8	866	3,8	100,0
Hedemora	1	3 049	2,1	700	2,1	100,0
Katrineholm	1	3 200	2,7	851	2,7	100,0
Karlstad	2	14 479	9,7	667	9,7	100,0
Köping	1	1 925	1,1	588	1,1	100,0
Laxå	1	2 868	2,1	743	2,1	100,0
Ludvika	1	1 637	1,1	686	1,1	100,0
Norrköping	2	12 379	9,7	786	8,6	88,8
Norrtälje	1	1 700	1,7	1 028	1,7	100,0
Sandviken	1	1 886	1,0	507	1,0	100,0
Sundsvall	1	3 822	3,9	1 018	3,9	100,0
Uppsala	2	685	4,0	5 775	4,0	100,0
Västerås	3	22 572	26,4	1 170	24,4	92,6
Östhammar	1	4 214	2,0	468	2,0	100,0
Totalt per 20171231	32	126 295	112,5	891	101,9	90,6

* Gävle fastigheten består av enbart tomt. Byggnad under produktion.

Uthyrbar area, per lokaltyp





Förvärv, försäljningar och investeringar

Bolaget har förvärvat och tillträtt 12 fastigheter för 343 mkr. Inga avyttringar har skett under 2017.

Hyresgäster

Hyresvärdet uppgår till 112,5 mkr (86,7) per den sista december 2017. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,6 procent (91,0). Störst hyresgäst var Leos Lekland med 14,0 procent av det totala kontraktsvärdet. Genomsnittlig återstående hyrestid för samtliga hyresavtal uppgick till 4,48 år.

Största hyresgäster		2017-12-31		
Hyresgäst	Antal avtal	Orter	Lokaltyp	Andel av totalt kontraktsvärde
Leos Lekland	4	Borlänge, Karlstad, Sundsvall, Västerås	Fritid	14,05%
Granngården	5	Eskilstuna, Karlstad, Norrtälje, Västerås, Östhammar	Handel	8,43%
Dollarstore	4	Hallsberg, Hedemora, Laxå, Finspång	Handel	8,40%
Burger King	3	Eskilstuna, Uppsala	Handel	5,32%
Willys	2	Eskilstuna, Östhammar	Livsmedel	4,81%
Jem & Fix	4	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4,09%
H&M	1	Västerås	Handel	2,83%
Yoump	1	Västerås	Fritid	2,73%
Elgiganten	1	Eskilstuna	Handel	2,60%
Lindex	1	Västerås	Handel	2,55%
Största hyresgäster	26			55,81%
Övriga hyresgäster	98			44,19%
Totalt	124			100,00%

Resultat för perioden januari – december 2017 (12 månader)

Intäkterna uppgick till 89,6 mkr (59,6) och fastighetskostnaderna till 20,3 mkr (14,5). Driftsöverskottet uppgick till 69,3 mkr (45,0), förvaltningsresultatet till 38,6 mkr (22,5) och årets resultat till 45,1 mkr (72,7). Förvaltningsresultatet och periodens resultat är påverkat av engångskostnader om 3,0 mkr (3,4) hänförliga till kostnader i samband med kapitalresning och obligationsfinansiering. Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 14,3 mkr (75,0).

Balansräkning per den 31 december 2017

Balansomslutningen uppgick till 1 435 mkr (1 008). Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter till ett värde om 1 356 mkr (956). Det egna kapitalet uppgick till 553 mkr (388). Under första kvartalet 2017 genomfördes en nyemission om totalt 134 mkr i syfte att bredda aktieägarkretsen, förändra kapitalstrukturen samt möjliggöra förvärv av nya fastigheter. Under kvartal tre genomfördes en företagsobligation om 200 mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 788 mkr (486), varav 200 mkr avser obligation.

Finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 40,6 mkr (6,0). Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 3,3 procent (1,8) per sista december 2017. Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, exkl obligation, uppgår till 1,7 procent. 47 procent (74) av skulderna har bunden ränta genom ränteswappar. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 1,6 år (2,8) och genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 2,0 år (0,8). Belåningsgraden, inkl obligation, uppgick till 58,1 procent (49,9).

Ränte- och låneförfallostruktur

2017-12-31

År	Räntebindningsstruktur			Kapitalbindningsstruktur	
	tkr	%	Genomsnittlig ränta, %	tkr	%
0-1	384 595	48,8	4,43	231 491	29,4
>1-2	0	-	-	53 197	6,8
>2-3	217 647	27,6	2,46	430 281	54,6
>3-4	144 150	18,3	2,21	0	-
>4-5	41 605	5,3	2,32	50 536	-
>5-		-	-	22 492	2,9
Totalt	787 996	100,0	3,29	787 996	100,0

Moderbolaget

Moderbolaget MaxFastigheter i Sverige AB:s resultat för året uppgick till 0,0 mkr (0,6) och bolaget förfogade vid årets slut över 2,6 mkr (2,3) i likvida medel. Det egna kapitalet uppgick till 336,1 mkr (213,6) per den 31 december 2017.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 december 2017 och för en period om tolv månader. Då bolaget har två stora pågående projekt, Gävle och Karlstad hus 2, visas även en tänkbar intjäningsförmåga efter färdigställda projekt. Båda projekten skall stå färdiga under kvartal 4 2018.

	<i>efter</i>			
Aktuell intjäningsförmåga, mkr	<i>Projekt</i>	31/12 2017	Förändring	01-okt-17
Intäkter	123,5	111,0	9,4	101,6
Fastighetskostnader	-24,7	-23,8	-2,6	-21,2
Driftsöverskott	98,8	87,2	6,8	80,4
Central administration	-9,4	-9,0	-1,3	-7,7
Finansnetto	-27,9	-27,4	-1,3	-26,1
Förvaltningsresultat	61,5	50,8	4,2	46,6
Förvaltningsfastigheter	1 436,5	1 272,5	75,3	1 197,2
Totalt antal aktier	14 573 151	14 573 151	0	14 573 151
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	553,0	553,0	25	527,9
Överskottsgrad, %	80,0	78,6	-0,6	79,2
Direktavkastning fastigheter, %	6,9	6,9	0,1	6,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,2	3,5	0,3	3,2
Avkastning på EK (ex värdeförändringar) efter skatt, %	8,7	7,2	0,3	6,9

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

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 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 31 december 2017.

Aktien

Aktieägare MaxFastigheter i Sverige AB		2017-12-31
Aktieägare	Antalet aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 903 880	13,1%
Danica Pension	758 386	5,2%
Axagon AB	654 005	4,5%
Relco Invest AB	507 857	3,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	442 957	3,0%
EkoFast Invest AB	425 497	2,9%
Willest Invest AB	391 200	2,7%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	381 935	2,6%
Haslem Invest AB	313 134	2,1%
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,1%
Summa tio största	6 078 851	41,7%
Övriga aktieägare	8 494 300	58,3%
Totalt	14 573 151	100,0%

Aktiekapitalet i MaxFastigheter uppgår till 36 432 877,50 kronor, fördelat på 14 573 151 stamaktier. Aktiens kvotvärde är 2,50 kronor. 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 31 december uppgick till 25,8 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.

Transaktioner med närstående

Bolaget har sagt upp avtalen med EkoFast Skötsel AB om fastighetsrelaterade stödtjänster. Avtalet upphörde 31 maj 2017. EkoFast Skötsel AB var ett bolag inom samma sfär som EkoFast Invest AB. Ersättningen uppgår under året till 284 tkr (292 tkr).

Bolaget förvärvade under kvartal 3 mark i Gävle av familjen Engwall. Både Robert samt Sven Engwall sitter i bolagets styrelse. Markförvärvet gjordes i MaxFastigheter Gävle AB. Förvärvet utfördes till marknadsvärde och köpeskillingen uppgick till 14,5 mkr.

Per 1 juli förvärvades aktierna i GrabbFast AB för 8,1 mkr, numera MaxFastigheter Torshälla AB. Vid förvärvstillfället ägde EkoFast Invest AB 25% av aktierna i bolaget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats i enlighet med not 2 i årsredovisningen 2016. 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. Nya eller reviderade standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas framåttriktat från den 1 januari 2017 har ej haft några effekter på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning och resultat.

Den nya standarden för intäktsredovisning, IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ska tillämpas från räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Det projekt som genomförts med anledning av införandet av IFRS 15 har fortlöpt enligt plan och under 2017 har koncernens intäktsströmmar gått igenom och utvärderats. Även IFRS 9 Finansiella instrument börjar tillämpas från och med 1 januari 2018. IFRS 9 innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Principen för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Vår utvärdering visar att dessa båda nya standarder vid övergången inte kommer få någon väsentlig effekt på koncernens resultat och finansiella ställning.

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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför. Denna bokslutskommuniké har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Eskilstuna, 15 februari 2018

MaxFastigheter i Sverige AB
(publ)

Christer Sundin
Styrelseordförande

Julia Öhman
Styrelseledamot

Filip Andersson
Styrelseledamot

Leif Hässel
Styrelseledamot

Sven Engwall
Styrelseledamot

Robert Engwall
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Verkställande direktör

Magnus Fält
vice 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

Årsredovisning 2017	30 mars 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	4 maj 2018
Årstämma 2018	8 maj 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	22 augusti 2018
Delårsrapport januari-september 2018	15 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	15 februari 2019

Tyst period inträffar en månad före release av Bokslutskommuniké och Delårsrapporter.

Om MaxFastigheter

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på www.maxfastigheter.se

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB

Koncernens rapport över resultaträkning och totalresultat i sammandrag

	2017	2016	2017	2016
Tkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	25 165	18 999	89 634	59 578
Fastighetskostnader	-5 464	-4 334	-20 325	-14 499
Driftöverskott	19 701	14 665	69 309	45 079
Central administration	-5 515	-3 254	-14 385	-9 530
Finansnetto	-6 845	-2 789	-16 334	-13 077
Förvaltningsresultat	7 341	8 622	38 590	22 473
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15 769	5 076	14 265	74 932
Orealiserade värdeförändringar derivat	91	3 280	1 573	-5 563
Resultat före skatt	23 201	16 978	54 429	91 842
Aktuell skatt	173	154	-4 610	-1 189
Uppskjuten skatt	-2 621	-5 556	-4 715	-17 978
Periodens resultat	20 753	11 576	45 103	72 675
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	20 753	11 576	45 103	72 675
Resultat efter skatt per aktie, före och efter utspädning, kr	1,5	1,1	3,3	9,5
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	13 862	10 307	13 862	7 637

* Något minoritetsintresse föreligger inte varför resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

	2017	2016
	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar, tkr		
Förvaltningsfastigheter	1 355 635	974 513
Inventarier	360	551
Derivatinstrument	-	-
Uppskjuten skattefordran	3 449	2 118
Summa anläggningstillgångar	1 359 444	977 182
Kortfristiga fordringar	35 144	26 930
Likvida medel	40 538	5 978
Summa omsättningstillgångar	75 682	32 907
Summa tillgångar	1 435 126	1 010 088
Eget kapital och skulder, tkr	2017-12-31	2016-12-31
<i>Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</i>	552 977	387 518
Uppskjuten skatt	47 709	42 994
Derivatinstrument	3 654	5 228
Långfristiga skulder till kreditinstitut	556 506	129 848
Övriga långfristiga skulder	-	8 458
Summa långfristiga skulder	607 869	186 527
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	231 441	356 220
Övriga kortfristiga skulder	42 789	79 823
Summa kortfristiga skulder	274 280	436 043
Summa eget kapital och skulder	1 435 126	1 010 088
Förändring av eget kapital, tkr	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	387 518	112 710
Periodens resultat	45 103	72 675
Nyemission stamaktier, netto	10 667	14 558
Överkursfond	119 015	187 575
Aktieutdelning	-9 327	-
Eget kapital vid periodens utgång	552 977	387 518

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag				
	2017	2016	2017	2016
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
Tkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten				
Driftöverskott	18 534	11 412	69 309	45 079
Central administration	-4 232		-14 269	-9 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-182		91	51
Betald ränta	-7 104	-2 263	-15 583	-15 524
Erhållen ränta		95		11
Betald skatt	3 673	2 485	365	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 689	11 729	39 913	20 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av fordringar	-2 051	14 210	-8 385	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	3 562	34 953	-51 049	47 370
Kassaflöde från löpande verksamheten	12 200	60 892	-19 521	64 156
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-204 704	-122 195	-343 437	-401 301
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 031	-18 484	-23 509	-38 599
Försäljning av fastigheter		-51		11 058
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar		-380	74	-551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 735	-141 110	-366 872	-429 393
Finansieringsverksamheten				
Nyemission			128 352	200 015
Utdelning			-9 327	
Upptagna lån	33 537	71 230	690 029	285 882
Amortering av låneskulder	-5 723	-5 027	-388 101	-121 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 814	66 203	420 953	364 509
Periodens kassaflöde	-168 721	-14 015	34 560	-728
Likvida medel vid årets början	209 259	20 072	5 978	6 706
Likvida medel vid periodens slut	40 538	5 978	40 538	5 978

FINANSIELLA NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Vi 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 nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa sist i kommunikén.

Koncernens nyckeltal				
	2017	2016	2017	2016
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter vid periodens utgång	32	20	32	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	126 295	92 759	126 295	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 356	957	1 356	976
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 734	10 312	10 734	10 524
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	91,0	90,6	91,0
Överskottsgrad, %	78,3	77,2	77,3	75,7
Direktavkastning fastigheter, %	1,5	2,1	5,1	6,4
Finansiella				
Eget kapital vid årets slut, tkr	552 977	385 401	552 977	385 401
Avkastning på eget kapital, %	3,8	3,0	9,6	18,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	4,1	4,1	2,7
Belåningsgrad kreditinstitut, %	43,4	50,8	43,4	50,8
Belåningsgrad total, %	58,1	52,3	58,1	50,8
Soliditet, %	38,5	38,2	38,5	38,2
Genomsnittlig ränta, %	3,3	1,8	3,3	1,8
Nyckeltal per aktie				
Antal aktier vid periodens slut, tusental	14 573	10 307	14 573	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	13 862	10 307	13 862	7 071
Eget kapital, kr/aktie	37,9	37,4	37,9	37,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	41,5	42,1	41,5	42,1
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,5	0,8	2,8	3,2
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,5	1,1	3,3	10,0
Börskurs, kr/aktie	25,8	34,8	25,8	34,8

**Moderbolagets rapport
över resultaträkning och
totalresultat i
sammandrag.**

Tkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nettoomsättning	17 314	11 512	17 314	11 512
	17 314	11 512	17 314	11 512
Central administration	-3 921	-2 812	-12 899	-7 299
Rörelseresultat	13 393	8 700	4 416	4 213
Räntekostnader	-3 664	-346	-4 416	-4 310
Resultat efter finansiella poster	9 729	8 354	0	-96
Bokslutsdispositioner		700		700
Resultat före skatt	9 729	9 054	0	603
Aktuell skatt		-3		-3
Periodens resultat	9 729	9 051	0	600
Övrigt totalresultat				-
Summa totalresultat för perioden	9 729	9 051	0	600

Moderbolagets rapport över finansiell ställning i sammandrag

	2017	2016
	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar, tkr		
Inventarier	360	409
Aktier i dotterföretag	329 112	173 450
Uppskjuten skattefordran	3 449	2 118
Summa anläggningstillgångar	332 921	175 977
Fordringar hos koncernföretag	180 400	49 310
Kortfristiga fordringar	23 226	17 259
Likvida medel	2 589	2 265
Summa omsättningstillgångar	206 215	68 834
Summa tillgångar	539 136	244 811
Eget kapital och skulder, tkr	2017-12-31	2016-12-31
Bundet eget kapital	36 433	25 766
Fritt eget kapital	299 648	189 959
Summa eget kapital	336 081	215 726
Långfristiga skulder till kreditinstitut	196 339	-
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa långfristiga skulder	196 339	405 685
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	10 000
Övriga kortfristiga skulder	6 716	19 085
Summa kortfristiga skulder	6 716	29 085
Totalt eget kapital och skulder	539 136	244 811

Förändring av eget kapital, tkr	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	215 726	12 993
Periodens resultat	0	600
Nyemission stamaktier, netto	10 667	14 559
Överkursfond	119 015	187 574
Aktieutdelning	-9 327	-
Eget kapital vid periodens utgång	336 081	215 726

Definitioner Nyckeltal

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

Hysesvärde

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.