



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2015

AMASTEN AVSLUTAR ÅRET STARKT

Helåret januari – december 2015

- Hyresintäkterna ökade till 169,1 mkr (88,4).
- Driftsöverskottet ökade till 79,4 mkr (38,9).
- Förvaltningsresultatet ökade till 25,9 mkr (2,6).
- Periodens resultat ökade till 66,4 mkr (38,9).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Avtal har tecknats angående försäljning av två fastigheter i Skärblacka till ett värde om 11,5 mkr.
- Avtal har tecknats angående försäljning av tre fastigheter i Landskrona till ett värde om 9,4 mkr.

Kvartalet oktober – december 2015

- Hyresintäkterna ökade till 52,9 mkr (35,7).
- Driftsöverskottet ökade till 23,7 mkr (12,8).
- Förvaltningsresultatet ökade till 5,9 mkr (-1,2).
- Periodens resultat uppgick till 23,4 mkr (10,0).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Tidigare meddelat förvärv av fastighetsbestånden i Sala, Strängnäs och Järna tillträdde.
- Avtal om förvärv av bostadsbestånd i Härnösand till ett fastighetsvärde om 140 mkr slöts.

Perioden i korthet, mkr

	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Hyresintäkter	53	36	169	88
Driftsöverskott	24	13	79	39
Resultat före skatt	33	15	86	49
Förvaltningsresultat	6	-1	26	3
Värdeförändringar fastigheter	27	16	58	47
Periodens resultat	23	10	66	39
Resultat per stamaktie, kr	0,13	0,06	0,44	0,53



Vi står väl rustade för att nå målet att bli dubbelt så stora de kommande åren. Vi förbereder oss nu för att ansöka om notering på Nasdaq, Stockholms huvudlista.

Under 2015 växte Amastens portfölj med 54 procent och nådde det första etappmålet om ett portföljvärde om 2 miljarder kronor. Intäkterna har ökat kvartal för kvartal. En stark organisation har byggts upp för att på bästa sätt förvalta, förädla och bygga portföljen ytterligare. Vi står därför väl rustade för att nå målet att bli dubbelt så stora de kommande åren. Vi förbereder oss nu för att ansöka om notering på Nasdaq Stockholms huvudlista om något år.

Ett större, starkare och lönsammare Amasten

I bokslutskommunikén för ett år sedan skrev jag att Amasten under 2014 stöpts om till ett i grunden nytt bolag. Vi hade börjat bygga upp ett större fastighetsbestånd med tillhörande organisation och med tydlig inriktning på bostäder i ett antal utvalda regioner. När vi nu summerar 2015 kan vi glädjas åt att utvecklingen av Amasten har fortsatt enligt tidigare plan. Portföljvärdet har vuxit med 54 procent genom förvärv och värdeökningar under året. Jämfört med helåret 2014 ökade totalresultatet för 2015 med 80 procent och förvaltningsresultatet ökade 886 procent, det vill säga var nästan 9 gånger högre än 2014.

Vi har också höjt nivån och kvaliteten på alla områden inom bolaget. Det gäller såväl i förvaltningen med förbättring av driftskostnader, höjd renoveringstakt och värdeskapande genom till exempel förbättrade utemiljöer och åtgärder som skapar förbättrad trivsel för våra hyresgäster.

Kvaliteten har även höjts i det administrativa arbetet genom förbättrat stöd i nya IT- och fastighetssystem för snabbare uppföljning och för att kunna klara av att hantera fortsatt kraftig tillväxt. Dessutom har vi också lagt en hel del tid och resurser på att stärka kommunikationen med hyresgäster, kreditgivare och aktieägare genom ny hemsida och mer utförliga finansiella rapporter för att behålla vårt förtroende genom ökad transparens..

Vi har valt att satsa på att bredda organisationen innan vi gjort planerade förvärv vilket skapat förutsättningar för att kunna expandera med stark kontroll och ökad lönsamhet. Omställningen från ett litet bolag till ett stort har i det korta perspektivet dock medfört att kostnaderna för central administration har varit högre än beräknat. Fördelen är att vi har kapacitet att fortsätta växa. Vi kommer dock att under våren 2016 fortsätta att trimma den administrativa kostnadsbasen.

Fortsatt goda marknadsutsikter

Vi har ett bra inflöde av potentiella förvärv och kreditförutsättningarna är goda. Utöver att räntebilden är förmånlig och ränteuppgångarna skjuts framåt i tid så har vi under 2015 stärkt relationerna med samtliga kreditgivare genom att kvartal för kvartal förbättra bolaget.

När det gäller vakanser ser vi en stor efterfrågan på alla våra orter som alla har underskott på bostäder. En stark svensk ekonomi och en strukturell brist på bostäder fortsätter att driva efterfrågan på boende i de orter där vi är verksamma. Det är dessutom fortsatta fundamentala drivkrafter som jag ser kommer att påverka oss positivt även under 2016.

Mot geografisk renodling, värdeskapande och Nasdaqs huvudlista

Under 2016 kommer vi att öka den geografiska renodlingen genom att sälja av en del fastigheter som avviker geografiskt, är för små eller inte möter våra krav på lönsamhet. Vi kommer också att intensifiera arbetet med värdehöjande renoveringar och ökad uthyrning av kvarvarande vakanser. Tillväxtmålet om en fördubblad portfölj inom tre år ligger kvar.

När det gäller formell börsnotering har vi siktet på en flytt från First North till Nasdaq Stockholms reglerade huvudlista om något år. Det utgör en viktig del i byggandet av ett ännu större, starkare och lönsammare Amasten, vilket i slutändan gynnar såväl aktieägare som hyresgäster.

Stockholm i februari 2016

David Dahlgren
Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under fjärde kvartalet ökade till 52,9 mkr (35,7). Det är en ökning med 11,6 mkr sedan tredje kvartalet. Ökningen består av hyresintäkter i de förvärvade fastighetsbestånd som tillkommit under kvartalet. Beståndet i Ronneby tillträdde 1 juli och Timrå och Falun tillträdde 1 september och Mälardalsportföljen tillträdde 1 oktober. Under kvartalet har en översyn av bolagets policy avseende kundfordringar genomförts där reservering har gjorts för alla fordringar äldre än 90 dagar. Detta minskar hyresintäkterna med 1,6 mkr under kvartalet. Arbetet med renovering och nyuthyrning har fortgått. Före årsskiftet tecknades ett större avtal med Ronneby kommun som träder ikraft under första kvartalet 2016. Ett stort antal lägenheter har även renoverats och hyrts ut till högre hyror, särskilt i Olofström där stora satsningar har gjorts på att renovera lägenheter och att lyfta området. Sammantaget har Amasten renoverat 40 lägenheter under kvartalet, under året uppgår motsvarande till 114. Snitthyran i hela Bolagets bestånd ligger på cirka 779 kr/kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger per 31 december på 96 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 29,2 mkr (22,9). Jämfört med tredje kvartalet ökade kostnaderna med endast 6,3 mkr trots de ovanstående ökningarna av fastighetsbeståndet. Det tar ungefär 2-3 kvartal innan förvärvade fastigheter är intrimade i förvaltningen och bedöms nå långsiktiga kostnadsnivåer. Fastighetskostnaderna per kvadratmeter uppgick till 469 kr, vilket är 5 procent mindre än motsvarande period ifjol. Fjärde kvartalet är säsongsmässigt det näst dyraste kvartalet vad gäller uppvärmning och drift. Stora insatser har gjorts för att minska driftskostnaderna avseende både förbrukning (se separat avsnitt på sid 8), men även fastighetsskötsel har effektiviserats.

Driftsöverskott och Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 5,9 mkr under fjärde kvartalet (-1,2), och driftsöverskottet uppgick till 23,7 mkr (12,8) vilket ger en överskottsgrad om 45 procent. Totalt förvaltningsresultat för perioden januari till december ökade till 25,9 mkr (2,6). Resultatökningen beror på ökade hyresintäkter i förvärvade bestånd, värdehöjande investeringar samt nyuthyrning.

Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 9,8 mkr (7,3), främst på grund av utökad fastighetsportfölj och den organisation som rekryterats för att förvalta den större portföljen och de planerade

förvärven. I fjärde kvartalet har även kostnader för framtida revision, bolagsstämma samt årsredovisning tagits till ett högre belopp än tidigare kvartal, samt en engångskostnad i form av moms för moderbolaget för utökade management fee till dotterbolagen. Denna momskostnad kommer i framtiden spridas mer jämt över kvartalen (den isolerade effekten i fjärde kvartalet uppgår till ungefär 2,8 mkr).

	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014
Förvaltningsresultat per stamaktie (ören)	1,0	4,1	3,7	-0,4	-5,3

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -7,7 mkr under fjärde kvartalet (-6,6). För helåret uppgick räntekostnaderna till 22,8 mkr (19,5). Sjunkande marknadsräntor och förbättrade marginaler har lett till minskade räntekostnader trots att den genomsnittliga skulden ökat med 250 mkr relaterat till förvärvade fastighetsportföljer. Värdeförändring på räntederivat uppgick till +0,180 mkr (-0,004). Snitträntan på låneportföljen på årsbasis uppgick under perioden till 2,3 procent (3,5). Under perioden har Amasten Skinnskatteberg refinansierats efter tillträdet av Mälardalsportföljen.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 973 mkr (1 286). Ökning beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Värdeuppgången för kvartalet uppgick till 27,0 mkr (16,5) eller 1,4 procent. Orealiserade värdeförändringar påverkas av förbättrad marknad generellt samt nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

Periodens resultat

Periodens resultat ökade jämfört med tredje kvartalet och uppgick till 23,4 mkr (10,0) för kvartalet och 66,4 mkr (38,9) för året.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 6,0 mkr. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 0,6 mkr och beror främst på genomförda förvärv, preferensaktieutdelning, amortering av lån samt minskning av bolagets rörelseskulder. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 34,0 mkr (60,6).

NYCKELTAL I URVAL

	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Aktierelaterade, kr per aktie				
Genomsnittligt antal stamaktier	148 316 148	98 843 303	113 246 457	58 009 936
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,01	-0,05	0,09	-0,09
Periodens Resultat per stamaktie	0,13	0,06	0,44	0,53
Antal stamaktier per periodens slut				
Antal stamaktier per periodens slut	148 316 148	98 843 303	148 316 148	98 843 303
Eget kapital, kr/aktie	3,67	3,35	3,67	3,35
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	3,92	3,51	3,92	3,51
Börskurs per bokslutsdagen	2,99	2,50	2,99	2,50
Fastighetsrelaterade				
Antal kvadratmeter	251 435	186 036	251 435	186 036
Hyresvärde helår, kr/kvm	920	827	920	827
Hyresintäkter helår, kr/kvm	879	809	879	809
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	96	98	96	98
Överskottsgrad, %	45	36	47	44
Redovisat värde, kr/kvm	7 848	6 910	7 848	6 910
Antal fastigheter	174	65	174	65
Uthyrningsbar yta	251 435	186 036	251 435	186 036
Direktavkastning, %	4,8	4,0	5,2	4,9
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	24	-7	103	14
Finansiella				
Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv				
Räntetäckningsgrad, %	175	82	214	113
Soliditet, %	37	39	37	39
Skuldsättningsgrad, ggr	1,72	1,57	1,72	1,57
Belåningsgrad, %	58	55	58	55
Belåningsgrad, fastigheter, %	60	59	60	59

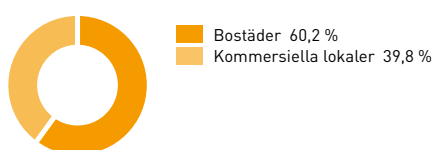
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 1,973 mdr kr vid utgången av det fjärde kvartalet. Detta är en ökning med 320 mkr jämfört med utgången av tredje kvartalet. Ökningen beror främst på de förvärvade bestånden i Sala, Strängnäs, Järna och Skinnskatteberg (Mälardalsportföljen) samt på värdeökning i den befintliga portföljen.

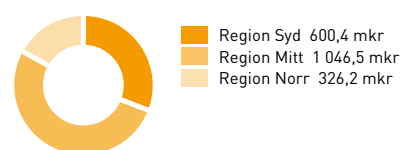
Andel fastigheter redovisat värde per region



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 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 174 fastigheter med en total uthyrbar area om 251 000 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 296,6 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 5,6 mkr och 291 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 1,97 mdr kr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 60 procent av bostäder, fördelat på 2 184 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. Vid halvårsboks slutet görs desktop-värderingar av samtliga fastigheter av externa värderare. Värdebedömningen vid kvartalsboksluten görs internt där de ingående parametrarna stäms av med externa värderare. Värderingarna vid kvartalsskiftena föranleder därför oftast endast mindre förändringar som mestadels beror på tydligt förändrade förutsättningar avseende avkastningskrav och kassaflöden för fastigheterna. Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom Härnösand som värderats av NAI Svefa.

Under fjärde kvartalet har arbetet med att renovera och hyra ut lägenheter fortsatt. Framför allt i Olofström sker stora investeringar för att lyfta bostadsområdet. Avkastningskraven har generellt fortsatt sjunka under kvartalet. Som helhet har därför värdena ökat med cirka 1,4 procent.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %
Syd	44	66 556	1 073	78,3	21,7
Mitt	116	134 015	1 121	55,2	44,8
Norr	14	50 853	298	31,3	68,7
Totalt	174	251 424	2 492	60,2	39,8

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Syd	66 755 751	1 003	94	94	600 400	31
Mitt	120 840 865	898	91	97	1 046 500	52
Norr	44 287 591	871	88	94	326 300	17
Totalt	231 884 207	920	91	96	1 973 200	100

Bolaget ser ett ökande intresse från ett flertal aktörer på orter och jämförbara orter där Bolaget är aktivt. Se marknadsanalysen nedan från Nordier Property Advisor.

Fastighetsmarknaden, Q4 2015 Av Nordier Property Advisors

Sedan finanskrisen 2008-2009, har inflationen och den ekonomiska tillväxten varit låg inom OECD. Sverige har också haft historiskt låg inflationstakt även om den ekonomiska tillväxten i landet utvecklats bättre än andra länder. För att hjälpa de inhemska ekonomierna och motverka hotet om deflation, har centralbankerna fört en expansiv penningpolitik vilket har gett upphov till att räntan på säkra tillgångar, som statsobligationer, har sjunkit kraftigt. Svenska och utländska stater och finansiella institutioner har i vanliga fall en mycket stor del av sina placeringar i statsobligationer, men på grund av den låga avkastningen har de varit tvungna att investera i andra tillgångar. Dessa tillgångar utgörs till stor del av direktinvesteringar i fastigheter eller i aktier.

Kapitalet som ska ut från obligationsmarknaden påverkar fastighetsmarknaden på flera sätt. Dels genom ökad efterfrågan på direktmarknaden men även för att detta kapital driver de noterade fastighetsbolagen. Allt fler fastighetsbolag har tagit sig till börsen samtidigt som de redan noterade bolagen har hållit sig relativt stabila under det senaste årets börsnedgång.

De låga räntorna påverkar givetvis även övriga fastighetsbolag, fastighetsutvecklare och privatpersoner som med extremt låga låneräntor får allt bättre avkastning på det egna kapitalet när de investerar i fastigheter. Det extremt låga ränteklimatet har även medfört att privatbostadspriserna stigit till rekordhög nivåer.

Utöver detta har även det utländska kapitalet börjat uppvisa en allt större efterfrågan för den svenska fastighetsmarknaden. Kronans försvagning under 2015 gjorde direktinvesteringar i Sverige relativt mer attraktivt för utländska investerare, vilket också bidrog till ökad efterfrågan på fastighetsmarknaden.

Sammantaget gör detta att efterfrågan på fastighetsmarknaden är rekordhög. Under 2015 uppgick den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till cirka 145 miljarder kronor, trots en ganska trög start på året. Omsättningen blev lägre än året innan (153 miljarder) men detta berodde främst på att det rådde utbudsbrist i början av året. I början av 2015 var det få aktiva säljare på fastighetsmarknaden, vilket sannolikt berodde på bristen på alternativplaceringar. I takt med att prisnivåerna började stiga ökade dock även omsättningen.

Prisnivåerna för fastigheter steg kraftigt under år 2015. Direktavkastningsnivåer för i stort sett alla tillgångsslag och delmarknader har sjunkit. På mindre orter ute i landet är bostäder det tillgångsslag som är mest eftertraktat och har lägst relativ direktavkastning.

Under 2015 var Stockholm som vanligt den delmarknad där flest transaktioner genomfördes, sammantaget skedde 36 procent av omsättningen i regionen. Skåne och Göteborgsregionen stod för cirka 10 procent vardera. Bostäder stod för 28 procent av den totala omsättningen och var den fastighetstyp som omsattes mest. Kontor stod för näst störst andel med 21 procent. Handelsfastigheter hade en andel på 18 procent och industri/logistik strax under 10 procent.

Som konstaterats beror branschens utveckling i hög grad på ränteläget. Nordiers makroanalys tyder på att räntorna kommer fortsätta att vara låga under den närmsta tiden varför det är troligt att den höga efterfrågan på fastighetsmarknaden kommer hålla i sig under åtminstone hela 2016. Det som skulle kunna påverka fastighetsmarknaden negativt skulle vara en ekonomisk chock kopplad till händelser i landet eller omvärlden vilket skulle leda till brist på kapital för att finansiera fastighetsförvärv.

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. Det finns ingen icke statlig hyresgäst som utgör mer än 1 procent av hyresvärdet, 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 Söder. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i bland annat Helsingborg och Olofström. Mitt representerar innehaven i Finspång, Järna, Karlskoga, Sala, Skinnskatteberg och Strängnäs. Norr representerar fastigheterna i Sollefteå, Härnösand, Timrå och Falun.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Hyresintäkter				
Region Syd	23 649	10 794	58 800	34 697
Region Mitt	19 863	21 304	84 829	42 405
Region Norr	9 356	3 570	25 486	11 269
Totalt	52 868	35 668	169 115	88 371
Fastighetskostnader				
Region Syd	-14 969	-8 281	-36 120	-20 996
Region Mitt	-5 359	-11 208	-33 974	-19 393
Region Norr	-8 876	-3 426	-19 663	-9 130
Totalt	-29 204	-22 915	-89 757	-49 519
Driftsöverskott				
Region Syd	8 667	2 513	22 680	13 071
Region Mitt	14 517	10 096	50 855	23 012
Region Norr	480	144	5 823	2 139
Totalt	23 664	12 753	79 358	38 852



Sala

MILJÖFRÄMJANDE BESPARINGSÅTGÄRDER

Amasten arbetar kontinuerligt med ett antal åtgärder för att minska bolagets negativa effekter på miljön, samt för att optimera bolagets drift. Med dagens låga räntor är uppvärmning den enskilt största kostnadsposten för Amasten, därför är det för närvarande extra viktigt att se över möjliga tillvägagångssätt för att sänka dessa.

Energianvändning

I snitt har energianvändningen på de fastigheter Amasten förvärvat minskat med drygt 10 procent sedan insatserna påbörjades i fastigheterna. De insatser som har genomförts under de senaste åren är noggrann injustering av värme och kylsystem, byte av ineffektiva värmesystem, införande av system för prognosjusterad styrning av värmesystem, isolering av tak och byte av fönster.

Utöver de insatser som gjorts för att minska energianvändningen har Amasten centraliserat upphandlingen av värme, el och vatten och har genom detta på sikt kunna sänka priset på förbrukning med nästan lika stort belopp som energianvändningen minskat.

Region	Energibesparing i MWh	Energibesparing i %
Syd	-974	-12
Mitt	-984	-10
Norr	-307	-8
Totalt	-2 265	-10

Energibesparingen har ett proportionellt samband mellan hur länge Amasten har haft respektive bestånd i ägo. Region Syd, där lejonparten av fastigheterna har funnits längst i beståndet har också den största energibesparingen. I region Mitt hade Balder, som tidigare ägde beståndet, redan påbörjat energibesparande aktiviteter innan Amasten förvärvade fastighetsportföljen. I region Norr, som håller majoritet av

den senaste förvärvade delen portföljen, ser vi än så länge den lägsta energibesparingen sedan respektive tillträden. Det finns också ett generellt samband mellan hur hög andelen bostäder är och hur mycket vi kan sänka energikostnaderna. Ju högre andel bostäder, desto större potential, då kommersiella hyresgäster bär större del av sina energikostnader jämfört med bostadshyresgäster.

Sophantering

Sophantering är en stor kostnadspost för många bostadsbolag och kostnaden för sophantering kan minskas genom bland annat noggrannare källsortering bland hyresgästerna. För att uppnå kostnadsbesparingar krävs förutom faciliteter för sopsortering även omfattande informationsinsatser och utbildning av hyresgäster.

I Olofström där bolaget hade stora kostnader för sophantering när Amasten tillträdde fastigheterna, har nya miljöhus byggts och en utbildningskampanj för hyresgästerna inletts. Amasten uppskattar att besparingarna på sophanteringskostnaderna kommer att bli mer än 50 procent på årsbasis, vilket i absoluta tal är 300-400 tkr.

Ökad satsning på besparingsåtgärder

I takt med att Amasten förvärvat och tillträder nya fastigheter ökar kravet på kunna genomföra effektiviseringar som ovan beskrivet, därför rekryterade bolaget i början av februari Christopher Köhler till en nyinrättad roll som projekt- och teknikchef.



Olofström

FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2015 till 743,9 mkr eller 3,67 per aktie. I samband med de förvärv som genomfördes under tredje och fjärde kvartalet emitterades totalt 49,5 mkr nya aktier genom apportemissioner som dellikvid vid förvärven. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhölet vid Bolagets extrastämma den 23 juni 2015. Soliditeten uppgick till 37 procent. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 34,0 mkr.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 1 175,1 mkr. Låneportföljen består 1 061 mkr uppdelat på 38 lån från åtta olika banker. Resterande skulder är säljarreverser som erhållits i samband med förvärven det senaste året.

Under kvartalet har ett lån på 18 mkr refinansierats i Region Mitt, där Handelsbanken är ny långgivare.

Av de räntebärande skulderna har 353 mkr en kreditbindningstid på under ett år. Den största delen av dessa skulder är lån som löper tillsvidare och förlängs normalt sett vid slutdatum. Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen.

Vid utgången av det fjärde kvartalet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 58 procent och på fastighetsnivå på 60 procent. Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 175 procent och under året uppgick den till 214 procent. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,3 procent. Under vinterhalvåret är räntetäckningsgraden lägre på grund av högre driftskostnader.

Genomsnittlig kreditbindningstid uppgår till 2,3 år.

Räntebindning

Amasten har idag lån med rörlig ränta uppgående till 671 mkr. Av dessa lån är 18 mkr räntesäkrade med en ränteswap som löper till maj 2017. Resterande lån har en räntebindning som löper till 2016 och 2017.

Genomsnittlig räntebindning uppgår till cirka ett år.

Banker

Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering upp till maximalt 75 procent belåning. Inga obligationer används idag, men kan komma att användas i framtiden om bolaget finner detta gynnsamt.

Kredit- och räntebindningsstruktur, bankfinansiering

År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2016	353 031 532	1,95	733 347 452	2,07
2017	485 452 224	2,34	327 379 050	2,59
2018	116 824 996	1,86	-	-
2019	-	-	-	-
Senare än 2019	105 417 750	3,06	-	0,00
Summa/Snitt	1 060 726 502	2,23	1 060 726 502	2,23

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18	2017-05-29	3,74	-1 201

HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Nyckelhändelser under fjärde kvartalet

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

Förvärv av fastighetsbestånd i Härnösand

Den 22 december tecknades ett avtal om förvärv av fastigheter i Härnösand med ett underliggande fastighetsvärde om 140 mkr. Fastigheterna förvärfas genom ett bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet omfattar cirka 19 500 kvadratmeter och utgörs av sju fastigheter i centrala Härnösand. De uthyrningsbara areorna utgörs av 82 procent bostäder, 8 procent butiker och 10 procent blandade ytor. Vakansgraden uppgår till låga 2 procent. Direktavkastningen bedöms uppgå till 6 procent.

Tillträde av fastighetsbestånd i Sala, Strängnäs, Järna och Skinnskatteberg

De fastighetsbestånd i Sala, Strängnäs, Järna och Skinnskatteberg för vilka förvärvsavtal träffades under tredje kvartalet, tillträdde i oktober.

Nyckelhändelser efter fjärde kvartalet

Christopher Köhler anställdes

Christopher Köhler har anställts som projekt- och teknikchef, Christopher kommer närmast från Aberdeen Asset Management.

Amasten avyttrar fastigheter i Skärblacka och Landskrona

Amasten Holding AB tecknade avtal om att avyttra fastigheterna Kullerstads-Åby 2:48 och 3:7 i centrala Skärblacka i Norrköpings kommun. Det underliggande fastighetsvärdet om 11,5 mkr översteg det tredje kvartalets värdering med 6,5 procent. Avtal har även tecknats för att avyttra tre fastigheter i Landskrona för 9,4 mkr. Detta motsvarar värderingen på fastigheterna.

Övriga Uppllysningar

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 25 personer totalt i koncernen varav sju 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 året till 17,6 mkr (3,1) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Resultatet för perioden januari till december uppgick till 1,4 mkr (-7,1).

Övriga mellanhavanden och närstående-transaktioner

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägdes per sista december till cirka 8,6 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.

Melithokoncernen har sammanlagda krav på Amasten om 3,3 mkr som finns upptagna i bolagets redovisning utifrån försiktighetsprincipen. Amasten har per den 31 december 2015 fordringar på Melithos ägare Thomas Melin om 4,4 mkr.

Jämförelsetal och tidigare verksamhet

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2014. 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. 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 2014 års årsredovisning.

Redovisningsprinciper

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké 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 2014 som finns tillgänglig på www.amasten.se

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2014.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA SAMT KOMMENTAR TILL PROGNOSENTFALL

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 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 inklusive fastighetsbeståndet i Härnösand som tillträds den 26 februari 2016. 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. 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 26 februari (publicerad 2016-02-25)

	Mkr
Hyresintäkter	235
Fastighetskostnader	-109
Driftsöverskott	125
Direktavkastning	5,9 %
Administrationskostnader	-30
Rörelseresultat (EBITA)	95
Finansnetto	-34
Förvaltningsresultat	61
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	45
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,30

Kommentar till prognosutfallet

För att ge en mer komplett bild av Amasten efter de förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2014, sammanställde bolaget en prognos över förväntad i det prospekt som publicerades den 30 maj 2014. Den har sedan justerats vid flera tillfällen. Prognosen för 2015 var en bedömning över hur resultatet bör kunna utvecklas. Utfall kontra prognos för 2015 redovisas i tabellen intill. Hyresintäkterna var sammanlagt 2,4 procent lägre för 2015 än prognosticerat. Däremot ökade totalresultatet 1,2 procent mer än prognosticerat. Amasten lämnar ingen resultatprognos för 2016 utan publicerar sedan tredje kvartalet 2015 en så kallad intjäningsförmåga som beskrivs mer utförligt ovanför.

Resultatprognos

(senast reviderad 2015-11-20)

	Prognos 2015, mkr	Utfall 2015, mkr
Hyresintäkter	173,2	169,1
Fastighetskostnader	-86,1	-89,8
Driftsöverskott	87,2	79,4
Direktavkastning	5,8 %	5,2 %
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1,0	1,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	40,8	58,1
Central administration, totalt	-28,7	-30,7
Rörelseresultat (EBITA)	100,4	107,7
Finansiella kostnader	-22,1	-22,8
Orealiserade värdeförändringar derivat	0,3	0,5
Resultat före skatt	78,7	85,5
Aktuell skatt	-2,5	-0,7
Uppskjuten skatt	-10,6	-18,5
Periodens totalresultat	65,6	66,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	52 868	35 668	169 115	88 371
Fastighetskostnader	-29 204	-22 915	-89 757	-49 519
Driftsöverskott	23 664	12 753	79 358	38 852
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	0	0	1 041	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	26 966	16 458	58 063	46 735
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 822	-7 347	-30 726	-16 683
Övriga rörelseintäkter	0	148	0	240
Rörelseresultat	40 808	22 012	107 736	69 144
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	16	48	26	
Finansiella kostnader	-7 922	-6 665	-22 784	-19 546
Värdeförändringar derivat, orealiserade	183	-4	521	-203
Finansnetto	-7 723	-6 621	-22 237	-19 749
Resultat före skatt	33 085	15 391	85 499	49 395
Aktuell skatt	176	-1 259	-681	-1 641
Uppskjuten skatt	-9 896	-4 161	-18 461	-8 892
Periodens resultat	23 365	9 971	66 357	38 862
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	23 365	9 971	66 357	38 862
Förvaltningsresultat före skatt	5 936	-1 211	25 874	2 623
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,01	-0,05	0,09	-0,09
Totalresultat efter skatt per stamaktie (kr)	0,13	0,06	0,44	0,53

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 973 200	1 285 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 036	445
Summa anläggningstillgångar	1 976 236	1 285 945
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	3 929	5 194
Övriga fordringar	14 558	11 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 666	1 844
Likvida medel	34 012	60 599
Summa omsättningstillgångar	54 165	78 715
SUMMA TILLGÅNGAR	2 030 401	1 364 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	743 923	531 347
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	36 315	13 396
Långfristiga räntebärande skulder	1 158 472	745 611
Derivat	1 201	1 722
Långfristiga icke räntebärande skulder	2 152	497
Summa långfristiga skulder	1 198 140	761 226
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	16 614	10 630
Leverantörsskulder	15 625	15 866
Övriga skulder	16 000	10 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 099	35 202
Summa kortfristiga skulder	88 338	72 087
Summa skulder	1 286 478	833 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 030 401	1 364 660

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Ingående eget kapital	642 406	525 377	531 347	93 854
Periodens resultat	23 365	9 970	66 357	38 862
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	23 365	9 970	66 357	38 862
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission	0	0	0	415 000
Apportemission	82 324	0	162 459	30 000
- emissionskostnader	-172	0	-240	-42 369
Utdelning	-4 000	-4 000	-16 000	-4 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	78 152	-4 000	146 219	398 631
Utgående eget kapital	743 923	531 347	743 923	531 347

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Okt-dec 2015	Okt-dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	40 808	5 554	107 736	69 144
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-26 966	0	-58 063	-49 381
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	0	0	-1 041	0
Betald ränta	-7 906	-7 157	-22 758	-20 363
Betald skatt	109	-1 209	-3 718	-1 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 045	-2 812	22 156	-2 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar rörelsefordringar	8 063	4 768	6 447	-5 448
Förändringar rörelseskulder	-1 594	1 721	-12 827	13 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 514	3 677	15 776	5 915
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	6 611	-9 453	4786	-344 504
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	0	8 345	0
Investering i befintliga fastigheter	-5 624	0	-16 736	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	-621	0	-812	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	366	-9 453	-4 417	-344 504
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	-3 295	0	372 630
Utdelning - preferensaktier	-4 000	0	-16 000	-4 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	1 473	-3	1 655	313
Upptagna lån	18 000	192 300	24 500	402 193
Amortering/lösen av lån	-27 800	-202 758	-48 101	-372 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 327	-13 756	-37 946	398 352
Periodens kassaflöde	553	-19 532	-26 587	59 763
Likvida medel vid periodens början	33 459	80 131	60 599	836
Likvida medel vid periodens slut	34 012	60 599	34 012	60 599

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Nettoomsättning	17 566	3 085
Administrationskostnader	-27 686	-12 068
Övriga rörelseintäkter	-	92
Rörelseresultat	-10 120	-8 891
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 953	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 801	-1 709
Resultat efter finansiella poster	32	-10 552
Bokslutsdispositioner		
Mottagna koncernbidrag	1 409	-
Resultat före skatt	1 441	-10 552
Uppskjuten skatt	-	3 447
Periodens resultat	1 441	-7 105

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	289 089	101 747
Fordringar på koncernföretag	631 398	578 623
Kortfristiga fordringar	1 708	2 691
Kassa och bank	2 227	21 138
SUMMA TILLGÅNGAR	924 422	704 199
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	153 439	103 966
Fritt eget kapital	477 554	379 367
Räntebärande skulder	71 262	0
Skulder till koncernföretag	213 173	214 207
Övriga skulder	8 994	6 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	924 422	704 199

AMASTENS AKTIER

Sedan den 28 januari 2013 är bolagets stamaktier noterade under namnet Amasten Holding på Nasdaq Stockholm First North. Sedan 4 juli 2014 är även bolagets preferensaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North. Bolaget stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF. Per den sista december 2015 uppgick antalet aktieägare i Amasten till 14 386.

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2015-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	0	25 053 528	16,9	16,9
Melitho	12 500 000	0	12 500 000	8,4	8,4
Fastighets Balder AB	10 000 000	0	10 000 000	6,7	6,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	9 672 836	23 659	9 696 495	6,5	6,5
Möller & Partners *	8 698 045	0	8 698 045	5,8	5,9
Immobilien Nordic AB	7 692 308	0	7 692 308	5,2	5,2
Avanza Pension	5 075 158	126 319	5 201 477	3,5	3,4
Möllerholm förädling och förv.	5 018 103	0	5 018 103	3,4	3,4
Danske Capital Sverige	3 730 000	76 000	3 806 000	2,6	2,5
Nordnet Pensionsförsäkring	3 693 632	52 528	3 746 160	2,5	2,5
Summa	91 133 610	278 506	91 412 116	44,6	44,5
Övriga	57 182 538	521 494	57 704 032	55,4	55,5
Total	148 316 148	800 000	149 116 148	100	100

* Sedan tillträdet av portföljen i Timrå & Falun har säljarna, Möller & Partners påbörjat en sakutdelning av de erhållna Amasten-aktierna till säljarnas delägare, med bibehållen lock-up.

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Styrelsens förslag till årsstämma 2016

Inför årsstämman den 19 maj 2016 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien
- Utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor

UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

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

Stockholm den 25 februari 2015

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Christian Hahne
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Gert Persson
Styrelseledamot

Veronika Sjödin
Styrelseledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör

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

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 hänsyn 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.

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

ADRESSER

Bolaget

Amasten Holding AB (publ)

Box 5216
Nybrogatan 34, 2 tr
102 45 Stockholm
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Certified Adviser

Mangold Fondkommission

Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Tel: +46 8 50 30 15 50
Fax: +46 8 50 30 15 51
Hemsida: www.mangold.se
E-mail: info@mangold.se

Revisorer

BDO Mälardalen AB

Box 241 93
104 51 Stockholm
Tel: +46 8 120 11 600
Hemsida: www.bdo.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

KALENDARIUM 2016

2016-03-07: Extrastämma

Årsredovisningen för 2015 kommer att finnas tillgänglig
på Amastens hemsida under vecka 16

2016-05-12: Delårsrapport januari - mars

2016-05-19: Årsstämma

2016-08-19: Delårsrapport april - juni

2016-11-11: Delårsrapport augusti - september

2017-02-16: Bokslutskommuniké 2016

AKTIEINFORMATION

Aktieinformation

Kortnamn AMAST

ISIN-kod SE0000672115

Kortnamn AMAST PREF ISIN SE0005933322

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 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 60 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

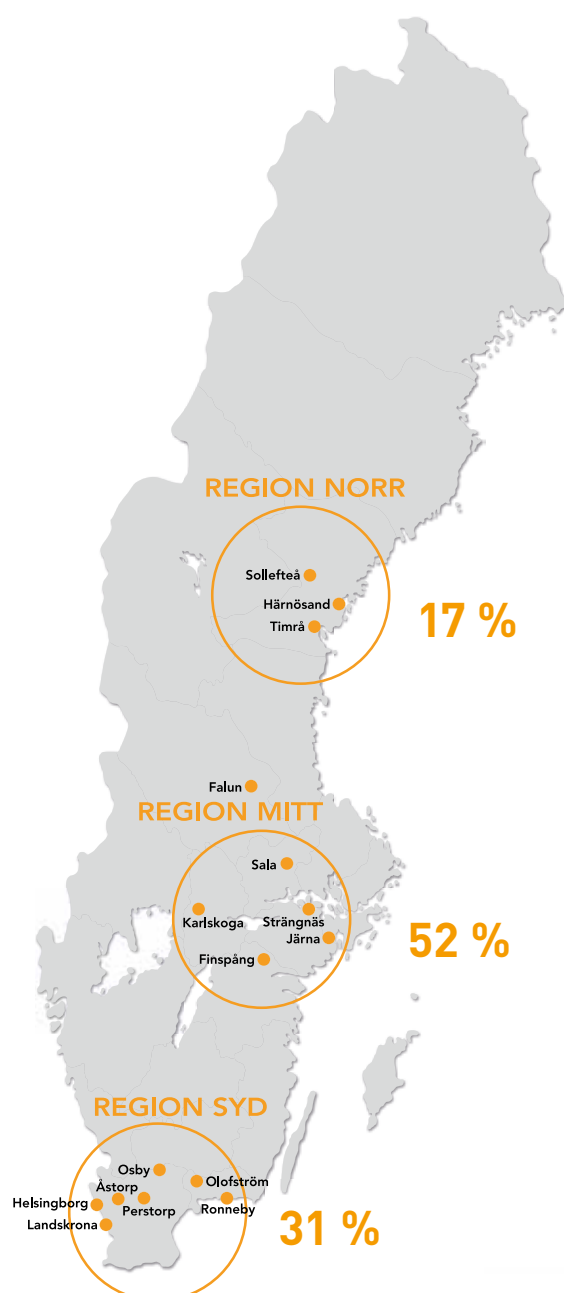
Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att inom en treårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst 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 konjunkturcykeln.

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.



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 värde-
detillväxt 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 Nord. 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 (31 procent) utgjordes per sista december av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (52 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 (17 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Sollefteå, Härnösand, Timrå och Falun 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.





Amasten Holding AB (publ)
Besöksadress: Nybrogatan 34 2 TR
102 45 Stockholm, Postadress: Box 5216, 102 45 Stockholm
Tel: 020-210 575
E-mail: info@amasten.se
Hemsida: www.amasten.se



AMASTEN
HOLDING AB (publ)