



MaxFASTIGHETER

Reparatören 4

Köping



Delårsrapport Q3

januari – september 2017

Slagsta 1:27

Eskilstuna



JANUARI -SEPTEMBER 2017

- **Intäkterna ökade med 59 procent** och uppgick till 64,5 mkr (40,6).
- **Driftöverskottet ökade med 67 procent** och uppgick till 50,8 mkr (30,4).
- **Förvaltningsresultatet ökade med 126 procent** och uppgick till 31,3 mkr (13,9).
- Periodens resultat uppgick till 24,4 mkr (59,0), motsvarande 1,8 kronor per aktie (8,3).
- Bolaget har tillträtt sex fastigheter, två i Eskilstuna, en vardera i Gävle, Norrtälje, Katrineholm och Finspång.
- Under perioden har MaxFastigheter genomfört en nyemission om ca 134 mkr.
- Bolaget bytte under våren namn/firma till MaxFastigheter i Sverige AB.
- Årsstämman beslutade om en utdelning om 0,64 kronor per aktie.
- Bolaget emitterade i mitten av september ett obligationslån på 200 mkr.

JULI – SEPTEMBER 2017

- Intäkterna uppgick till 24,6 mkr (14,3).
- Driftöverskottet uppgick till 20,6 mkr (11,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,9 mkr (6,3).

Sammanfattning	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016 jan-dec
Intäkter, mkr	24,6	14,3	64,5	40,6	59,6
Förvaltningsresultat, mkr	13,9	6,3	31,3	13,9	22,5
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-3,5	23,7	-1,5	69,9	74,9
Periodens resultat, mkr	6,0	23,4	24,4	59,0	72,7
Resultat per stamaktie, kr	0,4	2,3	1,8	8,3	9,5
EPRA NAV per stamaktie, kr	39,7	40,7	39,7	40,7	42,3
Avkastning på eget kapital, %	1,1	6,5	4,6	24,2	36,9
Belåningsgrad, %	67,4	53,0	67,4	53,0	50,8

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Bolaget har förvärvat 5 fastigheter per 1 oktober 2017. Total köpeskilling uppgick till 69,75 mkr och fastigheterna är belägna i Hallsberg, Hedemora, Köping, Ludvika och Sandviken.
- Bygglov är inskickat för nybyggnation av handelsfastighet i Gävle, område Hemlingby. Totalt 6 300 kvm handel med inflyttning hösten 2018. Hyresavtal tecknat med hyresgäst om 4 084 kvm i byggnad 1 av 2.
- Finansinspektionen har den 8 november 2017 godkänt obligationsprospektet. Obligationerna registrerades för handel vid Nasdaq Stockholm den 13 november 2017.

VD har ordet

Förvaltningsmässigt har vi ett nytt starkt kvartal bakom oss. För kvartalet uppgår förvaltningsresultatet till 13,9 miljoner kronor vilket är en ökning med 120 procent i jämförelse med samma period i fjol och en ökning med 31 procent från det senaste kvartalet 2017.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 31,3 miljoner kronor vilket är en ökning med 126 procent från föregående år. Överskottsgraden är uppe i 78,8 procent. En mycket hög siffra i branschen men även ett viktigt mål vi följer noggrant. Tanken har ju sedan bolagets grundande att ha hyresgäster som står för det mesta själva. Det vi inte kan påverka ska vi inte betala. Bättre att hyresgästerna har en egen vinning i att spara på sin egen drift.

Under årets första 9 månader har vi förvärvat 6 fastigheter, varav fastigheten i Gävle enbart består av en tomt. Tomten i Gävle är centralt placerad i bästa handelsområde och beräknad byggstart sker under Q1 2018. Samtliga förvärv har skett till bra avkastningar och hyresavtalen är, liksom tidigare, långa och de flesta är även triple-net avtal. Dessa fastigheter skapar kassaflöde och avkastning, ett par utav våra fokusområden.

Vi fortsätter med vårt intensiva uthyrningsarbete vilket visar sig i den mycket höga ekonomiska uthyrningsgraden, 94,2 procent. Vi har ett fortsatt stort fokus på uthyrningsarbetet där nära samarbete med våra hyresgäster och korta beslutsvägar är nyckeln.

Belåningsgraden har ökat markant under kvartal tre. Anledningen är extern finansiering via en obligation vilken slutfördes 15 september. Vi är stolta över att kunna få in externt kapital till bolaget vilket är en förutsättning för bolagets fortsatta utveckling. Ser man på belåningsgraden är den kortsiktigt uppe i 67,4 procent. Med de förvärv vi gjorde per 1 oktober går den ner till 63,5 procent. Obligationen är en förutsättning för att vi skall lyckas med våra utvecklingsprojekt i Karlstad och Gävle. Vi bygger bolaget på sikt och när projekten står färdiga är vi väl rustade för framtiden och belåningsgraden kommer återigen vara nere i låga nivåer. Bolagets långsiktiga mål är att inte överstiga 60% belåningsgrad. Med dagens starka kassa har vi möjligheter att öka fastighetsbeståndet till närmare 1 800 mkr.

Vi har ett mål att diversifiera portföljen så att inget segment uppgår till mer än 50%. Handel är idag 65% av portföljen men andelen kommer succesivt minska när delprojekten i Karlstad, kontor, står färdiga. Ett annat mål är att 90% av fastighetsbeståndet skall finnas i regionstäder. Våra utvecklingsprojekt, i bland annat Karlstad och Gävle, bidrar till en starkare närvaro på dessa orter.

Bolaget har en stark medvind och vi ser med tillförsikt fram emot att följa upp de starka siffror vi visat upp i denna rapport.

Håkan Karlsson

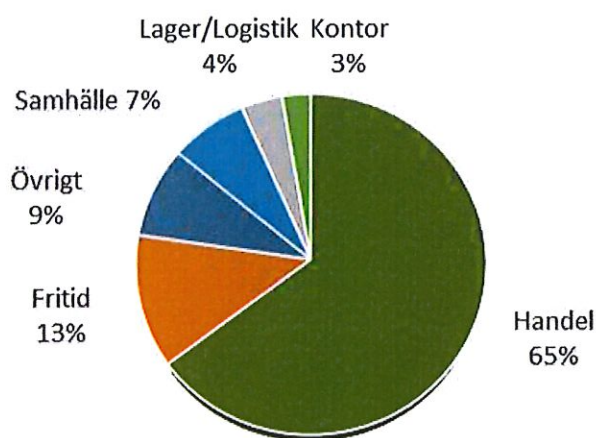
VD MaxFastigheter i Sverige AB

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick till 25 fastigheter (15) omfattande 104 339 kvm (79 274) per sista september 2017. Fastighetsvärdet uppgick till 1 133 mkr (830), varav handel utgjorde 65 procent och fritid 13 procent.

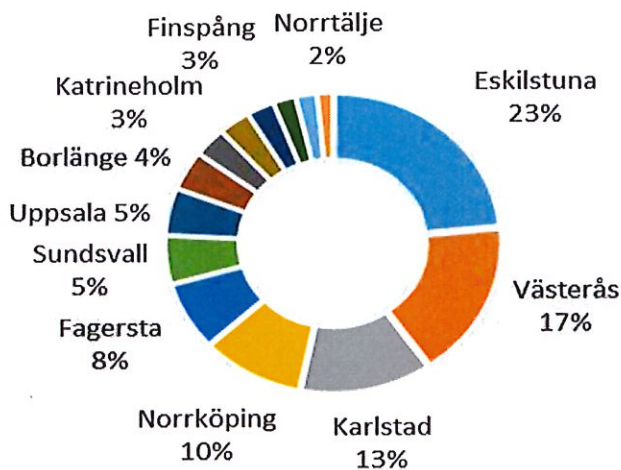
MaxFastigheter har som långsiktigt mål att diversifiera lokaltyperna och på sikt minska andelen handel. En långsiktig målsättning är att inte ha mer än 50 % av portföljens värde inom något segment.

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 september 2017 uppgår denna siffra till 73 %.

Marknadsvärde, per ort



Förvärv, försäljningar och investeringar

Bolaget har under perioden förvärvat och tillträtt sex fastigheter för 130,2 mkr.

MaxFastigheter har dessutom tecknat avtal om förvärv av ytterligare sex fastigheter för 69,75 mkr.

Tillträde 1 oktober 2017.

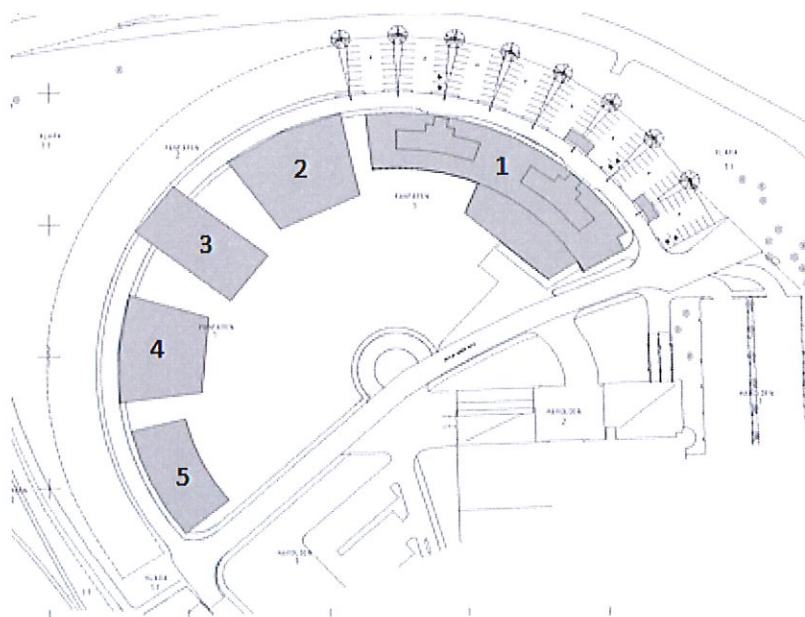
Fördelning per marknadsområde						
2017-09-30						
Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Hyresintäkt, tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			mkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3,4	899	3,4	100,0
Eskilstuna	5	20 071	21,5	1 071	19,7	91,5
Fagersta	4	20 534	14,0	682	12,0	85,6
Finspång	1	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
Norrtälje	1	1 700	1,7	1 028	1,7	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	2	10 213	16,5	1 616	15,8	96,0
Östhammar	1	4 214	2,0	468	2,0	100,0
Totalt per 2017-09-30	25	104 339	96,3	923	90,7	94,2



Hyresgäster

Hyresvärdet uppgick till 96,3 mkr (75,5) per den sista september 2017. Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (95,4). Störst hyresgäst var Leos Lekland med 11,8 procent av det totala kontraktsvärdet. Genomsnittlig återstående hyrestid för samtliga hyresavtal uppgick till 4,7 år.

Största hyresgäster				
2017-09-30				
Hyresgäst	Antal avtal	Orter	Lokaltyp	Andel av totalt kontraktsvärde
Leos Lekland	3	Borlänge, Karlstad, Sundsvall	Fritid	11,84%
Granngården	5	Eskilstuna, Karlstad, Norrtälje, Västerås, Östhammar	Handel	9,47%
Dollarstore	3	Hallsberg, Laxå, Finspång	Handel	7,08%
Burger King	3	Eskilstuna, Uppsala	Handel	5,97%
Willys	2	Eskilstuna, Östhammar	Handel	5,41%
Kulthammar	1	Fagersta	Samhälle	4,86%
H&M	1	Västerås	Handel	3,18%
Elgiganten	1	Eskilstuna	Handel	2,92%
Lindex	1	Västerås	Handel	2,87%
Lekia	1	Norrköping	Handel	2,52%
Största hyresgäster	21			56,11%
Övriga hyresgäster	96			43,89%
Totalt	117			100,00%



Projekt Fanfaren

Hus 1-5

Byggstart hus 2

2017-09,

för mer info se
Årsredovisning
2016 på bolagets
hemsida.

Resultat för perioden januari – september 2017 (9 månader)

Intäkterna uppgick till 64,5 mkr (40,6) och fastighetskostnaderna till 13,7 mkr (10,2).

Driftsöverskottet uppgick till 50,8 mkr (30,4), förvaltningsresultatet till 31,3 mkr (13,9) och periodens resultat till 24,4 mkr (59,0).

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 har värdeförändringar förvaltningsfastigheter gått ner med -1,5 Mkr (70,0).

Den stora anledningen är en kommande vakans, från 1 oktober 2017, i Fagersta som påverkar värderingen på fastigheten negativt i denna Q3 rapport.

Balansräkning per den 30 september 2017

Balansomslutningen uppgick till 1 381 mkr (891). Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av fastigheter till ett värde om 1 133 mkr (830). Det egna kapitalet uppgick till 532 mkr (374). 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 samt obligationslån till 760 mkr (439). Obligationslånet på 200 mkr togs 15 september och kommer användas till kommande investeringar samt fastighetsutvecklingsprojekt.

Finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 209 mkr (20). Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 3,32 procent per sista september 2017. 45 procent av skulderna har bunden ränta genom ränteswappar. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 1,77 år och genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 2,36 år. Belåningsgraden uppgick till 67,4 procent. Anledningen till den markant högre belåningsgraden är den, i kvartal 3, sent inkomna obligationen. Efter förvärven 1 oktober går belåningsgraden ner till 63,5 procent. Bolaget har med dagens kassa möjligheter att öka fastighetsbeståndet till närmare 1 800 mkr.

Ränte- och låneförfallostruktur					
2017-09-30					
Räntebindningsstruktur				Kapitalbindningsstruktur	
År	tkr	%	Genomsnittlig ränta, %	tkr	%
0-1	357 075	47,0	4,43	201 109	26,4
>1-2	0	-	-	54 096	7,1
>2-3	180 840	23,8	2,46	430 350	56,6
>3-4	180 431	23,7	2,21	0	-
>4-5	42 036	5,5	2,32	51 902	-
>5-		-	-	22 924	3,0
Totalt	760 382	100,0	3,32	760 382	100,0

Moderbolaget

Moderbolaget MaxFastigheter Sverige AB:s resultat för perioden uppgick till -9,7 (-8,5) och bolaget förfogade vid periodens slut över 182,9 mkr (5,5) i likvida medel. Det egna kapitalet uppgick till 334,5 mkr (204,6) per den 30 september 2017.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 1 oktober 2017 och för en period om tolv månader. Då bolaget har en god kassa och ett antal pågående fastighetsutvecklingsprojekt tillkommer en kolumn i intjäningsförmågan.

Kolumnen visar intjäningsförmågan efter färdigställda projekt utförda med befintlig kassa.

	<i>efter</i> Projekt	01-okt-17	Förändring	01-jul-17
Aktuell intjäningsförmåga, mkr				
Intäkter	131,5	101,6	2,3	99,3
Fastighetskostnader	-24,1	-21,2	0,5	-21,7
Driftsöverskott	107,4	80,4	2,8	77,6
Central administration	-8,2	-7,7	-0,2	-7,5
Finansnetto	-29,3	-26,1	-13,0	-13,1
Förvaltningsresultat	69,9	46,6	-10,4	57,0
Förvaltningsfastigheter	1 543,7 14 573	1 197,2	89,9	1 107,3
Totalt antal aktier	151	14 573 151	0	14 573 151
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	527,9	527,9	2	526,2
Överskottsgrad, %	81,7	79,2	1,0	78,1
Direktavkastning fastigheter, %	7,0	6,7	-0,3	7,0
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,8	3,2	-0,7	3,9
Avkastning på EK (ex värdeförändringar) efter skatt, %	10,3	6,9	-1,6	8,4

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 september 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 september 2017.

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 september uppgick till 27,6 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		
2017-09-30		
Aktieägare	Antalet aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 903 880	13,1%
Danica Pension	857 886	5,9%
Axagon AB	654 005	4,5%
Relco Invest AB	507 857	3,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	418 180	2,9%
EkoFast Invest AB	410 497	2,8%
Willst Invest AB	391 200	2,7%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	326 216	2,2%
Stora Vall AB	315 200	2,2%
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift. Henry & Gerda	308 978	2,1%
Summa tio största	6 093 899	41,8%
Övriga aktieägare	8 479 252	58,2%
Totalt	14 573 151	100,0%

Transaktioner med närstående

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

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 varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Undertecknande och intygande

Verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt 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, 15 november 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

Bokslutskommuniké 2017	15 februari 2018
Årsredovisning 2017	30 mars 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	4 maj 2018
Årsstämma 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

Tel 016 – 200 69 90

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på www.maxfastigheter.se

Certified Adviser: Erik Pensar Bank AB

Revisors granskningsrapport

MaxFastigheter i Sverige AB (publ), org nr 556937-5487

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för MaxFastigheter i Sverige AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Örebro den 15 november 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Henrik Bergquist
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över resultaträkning och totalresultat i sammandrag					
Tkr	2017 Juli-Sept	2016 Juli-Sept	2017 Jan-Sept	2016 Jan-Sept	2016 Jan-Dec
Intäkter	24 620	14 275	64 469	40 579	59 578
Fastighetskostnader	-4 046	-2 941	-13 694	-10 165	-14 499
Driftöverskott	20 574	11 334	50 776	30 414	45 079
Central administration	-3 094	-2 610	-10 037	-6 276	-9 530
Finansnetto	-3 549	-2 410	-9 489	-10 288	-13 077
Förvaltningsresultat	13 931	6 314	31 250	13 850	22 473
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 511	23 719	-1 504	69 856	74 932
Orealiserade värdeförändringar derivat	298	-735	1 482	-8 843	-5 563
Resultat före skatt	10 718	29 298	31 227	74 863	91 842
Aktuell skatt	-3 446	-1 928	-4 783	-3 461	-1 189
Uppskjuten skatt	-1 247	-3 939	-2 094	-12 422	-17 978
Periodens resultat	6 025	23 431	24 351	58 980	72 675
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	6 025	23 431	24 351	58 980	72 675
Resultat efter skatt per aktie, före och efter utspädning, kr	0,4	2,3	1,8	8,3	9,5
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	14 573	10 307	13 625	7 071	7 637

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
	2017	2016	2016
	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Tillgångar, tkr			
Förvaltningsfastigheter	1 132 924	830 500	974 513
Inventarier	476	-	551
Derivatinstrument	-	-	-
Uppskjuten skattefodran	-	-	2 118
Summa anläggningstillgångar	1 133 400	830 500	977 182
Kortfristiga fordringar	34 433	40 328	26 930
Likvida medel	209 259	20 072	5 978
Summa omsättningstillgångar	243 692	60 400	32 907
Summa tillgångar	1 377 092	890 900	1 010 089
Eget kapital och skulder, tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)	532 225	373 824	387 518
Uppskjuten skatt	42 969	37 345	42 994
Derivatinstrument	3 746	8 508	5 228
Långfristiga skulder till kreditinstitut	559 273	401 675	129 848
Övriga långfristiga skulder		2 462	8 458
Summa långfristiga skulder	605 988	449 990	186 527
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	201 109	37 105	356 220
Övriga kortfristiga skulder	37 769	29 981	79 823
Summa kortfristiga skulder	238 878	67 086	436 043
Summa eget kapital och skulder	1 377 092	890 900	1 010 089
Förändring av eget kapital, tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	387 518	314 844	112 710
Periodens resultat	24 351	58 980	72 675
Nyemission stamaktier, netto	10 667	-	14 558
Överkursfond	119 015	-	187 575
Aktieutdelning	-9 327	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	532 225	373 824	387 518

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag			
	2017	2016	2016
	9 mån	9 mån	12 mån
Tkr	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	50 775	24 138	45 079
Central administration	-10 037	-	-9 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	273		51
Betald ränta	-8 479	-13 261	-15 524
Erhållen ränta		106	11
Betald skatt	-3 308	-1 703	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 224	9 280	20 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-6 334	-18 294	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	-54 611	12 417	47 370
Kassaflöde från löpande verksamheten	-31 721	3 403	64 156
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-19 478	-279 106	-38 599
Investeringar i befintliga fastigheter	-138 733	-20 115	-401 301
Försäljning av fastigheter		11 109	11 058
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	74	-230	-551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 137	-288 342	-429 393
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	128 352	200 015	200 015
Utdelning	-9 327		
Upptagna lån	300 272	107 279	285 882
Amortering av låneskulder	-26 158	-8 989	-121 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	393 139	298 305	364 509
Periodens kassaflöde	203 281	13 366	-728
Likvida medel vid årets början	5 978	6 706	6 706
Likvida medel vid periodens slut	209 259	20 072	5 978

FINANSIELLA NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten 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 denna delårsrapport.

Koncernens nyckeltal			
	2017	2016	2016
	9 mån	9 mån	12 mån
	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	25	53	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	104 339	79 274	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 133	831	975
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 858	10 476	10 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	95,4	91,0
Överskottsgrad, %	78,8	75,0	75,7
Direktavkastning fastigheter, %	5,2	4,7	4,6
Finansiella			
Eget kapital vid årets slut, tkr	532 225	373 824	387 518
Avkastning på eget kapital, %	4,6	24,2	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,2	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,7
Belåningsgrad kreditinstitut, %	67,5	52,8	49,9
Belåningsgrad total, %	67,5	53,0	50,8
Soliditet, %	38,5	42,0	38,2
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	3,3	2,0	1,8
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	14 573	10 307	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	13 625	7 071	7 880
Eget kapital, kr/aktie	36,5	36,3	37,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	39,7	40,7	42,3
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,3	2,0	2,9
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,8	8,3	9,5
Börskurs, kr/aktie	27,6	38,0	34,8

i.u.=Ingen uppgift

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

Moderbolagets rapport över resultaträkning och totalresultat i sammandrag.					
Tkr	2017 Juli- Sept	2016 Juli-Sept	2017 Jan-Sept	2016 Jan-Sept	2016 Jan-Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-	11 512
	0	0	0	0	11 512
Central administration	-2 338	-2 558	-8 978	-4 487	-7 300
Rörelseresultat	-2 338	-2 558	-8 978	-4 487	4 212
Räntekostnader	-551	105	-752	-3 963	-4 310
Resultat efter finansiella poster	-2 890	-2 453	-9 730	-8 451	-97
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	700
Resultat före skatt	-2 890	-2 453	-9 730	-8 451	603
Aktuell skatt	-	-	-	-	-3
Periodens resultat	-2 890	-2 453	-9 730	-8 451	600
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-2 890	-2 453	-9 730	-8 451	600

Moderbolagets rapport över finansiell ställning i sammandrag			
	2017	2016	2016
Tillgångar, tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Inventarier	476	54	409
Aktier i dotterföretag	245 014	114 422	173 450
Uppskjuten skattefordran	2 118	-	2 118
Summa anläggningstillgångar	247 609	114 476	175 997
Fordringar hos koncernföretag	92 361	70 337	49 310
Kortfristiga fordringar	538	15 978	17 259
Likvida medel	182 881	5 505	2 265
Summa omsättningstillgångar	275 781	91 819	68 834
Summa tillgångar	523 390	206 295	244 811
Eget kapital och skulder, tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Bundet eget kapital	36 433	25 766	25 766
Fritt eget kapital	288 588	178 791	189 959
Summa eget kapital	325 021	204 557	215 726
Långfristiga skulder till kreditinstitut	195 996	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Summa långfristiga skulder	195 996	0	405 685
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	10 000
Övriga kortfristiga skulder	2 372	1 738	19 085
Summa kortfristiga skulder	2 372	1 738	29 085
Totalt eget kapital och skulder	523 390	206 295	244 811

Förändring av eget kapital, tkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	215 726	4 108	12 993
Periodens resultat	-9 730	-8 451	600
Nyemission stamaktier, netto	10 667	21 659	14 559
Överkursfond	117 685	187 241	187 574
Aktieutdelning	-9 327	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	325 021	204 556	215 726

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.

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.