

## **MaxFast Properties AB (publ):**

### **Bokslutskommuniké, januari – december 2016**



*Projekt Fanfaren 0 i Karlstad. MaxFast avser att investera cirka 183 mkr i etapp 1 i centralt belägna Fanfaren 0 i Karlstad. Fastigheten kommer att inrymma 9 000 kvm kontor och servicefunktioner. Hyresvärdet beräknas uppgå till cirka 13,7 mkr.*

#### **Januari – december 2016**

- Intäkterna uppgick till 59,6 mkr (31,1).
- Driftsöverskottet uppgick till 45,1 mkr (24,2).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22,5 mkr (13,8).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 74,9 mkr (110,0).
- Årets resultat uppgick till 70,6 mkr (98,7), motsvarande 9,0 kronor per aktie (52,5).
- Eget kapital uppgick till 385,4 mkr (112,7).
- Bolaget har tillträtt elva fastigheter, förvärvat ett markupplåtelseavtal, frånträtt två fastigheter samt avtalat om förvärv av en fastighet med tillträde under kvartal ett 2017.
- MaxFast har genomfört tre nyemissioner om totalt 217 mkr. Bolaget listades på Nasdaq Stockholm First North 29 juni 2016.
- Styrelsen utsåg Håkan Karlsson, tidigare finanschef i MaxFast, till ny vd och Magnus Fält, tillika fastighetschef, till vice vd i MaxFast den 1 november 2016.

- Styrelsens föreslår en utdelning om 9,3 mkr (0), vilket med befintligt antal aktier per 31 januari 2017 motsvarar 0,90 kr per aktie. Vid fulltecknad Spridningsemission och Överteckningsemission (se händelser efter periodens utgång) motsvarar utdelningen 0,62 kr per aktie.

### Oktober - december 2016

- Intäkterna uppgick till 19,0 mkr (9,2).
- Driftsöverskottet uppgick till 14,7 mkr (6,9).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8,6 mkr (2,8).
- Periodens resultat uppgick till 11,6 mkr (90,0), motsvarande 1,1 kronor per aktie (25,4).

Sammanfattning nyckeltal	2016 Okt-dec 2016-12-31	2015 Okt-dec 2015-12-31	2016 Jan-dec 2016-12-31	2015 Jan-dec 2015-12-31
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,8	0,8	2,9	7,4
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,1	25,4	9,0	52,5
EPRA NAV, kr/aktie	42,1	30,6	42,1	30,6
Börskurs, kr/aktie	34,8	i.u.	34,8	i.u.
Avkastning på eget kapital, %	4,6	153	28,3	167
Soliditet, %	38,2	22,5	38,2	22,5
Belåningsgrad total, %	52,3	72,8	52,3	72,8

i.u.=Ingen uppgift

### Väsentliga händelser efter årets utgång

- Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 27 december 2016 har styrelsen i MaxFast beslutat att genomföra en nyemission av aktier till allmänheten, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt (Spridningsemissionen). Spridningsemissionen omfattar högst 3 174 604 aktier till en kurs om 31,5 kronor. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt motiveras av ett behov av ökad spridning i ägandet i syfte att öka likviditeten i handeln med aktien. Om Spridningsemissionen fulltecknas kommer MaxFast att tillföras cirka 100 mkr före emissionskostnader. Styrelsen har också, med stöd i bolagsstämmans bemyndigande, möjlighet att besluta om en överteckningsemission (Överteckningsemissionen) om Spridningsemissionen blir övertecknad. Om även Överteckningsemissionen blir fulltecknad kommer bolaget att tillföras ytterligare 50 mkr, det vill säga sammanlagt 150 mkr, före emissionskostnader. De likvida medel som tillförs genom Spridningsemissionen och Överteckningsemissionen kommer att användas för projektinvesteringar i fastigheter samt förvärv av fler fastigheter med höga kassaflöden.
- Bolaget har kallat till en extra bolagsstämma den 7 februari 2017 med anledning av styrelsens förslag om ändrad firma till i första hand MaxFastigheter AB.

## Vd har ordet

Vid ett årsskifte är det alltid bra att summera året som gått och fundera på vad som komma skall. För MaxFast var 2016 ett händelserikt, omvälvande och positivt år. Vi har fördubblat antalet fastigheter, fastighetsvärdet och antalet hyresgäster. Under första halvåret 2016 låg stort fokus på dels kapitalanskaffning för att kunna uppfylla tillväxtstrategin, dels förberedelser inför listningen på First North i juni. Under andra halvåret och inledningen av 2017 lade vi kraften på att uppfylla det som utlovats till våra aktieägare, det vill säga att sätta det nya kapitalet i arbete genom att investera i bra fastigheter med höga kassaflöden.

Under det senaste dryga året har vi förvärvat tolv fastigheter, varav elva tillträtts, med en direktavkastning på mellan 7,5 och 13,8 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 trissat upp 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. Förvärven har huvudsakligen utgjorts av enklare handelsfastigheter. Andelen handel i portföljen har dock minskat och samhällsfastigheter tillkommit.

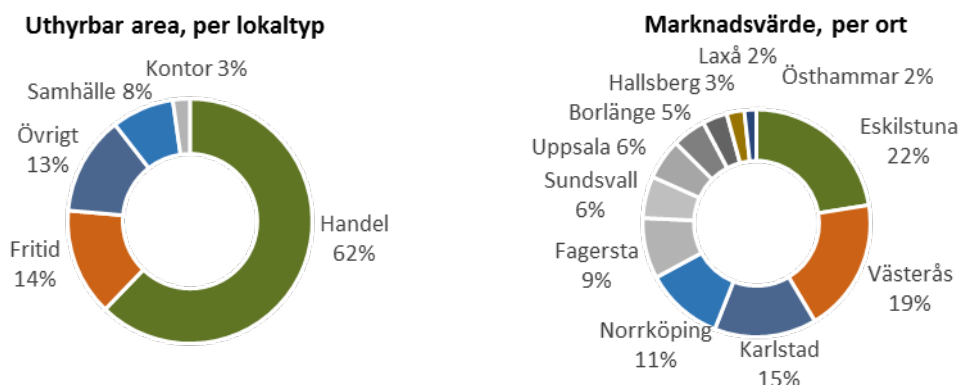
MaxFast uppvisar en god intjäningsförmåga på årsbasis. Då bolaget har vuxit snabbt och kontinuerligt har vi inte med oss hela driftnettot från de fastigheter som tillträtts under året i resultaträkningen för 2016. En intjäningsförmåga med samtliga förvaltningsfastigheter per 1 mars 2017 som finns med i bokslutskommunikén säger därför mer om kraften och möjligheterna i beståndet. Kraften är stark och möjligheterna stora!

I november beslöt styrelsen att utse mig till vd i MaxFast från att tidigare ha varit finanschef. Jag ser fram mot att leda bolagets tillväxt mot nästa etappmål om ett fastighetsvärde på två miljarder kronor och med god lönsamhet i verksamheten. Tillväxt, avkastning och diversifiering är vad som står på agendan för MaxFast under 2017. För att det ska bli möjligt vänder sig MaxFast nu till nya investerare på kapitalmarknaden med ett erbjudande om att teckna aktier i bolaget. Emissionslikviden ska användas till intressanta projektmöjligheter och förvärv av fler fastigheter med bra kassaflöden. Vi avser att, med start under kvartal två 2017, investera drygt 180 mkr i nyproduktion av huvudsakligen kontor nära centrum i Karlstad.

*Håkan Karlsson*  
Vd MaxFast Properties AB

## Fastighetsbeståndet

Beståndet uppgick till 20 förvaltningsfastigheter (11) omfattande cirka 93 000 kvm (56 000) per sista december 2016. Fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 956 mkr (462), varav handel utgjorde 62 procent och fritid 14 procent. Andelen handel har minskat med 7 procentenheter sedan halvårsskiftet och samhällsfastigheter har ökat med 8 procentenheter.



Fördelning per ort 2016-12-31						
Ort	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Hyresintäkt, teoretisk tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			mkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3,4	899	3,4	100,0
Eskilstuna	3	16 475	18,8	1 142	16,4	87,1
Fagersta	4	20 534	14,2	691	11,6	81,8
Hallsberg	1	3 268	2,8	855	2,8	100,0
Karlstad	2	14 479	9,5	659	9,5	100,0
Laxå	1	2 868	2,1	733	2,1	100,0
Norrköping	2	12 379	9,7	779	7,9	82,3
Sundsvall	1	3 822	3,8	1 006	3,8	100,0
Uppsala	2	685	3,9	5 711	3,9	100,0
Västerås	2	10 213	16,5	1 613	15,4	93,3
Östhammar	1	4 214	2,0	467	2,0	100,0
<b>Totalt per 2016-12-31</b>	<b>20</b>	<b>92 759</b>	<b>86,7</b>	<b>935</b>	<b>78,9</b>	<b>91,0</b>

## Förvärv, försäljningar och investeringar

Bolaget har förvärvat och tillträtt elva fastigheter för 402 mkr, ett markupplåtelseavtal för 15 mkr och avyttrat samt frånträtt två fastigheter för 11 mkr under året. MaxFast har därutöver tecknat avtal om förvärv av ytterligare en fastighet för 28 mkr med tillträde 1 mars 2017.

## Hyresgäster

Hyresvärdet uppgår till 86,7 mkr (34,5) per den sista december 2016. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent (90,0). Störst hyresgäst var Leos Lekland med 13,6 procent av det totala kontraktsvärdet. Genomsnittlig återstående hyrestid för samtliga hyresavtal uppgick till 5,0 år.

<b>Största hyresgäster</b>					
2016-12-31					
Hyresgäst	Antal avtal	Orter	Lokaltyp	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Genomsnittlig återstående löptid, år
Leos Lekland	3	Borlänge, Eskilstuna, Sundsvall	Fritid	13,6	11,0
Burger King	3	Eskilstuna, 2 Uppsala	Handel	6,9	12,0
Granngården	3	Karlstad, Västerås, Östhammar	Handel	6,6	5,3
Willys	2	Eskilstuna, Östhammar	Handel	6,2	6,0
Kulthammar	1	Fagersta	Samhälle	5,6	0,5
Dollarstore	2	Hallsberg, Laxå	Handel	5,3	6,8
H&M	1	Västerås	Handel	3,7	0,8
Elgiganten	1	Eskilstuna	Handel	3,3	2,0
Lindex	1	Västerås	Handel	3,3	3,0
Lekia	1	Norrköping	Handel	2,9	3,0
<b>Största hyresgäster</b>	<b>18</b>			<b>57,4</b>	<b>6,5</b>
Övriga hyresgäster	73			42,6	
<b>Totalt</b>	<b>91</b>			<b>100,0</b>	<b>5,0</b>

#### Resultat för perioden januari – december 2016 (12 månader)

Intäkterna uppgick till 59,6 mkr (31,1) och fastighetskostnaderna till 14,5 mkr (6,9). Driftsöverskottet uppgick till 45,1 mkr (24,2), förvaltningsresultatet till 22,5 mkr (13,8) och årets resultat till 70,6 mkr (98,7). Förvaltningsresultatet och periodens resultat är påverkat av engångskostnader om 3,4 mkr (0,1) huvudsakligen hänförliga till kostnader i samband med kapitalresning och listning av bolaget. Förändringen i årets resultat beror huvudsakligen på att bolaget under kvartal fyra 2015 bytte redovisningsmetod från K3 till IFRS, vilket fick till följd att samtliga fastigheter redovisas till verkligt värde innebärande att orealiserade värdeförändringar var högt 2015.

#### Balansräkning per den 31 december 2016

Balansomslutningen uppgick till 1 008 mkr (501). Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter till ett värde om 956 mkr (462). Det egna kapitalet uppgick till 385 mkr (113). Under första kvartalet 2016 genomfördes två nyemissioner om totalt 7 mkr riktade till befintliga aktieägare och under andra kvartalet genomfördes en nyemission om cirka 210 mkr i syfte att bredda aktieägarkretsen, förändra kapitalstrukturen samt möjliggöra förvärv av nya fastigheter. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 486 mkr (237).

#### Finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 6,0 mkr (6,7). Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 1,8 procent (2,1) per sista december 2016. 74 procent (90) av skulderna har bunden ränta genom ränteswappar. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 2,8 år (4,2) och genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 0,8 år (1,0). Belåningsgraden uppgick till 52,3 procent (72,8).

Ränte- och låneförfallostruktur					
2016-12-31	Ränteförfallostruktur		Genomsnittlig ränta	Låneförfallostruktur	
År	Tkr	%	%	Tkr	%
0-1	126 013	25,9	1,1	356 220	73,3
>1-2	-	-	-	38 800	8,0
>2-3	-	-	-	88 358	18,2
>3-4	173 854	35,8	2,1	2 691	0,6
>4-5	186 201	38,3	1,9	-	-
>5-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>486 067</b>	<b>100,0</b>	<b>1,8</b>	<b>486 067</b>	<b>100,0</b>

### Moderbolaget

Moderbolaget MaxFast Properties AB:s resultat för året uppgick till 0,6 mkr (1,0) och bolaget förfogade vid årets slut över 2,3 mkr (0,1) i likvida medel. Det egna kapitalet uppgick till 213,6 mkr (13,0) per den 31 december 2016.

### Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFast ägde per den 31 december 2016 och för en period om tolv månader. Intjäningsförmågan inkluderar, förutom de fastigheter som ägdes per 31 december 2016, även en fastighet om 28 mkr som tillträds den 1 mars 2017.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 mars 2017	Förändring	3 oktober 2016
Intäkter	91,9	10,1	81,8
Fastighetskostnader	-19,9	-0,6	-19,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>71,9</b>	<b>9,4</b>	<b>62,5</b>
Central administration	-7,2	-0,1	-7,0
Finansnetto	-12,0	-1,7	-10,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>52,8</b>	<b>7,6</b>	<b>45,2</b>
Förvaltningsfastigheter	985,5	121,0	864,5
Totalt antal aktier	10 306 511	0	10 306 511
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	385,4	11,6	373,8
Överskottsgrad, %	78,3	1,9	76,4
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	7,3	0,1	7,2
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,1	0,7	4,4
Avkastning på EK (ex värdeförändringar) efter skatt, %	10,7	1,3	9,4

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 1 mars 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 2016.

#### Aktien

Aktieägare i MaxFast Properties AB 2016-12-31		
Aktieägare	Antalet aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 530 580	14,9%
Catella Bank S. A.	846 110	8,2%
Danica Pension	713 336	6,9%
Axagon AB	558 705	5,4%
Rellco Invest AB	476 057	4,6%
EkoFast Invest AB	354 897	3,4%
Stora Vall AB	315 200	3,1%
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,9%
Banque Öhman S.A.	299 360	2,9%
Willest Invest AB	291 200	2,8%
<b>Summa tio största</b>	<b>5 685 445</b>	<b>55,2%</b>
Övriga aktieägare	4 621 066	44,8%
<b>Totalt</b>	<b>10 306 511</b>	<b>100,0%</b>

Aktiekapitalet i MaxFast uppgår till 25 766 277,50 kronor, fördelat på 10 306 511 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 34,8 kronor. För bolag anslutna till First North krävs en Certified Adviser, vilken bland annat ska utöva viss tillsyn. Erik Penser Bank AB är MaxFasts Certified Adviser. Bolagets kortnamn är MAXF. Bolagets ISIN-kod är SE0008406417. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

**Transaktioner med närstående**

Bolaget har tecknat avtal med EkoFast Skötsel AB om fastighetsrelaterade stödtjänster. EkoFast Skötsel AB är ett bolag inom samma sfär som EkoFast Invest AB. Ersättningen uppgår till cirka 500 000 kronor per år. Inga övriga närståendetransaktioner har förekommit.

**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 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 samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

MaxFasts 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.

**Extra bolagsstämma**

Vid extra bolagsstämma i MaxFast den 27 december 2017 fattades bland annat beslut om att utöka antalet ordinarie styrelseledamöter med en styrelseledamot och att välja Robert Engwall till ny ordinarie styrelseledamot. Revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utsågs till revisor med den auktoriserade revisorn Gert-Ove Levinsson som huvudansvarig revisor. Gränserna för bolagets aktiekapital i bolagsordningen ändrades till lägst 25 000 000 kronor och högst 100 000 000 kronor. Gränserna för antalet aktier i bolaget ändras till lägst 10 000 000 aktier och högst 40 000 000 aktier. Styrelsen bemyndigades att besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler. Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt kan ske för att möjliggöra eventuella förvärv och kapitalanskaffningar samt för att öka spridningen av ägandet i bolaget.

**Händelser efter årets utgång**

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 27 december 2016 har styrelsen i MaxFast Properties AB (MaxFast) beslutat att genomföra en nyemission av aktier till allmänheten, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt (Spridningsemissionen). Spridningsemissionen omfattar högst 3 174 604 aktier till en kurs om 31,5 kronor. Avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt motiveras av ett behov av ökad spridning i ägandet i syfte att öka likviditeten i handeln med aktien.

Om Spridningsemissionen fulltecknas kommer MaxFast att tillföras cirka 100 mkr före emissionskostnader. Styrelsen har också, med stöd i bolagsstämmans bemyndigande, möjlighet att besluta om en överteckningsemission (Överteckningsemissionen) om Spridningsemissionen blir övertecknad. Om även Överteckningsemissionen blir fulltecknad kommer bolaget att tillföras ytterligare 50 mkr, det vill säga sammanlagt 150 mkr, före emissionskostnader. De likvida medel som tillförs genom Spridningsemissionen och Överteckningsemissionen kommer att användas för projektinvesteringar i fastigheter samt förvärv av fler fastigheter med höga kassaflöden.



**Indikativ tidplan emission**

7 februari 2017

8 – 24 februari 2017

28 februari – 9 mars 2017

Omkring 28 februari 2017

Beräknad dag för offentliggörande av prospektet

Anmälningssperiod

Handel med BTA

Offentliggörande av utfall i spridningsemissionen och eventuellt överteckningsemissionen

MaxFast har kallat till extra bolagsstämma den 7 februari 2017. Styrelsen föreslår att Bolagets firma ändras till, i första hand, MaxFastigheter AB.

**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.

Gävle den 31 januari 2017

**MaxFast Properties AB (publ)**

Christer Sundin  
Styrelseordförande

Julia Öhman Persson  
Styrelseledamot

Filip Andersson  
Styrelseledamot

Leif Hässel  
Styrelseledamot

Sven Engwall  
Styrelseledamot

Robert Engwall  
Styrelseledamot

Håkan Karlsson  
Verkställande direktör

## Granskningsrapport

### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för MaxFast Properties AB (publ) per 31 december 2016 och den tolv månadersperiod 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 31 januari 2017

### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Gert-Ove Levinsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**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 2016 på webb

29 mars 2017

Årsstämma 2017

11 maj 2017

Delårsrapport januari-mars 2017

11 maj 2017

Delårsrapport januari-juni 2017

22 augusti 2017

Delårsrapport januari-september 2017

15 november 2017

Bokslutskommuniké 2017

15 februari 2018

**Om MaxFast**

MaxFast Properties AB (publ)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på [www.maxfast.se](http://www.maxfast.se)

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB

<b>Koncernens rapport över resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>				
<b>Resultaträkning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Tkr</b>	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Intäkter	18 999	9 177	59 578	31 088
Fastighetskostnader	-4 334	-2 235	-14 499	-6 925
<b>Driftöverskott</b>	<b>14 665</b>	<b>6 942</b>	<b>45 079</b>	<b>24 163</b>
Övriga externa kostnader	-1 706	-1 242	-6 935	-2 173
Central administration	-1 548	-	-2 595	-
Finansnetto	-2 789	-2 925	-13 077	-8 149
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 622</b>	<b>2 775</b>	<b>22 473</b>	<b>13 841</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5 076	110 049	74 932	110 049
Orealiserade värdeförändringar derivat	3 280	335	-5 563	335
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 978</b>	<b>113 159</b>	<b>91 842</b>	<b>124 225</b>
Aktuell skatt	154	193	-3 307	-981
Uppskjuten skatt	-5 556	-23 317	-17 978	-24 577
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 576</b>	<b>90 035</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>
<b>Totalresultat</b>				
Resultat efter skatt	<b>11 576</b>	<b>90 035</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>11 576</b>	<b>90 035</b>	<b>70 557</b>	<b>98 667</b>
Resultat efter skatt per aktie, före och efter utspädning, kr	1,1	25,4	9,0	52,5
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	10 307	3 550	7 880	1 878

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

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Tillgångar, tkr</b>	<b>31 december</b>	<b>31 december</b>
Förvaltningsfastigheter	956 500	461 582
Pågående nyanläggningar m.m.*	18 013	10 912
Inventarier	551	0
Derivatinstrument	0	336
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>975 064</b>	<b>472 830</b>
Kortfristiga fordringar	26 930	20 980
Likvida medel	5 978	6 706
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>32 907</b>	<b>27 686</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>
<b>Eget kapital och skulder, tkr</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)	385 401	112 710
Uppskjuten skatt	42 994	24 887
Derivatinstrument	5 228	0
Långfristiga skulder till kreditinstitut	455 981	224 395
Övriga långfristiga skulder	8 458	107 393
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>512 661</b>	<b>356 675</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	30 086	12 165
Övriga kortfristiga skulder	79 823	18 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>109 909</b>	<b>31 131</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 007 971</b>	<b>500 516</b>

<b>Förändring av eget kapital, tkr</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Eget kapital vid periodens ingång	112 710	5 343
Periodens resultat	70 557	98 667
Nyemission stamaktier, netto	14 559	8 700
Överkursfond	187 574	
Aktieutdelning	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	385 401	112 710

\* Inklusive förvärvat markupplåtelseavtal i Karlstad.

<b>Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag</b>				
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
<b>Tkr</b>	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
<b>Löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat före värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11 412	5 700	35 550	21 990
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	110	-
Betald ränta	-2 263	-1 081	-15 524	-6 418
Erhållen ränta	95	-	11	11
Betald skatt	2 485	106	782	-457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11 649</b>	<b>4 725</b>	<b>20 929</b>	<b>15 126</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av fordringar	14 210	-11 334	-4 084	-18 771
Förändring av kortfristiga skulder	34 953	791	47 370	10 289
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>60 812</b>	<b>-5 818</b>	<b>64 215</b>	<b>6 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-122 195	-52 553	-401 301	-243 293
Investeringar i befintliga fastigheter	-18 484	-11 342	-38 599	-11 782
Försäljning av fastigheter	-51	-	11 058	-
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-380	-110	-610	-110
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-141 110</b>	<b>-64 005</b>	<b>-429 452</b>	<b>-255 185</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	3 500	200 015	8 700
Upptagna lån	71 230	72 612	178 509	246 482
Amortering av låneskulder	-5 027	-2 948	-14 016	-4 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>66 203</b>	<b>73 167</b>	<b>364 508</b>	<b>250 834</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-14 095</b>	<b>3 341</b>	<b>-729</b>	<b>2 293</b>
Likvida medel vid årets början	20 072	3 365	6 706	4 413
Likvida medel vid periodens slut	5 977	6 706	5 977	6 706

## FINANSIELLA NYCKELTAL

MaxFast presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagens 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	2016	2015	2016	2015
	3 mån okt-dec	3 mån okt-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Antal fastigheter vid periodens utgång	20	11	20	11
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	92 759	56 073	92 759	56 073
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	957*	472	957*	472
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 312*	8 426	10 312*	8 426
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,0	91,0	90,0
Överskottsgrad, %	77,2	75,6	75,7	77,7
Direktavkastning fastigheter, %	2,1*	2,4	6,4*	8,3
<b>Finansiella</b>				
Eget kapital vid årets slut, tkr	385 401	112 710	385 401	112 710
Avkastning på eget kapital, %	4,6	152,5	28,3	167,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	3,1	1,3	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	1,9	2,7	2,7
Belåningsgrad kreditinstitut, %	50,8*	50,1	50,8*	50,1
Belåningsgrad total, %	52,3*	72,8	52,3*	72,8
Soliditet, %	38,2	22,5	38,2	22,5
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	1,8	2,1	1,8	2,1
<b>Nyckeltal per aktie</b>				
Antal aktier vid periodens slut, tusental	10 307	4 483	10 307	4 483
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	10 307	3 550	7 880	1 878
Eget kapital, kr/aktie	37,4	25,1	37,4	25,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	42,1	30,6	42,1	30,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,8	0,8	2,9	7,4
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,1	25,4	9,0	52,5
Börskurs, kr/aktie	34,8	i.u.	34,8	i.u

Historiska siffror är justerade för den split som genomfördes under första kvartalet 2016.

i.u.=Ingen uppgift

\* Exkluderar balansposten Nyanläggningar m.m.

<b>Moderbolagets rapport över resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>				
<b>Resultaträkning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Tkr</b>	<b>3 mån</b>	<b>3 mån</b>	<b>12 mån</b>	<b>12 mån</b>
	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Nettoomsättning	11 512	-	11 512	-
Övriga externa kostnader	-1 350	-1	-4 790	-47
Central administration	-1 438	-	-2 485	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 725</b>	<b>-1</b>	<b>4 237</b>	<b>-47</b>
Avskrivningar	-24	-	-25	-
Anticiperad utdelning	-	1 600	-	1 600
Räntekostnader	-346	-1 662	-4 310	-5 095
Koncernbidrag	700	4 545	700	4 545
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9 054</b>	<b>4 481</b>	<b>603</b>	<b>1 003</b>
Aktuell skatt	-3	-	-3	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 051</b>	<b>4 481</b>	<b>600</b>	<b>1 003</b>
<b>Totalresultat</b>				
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>9 051</b>	<b>4 481</b>	<b>600</b>	<b>1 003</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>9 051</b>	<b>4 481</b>	<b>600</b>	<b>1 003</b>



<b>Moderbolagets rapport över finansiell ställning i sammandrag</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Tillgångar, tkr</b>	<b>31 december</b>	<b>31 december</b>
Inventarier	409	-
Aktier i dotterföretag	173 450	29 541
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>173 859</b>	<b>29 541</b>
Fordringar hos koncernföretag	49 310	81 726
Kortfristiga fordringar	17 259	12 000
Likvida medel	2 264	59
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>68 833</b>	<b>93 785</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>242 692</b>	<b>123 326</b>
<b>Eget kapital och skulder, tkr</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Bundet eget kapital	25 766	11 208
Fritt eget kapital	187 841	1 785
<b>Summa eget kapital</b>	<b>213 607</b>	<b>12 993</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 000	-
Övriga kortfristiga skulder	19 085	110 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>29 085</b>	<b>110 333</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>242 692</b>	<b>123 326</b>

<b>Förändring av eget kapital, tkr</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Eget kapital vid periodens ingång	12 993	
Periodens resultat	600	1 007
Nyemission stamaktier, netto	14 559	11 208
Överkursfond	185 456	778
Aktieutdelning		
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>213 607</b>	<b>12 993</b>

## 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 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**

Driftöverskott i relation till intäkter.