



DELÅRSRAPPORT Q3

JANUARI – SEPTEMBER 2016

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

Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,5 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 62 procent av bostäder.

Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.



Fastigheten på omslaget är Telegrafan 2 i Härnösand

REKORDKVARTAL FÖR AMASTEN

Perioden januari – september 2016

- Hyresintäkterna ökade till 176,8 mkr (116,2).
- Driftsöverskottet ökade till 93,5 mkr (55,7).
- Förvaltningsresultatet ökade till 32,5 mkr (19,9).
- Periodens resultat ökade till 86,0 mkr (43,0).

Kvartalet juli – september 2016

- Hyresintäkterna ökade till 61,0 mkr (41,3).
- Driftsöverskottet ökade till 35,2 mkr (22,1).
- Förvaltningsresultatet ökade till 11,9 mkr (8,7).
- Periodens resultat ökade till 50,6 mkr (13,5).
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 4,50 kr (3,80 kr), en ökning med 18 procent jämfört med tredje kvartalet i fjol.
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 6,0 procent under tredje kvartalet och överskottsgraden var 58 procent.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Amasten ingick avtal om förvärv av ett bostadsbestånd i Ronneby om 186 mkr.
- Amasten upptogs till handel på Nasdaq First North Premier.
- Amasten emitterade ytterligare obligationslån om 175 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Amasten ingick avtal och tillträdde förvärv av en fastighet i Härnösand om 12,2 mkr med handel och viss del bostäder.

JANUARI-SEPTEMBER 2016

HYRESINTÄKTER

176,8 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT

93,5 MKR

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

32,5 MKR

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

4,50 KR

DIREKTAVKASTNING

5,6 PROCENT

FASTIGHETSVÄRDE

2 461 MKR

Perioden i korthet, mkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-dec 2015
Hyresintäkter	61,0	41,3	176,8	116,2	169,1
Driftsöverskott	35,2	22,1	93,5	55,7	79,4
Direktavkastning, %	6,0	5,9	5,6	5,4	5,2
Resultat före skatt	57,3	16,8	102,5	52,4	85,5
Förvaltningsresultat	11,9	8,7	32,5	19,9	25,9
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,05	0,04	0,14	0,08	0,09
Värdet förändringar fastigheter	45,2	7,9	69,3	32,1	59,1
Periodens resultat	50,6	13,5	86,0	43,0	66,4
Resultat per stamaktie, kr	0,31	0,09	0,50	0,31	0,44
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	4,50	3,80	4,50	3,80	3,92

Definitioner, se sid 28.



Amasten levererar sitt starkaste resultat någonsin. Stark värdetillväxt och förvaltningsnyckeltal som förbättras i alla avseenden utmärker kvartalet. Under kvartalet har vi även emitterat ytterligare 175 mkr inom ramen för vårt obligationsprogram. Det ger oss en betydande förvärvskapacitet och vi räknar med ytterligare förvärv innan årets slut. Målet om en portfölj om minst fyra miljarder kr före utgången av 2018 kvarstår. Vi fortsätter även arbetet med notering på Nasdaq Stockholms huvudlista under 2017.

Samtliga nyckeltal inom förvaltningen fortsatte att förbättras under tredje kvartalet. Det är en effekt av det systematiska arbete och yrkes stolthet som präglar Amasten och våra medarbetare. Uppförhandlade bostadshyror har ökat hyresintäkterna under kvartalet. Kostnadskontroll, energibesparande investeringar och ett konsekvent renoveringsarbete har sänkt kostnaderna ytterligare i relation till motsvarande kvartal ifjol. Arbetet med att renodla och förädla portföljen ger också effekt. Små och mindre lönsamma fastigheter har avyttrats under året till förmån för större bestånd i bra skick på befintliga orter som skapar skalfördelar. Under tredje kvartalet ökade därför Amastens överskottsgrad till 58 procent, vilket är den starkaste siffran någonsin och en av de högsta bland de bostadsdominerade bolagen i noterad miljö.

Direktavkastningen är jämfört med föregående kvartal oförändrad på starka 6 procent, trots att värdet på Amastens fastigheter ökade med dryga tre procent under kvartalet. Bostäder fortsätter att vara en attraktiv investering med god underliggande hyresgästeftersfrågan i hela landet. Det gör att vi på Amasten får god avsättning för värdehöjande åtgärder där vi kan erbjuda renoverade lägenheter till högre standard med högre hyror vartefter gamla hyresgäster flyttar ut. Under kvartalet ökade vi renoveringstakten till 52 lägenheter.

När det gäller transaktioner har vi under kvartalet förvärvat ett fint bostadsbestånd i bästa läge i Ronneby för 186 mkr. Därmed ökar vi förvaltningsvolymen i Ronneby och Blekinge

samt det samlade portföljvärdet med 8 procent. Under kvartalet har vi även emitterat ytterligare 175 mkr inom ramen för vårt obligationsprogram. Det ger oss en betydande förvärvskapacitet och vi räknar med ytterligare affärer innan årets slut. Förutsättningarna för bankfinansiering är goda samtidigt som det finns gott om intressanta investeringsmöjligheter. Målet om en portfölj omfattande minst fyra miljarder kr före utgången av 2018 kvarstår.

Vi fortsätter även förberedelserna inför notering på Nasdaq huvudlista under 2017. Som del i de förberedelserna flyttade vi under kvartalet till First North Premier, vilket ställer lite högre krav och underlättar kvalificeringen till huvudlistan.

Amasten är och ska fortsätta vara en stabil leveransmaskin i tillväxt som borgar för trygghet, kvalitet och god lönsamhet genom hela konjunkturcykeln. Även om osäkerheten i omvärlden ökar något just nu så kommer Amasten som kassaflödesfokuserat bolag att kunna fortsätta leverera stabil lönsamhet. Således ser jag mycket spännande möjligheter för Amasten och dess aktieägare framöver.

Stockholm, i november 2016

David Dahlgren
Verkställande direktör



Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.



Magistern 23 i Härnösand

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

TREDJE KVARTALET OCH NIOMÅNADERSPERIODEN 2016

Hyresintäkter

De första nio månaderna uppgick hyresintäkterna till 176,8 mkr (116,2). Jämfört med andra kvartalet ökade hyresintäkterna till 61,0 mkr från 41,3 mkr. Ökningen består till största delen av förvärvade fastighetsbestånd, men även borttagna rabatter, nyuthyrning och minskade vakanser. Ett fastighetsbestånd i Ronneby förvärvades under kvartalet. Under kvartalet frånträdde en mindre industrifastighet i Härnösand.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 83,3 mkr under perioden (60,6). De ökade kostnaderna förklaras av det större fastighetsbeståndet. Jämfört med andra kvartalet minskade kostnaderna till 25,8 mkr från 26,9 trots det större fastighetsbeståndet. Tredje kvartalet har säsongsmässigt lägre kostnader än andra kvartalet avseende framförallt uppvärmning. Bolaget har fortsatt stort fokus på kostnadsbesparingsåtgärder framförallt på mediasidan och har kunnat fortsätta sänka driftskostnaderna per kvm på jämförbart bestånd.

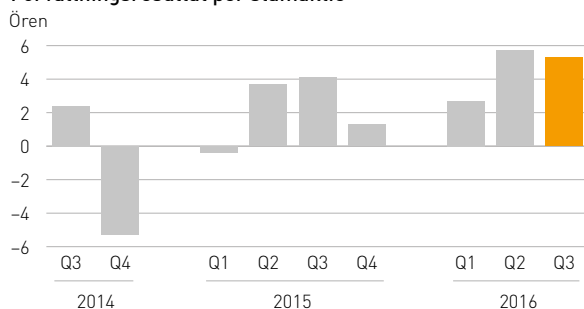
Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 93,5 mkr (55,7). Ökningen av driftsöverskott förklaras av förändringen i fastighetsbeståndet samt ökade hyror och minskade kostnader för jämförbart bestånd. Överskottsgraden ökade till 53 procent för årets första nio månader och till 58 procent för kvartalet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet steg till 32,5 mkr (19,9) under niomånadersperioden. Ökningen är främst hänförlig till det större fastighetsbeståndet. Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 31,9 mkr (20,9) för niomånadersperioden.

Förvaltningsresultat per stamaktie



	Jul-sep 2015	Okt-dec 2015	Jan-mar 2016	Apr-jun 2016	Jul-sep 2016
Förvaltningsresultat per stamaktie (ören)	4,1	1,0	2,8	5,7	5,3

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -28,5 mkr (-14,5) under årets första nio månader. Ökningen av räntekostnaderna förklaras av nya skulder som tagits upp för att finansiera de nya fastighetsbestånden. Snitträntorna har ökat något främst till följd av de icke säkerställda obligationerna som emitterade i juni och september.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 461 mkr (1 653). Ökningen beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Värdeuppgången för perioden januari-september uppgick till 69,4 mkr (31,1) eller 3,3 procent. Orealiserade värdeförändringar påverkas mest av nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar samt lägre avkastningskrav. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

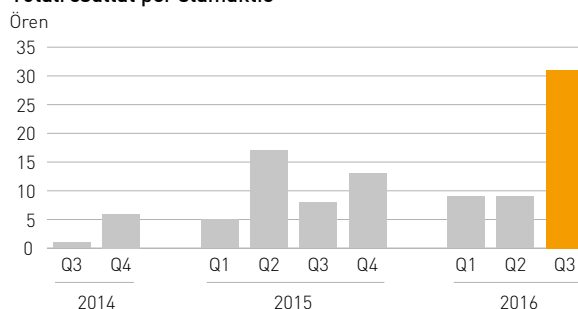
Periodens resultat

Resultatet för perioden ökade till 86,0 mkr (43,0). Värdeförändringar var största delen av det ökade resultatet, men även ett förbättrat förvaltningsresultat bidrog till det kraftigt förbättrade resultatet.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15,3 mkr (3,3). Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till 173,2 mkr (-27,1) och beror främst på ökning av lån med obligationsemission om 175 mkr, genomförda förvärv, preferensaktieutdelning, amortering av lån samt minskning av bolagets rörelseskulder. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 207,2 mkr (33,5).

Totalresultat per stamaktie



Nyckeltal i urval

	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Aktierelaterade, kr per aktie						
Genomsnittligt antal stamaktier*	149 459 005	106 983 075	149 078 053	101 556 560	113 246 457	148 887 577
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,05	0,04	0,14	0,08	0,09	0,15
Periodens resultat per stamaktie	0,31	0,09	0,50	0,31	0,44	0,63
Antal stamaktier per periodens slut*						
Eget kapital, kr/stamaktie	4,16	3,59	4,16	3,59	3,67	4,16
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	4,50	3,80	4,50	3,80	3,92	4,50
Börskurs per bokslutsdagen	4,02	2,77	4,02	2,77	2,99	4,02

Fastighetsrelaterade

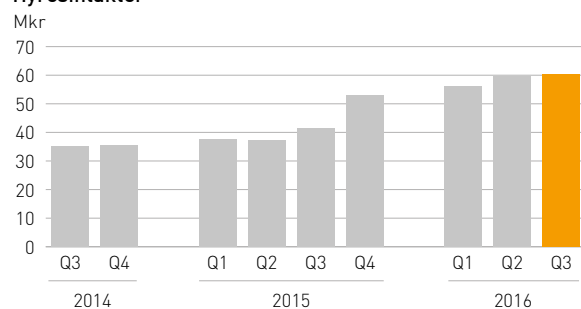
Antal kvadratmeter	296 068	219 000	296 068	219 000	251 435	296 068
Hysesvärde helår, kr/kvm	918	907	918	907	920	918
Hysesintäkter helår, kr/kvm	853	862	853	862	879	853
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	93	95	93	95	96	93
Överskottsgrad, %	58	53	53	48	47	51
Redovisat värde, kr/kvm	8 314	7 550	8 314	7 550	7 848	8 314
Antal fastigheter	196	94	196	94	174	196
Direktavkastning, %	6,0	5,9	5,6	5,4	5,2	5,2

Finansiella

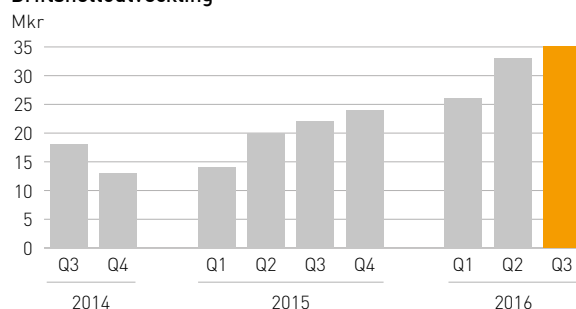
Räntetäckningsgrad, %	203	270	211	234	214	203
Soliditet, %	30,4	37	30	37	37	30
Skuldsättningsgrad, ggr	2,29	1,67	2,29	1,67	1,73	2,29
Belåningsgrad, %	65	57	65	57	58	65
Belåningsgrad, fastigheter, %	72	59	72	59	60	72

* Utspädning via teckningsoptioner, konverteringslån eller liknande förekommer ej.

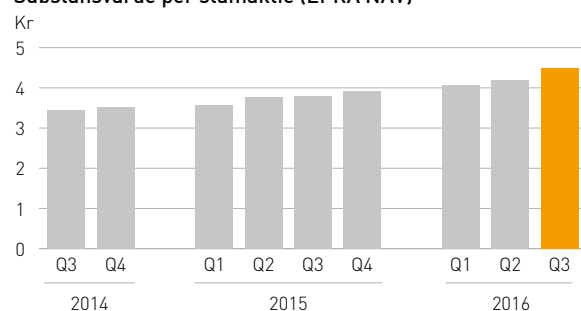
Hyresintäkter



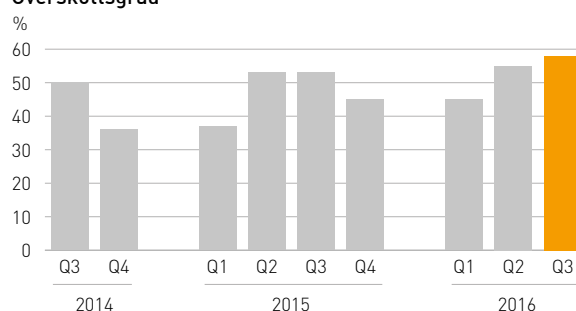
Driftsnettutveckling



Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)



Överskottsgrad



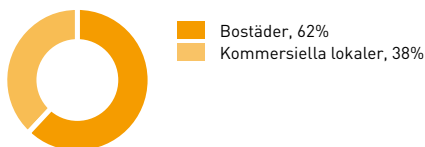
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 2 461 mkr vid andra kvartalets utgång. Detta är en ökning med 488 mkr jämfört med årsskiftet och en ökning med drygt 800 mkr jämfört med utgången av motsvarande kvartal föregående år. Under kvartalet avyttrades och frånträdde en mindre fastighet i Härnösand. Ett större fastighetsbestånd i Ronneby om 14 fastigheter tillträdde.

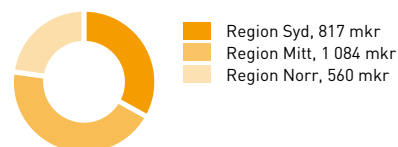
Andel fastigheter redovisat värde per region



Andel bostäder och kommersiella lokaler



Redovisat värde per region



Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtmöjligheter 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 196 fastigheter med en total uthyrbar area om 296 000 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 191 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 4,7 mkr och 186 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 2 461 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till 62 procent av bostäder, fördelat på 2 918 lägenheter. I samband med förvärven i juni 2014 lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som vid förvärvstillfället var vakanta. Därför redovisas i tabellen nedan uthyrningsgraden med och utan garantier.

Fastigheternas värdering

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

Avkastningskraven har fortsatt sjunka. Som helhet har därför värdena ökat med cirka 3,3 procent under tredje kvartalet.

Fastighetsmarknaden, Q3 2016

Svensk ekonomi är i en högkonjunktur. Investeringarna är på en hög nivå och sysselsättningen har utvecklats starkt. BNP-tillväxten i Sverige mattades av under det första halvåret efter en mycket stark utveckling 2015. Mycket tyder dock på att nedgången var tillfällig och att högkonjunkturen

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Andel kommersiella lokaler, %
Syd	53	87 192	1 121	69	31
Mitt	114	131 607	1 103	58	42
Norr	29	77 269	694	60	40
Totalt	196	296 068	2 918	62	38

Region	Hyresvärde, kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	81 577 499	936	95,4	95,5	817 100	33
Mitt	117 465 964	893	90,5	91,4	1 084 100	44
Norr	72 689 690	941	89,7	92,7	560 200	23
Totalt	271 733 153	918	91,7	93,0	2 461 400	100



Tallnäs 1:123 i Timrå

fortsätter. BNP bedöms öka med över 3 procent i år. Underliggande konjunkturindikatorer pekar mot att ekonomin kommer att vara fortsatt stark den närmaste tiden.

Återhämtningen i omvärlden går trögt och i Europa dämpas utvecklingen av Brexit. De inledande reaktionerna på resultatet av folkomröstningen blev stora på de finansiella marknaderna med stora börsfall, svagare växelkurs för det brittiska pundet och lägre obligationsräntor. Börskurserna återhämtade sig dock snabbt, men tillväxten i Storbritannien bedöms ändå bromsa in till blygsamma 0,8 procent nästa år. I Sverige har resultatet av Brexit dock knappt märkts av efter det inledande börsraset.

På den positiva sidan har underliggande fundamentala makrovariabler för fastighetsmarknaden förstärkts. Trots en relativt kraftigt ökad inflation i jämförelse med tidigare år ligger den ännu en bit under Riksbankens mål. Vid det senaste penningpolitiska mötet beslutade Riksbanken att ännu en gång senarelägga den planerade tidpunkten för den första höjningen av styrräntan. Detta förstärker förväntningar om att den rådande lågräntemiljön väntas bestå under många år framöver.

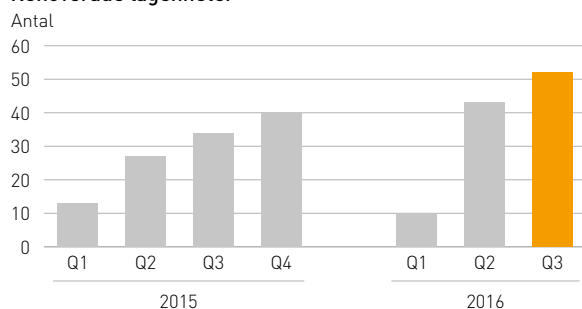
För den svenska fastighetsmarknaden håller de långsiktiga positiva fundamentala faktorerna i sig, låg inflation och

extremt låga räntor, vilket gör att stora investerare tvingas söka mer riskfyllda placeringar så som aktier och fastigheter. Både fastighetsbolagen på börsen och den direkta fastighetssektorn har haft en positiv utveckling under året. Det finns mycket likviditet i den svenska fastighetsmarknaden och det senaste årets volym på fastighetsmarknaden tangerar tidigare rekordnoteringar.

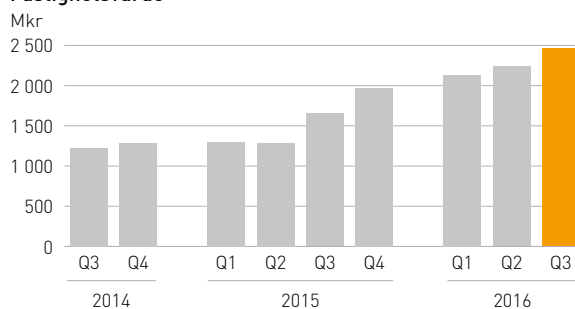
Inför och strax efter Brexitomröstningen var marknaden något svalare, framförallt påverkades bankmarknaden. Många institut krävde lägre belåningsgrader för fastigheter i lite sämre lägen där investerare i regel använder lånefinansiering i större utsträckning. Undersökningar visar att det fortfarande råder en viss åtstramning på lånefinansiering, men läget bedöms nu som ljusare än under våren och försommaren.

Sammanfattningsvis är den svenska fastighetsmarknaden hetare än på länge. God inhemsk ekonomi, en inflation på väg uppåt, rekordlåga räntor i kombination med en fungerande lånemarknad har gett upphov till att prisnivåerna är högre än någonsin. Direktavkastningskrav som under våren bedömdes vara på väg att plana ut har fortsatt sjunka och för fastigheter i både bästa läge och i så kallade B-lägen är prisnivåerna stigande.

Renoverade lägenheter



Fastighetsvärde

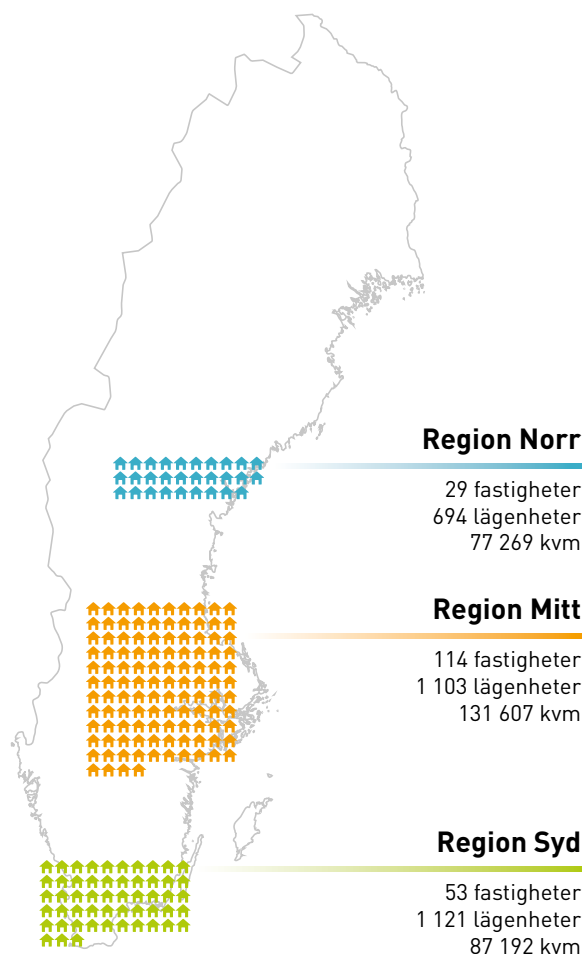


Hyror och kunder

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 och Coop, 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.

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	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-Dec 2015
Hyresintäkter					
Region Syd	16 533	13 706	47 382	35 151	50 015
Region Mitt	29 360	21 414	87 470	64 966	93 614
Region Norr	15 085	6 169	41 928	16 130	25 486
Totalt	60 978	41 289	176 781	116 247	169 115
Fastighetskostnader					
Region Syd	-7 906	-9 513	-23 090	-21 138	-30 320
Region Mitt	-11 147	-7 166	-38 303	-28 628	-39 777
Region Norr	-6 725	-2 536	-21 930	-10 787	-19 660
Totalt	-25 779	-19 215	-83 323	-60 553	-89 757
Driftsöverskott					
Region Syd	8 627	4 193	24 293	14 013	19 695
Region Mitt	18 213	14 248	49 167	36 338	53 837
Region Norr	8 360	3 633	19 998	5 343	5 826
Totalt	35 199	22 074	93 458	55 694	79 358



Vivsta 3:95 i Timrå

FÖRDJUPNING BLEKINGE

Blekinge med sitt strategiska läge nära de nya, växande marknaderna i Europa, huserar flera viktiga samhällsfunktioner däribland försvarets flygflottilj F17 och Blekinge Tekniska Högskola. Söder om väg E22 är befolkningstätheten lika hög som i Holland, som är Europas mest tätbefolkade land. Blekinge benämns ofta som Sveriges trädgård med vacker natur och en unik, orörd skärgård.

Demografi

Karlskrona, Karlshamn och Ronneby är de tre största städerna i Blekinge. Befolkningen i dessa tre städer utgör drygt 80 procent av regionens totala befolkning. Den långsiktiga befolkningstrenden har varit stabil. Öknings-takten har dock tilltagit under de senaste åren och under 2015 ökade befolkningen i länet med 2 096 personer. Vid utgången av 2015 var 156 253 invånare mantalsskrivna i länet.

Utbildning och arbetsmarknad

Blekinge är hos allmänheten framförallt känt för att husera stora delar av Försvarmakten – som är en av regionens största arbetsgivare. Bland privata arbetsgivare dominerar Volvo Personvagnar, och fabriken i Olofström.

Tillverkningsindustrin är den mest betydelsefulla privata näringsverksamheten i regionen, sammanlagt står den för cirka 20 procent av totala sysselsättningen. I likhet med ovan nämnt handlar det inte sällan om divisioner till internationella företag. Förutom Volvo Personvagnar i Olofström finns även Kockums, Ericsson, ABB Hight Voltage Cables AB och ABU Garcia AB representerade i regionen.

Blekinge Tekniska Högskola är en annan känd institution i regionen med 7 200 studenter samt 440 anställda. Campus finns både i Karlskrona och Karlshamn och den första etableringen skedde 1989.

Boende

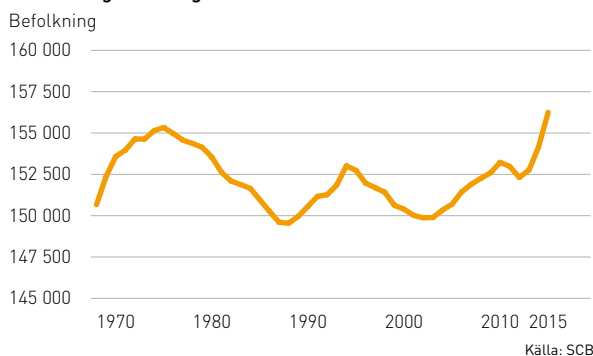
Bostadsbristen i Blekinge är påtaglig och flertalet kommunala bostadsbolag vill sätta spaden i marken för nyproduktion av bostäder. Bostadsbristen återspeglas i de kommunala bostadsbolagens vakansgrader. I Karlskronahems årsredovisning för 2015 rapporterades en vakansgrad för hela beståndet om 0,8 procent. I Ronnebys kommunala bostadsbolag var motsvarande siffra drygt 2 procent. Även i Olofström är tillgången på hyresrätter knapp, och där uppgav kommunen redan i inledningen av 2015 att utbudet inte kunde möta efterfrågan. Vid utgången av 2015 var vakansgraden i det kommunala bostadsbolaget 0,3 procent. Gemensamt för hela regionen är nu att det råder brist på hyresrätter, framförallt i centrala lägen och att efterfrågan under senaste åren har skjutit i höjden.

Kommunikationer

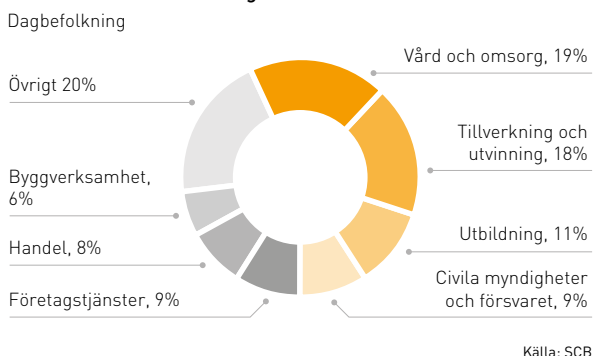
Blekinge är en tätbefolkad region med goda kommunikationer inom länet såväl som ut till kontinenten. En av länets mest betydande förbindelser är E22:an, som går längs kusten och binder ihop Blekinges större städer Karlskrona, Karlshamn och Ronneby. Även järnvägen har liknande kuststräckning med bra förbindelser till Lund, Malmö och Köpenhamn.

Mitt i länet, 8 kilometer norr om Ronneby, finns regionens flygplats med dagliga avgångar till både Stockholm och Köpenhamn. Färjeförbindelse finns mellan Karlskrona och den polska hamnstaden Gdynia men länets viktigaste industrihamn återfinns i Karlshamn.

Befolkning i Blekinge län



Arbetsmarknader Blekinge län





Olofström

Olofström har en lång industritradition som sträcker sig tillbaka till 1700-talet med järnbruk och tillverkande industri. Sedan 80-talet är Volvo Personvagnar den största arbetsgivaren med 2 100 anställda. Volvo har under de senaste åren investerat mångmiljardbelopp i anläggningen. Amastens fastighet i Olofström omfattar 208 lägenheter och är attraktivt belägen med närhet till både centrum och Volvo.

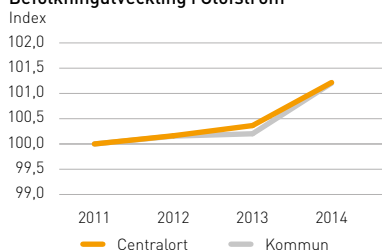
Karlshamn (Mörrum)

Mörrum ligger naturskönt utefter Mörrumsåns stränder som årligen lockar tusentals entusiastiska lax- och örings-sportfiskare. Utöver fiske bidrar ån med att sätta präg på näringslivet. Sedan 50-talet är ABU Garcia AB, tillverkare av sportfiskeutrustning, verksam på orten. Andra lokala aktörer utgörs främst av fabriker som IFÖ Sanitär AB och Södra Cell Mörrum (Mörrums Bruk). Amastens fastighet i Mörrum ligger centralt belägen och omfattar 128 lägenheter.

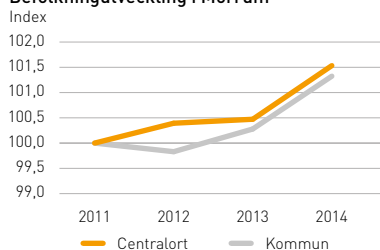
Ronneby

Ronneby är den äldsta staden i Blekinge med en gedigen handelshistoria. Ronneby ligger i mitten av arbetsmarknadsregionen med över 150 000 invånare. Här återfinns Försvarets flygflottiljs stab i Kallinge, norr om Ronneby. Idag är staden expansiv med god infrastruktur och förbindelser till närbelägna tillväxtregioner. Här finns bra tågförbindelser till Malmö/Köpenhamn och flyg till Stockholm. Amastens fastighetsbestånd om 545 lägenheter är centralt beläget och efterfrågan på lägenheter är hög.

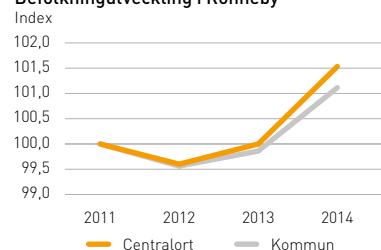
Befolkningutveckling i Olofström



Befolkningutveckling i Mörrum



Befolkningutveckling i Ronneby



FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2016 till 822 mkr eller 4,16 per aktie. Soliditeten uppgick till 30,4 procent vid kvartalets utgång. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 207 mkr.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 1 761 mkr (979). Låneportföljen uppgår till 1 417 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder 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 ränta om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr. Av de räntebärande skulderna har 276 mkr en kreditbindningstid på upp till och med december 2016. Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen. Efter kvartalets slut har 121 mkr från Aareal Bank som förföll i oktober 2016 refinansierats med Handelsbanken. Vid utgången av det tredje andra kvartalet hade Amasten en belåningsgrad

på totala tillgångar på 65 procent och på fastighetsnivå på 72 procent. Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 211 procent. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,86 procent.

Räntebindning och kreditbindning

Amasten har idag lån uppgående till 1 348 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 cirka 2,8 år.

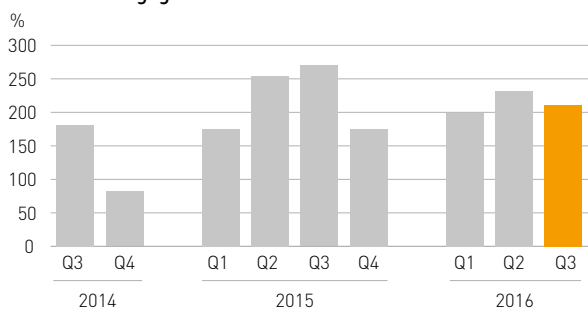
Finansiärer

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 obligationslåneprogram i juni med tre års löptid. Medlen från obligationen kommer främst att användas till nya förvärv, men till viss del även investeringar i befintliga fastigheter. Rådgivare i obligationsemissionen var ABG Sundal Collier.

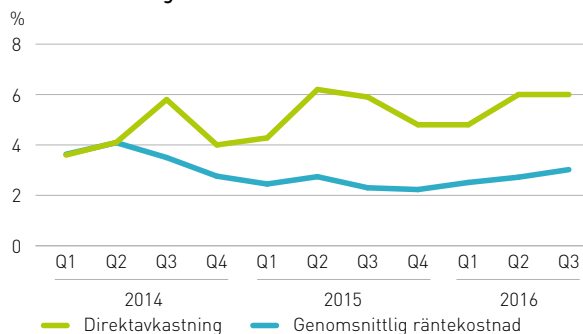
År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2016	276 070 274	2,07	1 348 101 623	3,28
2017	644 148 582	2,25	373 980 688	2,35
2018	257 280 928	2,34	39 394 102	2,08
2019	453 822 004	5,26	-	-
2020	27 288 000	2,15	-	-
>2020	102 866 625	2,99	-	-
Summa/Snitt	1 761 476 413	3,06	1 761 476 413	3,06

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18,0	2017-05-29	3,74	-0,643

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och finansiella mål är oförändrade jämfört med föregående kvartal.

NYCKELHÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

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

Amasten ingick under kvartalet avtal om förvärv av ett centralt beläget fastighetsbestånd i Ronneby. Säljare var Havsklippan Invest AB. Transaktionen skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 186 mkr. Tillträde skedde under kvartalet.

Amasten har som ett led i förberedelserna för att få Bolagets aktier noterade på Nasdaq Stockholms huvudlista beviljats ansökan om att Bolagets aktier skall noteras på Nasdaq First North Premier.

Amasten Holding har emitterat ytterligare ett obligationslån omfattande 175 mkr noterat på Nasdaq Stockholm. Efter emissionen uppgår Bolagets utestående obligationslån till 325 mkr. Obligationslånet är icke säkerställt och löper fram till juni 2019 och har en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,00 procent.

Under kvartalet bytte bolaget revisorer från BDO till Ernst & Young. Ansvarig revisor från Ernst & Young är Mikael Ikonen.

NYCKELHÄNDELSER EFTER TREDJE KVARTALET

Amasten Holding har efter utgången av kvartalet tecknat avtal om förvärv samt tillträtt en fastighet i Härnösand. Transaktionen skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 12,25 mkr. Nuvarande uthyrningsgrad uppgår till 85 procent och direktavkastningen bedöms uppgå till 11 procent.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september till 36 personer totalt i koncernen varav 15 är anställda i moderbolaget Amasten Holding AB (publ).



Banken 1 i Härnösand

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under niomånadersperioden till 17,5 mkr (10,5) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägdes per 30 september till cirka 8,4 procent av Melitho AB, Sedan första januari 2015 har Amasten inga avtal med bolag inom Melitho koncernen, då det tidigare förvaltningsavtalet med SEM-System Fastighets AB upphörde. Amasten har per den 30 september 2016 fordringar på Melithos ägare Thomas Melin om drygt 0,6 mkr.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2015. I de fall referenser görs till verksamheten före första juli 2014 ombuds 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.

ÅRSSTÄMMA 2017

Amastens årsstämma 2017 kommer att hållas den 18 maj 2017 i Stockholm. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman skall inkomma med en skriftlig begäran till ir@amasten.se eller till Amasten Holding AB (publ), attn: Årsstämma, Box 240 46, 104 50 Stockholm, Sverige. För att ärendet med säkerhet skall kunna tas upp i kalendern till årsstämman skall begäran ha inkommit senast sju veckor före årsstämman. Ytterligare information om hur och när anmälan skall ske kommer att offentliggöras före årsstämman.

VALBEREDNING INFÖR AMASTENS ÅRSSTÄMMA 2017

I enlighet med beslutet vid Amastens årsstämma 2016 har Amastens styrelseordförande kontaktat de, per sista september 2016, tre största aktieägarna, som var för sig skall utse en ledamot till en valberedning för att förbereda förslag inför bolagets årsstämma 2017. Eftersom Melitho AB avstått från att utse en ledamot till valberedningen, så består valberedningens ledamöter av Elias Georgiadis utsedd av Sterner Stenhus Fastigheter AB, Jenny Wärme utsedd av D. Carnegie & Co AB och Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. Vid sitt konstituerande möte utsåg valberedningens ledamöter Johannes Wingborg till ordförande.

Information om valberedningens arbete återfinns på Amastens webbsida www.amasten.se. Aktieägare som önskar lämna förslag avseende ledamöter till Amastens styrelse kan inkomma med skriftliga förslag till ir@amasten.se eller till Amasten Holding AB (publ), attn: Valberedningen, Box 240 46, 104 50 Stockholm, Sverige.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2015 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 2015 som finns tillgänglig på www.amasten.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015.

Om First North Premier

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ Stockholm. Den 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 listningsprocessen och säkerställer också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav.

Utöver de krav som finns på First North tillkommer med en notering på First North Premier följande krav från Nasdaq:

- Bolagets free float ska vara minst 25 procent
- Marknadsvärdet ska vara minst 10 miljoner euro
- Bolaget måste tillämpa IFRS för redovisning och finansiella rapporter
- Bolag på Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden

Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar bolagsstyrningskoden.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	60 978	41 289	176 781	116 247	169 115	229 649
Fastighetskostnader	-25 779	-19 215	-83 323	-60 553	-89 757	-112 527
Driftsöverskott	35 199	22 074	93 458	55 694	79 358	117 122
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	297	-276	-105	1 041	1 041	-105
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	44 893	8 200	69 356	31 097	58 063	96 322
Förvaltnings- och administrationskostnader	-11 893	-8 259	-31 893	-20 904	-30 726	-41 715
Övriga rörelseintäkter	26	0	255	0	0	255
Rörelseresultat	68 522	21 739	131 071	66 928	107 736	171 879
Finansiella poster						
Finansiella intäkter	163	10	168	10	26	184
Finansiella kostnader	-11 549	-5 111	-29 249	-14 862	-22 784	-37 171
Värdoförändringar derivat, orealiserade	210	143	558	338	521	741
Finansnetto	-11 176	-4 958	-28 523	-14 514	-22 237	-36 246
Resultat före skatt	57 346	16 781	102 548	52 414	85 499	135 633
Skatt	-6 755	-3 262	-16 525	-9 422	-19 142	-26 245
Periodens resultat	50 591	13 519	86 023	42 992	66 357	109 388
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	50 591	13 519	86 023	42 992	66 357	109 388
Förvaltningsresultat före skatt	11 920	8 714	32 484	19 938	25 874	38 420
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	7 920	4 714	20 484	7 938	9 874	22 420
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	46 591	9 519	74 023	30 992	50 357	93 388
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,05	0,04	0,14	0,08	0,09	0,15
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning	0,31	0,09	0,50	0,31	0,44	0,63
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning	0,31	0,09	0,50	0,31	0,44	0,63

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 461 400	1 653 400	1 973 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 356	1 875	3 036
Summa anläggningstillgångar	2 464 756	1 655 275	1 976 236
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 175	5 050	3 929
Övriga fordringar	9 992	12 395	14 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 299	10 424	1 666
Likvida medel	207 221	33 459	34 012
Summa omsättningstillgångar	234 687	61 328	54 165
SUMMA TILLGÅNGAR	2 699 443	1 716 603	2 030 401
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	821 552	642 406	743 923
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	50 904	24 392	36 315
Långfristiga räntebärande skulder ¹	1 160 806	620 667	715 214
Derivat	643	1 384	1 201
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 326	1 679	2 152
Summa långfristiga skulder	1 213 679	648 122	754 882
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	600 671	358 407	459 872
Leverantörsskulder	12 276	12 225	15 625
Övriga skulder	9 067	15 155	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 198	40 288	40 099
Summa kortfristiga skulder	664 212	426 075	531 596
Summa skulder	1 877 891	1 074 197	1 286 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 699 443	1 716 603	2 030 401

¹ Jämförelsetal har korrigerats i enlighet med IFRS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	743 923	531 347	531 347
Periodens resultat	86 023	42 992	66 357
Övrigt totalresultat	-	-	0
Summa totalresultat	86 023	42 992	66 357
Transaktioner med bolagets ägare			
Nyemission	0	0	0
Apportemission	4 000	80 135	162 459
- emissionskostnader	-394	-68	-240
Utdelning	-12 000	-12 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-8 394	68 067	146 219
Utgående eget kapital	821 552	642 406	743 923

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Den löpande verksamheten						
Rörelseresultat ¹	68 910	21 739	132 020	66 928	107 736	172 828
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-44 893	-8 200	-69 356	-31 097	-58 063	-96 322
Erhållen ränta	0	276	0	-1 041	-1 041	0
Betald ränta	-12 143	-4 998	-27 843	-14 852	-22 758	-35 749
Betald skatt	-2 867	-903	-12 013	-3 827	-3 718	-11 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9 007	7 914	22 808	16 111	22 156	28 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Förändringar rörelsefordringar	-2 847	-1 048	-2 746	-1 616	6 447	5 317
Förändringar rörelseskulder	7 369	-3 091	-4 791	-11 233	-12 827	-6 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 529	3 775	15 271	3 262	15 776	27 785
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-62 230	-815	-171 203	-1 825	4 786	-164 592
Avyttring av förvaltningsfastigheter	770	-161	20 059	8 345	8 345	20 059
Investering i befintliga fastigheter	-4 667	-2 112	-15 704	-11 112	-16 736	-21 328
Övriga materiella anläggningstillgångar	-322	190	-467	-191	-812	-1 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 449	-2 898	-167 315	-4 783	-4 417	-166 949
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-12 000	-12 000	-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-263	81	-826	182	1 655	647
Upptagna lån	175 000	6 500	404 475	6 500	24 500	422 475
Amortering/lösen av lån	-5 346	-13 112	-66 396	-20 301	-48 101	-94 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	165 391	-10 531	325 253	-25 619	-37 946	312 926
Periodens kassaflöde	112 471	-9 654	173 209	-27 140	-26 587	173 762
Likvida medel vid periodens början	94 750	43 113	34 012	60 599	60 599	33 459
Likvida medel vid periodens slut	207 221	33 459	207 221	33 459	34 012	207 221

¹ Efter ej likvidpåverkande poster.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-dec 2015
Nettoomsättning	17 512	10 500	17 566
Administrationskostnader	-30 653	-17 261	-27 686
Övriga rörelseintäkter		-	-
Rörelseresultat	-13 141	-6 761	-10 120
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 136	-	17 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 840	-17	-7 801
Resultat efter finansiella poster	-7 845	-6 778	32
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag	-	-	1 409
Resultat före skatt	-7 845	-6 778	1 441
Uppskjuten skatt	-341	-	-
Periodens resultat	-8 186	-6 778	1 441

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	466	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	347 156	177 216	289 089
Koncernfordringar	680 322	641 963	631 398
Kortfristiga fordringar	9 611	3 076	1 708
Kassa och bank samt spärrade medel	150 567	592	2 227
SUMMA TILLGÅNGAR	1 188 122	822 847	924 422
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	154 582	128 386	153 439
Fritt eget kapital	460 224	404 966	477 554
Räntebärande skulder	343 900	47 572	71 262
Skulder till koncernföretag	216 585	239 952	213 173
Övriga skulder	12 831	1 971	8 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 188 122	822 847	924 422

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 2016-09-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,7	16,8
Melitho	12 500 000	-	12 500 000	8,3	8,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning	12 172 836	-	12 172 836	8,1	8,1
D. Carnegie & Co Aktiebolag	10 000 000	-	10 000 000	6,7	6,7
Immobilien Nordic AB	7 692 308	-	7 692 308	5,1	5,1
Möllerholm Förädling och Förvaltning	7 226 069	-	7 226 069	4,8	4,8
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	4 788 631	143 351	4 931 982	3,3	3,2
Danske Capital Sverige	3 730 000	46 000	3 776 000	2,5	2,5
Nordnet Pensionsförsäkring	3 109 756	44 097	3 153 853	2,1	2,1
Genius Invest AB	2 383 599	-	2 383 599	1,6	1,6
Summa	88 656 727	233 448	88 890 175	59,2	59,3
Övriga	60 802 278	566 552	61 368 830	40,8	40,7
Total	149 459 005	800 000	150 259 005	100	100

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 varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 11 november 2016

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Christian Hahne
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Veronika Sjödin
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Amasten Holding AB (publ), org.nr. 556580-2526

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Amasten Holding AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 företags 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 International Standards on Auditing 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 medvetna 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.

Stockholm den 11 november 2016

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 Amastens 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

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 realiserade 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 30 september justerat för den del av räntan hänförlig till obligationen som emitterades 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 11 november, publicerad 11 november 2016

	Mkr
Hyresintäkter	265
Fastighetskostnader	-123
Driftsöverskott	142
Direktavkastning	5,7 %
Administrationskostnader	-34
Rörelseresultat (EBITA)	108
Finansnetto	-44
Förvaltningsresultat	64
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	48
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,32



Stadsträdgården 5 i Sala

DEFINITIONER

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 driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

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.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiernas 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.

Kassaflöde per stamaktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Eget kapital i förhållande till totala skulder.

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.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående periods slut.

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.



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.

Sleipner 6 i Helsingborg

DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,5 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 62 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 tillväxtmöjligheter 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 föresat sen 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 (27 procent) utgjordes per sista september av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (58 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 (15 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 kommersiella fastigheter.

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

Årsredovisningen för 2016 kommer finnas tillgänglig
på Amastens hemsida under vecka 15

2017-02-16	Bokslutskommuniké 2016
2017-05-12	Delårsrapport januari - mars
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 11 november 2016 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