

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2017



Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet finns främst i Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen.

Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,6 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 65 procent av bostäder.

Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.



Fastigheten på omslaget är Tallnäs 1:123, Timrå

ETT RENOVERANDE **AMASTEN**

Kvartalet januari – mars 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 65,0 mkr (56,2).
- Driftsöverskottet uppgick till 26,2 mkr (25,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,3 mkr (8,1).
- Periodens resultat ökade till 33,2 mkr (18,0).
- Resultatet per stamaktie ökade till 0,20 (0,09).
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 5,18 (4,07).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Finspång med ett underliggande fastighetsvärde om 177,5 mkr ingicks.
- Ytterligare ett förvärvsavtal ingicks avseende en portfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 248 mkr i Ronneby.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Amasten tillträdde det ovan nämnda beståndet i Finspång i början av april.
- I början av maj emitterades ytterligare obligationer om 100 mkr med en kupong om Stibor +6 procent. Obligationerna emitterades till en kurs om 101 procent vilket innebär en ränta på cirka Stibor +5,5 procent.
- Amasten genomförde i början av maj både avyttringar och förvärv av fastigheter. Förvärven skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 63,8 mkr. Även försäljningarna skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde på 90,8 mkr. De avyttrade fastigheterna utgörs av tre fastigheter i Sollefteå och sex mindre fastigheter i Härnösand. Förvärven avser en centralt belägen större fastighet i Sundsvall med bostäder och lokaler, samt tre mindre kommersiella fastigheter i Karlskoga och Smålandsstenar.

JANUARI-MARS 2017

HYRESINTÄKTER

65,0 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT

26,2 MKR

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

2,3 MKR

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

5,18 KR

DIREKTAVKASTNING

4,3 PROCENT

FASTIGHETSVÄRDE

2 591 MKR

Perioden i korthet, mkr

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Rullande 12 månader
Hyresintäkter	65,0	56,2	246,1	254,9
Driftsöverskott	26,2	25,6	126,5	127,1
Direktavkastning, %	4,3	5,0	5,6	4,9
Resultat före skatt	46,4	23,9	168,6	191,2
Förvaltningsresultat	2,3	8,1	39,2	33,5
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr *	-0,01	0,03	0,15	0,12
Värdet förändringar fastigheter	43,8	15,6	128,6	156,9
Periodens resultat	33,2	18,0	132,4	147,6
Resultat per stamaktie, kr *	0,20	0,09	0,78	0,88
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,18	4,07	4,87	5,18

* Resultatet är inte föremål för någon utspädning.

Definitioner, se sid 25.



Amastens första kvartal präglades av fortsatt starka värdeökningar till följd av det värdehöjande renoveringsarbetet och en stark transaktionsmarknad. Under perioden aviserades också förvärv av bostadsportföljer till ett värde av 425 mkr. Fokus för Amasten framgent ligger alltså på fortsatt tillväxt, ökad renoveringstakt och notering på Nasdaq Stockholm.

Under första kvartalet renoverades 23 lägenheter, vilket är mer än dubbelt så många som under första kvartalet i fjol. Säsongsmissigt renoverar vi färre lägenheter under vinterkvartalet för att balansera kassaflödet i verksamheten. I rapporten återfinns en fördjupning kring Amastens arbete med värdehöjande renoveringar av lägenheter.

Det systematiska arbetet med att renovera upp fastigheter och lägenheter samt fokus på att förvärva bra hus med lite högre hyror har ökat genomsnittshyrorna i beståndet. Renoveringsarbetet är en viktig omställning i Amasten från ren volymtillväxt i beståndet till att successivt öka den egengenererade lönsamheten. Ökningen av de hyreshöjande investeringarna drar även initialt upp det löpande och övriga planerade underhållet för att skapa ett attraktivt boende för nytilkommande och befintliga hyresgäster. På sikt förbättras driftnettot ytterligare när kostnaderna successivt sjunker som följd av genomförda renoveringar.

Sedan föregående rapport har vi förvärvat ytterligare bostadsfastigheter i Finspång, Ronneby och Sundsvall med bra förvaltningsnyckeltal som ökar skalfördelarna och ligger helt i linje med Amastens aviserade strategi. Samtliga förvärv har tillträtts eller kommer att tillträdas under andra kvartalet. Inklusive dessa förvärv uppgår Amastens fastighetsvärde till cirka 3 miljarder kronor.

Arbetet med att sälja av fastigheter på orter som inte långsiktigt passar portföljen fortskrider. Efter första kvartalets utgång har vi sålt vårt bestånd i Sollefteå, samt ett antal mindre fastigheter i Härnösand som inte passar förvaltningsstrategin. Istället har vi bland annat förvärvat vår första fastighet i Sundsvall, vilket är i linje med vår målsättning att öka närvaron i de större städer vi idag finns på pendlingsavstånd till. De större orterna ger ännu starkare utväxling på renoveringsarbetet. Vi ser framför oss ytterligare förvärv i Sundsvall och på andra håll under året.

Förvaltningsresultatet för första kvartalet var lägre än normalt. Vinterkvartalet är årets dyraste för alla bostadsdominerade fastighetsbolag. Främst är det uppvärmning och energiförbrukning som drar upp kostnaderna. Första kvartalet är således inte representativt för helåret när det gäller driftnettoutveckling och lönsamhet.

Kvartalsresultatet belastades även negativt av räntemerkostnader för obligationsmedel som investerades först efter kvartalets utgång. Den effekten faller successivt bort under andra kvartalet i takt med att de aviserade förvärven tillträds. Vidare är hyresintäkterna lägre till följd av utlöpta hyresgarantier från tidigare förvärv. Delar av dessa ytor har hyrts ut men vi har även tomställt vissa lokalytor i fastigheter som är föremål för större renovering. Slutligen bidrar ökad renoveringstakt till något högre övriga underhållskostnader. Initierade besparingsåtgärder inom central administration återspeglas dock positivt i kvartalet och kommer att ge ökad effekt successivt under året när dessa kostnader minskar. Full effekt kommer att uppnås från och med 2018.

Målet om en notering på Nasdaq Stockholms huvudlista kvarstår och bedöms alltså kunna ske i slutet av 2017. Efter kvartalets utgång har vi emitterat ytterligare obligationer till lägre ränta än tidigare, vilket är ett uttryck för vårt ökade förtroende på kreditmarknaden.

Medlen ger oss viss fortsatt investeringskapacitet och möjlighet att förstärka det värdehöjande renoveringsarbetet. Därmed ser vi fram emot att fortsätta skapa ett större och lönsammare Amasten åt våra aktieägare och ett ännu bättre boende för våra hyresgäster!

Stockholm i maj 2017

David Dahlgren
Verkställande direktör



Målet om en notering på
Nasdaq's huvudlista kvarstår
och bedöms alltjämt kunna
ske i slutet av 2017



Magistern 23, Härnösand

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2016.

FÖRSTA KVARTALET 2017

Hyresintäkter

Under första kvartalet uppgick hyresintäkterna till 65,0 mkr (56,2). Jämfört med fjärde kvartalet minskade hyresintäkterna med 4,3 mkr. Hyresgarantier motsvarande 2 mkr upphörde vid årsskiftet på de portföljer som förvärvades 2014, vilket minskar hyresintäkterna med motsvarande belopp.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 38,8 (30,6) mkr under kvartalet. De ökade kostnaderna förklaras av det större fastighetsbeståndet. Jämfört med fjärde kvartalet ökade kostnaderna med 2,5 mkr främst hänförligt till säsongsmässigt högre kostnader såsom uppvärmning och snöröjning. Bolaget har fortsatt stort fokus på kostnadsbesparingsåtgärder framförallt på mediasidan och har kunnat fortsätta sänka driftskostnaderna per kvm på jämförbart bestånd under året.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 26,2 mkr (25,6) för kvartalet. Ökningen av driftsöverskott förklaras av förändringen i fastighetsbeståndet samt ökade hyror och minskade kostnader för jämförbart bestånd. Överskottsgraden uppgick till 40 procent för kvartalet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2,3 mkr (8,1) för kvartalet. Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 9,0 mkr (9,3) för kvartalet. De minskade kostnaderna är ett resultat dels av kostnadsbesparingar och dels av att ren fastighetsadministration nu allokeras i allt större del till fastighetskostnader. Förvaltningsresultatet dras ner av räntekostnaden för den obligation som emitterades i september för nya förvärv samt av de hyresgarantier som nämnts ovan under Hyresintäkter. Då ca 150 miljoner av obligationen ännu ej utnyttjats till förvärv så är förvaltningsresultatet för kvartalet cirka 2,25 mkr lägre på grund av den ökade räntekostnaden för de 150 mkr.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -14,9 mkr (-8,2) för kvartalet. Ökningen av räntekostnaderna förklaras av nya skulder som tagits upp för att finansiera de nya fastighetsbestånden. En stor del av obligationen som emitterades i september hade under första kvartalet ännu ej investerats i nya fastigheter. Snitträntorna har ökat något främst till följd av de icke säkerställda obligationerna som emitterades i juni och september.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 591 mkr (2 134). Ökningen beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Orealiserade värdeförändringar för kvartalet uppgick till 44,4 mkr (15,6). Orealiserade värdeförändringar påverkas mest av nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar samt lägre avkastningskrav. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

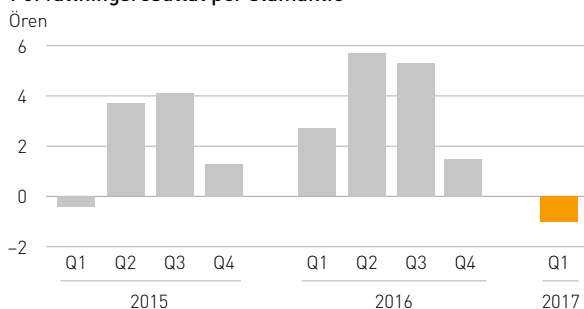
Periodens resultat

Resultatet för kvartalet ökade till 33,2 mkr (18,0). Värdeförändringar utgjorde största delen av det ökade resultatet.

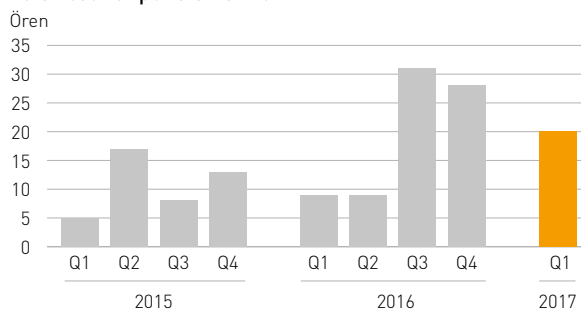
Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapitalförändring uppgick under perioden till -1,4 mkr (2,9). Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till -25,8 mkr (-12,2) och beror främst på investeringar i befintligt bestånd, preferensaktieutdelning, amortering av lån och skatt och momsinsbetalning. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 162,6 mkr (21,8).

Förvaltningsresultat per stamaktie



Totalresultat per stamaktie

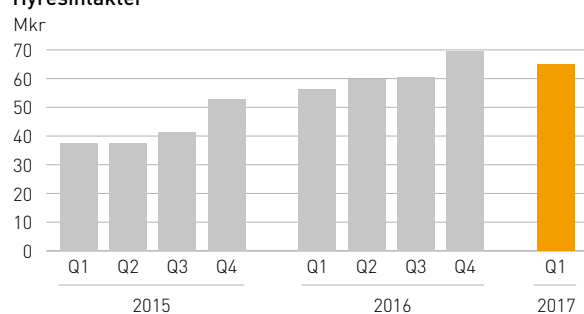


Nyckeltal i urval

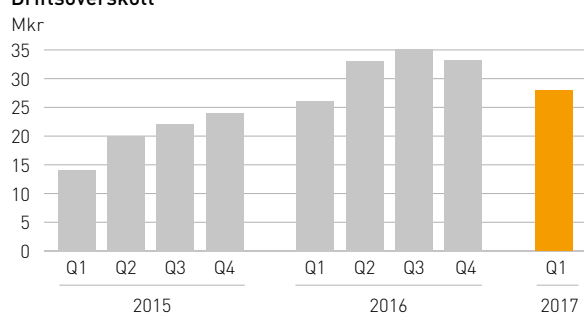
	Jan - Mars 2017	Jan - Mars 2016	Jan - Dec 2016	Rullande 12 månader
Aktierelaterade, kr per aktie				
Genomsnittligt antal stamaktier*	149 459 005	148 697 100	149 173 291	149 459 005
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	-0,01	0,03	0,15	0,12
Periodens resultat per stamaktie	0,20	0,09	0,78	0,88
Antal stamaktier per periodens slut*	149 459 005	149 459 005	149 459 005	149 459 005
Eget kapital, kr/stamaktie	4,61	3,76	4,39	4,61
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,18	4,07	4,87	5,18
Börskurs per bokslutsdagen	3,55	2,96	3,37	3,55
Fastighetsrelaterade				
Antal kvadratmeter	301 015	271 414	301 015	301 015
Hyresvärde helår, kr/kvm	914	929	912	914
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	92	91	93	92
Överskottsgrad, %	40	45	51	50
Redovisat värde, kr/kvm	8 608	7 861	8 435	8 608
Antal fastigheter	197	181	197	197
Direktavkastning, %	4,3	5,1	5,6	4,9
Finansiella				
Räntetäckningsgrad, %	116	199	188	166
Soliditet, %	32	35	31	32
Skuldsättningsgrad, ggr	2,14	1,87	2,22	2,14
Belåningsgrad, %	63	60	64	63
Belåningsgrad, fastigheter, %	68	61	69	68

* Utspädning via teckningsoptioner, konverteringslån eller liknande förekommer ej.

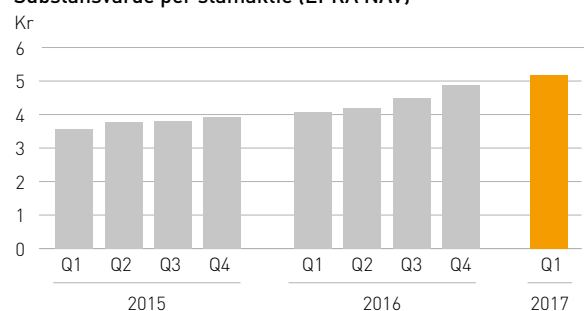
Hyresintäkter



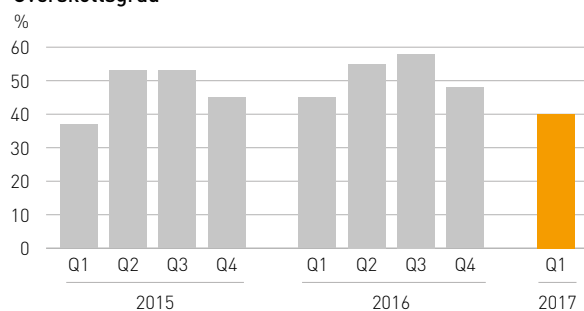
Driftsoverskott



Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)



Överskottsgrad



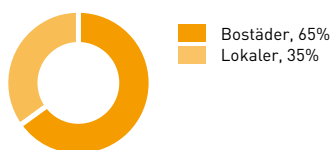
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 2 591 mkr vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 52 mkr jämfört med årsskiftet. Inga fastigheter tillträdde under kvartalet.

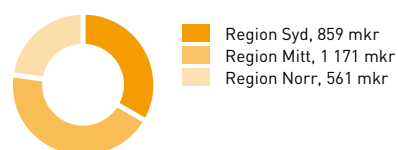
Andel fastigheter redovisat värde per region



Andel bostäder och lokaler



Redovisat värde per region



Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Beståndet består av 197 fastigheter med en total uthyrbar area om 300 000 kvm och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Under kvartalet har investeringar skett till ett värde av 9,1 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 9,1 mkr och 0 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 2 591 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 65 procent av bostäder, fördelat på 3 174 lägenheter.

	tkr
Fastighetsvärden 2016-12-31	2 539 200
Förvärvade fastigheter	0
Avyttrade fastigheter	-1 445
Investeringar i befintligt bestånd	9 136
Orealiserade värdeförändringar	44 384
Fastighetsvärden 2017-03-31	2 591 275

Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år normalt vid årsskiftet. Sedan 2016 har Amasten infört ett rullande schema avseende fastighetsvärderingar och fastighetsbesök av värderarna, så att värderarna ser alla fastigheter minst vartannat år. En fullständig

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder ¹⁾	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
Syd	53	86 749	1 369	79	21
Mitt	114	131 253	1 103	58	42
Norr	30	83 013	702	59	41
Totalt	197	301 015	3 174	65	35

Region	Hyresvärde, ²⁾ kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	82 069 311	946	96	858 775	33
Mitt	117 729 836	897	91	1 171 200	45
Norr	75 476 840	909	90	561 300	22
Totalt	275 275 987	914	92	2 591 275	100

¹⁾ Definition bostad: Stadigvarande boende.

²⁾ Exklusive tillägg.



Tegelbruket 4, Falun

värderingsgenomgång har i år gjorts till detta kvartal. Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom det bestånd i Härnösand som förvärvades i december 2014 som värderas av NAI Svefa.

Uthyrningen har förbättrats och hyrorna har ökat under kvartalet efter hyresförhandlingarnas avslutande. De minskade hyresintäkterna p g a minskade hyresgarantier har ej påverkat värderingarna i nämnvärd utsträckning då upphörandet redan fanns med i värderingarna tidigare kvartal. Avkastningskraven har även fortsatt sjunka under kvartalet. Som helhet har därför värdena ökat med cirka två procent.

Fastighetsmarknaden, Q1 2017

Den något långsamma återhämtningen i övriga Europa har gett upphov till ett lågt resursutnyttjande och ett lågt inflationstryck i Sveriges omvärld. Tillsammans med stimulanser sanktionerade av centralbanker har det inneburit en mycket lång period av lågt inflationstryck och låga räntor i både Sverige och övriga västvärlden.

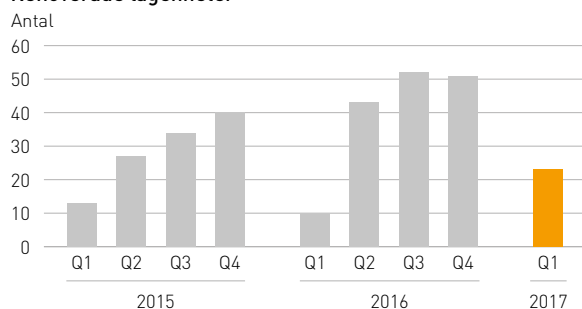
Vid riksbankens senaste penningpolitiska möte i slutet av april konstaterades det att konjunkturen är god och väntas stärkas ytterligare. Dock bedöms det ta längre tid innan inflationen stabiliseras runt 2 procent. Osäkerheten kring

den ekonomiska och politiska utvecklingen i omvärlden är fortsatt stor. För att ge fortsatt stöd åt inflationsuppgången utökades köpen av statsobligationer och att reporäntan behölls oförändrad. Först i mitten av 2018 väntas reporäntan höjas, vilket är något senare än i föregående prognos.

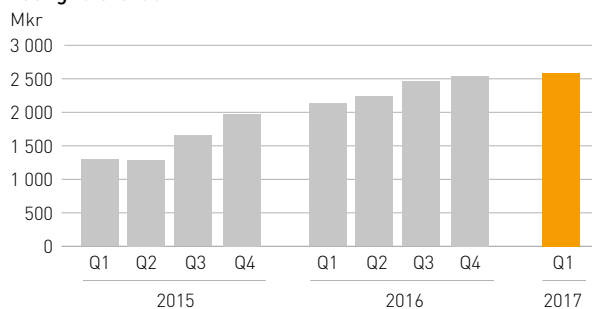
Under första kvartalet 2017 uppgick den sammanlagda transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad till 37,5 miljarder kronor, vilket är en ökning med 5 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Sammanlagt genomfördes 136 transaktioner vilket är det största antalet affärer sedan första kvartalet 2008. Den största andelen affärerna är hänförliga till kontorsmarknaden, som följdes av bostäder. Utländska investerare stod för 30 procent av investeringarna under kvartalet vilket är väsentligt högre än snittet på 16 procent som varit gällande under de senaste 5 åren. Det var också första gången som de var nettoköpare på den svenska fastighetsmarknaden.

Det är fortsatt samhällsfastigheter med långa avtal, bostäder i tillväxtorter samt kontor i Stockholms innerstad som det råder stor efterfrågan på. Men trenden med ökande efterfrågan på mer perifera orter fortsätter att öka, framför allt för bostäder och samhällsfastigheter, vilket har lett till sjunkande avkastningskrav även där.

Renoverade lägenheter



Fastighetsvärde



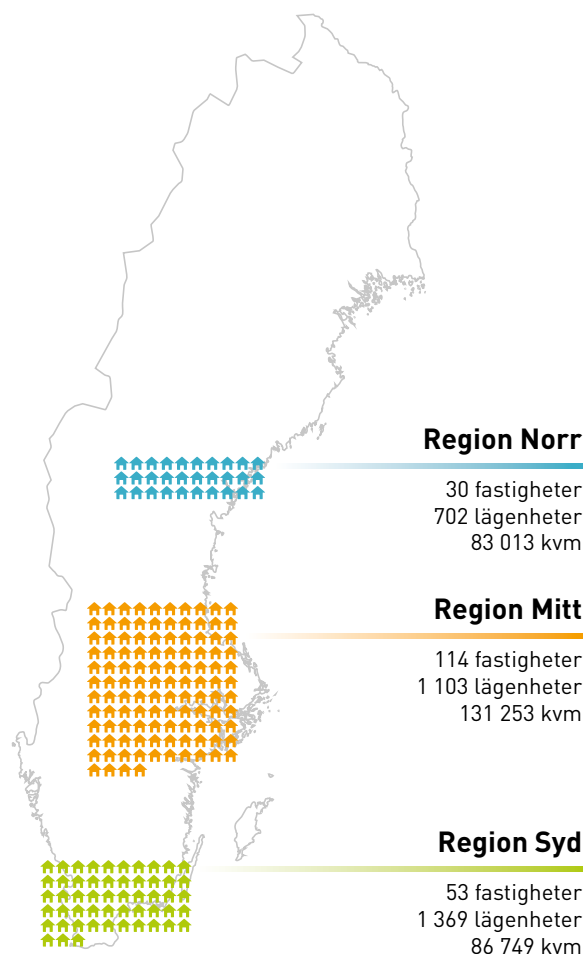
Hyror och kunder

Amastens intjäning påverkas främst av vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga och bolagets möjligheter att ta ut marknadsmässiga hyror. Vakanser och hyresnivåer påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen men också av den ekonomiska utvecklingen på de orter där bolaget äger fastigheter. Därtill kan stora enskilda hyresgäster ha tydlig effekt på intäkterna ifall de avflyttar eller har betalningsproblem. Största hyresgäster i Amasten idag utgörs av Svenska Staten samt kommuner och Landsting. De enda icke statliga hyresgäster som har över en procent av hyresvärdet är Willys, Coop och Esonpack, vilket gör exponeringen mot enskilda hyresgäster mycket liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande. Amasten strävar efter att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

Utfallet av 2017 års hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen har resulterat i en genomsnittlig hyresökning för bostäder om 0,8 procent med större delen av beståndet färdigförhandlat.

Segmentsinformation

Koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Norr, Mitt och Syd. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i Skåne och Blekinge. Mitt representerar innehaven i Finspång, Järna, Karlskoga, Sala, Skinnskatteberg och Strängnäs. Norr representerar fastigheterna i Sollefteå, Härnösand, Timrå och Falun.



Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Hyresintäkter				
Region Syd	19 626	15 957	67 404	58 800
Region Mitt	27 370	29 248	116 546	84 829
Region Norr	18 007	10 994	62 160	25 486
Totalt	65 003	56 199	246 110	169 115
Fastighetskostnader				
Region Syd	-11 239	-8 298	-33 180	-36 120
Region Mitt	-16 546	-15 540	-53 855	-33 974
Region Norr	-11 017	-6 809	-32 538	-19 663
Totalt	-38 802	-30 647	-119 573	-89 757
Driftsöverskott				
Region Syd	8 387	7 659	34 223	22 680
Region Mitt	10 825	13 708	62 691	50 855
Region Norr	6 989	4 185	29 622	5 823
Totalt	26 201	25 552	126 537	79 358



Riddaren 8, Härnösand

AMASTEN PREMIUM

– VÄRDEHÖJANDE RENOVERINGAR

Amasten initierade under 2016 ett långsiktigt målinriktat arbete med att utforma en kassaflödesdriven renoveringsstrategi som successivt lyfter driftnettot. Strategin går under namnet "Amasten Premium" och är en industriell metod för att skapa funktionella, kvalitativa och konstadseffektiva bostäder genom ort-/projektspecifika samt selektiva renoveringsåtgärder.

Amasten Premium bygger på flexibel renovering i små enheter utan stora ingrepp som att till exempel evakuerar hela trapphusuppgångar. Istället bygger konceptet på utnyttjandet av den naturliga omflyttningen hos hyresgäster.

När en lägenhet sägs upp går vi in och gör en bedömning för hur en renovering av just den lägenheten bäst lämpar sig utifrån ett par väletablerade tillvägagångssätt. Det innebär att omflyttningen skapar en naturlig grund för genomförandet av renoveringar, inte enbart från hyresgästens perspektiv utan även för Amasten som fastighetsägare. Amasten kan redan vid färdigställandet av den första renoverade lägenheten höja hyran till den nivå som den ökade standarden innebär. Det ger effektivare avkastning på investeringen och intäktsökning jämfört med andra metoder.

Fördelar med metoden jämfört med traditionell renovering då man utrymmer en hel trappuppgång är många. Befintliga hyresgäster har möjlighet att bo kvar tills att en ledig nyrenoverad lägenhet är ledig. Det uppstår således inget tvång att behöva flytta för att sedan se en hyresökning på en standardhöjning man kanske inte efterfrågat. Amasten som hyresvärd behöver inte hitta ersättningslägenheter för alla befintliga hyresgäster. Antalet nyrenoverade lägenheter i respektive bestånd hålls ned till en begränsad mängd vilket bibehåller attraktionskraften och efterfrågan på dessa. Sammantaget blir det en smidigare process för alla hyresgäster vilket dagens samhälle kräver samtidigt som fastighetsägaren får ett bättre samarbetsklimat.



Givet den starka efterfrågan på renoverade lägenheter till en modern standard bidrar Amasten Premium till samhällsnyttiga är och ofta ett nödvändigt komplement till de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd som saknar lägenheter till modernare standard. Amasten Premium omfattar renovering av badrum, kök, byte alternativt slipning av parkettgolv, ommålning av samtliga ytskikt samt nydragen el.

Lägenheter som har genomgått en renovering har under 2016 genererat en hyresökning om 22 procent genomsnittligen. Uttryckt i hyresnivåer, kronor per kvadratmeter per år, har det i genomsnitt resulterat i en hyresökning från 860 kr/kvm/år till 1 050 kr/kvm/år för den nya hyresgästen som flyttar in.

Renoveringskalkyl

Kr/kvm/år	Amasten	Amasten Premium
Hyresintäkter	750-1 050	950-1 350
Fastighetskostnader	425	405
Driftnetto	325-625	545-945

Genomsnittliga renoveringskostnaden har hittills uppgått till 3 500 kr/kvm inklusive moms, med ett intervall om 1 000-4 500 kr/kvm/år.

Renoveringen medför även att underhållskostnaderna minskar. En hyresökning om 15-30 procent och en kostnadssänkning om cirka 5 procent genererar på sikt en driftnettoökning om 50-70 procent. Värdet på de renoverade lägenheterna ökar på motsvarande sätt med 50-70 procent minus renoveringskostnaden som är lägre. Därmed ger renoveringen ett nettovärdetillskott som överstiger renoveringskostnaden.

Åtgärderna bidrar således till företagets förmåga att fortsätta renovera sitt bestånd. Sammantaget medför Amasten Premium en ökad driftnettokalkyl samtidigt som efterfrågan och bostadsområdets allmänna attraktivitet höjs. Med ökad trivsel kommer mindre slitage och högre betalningsvilja vilket sammantaget bidrar till driftnetto och vidare skapar underlag för en ökning i värderingen för fastigheterna.



FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2017 till 889,5 mkr eller 4,61 per aktie. Soliditeten uppgick till 32 procent vid kvartalets utgång. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 162,6 mkr.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till mkr 1 752,3 (1 300,8). Låneportföljen uppgår till 1 408 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder utgörs av en säljarrevers, som erhållits i samband med förvärven det senaste året, samt ett treårigt icke säkerställt obligationslån om totalt 325 mkr där 150 mkr emitterades i juni samt 175 mkr i september 2016 obligationslånet förfaller i juni 2019. Obligationslånet löper med en rörlig kupong om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr. Av de räntebärande skulderna har 172 mkr en kreditbindningstid på upp till och med december 2017. Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen. Vid utgången av året hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 63 procent och på

fastighetsnivå 68 procent. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 116 procent. Den genomsnittliga finansieringsräntan uppgick till 3,03 procent. Genomsnittliga banklåneräntan uppgick till 2,2 procent.

Räntebindning och kreditbindning

Amasten har idag lån uppgående till 1 340 mkr med räntebindning kortare än ett år. Av dessa lån är 18 mkr räntesäkrade med en ränteswap som löper till maj 2017. Resterande banklån har en räntebindning som löper till 2017 och 2018. Genomsnittlig räntebindning uppgår till knappt sex månader. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt 2,4 år.

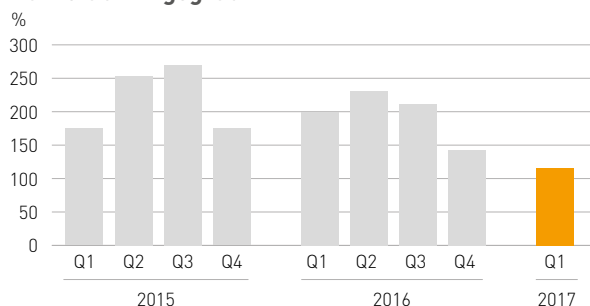
Finansiärer

Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering från banker upp till maximalt 75 procent belåning. Utöver bankfinansieringen emitterade Amasten ett obligationslån i juni 2016 med tre års löptid. Medlen från obligationen kommer främst att användas till nya förvärv, men till viss del även investeringar i befintliga fastigheter.

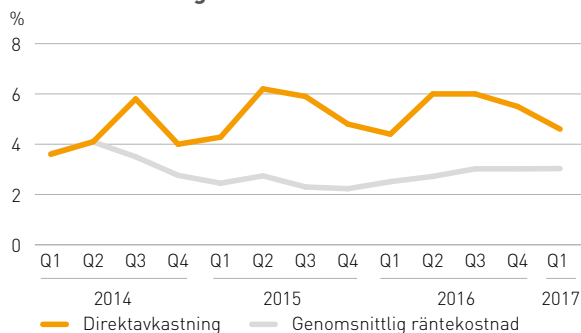
År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2017	171 626 195	1,53	1 340 397 410	3,19
2018	763 649 442	2,35	372 483 488	2,54
2019	562 356 674	4,50	39 394 102	2,45
2020	126 875 000	3,43	-	-
2021	26 640 000	2,17	-	-
>2021	101 127 689	2,36	-	-
Summa/Snitt	1 752 275 000	3,03	1 752 275 000	3,03

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18	2017-05-29	3,74	-0,171

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



HÄNDELSE OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisorer. Redovisningsprinciper och finansiella mål är oförändrade jämfört med årsskiftet.

NYCKELHÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida www.amasten.se

Amasten ingick avtal avseende två fastighetsbestånd. Avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Finspång med ett underliggande fastighetsvärde om 177,5 mkr ingicks och ytterligare ett förvärvsavtal avseende en portfölj med ett underliggande fastighetsvärde om 248 mkr i Ronneby.

NYCKELHÄNDELSE EFTER FÖRSTA KVARTALET UTGÅNG

Amasten tillträdde det ovan nämnda beståndet i Finspång i början av april.

I början av maj emitterades ytterligare obligationer om 100 mkr.

Amasten genomförde i början av maj både avyttringar och förvärv av fastigheter. Förvärven skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 63,8 mkr. Även försäljningarna skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde på 90,8 mkr.

De avyttrade fastigheterna utgörs av tre fastigheter i Sollefteå och sex mindre fastigheter i Härnösand.

Förvärven avser en centralt belägen större fastighet i Sundsvall med bostäder och lokaler, samt tre mindre kommersiella fastigheter i Karlskoga och Smålandsstenar.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till 40 personer totalt i koncernen varav 15 är anställda i moderbolaget Amasten Holding AB (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under kvartalet till 5,2 mkr (17,6) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Inga aktuella.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2016.

I de fall referenser görs till verksamheten före första juli 2014 ombeds läsaren notera att bolaget förvärvade tre fastighetsportföljer den sista juni 2014 till ett totalt värde om 845 mkr och under 2015 förvärvades fastigheter för 648 mkr 2016 förvärvades fastigheter för 475 mkr. Under första halvåret 2014 uppgick fastighetsvärdet till 348 mkr.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2016 som finns tillgänglig på www.amasten.se. Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2016.

Om First North Premier

First North har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom lisningsprocessen och säkersätter också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav.

First North Premier är ett segment av First North där bolag med ambition att nå Nasdaq Stockholms huvudlista noteras. Ytterligare krav på bolag på Premier är:

- Free float om minst 25 procent
- Market Cap på minst 10 MEUR
- IFRS redovisning
- Rekommendation att följa Svensk Kod för Bolagsstyrning

Bolagets Ceritified Adviser är FNCA Sweden AB.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	65 003	56 199	246 110	254 914
Fastighetskostnader	-38 802	-30 647	-119 573	-127 728
Driftsöverskott	26 201	25 552	126 537	127 186
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 003	-9 310	-44 187	-43 880
Övriga rörelseintäkter	14	33	495	476
Resultat före finansnetto	17 212	16 275	82 845	83 782
Finansnetto	-14 872	-8 164	-43 618	-50 326
Förvaltningsresultat	2 340	8 111	39 227	33 456
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-564	-	-407	-971
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	44 384	15 607	129 053	157 830
Värdeförändringar derivat, orealiserade	257	151	773	879
Resultat före skatt	46 417	23 869	168 646	191 194
Skatt	-13 215	-5 867	-36 263	-43 611
Periodens resultat	33 202	18 002	132 383	147 583
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	33 202	18 002	132 383	147 583
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	-1 660	4 111	23 227	17 456
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	29 202	14 002	116 383	131 583
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	-0,01	0,03	0,15	0,12
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,20	0,09	0,78	0,88
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	0,20	0,09	0,78	0,88

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 591 275	2 133 600	2 539 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 541	2 936	1 856
Övriga finansiella anläggningstillgångar	50	-	-
Summa anläggningstillgångar	2 592 866	2 136 536	2 541 056
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4 848	5 812	4 638
Övriga fordringar	23 952	16 901	16 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 295	2 879	9 171
Likvida medel	162 623	21 765	188 412
Summa omsättningstillgångar	202 718	47 357	218 883
SUMMA TILLGÅNGAR	2 795 584	2 183 893	2 759 939
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	889 508	761 531	856 306
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	84 901	46 130	70 907
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	1 579 537	1 246 066	1 558 685
Derivat	171	1 049	428
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 342	2 061	1 386
Summa långfristiga skulder	1 665 951	1 295 306	1 631 406
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	172 738	54 693	200 983
Leverantörsskulder	12 435	15 623	7 732
Övriga skulder	11 291	15 161	20 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 661	41 579	42 992
Summa kortfristiga skulder	240 125	127 056	272 227
Summa skulder	1 906 076	1 422 362	1 903 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 795 584	2 183 893	2 759 939

¹⁾ Jämförelsetal har korrigerats i enlighet med IFRS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Ingående eget kapital	856 306	743 923	743 923
Periodens resultat	33 202	18 002	132 383
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	33 202	18 002	132 383
Transaktioner med bolagets ägare			
Nyemission	0	0	0
Apportemission	0	4 000	4 000
- emissionskostnader	0	-394	0
Utdelning ¹⁾	0	-4 000	-24 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-394	-20 000
Utgående eget kapital	889 508	761 531	856 306

¹⁾Innefattar skuldförd ej utbetald utdelning om 8 mkr, tidigare perioder har utdelning redovisats i takt med att den utbetalts.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat ¹⁾	61 907	32 042	212 723
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-44 384	-15 607	-129 053
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	0	0	0
Betald ränta	-13 205	-6 979	-42 096
Betald skatt	-5 734	-6 519	-12 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 416	2 937	28 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar	-8 845	-3 372	-4 190
Förändringar rörelseskulder	4 226	83	-4 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 035	-352	19 643
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-52 700	-178 267
Avyttring av förvaltningsfastigheter	865	0	20 059
Investering i befintliga fastigheter	-9 136	-4 793	-25 997
Övriga materiella anläggningstillgångar	-46	-34	-542
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 317	-57 527	-184 747
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	0	0
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-44	-91	-766
Upptagna lån	95 385	55 000	407 342
Amortering/lösen av lån	-102 778	-5 277	-71 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 437	45 632	319 504
Periodens kassaflöde	-25 789	-12 247	154 400
Likvida medel vid periodens början	188 412	34 012	34 012
Likvida medel vid periodens slut	162 623	21 765	188 412

¹⁾ Efter ej likvidpåverkande poster.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	5 192	5 620	19 257
Administrationskostnader	-9 801	-8 711	-39 258
Rörelseresultat	-4 609	-3 091	-20 001
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 997	4 488	19 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 494	-2 594	-17 114
Resultat efter finansiella poster	-7 106	-1 197	-17 609
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag	-	-	4 860
Resultat före skatt	-7 106	-1 197	-12 749
Uppskjuten skatt	-	-341	2 396
Periodens resultat	-7 106	-1 538	-10 353

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	445	97	476
Finansiella anläggningstillgångar	340 908	347 156	340 908
Koncernfordringar	748 287	628 237	784 084
Kortfristiga fordringar	18 881	12 780	5 761
Kassa och bank samt spärrade medel	108 301	765	132 228
SUMMA TILLGÅNGAR	1 216 822	989 035	1 263 457
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	154 582	154 582	154 582
Fritt eget kapital	429 963	474 871	437 071
Räntebärande skulder	343 900	71 262	343 900
Skulder till koncernföretag	275 340	277 414	304 085
Övriga skulder	13 037	10 906	23 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 216 822	989 035	1 263 457

AMASTENS AKTIER

Sedan den 8 juli 2016 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolaget stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF.

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2017-03-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,7 %	16,8 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning	13 672 836	-	13 672 836	9,1 %	9,1 %
Svea Ekonomi AB	12 500 000	-	12 500 000	8,3 %	8,4 %
D.Carnegie & Co	10 000 000	-	10 000 000	6,7 %	6,7 %
Immobilien Nordic AB	7 692 308	-	7 692 308	5,1 %	5,1 %
Genius Invest	4 683 563	-	4 683 563	3,1 %	3,1 %
Elgudden Invest AB	4 205 165	-	4 205 165	2,8 %	2,8 %
Avanza Pension	3 840 655	140 556	3 981 211	2,6 %	2,6 %
Danske Capital Sverige AB	3 700 000	45 000	3 745 000	2,5 %	2,5 %
Möllerholm Förädlning och Förvärv AB	3 161 406	-	3 161 406	2,1 %	2,1 %
Summa	88 509 461	185 556	88 695 017	59,0 %	59,2 %
Övriga	60 949 544	614 444	61 563 988	41,0 %	40,8 %
Total	149 459 005	800 000	150 259 005	100,0 %	100,0 %

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 12 maj 2017

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Christian Hahne
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Veronika Sjödin
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och förvaltningsresultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är att betrakta som en proforma och innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta-, ränte- eller derivatförändringar. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är orealiserade värdeförändringar samt kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration för att förvalta endast den existerande portföljen. Utgångspunkten för

räntekostnaderna är låneportföljen per den 31 mars 2017 justerat för cirka 2,75 mkr av räntan hänförlig till obligationen som emitterades i maj 2017 för framtida förvärv och ej för den nuvarande portföljen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 12 maj, publicerad 12 maj 2017¹⁾

	Mkr
Hysesintäkter	286
Fastighetskostnader	-128
Driftsöverskott	158
Direktavkastning	5,3 %
Administrationskostnader	-36
Rörelseresultat (EBITA)	122
Finansnetto	-67
Förvaltningsresultat	55
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	39
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,26

¹⁾ I intjäningsförmågan ingår även intjäning från det bestånd i Ronneby som Amasten har tecknat avtal om att förvärva, vilket kommunicerades via pressrelease 11 maj.



Lövudden, Härnösand

DEFINITIONER

Förvaltningsresultat och EPRA Nav har valt som alternativa nyckeltal då de är nyckeltal som företagsledningen och branschen följer. Förvaltningsresultatet ger en bild över bolagets löpande resultat. EPRA Nav är ett nyckeltal som utvisar ett substansvärde anpassat för fastighetsbolag. EPRA är en organisation för fastighetsbolag som tagit fram detta nyckeltal.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB)/2$ under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar $(IB+UB)/2$ under perioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder vid periodens utgång med direkt eller indirekt pant i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

Direktavkastning

Periodens driftsöverskott under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital efter avräkning av preferensaktiekapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång. Preferenskapitalet motsvarar antalet preferensaktier multiplicerat med emissionskurs om 250 kronor per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella instrument

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga intäkter och kostnader.

Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med år 2005.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

Resultat och periodens resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter att hän-syn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat före skatt efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Totalt skuld över totalt eget kapital.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital för stamaktier enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

Överskottsgrad

Periodens driftsöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet finns främst i Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,6 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 65 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

AFFÄRSIDÉ

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i mindre och medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger också på pendlingsavstånd från högskole- och regionstäder, där Amastens orter bildar kluster runt de större städerna.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att inom en treårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst 4 miljarder kronor. En större portfölj medför också ett större och stabilare underliggande kassaflöde som i sig underlättar kreditfinansiering och kapitalanskaffningar.

Generella målsättningar och ledstjärnor

- Balansering av risk genom en blandning av sektorer och städer.
- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflöden och höjer värdet på fastigheterna.
- Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunktursykeln.

Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till 10–12 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 150 procent.
- Notering på Nasdaqs huvudlista under 2017.

STRATEGI

Fastighetsbeståndet kommer att byggas vidare med föresatsen att långsiktigt förvalta fastigheterna för att förbättra hyrespotentialen och effektivisera drifts- och förvaltningskostnader. Därmed skapas starka kassaflöden och god värdetillväxt över tid.

Geografisk strategi

Amasten ska växa vidare med fokus på orter som bildar kluster runt större högskole- och regionstäder inom de existerande regionerna Syd, Mitt och Norr. Det innefattar dels att förtäta fastighetsbeståndet i vissa befintliga orter, dels överväga förvärv i nya orter inom våra regioner. Strategin medger också flexibilitet för att ta vara på bra affärsmöjligheter där de uppstår.

Region Syd (34 procent) utgjordes per sista december av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Ronneby. Region Mitt (44 procent) utgörs av Mälardalsportföljen samt Finspång och Karlskoga; båda sistnämnda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (22 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Härnösand, Timrå, Falun och Sollefteå där Sundsvall är den regionala motorn.

Sektorstrategi

Amastens huvudfokus är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter så att portföljen till ungefär två tredjedelar utgörs av bostäder och den övriga tredjedelen av lokaler.

ADRESSER

Bolaget

Amasten Holding AB (publ)

Nybrogatan 12
Box 240 46
104 50 Stockholm
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Certified Adviser

FNCA Sweden AB

Humlegårdsgatan 5
Box 5807
102 48 Stockholm
Tel: +46 8 528 00 399
Hemsida: www.fnca.se
E-mail: info@fnca.se

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Box 7850
103 991 Stockholm
Tel: +46 8 520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

KALENDARIUM

2017-05-18	Årsstämma
2017-08-18	Delårsrapport april - juni
2017-11-10	Delårsrapport juli – september
2018-02-16	Bokslutskommuniké 2017

AKTIEINFORMATION

Aktieinformation
Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA

David Dahlgren
VD

david.dahlgren@amasten.se
070-287 64 02

Martin Sersé
CFO

martin.serse@amasten.se
073-349 66 17

Denna information är sådan information som Amasten Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 maj 2017 kl. 07.00 CET.



Amasten Holding AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 12

114 39 Stockholm, Postadress: Box 240 46, 104 50 Stockholm

Tel: 020-210 575

E-mail: info@amasten.se

Hemsida: www.amasten.se