



## DELÅRSRAPPORT Q1

### JANUARI – MARS 2015

## INVESTERINGAR GER RESULTATFÖRBÄTTRING

- Hysesintäkterna ökade till 37,6 mkr (8,5).
- Driftöverskottet ökade till 13,8 mkr (3,1).
- Förvaltningsresultatet ökade till 3,6 mkr (-1,0).
- Periodens resultat ökade till 8,9 mkr (-1,0).
- Utsiktarna för helåret 2015 kvarstår.
- Effektiviseringar och investeringar i fastighetsbeståndet medförde en förbättring av förvaltningsresultatet.
- Förstärkt organisation ger ökad kapacitet för tillväxt.
- Efter periodens slut träffades en avsiktsförklaring om förvärv av ett fastighetsbestånd i Ronneby med ett fastighetsvärde om 140 mkr och en direktavkastning på ca 8 procent.

#### Perioden i korthet, mkr

	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013
Hysesintäkter	37,6	8,5	88,4	26,0
Driftöverskott	13,8	3,1	38,9	10,6
Resultat före skatt	11,1	-1,0	49,4	-3,3
Förvaltningsresultat	3,6	-1,0	2,6	-1,8
Värdoförändringar fastigheter	7,5	63,0	47,5	0,0
Periodens resultat	8,9	-1,0	36,3	-7,6
Resultat per stamaktie, kr	0,05	-0,06	0,6	-0,4



**Genomförda organisatoriska förändringarna har börjat ge resultat i form av lägre kostnader, samtidigt som investeringar i befintliga bestånd betalar sig betydligt bättre än vad vi initialt räknat med.**

### Den nya förvaltningsorganisationen levererar

Efterfrågan på hyresrätter var under perioden fortsatt stark på Amastens orter. Inte minst råder brist på lägenheter renoverade till en modern standard. För att möta efterfrågan har vi under kvartalet intensifierat arbetet med att renovera lägenheter och yttre skick i Amastens fastighetsbestånd på flera orter. Detta arbete fortsätter under året. Som en följd var vakanserna tillfälligt högre, men bruksvärdet och hyresnivåerna ökar markant vid nyuthyrning. Förädlingen väntas även inverka positivt på fastigheternas långsiktiga värde.

Genom investeringar i fastighetsbeståndet och effektivisering av förvaltarorganisationen har vi både sänkt kostnader och höjt intäktsbasen genom att förbättra fastigheternas standard. Sedan årsskiftet har stora delar av den gamla förvaltningsorganisationen bytts ut. Därtill förstärktes den kamerala uppföljningen och verksamhetens uthyrningsfokus. Som jag nämnde i bokslutskommunikén fungerade inte förvaltningen tillfredsställande i delar av beståndet under 2014, och kostnaderna var för höga.

Förändringarna har redan börjat ge positiva resultat. Periodens förvaltningsresultat steg till 3,6 miljoner kronor, en markant förbättring även jämfört med föregående kvartal. Trots att första kvartalet normalt har säsongsmässigt högst kostnader sjönk kostnaderna per kvadratmeter jämfört med fjärde kvartalet. Kostnaderna sjönk framför allt i region Syd där också de organisatoriska förändringarna var störst.

I region Mitt minskade ytvakansen något genom det intensifierade uthyrningsarbetet. Trenden mot förbättrad kostnadsbild och uthyrningsläge gäller även region Norr. Förvärvet i Härnösand ingår dock från och med första kvartalet vilket försvårar jämförelsen mot fjärde kvartalet.

Den positiva trenden är tydlig men jag ser fortsatt potential för förbättring.

### Gynnsam ränteutveckling

Amastens strategi med relativt kort räntebindning och stor flexibilitet i skuldportföljen har fallit väl ut. Vi har dragit nytta av genomförda refinansieringar under fjärde kvartalet och fortsatt sjunkande räntor. Under första kvartalet uppgick den genomsnittliga räntekostnaden till 2,45 procent. Det är en markant minskning jämfört med fjärde kvartalet då den genomsnittliga räntekostnaden var 3,5 procent, och bättre än prognosen för första kvartalet som var 2,75 procent. Portföljens planerade tillväxt under året väntas förbättra möjligheterna till ytterligare refinansieringar till förmånliga villkor.

### Fortsatt hög tillväxttakt under 2015

Amastens växte med 270 procent under 2014 och det finns betydande potential i att fortsätta växa inom vår unika nisch med fokus på bostäder i klusterorter på pendlingsavstånd från större tillväxtcentra.

Våra planer på fortsatt tillväxt ligger fast. Vi möter ett positivt gensvar från potentiella säljare för Amastens inriktning på att satsa på relationer till hyresgästerna och investera långsiktigt i fastighetsbeståndet. Efter periodens slut träffade vi en avsiktsförklaring om förvärv av ett attraktivt fastighetsbestånd i Ronneby med ett fastighetsvärde om 140 mkr. Fastigheterna är i mycket gott skick, i princip fullt uthyrda och ger en direktavkastning på åtta procent. Förvärvet slutförs under andra kvartalet och förstärker oss i en region där vi ser ytterligare tillväxtpotentialer. Vi söker fortsatt nya förvärvsobjekt och har under tiden förstärkt organisationen för fortsatt expansion. Därmed räknar vi med fortsatt hög affärstakt och tillväxt.

Stockholm, i maj 2015

David Dahlgren  
Verkställande direktör

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Notera att förvaltningsresultatet från och med tredje kvartalet 2014 omfattar fastigheter till ett värde om cirka 1,3 mdr kronor jämfört med cirka 350 mkr under första halvåret 2014. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2014.

## Hyresintäkter

### Januari – mars

Under årets första kvartal uppgick hyresintäkterna till 37,6 mkr (8,5). Ökningen består till största delen av intäkter från de portföljer som förvärvades i juni samt i december 2014. Årets hyreshöjningar på i snitt 1,5 procent börjar till stor del gälla per den 1 april, vilket gör att hyrorna allt annat lika kommer vara högre för de följande kvartalen.

## Fastighetskostnader

### Januari – mars

Fastighetskostnaderna ökade till 23,9 mkr (5,4). Jämfört med fjärde kvartalet ökade kostnaderna med 1,4 mkr. Kostnadsökningen jämfört med fjärde kvartalet kan främst förklaras med att portföljen utökats med det förvärvade beståndet i Härnösand som tillträdades den 31 december. Första kvartalet har också högst fastighetskostnader, främst på grund av högre värme- och elkostnader samt kostnader för snöröjning. Fastighetskostnaderna per kvadratmeter sjönk dock jämfört med fjärde kvartalet.

## Central administration och övriga externa kostnader

Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 5,4 mkr (2,0). Kostnaderna minskade dock jämfört med fjärde kvartalet. Första kvartalet uppbar generellt en procentuellt sett större andel av bolagets omkostnader i form av revision m m. Det har även skett nyanställningar i holdingbolaget jämfört med föregående period.

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Räntenettot uppgick till -4,8 mkr (-2,2). Jämfört med sista kvartalet 2014 har räntenettot minskat med 2 mkr, trots att

låneportföljen ökat med 36 mkr i och med förvärvet av Härnösand. Detta är en effekt av att ett antal lån omförhandlades under det sista kvartalet 2014 till bättre villkor, samt att lägre marknadsräntor har fått genomslag under kvartalet i och med att en stor andel av portföljen har rörliga räntor. Amastens ränteswap har ökat i värde med 0,02 mkr till -1,7 mkr på grund av kortare löptid.

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

### Januari – mars

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 296 mkr (348). Detta är en värdeuppgång med 10,8 mkr eller 0,9 procent jämfört med föregående kvartal. Värderingarna under första kvartalet bygger på bolagets egna värderingsmodeller där värderingsparametrarna stämts av med Nordier Property Advisors som utförde de fullständiga årsskiftesvärderingarna. Se kommentar från Nordier på nästkommande uppslag.

## Resultat

### Januari – mars

Totalresultatet för första kvartalet uppgick till 8,9 mkr (-1,0). Resultatökningen utgörs till största delen av orealiserade värdeförändringar om 7,5 mkr samt en förbättring av förvaltningsresultatet om 4,6 mkr. Efter utdelning till preferensaktierna så motsvarar det ett resultat på 0,05 kr per stamaktie (-0,06).

## Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1,4 mkr. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -15,7 mkr och beror främst på preferensaktieutdelning, amortering av lån samt minskning av bolagets rörelseskulder. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 44,9 mkr (1,2).

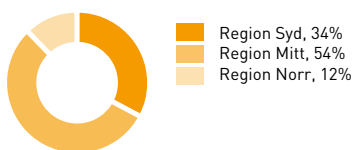
## Nyckeltal i urval

	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014
Substansvärde/aktie, kr	3,58	5,75	3,51
Eget kapital/stamaktie, kr	3,40	5,40	3,33
Avkastning på eget kapital, %	1,66	neg	7,31
Fastighetsvärde, mkr	1 296	348	1 286
Belåningsgrad, %	55	67	55
Belåningsgrad fastigheter, %	58	70	59
Soliditet, %	39	26	39
Utestående aktier	98 843 303	17 176 569	98 843 303

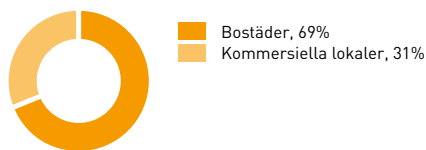
# BESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Portföljens värde uppgick till 1 296 mkr vid första kvartalets utgång. Detta är en ökning med 11 mkr jämfört med föregående kvartal. Inga fastigheter har avyttrats eller förvärvats under kvartalet.

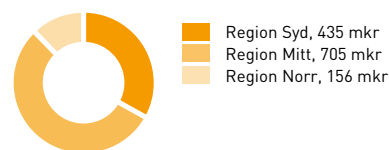
Andel fastigheter redovisat värde per region



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 65 fastigheter och är främst koncentrerat till Finspång, Karlskoga, Helsingborg, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 70 procent av bostäder, fördelat på cirka 1 900 lägenheter.

I samband med förvärv i juni i fjol lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som vid förvärvstillfället var vakanta. Därför redovisas i tabellen nedan uthyrningsgraden med och utan garantier. Garantierna motsvarar 5 procent av det årliga hyresvärdet.

## Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år. Vid kvartalsskiftena görs interna värderingar 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. Under första kvartalet har ett antal lägenheter renoverats och hyrts ut till väsentligt högre hyresnivåer än tidigare. Avkastningskraven har också sjunkit bland annat på grund av sjunkande marknadsräntor och riskpremier.

Som helhet har därför värdena på portföljen bedömts öka med knappt en procent. Amasten ser ett ökande intresse från ett flertal aktörer på orter och jämförbara orter där bolaget är aktivt.

I ett flertal orter arbetar Amasten med att renovera och höja attraktiviteten och därmed hyrorna och värdena för bolagets lägenheter. Detta arbete inleddes föregående kvartal

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %
Syd	23	55 386	700	90	10
Mitt	32	102 057	861	58	42
Norr	10	28 593	298	73	27
<b>Totalt</b>	<b>65</b>	<b>186 036</b>	<b>1 859</b>	<b>69</b>	<b>31</b>

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Syd	45 959	830	92	95	435	34
Mitt	85 299	836	93	100	705	54
Norr	22 530	788	92	92	156	12
<b>Totalt</b>	<b>153 788</b>	<b>827</b>	<b>92</b>	<b>97</b>	<b>1 296</b>	<b>100</b>

och ett antal lägenheter har färdigställts och hyrts ut bland annat i Olofström med betydande hyresökningar.

### Fastighetsmarknaden, Q1 2015 Av Nordier Property Advisors

Det råder för närvarande utbudsbrist på den svenska fastighetsmarknaden. De historiskt låga ränteläget har påverkat fastighetsmarknaden på flera sätt och inneburit att det idag finns större kapital allokaterat till fastighetsmarknaden än på mycket länge.

De låga räntorna innebär att det inte ger någon avkastning i att investera i obligationer. Detta har inneburit att institutionerna allokera om sina investeringar. Två av alternativen är aktier och direkta fastighetsinvesteringar. Institutionernas benägenhet att investera i aktier påverkar även fastighetsmarknaden indirekt då det innebär en uppvärdering av aktier och således även en högre värdering av fastighetsaktier.

Aktiekurserna för fastighetsbolagen har stigit rejält under det senaste året och börsbolagens efterfrågan på fastigheter är större än på mycket länge. Volym premieras och förutom att de befintliga börsbolagen är nettoköpare är det idag en tydlig trend att allt fler fastighetsbolag väljer att noteras för att utnyttja det gynnsamma börsklimatet.

Fastigheter som investering anses för närvarande vara mindre riskfyllda, än till exempel aktier, vilket i och med det låga ränteläget ökat tillgångslagets attraktivitet även för privat kapital.

Den ökande efterfrågan från flertalet aktörer på fastighetsmarknaden har lett till att prisnivåerna har stigit under det senaste året. Det går med tydlighet att uppvisa att den genomsnittliga fastighetsaffären som genomförs idag är på en högre prisnivå än vad den var för 6 månader sedan. Detta har dock inte hindrat en fortsatt stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar. Givet bristen i alternativplaceringar är det idag svårt att motivera fastighetsägare att sälja, trots högre priser, vilket har medfört att affärsvolymen har tappat. Under årets inledande månader har färre fastighetsaffärer genomförts jämfört med motsvarande period föregående år och 2013. Denna brist på utbud kombinerat med den stora efterfrågan kommer troligen allt annat likat att stödja en fortsatt prisuppgång på fastigheter den närmaste tiden.

Det har endast sålts ett fåtal större portföljer med bostadsfastigheter som är direkt jämförbara med Amastens bestånd sedan årsskiftet. Utifrån de som ändå har genomförts samt andra fastighetstransaktioner som Nordier känner till är det dock tydligt att direktavkastningskraven generellt har sjunkit. Vidare känner Nordier till ett antal affärer som är på gång att avslutas vilka tydliggör att direktavkastningsnivåer för bostadsfastigheter även i mindre orter har sjunkit sedan utgången av år 2014. Bedömningen är även att prisökningen är större för större volymer av fastigheter än för enskilda objekt.

### 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. I Amastens samlade bestånd finns dock ingen enskild 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

Efter de stora förvärven i juni 2014 utökades bolagets segment till tre från de tidigare rapporterade två segmenten Skåne och Övriga Sverige. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i bland annat Helsingborg och Olofström. Mitt representerar innehaven i Finspång, och Karlskoga. Norr representerar fastigheterna i Sollefteå, Härnösand och Borlänge.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-Dec 2014
<b>Hyresintäkter</b>			
Region Syd	10 652	4 922	34 697
Region Mitt	21 642	n/a	42 405
Region Norr	5 299	3 590	11 269
<b>Totalt</b>	<b>37 593</b>	<b>8 512</b>	<b>88 371</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Region Syd	-6 862	-2 540	-20 996
Region Mitt	-12 454	n/a	-19 393
Region Norr	-4 430	-2 835	-9 130
<b>Totalt</b>	<b>-23 746</b>	<b>-5 375</b>	<b>-49 519</b>
<b>Driftsöverskott</b>			
Region Syd	3 789	2 382	13 701
Region Mitt	9 189	n/a	23 012
Region Norr	869	755	2 139
<b>Totalt</b>	<b>13 847</b>	<b>3 137</b>	<b>38 852</b>

# FINANSIERING

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2015 till 536 mkr och soliditeten till 39 procent. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 45 mkr.

## Räntebärande skulder och räntekostnad

Den största finansiella risken för bolaget är refinansieringsrisken, det vill säga risken att ej kunna refinansiera skulderna när de förfaller till betalning, eller att endast kunna göra detta till väsentligt högre kostnader. För att minska risken för att behöva refinansiera en allt för stor del av skulderna ett specifikt år och därmed utsättas för risken att kreditmarknaden är svag vid refinansieringen, arbetar bolaget aktivt med att sprida löptiderna på kreditportföljen. Utöver detta arbetar bolaget med ränterisken genom att sprida löptiden på räntebindningen. Bolaget eftersträvar att upprätthålla en god relation med sina kreditgivare.

Vid kvartalsskiftet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 55 procent och på fastighetsnivå på 58 procent. Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 175 procent. De sammanlagda räntebärande skulderna uppgick till 753 mkr. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,45 procent.

## 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.

## Kreditbindningsstruktur

År	Belopp, mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	392		52
1-2 år	147		20
2-3 år	198		26
3-4 år	-		0
4-5 år	-		0
>5 år	16		2
<b>Totalt</b>	<b>753</b>	<b>2,45</b>	<b>100</b>

## Derivatinstrument

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18,0	2017-05-29	3,74	-1 699



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

### Nyckelhändelser under första kvartalet

För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

#### Ny CFO

Den 1 mars tillträdde Martin Sersé som ny CFO för Bolaget. Martin har gedigen erfarenhet från transaktioner, finansiering och förvaltning från fastighetsbranschen. Han kommer närmast från CBRE Global Investors där han var nordenchef. Tidigare har han arbetat för banker, finansiella institutioner och fastighetsbolag. Tidigare CFO Per Jönsson stannar i bolaget som redovisningschef.

#### Thomas Melin lämnar styrelsen

Den 2 mars avgick Thomas Melin ur styrelsen i Amasten Holding.

### Händelser efter rapportperiodens utgång Förvärv av fastighetsbestånd i Ronneby

Efter periodens slut träffades en avsiktsförklaring om förvärv av ett fastighetsbestånd i Ronneby med ett fastighetsvärde om 140 mkr och en direktavkastning på ca 8 procent. Beståndet om 396 mindre lägenheter utgör en samlad förvaltningsenhet om cirka 12 400 kvm i Ronneby med övervägande del studentlägenheter, bostäder och omsorgsverksamhet. Förvärvet beräknas slutföras under andra kvartalet.

### Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till 14 personer totalt i koncernen varav sex 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 första kvartalet till 3,5 mkr (0,0) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Periodens resultat uppgick till -1,2 mkr (-1,1).

### Transaktioner med närstående

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägs till cirka 13 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 mars 2015 fordringar på Melithos ägare Thomas Melin om 4,4 mkr.

### Jämförelsetal och tidigare verksamhet

Jämförelsetal inom parentes avser period januari-mars 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. 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 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 2014 som finns tillgänglig på [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2014.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	37 593	8 512	88 371
Fastighetskostnader	-23 746	-5 375	-49 519
<b>Driftsöverskott</b>	<b>13 847</b>	<b>3 137</b>	<b>38 852</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	7 451	0	46 735
Förvaltnings- och administrationskostnader	-5 441	-1 961	-16 683
Övriga rörelseintäkter	0	0	240
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15 857</b>	<b>1 176</b>	<b>69 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella kostnader	-4 811	-2 221	-19 546
Värdoförändringar derivat, orealiserade	23	0	-203
<b>Finansnetto</b>	<b>-4 788</b>	<b>-2 221</b>	<b>-19 749</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 069</b>	<b>-1 045</b>	<b>49 395</b>
Aktuell skatt	0	0	-1 641
Uppskjuten skatt	-2 175	0	-8 892
<b>Periodens resultat</b>	<b>8 894</b>	<b>-1 045</b>	<b>38 862</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>8 894</b>	<b>-1 045</b>	<b>38 862</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	8 894	-1 045	38 862
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare	8 894	-1 045	38 862
Förvaltningsresultat före skatt	3 619	-1 045	2 623
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,04	-0,06	0,05
Resultat efter skatt per stamaktie, kr <sup>1</sup>	0,05	-0,06	0,60

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	31 mar 2015	31 mar 2014	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 296 374	348 462	1 285 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	826	0	445
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 297 200</b>	<b>348 462</b>	<b>1 285 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	6 335	941	5 194
Koncernfordringar	0	1 856	0
Övriga fordringar	9 755	1 551	11 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 423	3 466	1 844
Likvida medel	44 911	1 225	60 599
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>63 424</b>	<b>9 039</b>	<b>78 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 360 624</b>	<b>357 501</b>	<b>1 364 660</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	536 241	92 809	531 347
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>536 241</b>	<b>92 809</b>	<b>531 347</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15 571	4 504	13 396
Långfristiga räntebärande skulder	744 370	238 200	745 611
Derivat	1 699	1 519	1 722
Långfristiga icke räntebärande skulder	707	199	497
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>762 347</b>	<b>244 422</b>	<b>761 226</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	8 693	5 026	10 630
Leverantörsskulder	13 416	7 075	15 866
Koncernskulder	0	520	0
Övriga skulder	7 989	1 176	10 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 938	6 473	35 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>62 361</b>	<b>20 270</b>	<b>72 087</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>824 708</b>	<b>264 692</b>	<b>833 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 360 624</b>	<b>357 501</b>	<b>1 364 660</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-Dec 2014
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>531 347</b>	<b>93 854</b>	<b>93 854</b>
Årets resultat	8 894	-1 045	38 862
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>8 894</b>	<b>-1 045</b>	<b>38 862</b>
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Nyemission	0	0	445 000
- emissionskostnader	0	0	-42 369
Utdelning	-4 000	0	-4 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-4 000</b>	<b>0</b>	<b>398 631</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>536 241</b>	<b>92 809</b>	<b>531 347</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	15 857	1 176	69 144
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-7 451	0	-49 381
Erhållen ränta	0	0	48
Betald ränta	-4 948	-1 257	-20 411
Betald skatt	-2 021	-865	-1 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 437</b>	<b>-946</b>	<b>-2 072</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar rörelsefordringar	-397	-2 584	-5 448
Förändringar rörelseskulder	-5 631	5 313	13 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 591</b>	<b>1 783</b>	<b>5 915</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 010*	0	-344 504
Investering i befintliga fastigheter	-2 738	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	-381	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 129</b>	<b>0</b>	<b>-344 504</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	0	0	372 630
Utdelning - preferensaktier	-4 000	0	-4 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	210	16	313
Upptagna lån	0	21 000	402 193
Amortering/lösen av lån	-3 178	-22 410	-372 784
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 968</b>	<b>-1 394</b>	<b>398 352</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-15 688</b>	<b>389</b>	<b>59 763</b>
Likvida medel vid periodens början	60 599	836	836
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>44 911</b>	<b>1 225</b>	<b>60 599</b>

\* Avser transaktionskostnader för förvärv av fastigheter i Härnösand.

# NYCKELTAL I URVAL

	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014
<b>Aktierelaterade, kr per aktie</b>			
<b>Genomsnittligt antal stamaktier</b>	<b>98 843 303</b>	<b>17 176 569</b>	<b>58 009 936</b>
Driftsöverskott	0,18	0,18	0,67
Rörelseresultat	0,16	0,07	0,39
Förvaltningsresultat före skatt	0,04	-0,06	0,05
Periodens resultat	0,05	-0,06	0,62
<b>Antal stamaktier per periodens slut</b>			
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0,16</b>	<b>0,07</b>	<b>0,70</b>
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	13,11	20,29	12,99
Eget kapital, kr/aktie	3,40	5,40	3,33
Substansvärde, kr/aktie	3,58	5,75	3,50
Börskurs per bokslutsdagen	2,85	3,80	2,50
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
<b>Antal kvadratmeter</b>	<b>186 036</b>	<b>43 985</b>	<b>186 036</b>
Hysesvärde helår, kr/kvm	827	874	827
Hysesintäkter helår, kr/kvm	807	591	761
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	92	16	92
Överskottsgrad, %	37	37	44
Redovisat värde, kr/kvm	6 970	7 922	6 905
Antal fastigheter	65	17	65
Uthyrningsbar yta	186 036	43 985	186 036
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	19	-24	15
<b>Finansiella</b>			
<b>Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv</b>			
Räntetäckningsgrad, %	175	53	115
Soliditet, %	39	26	39
Skuldsättningsgrad, ggr	1,54	2,67	1,43
Belåningsgrad, %	55	67	55
Belåningsgrad, fastigheter, %	58	70	59

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-dec 2014
Nettoomsättning	3 500	685	3 085
Administrationskostnader	-4 733	-1 961	-12 068
Övriga rörelseintäkter	0	0	92
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 233</b>	<b>-1 276</b>	<b>-8 891</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12	-65	-1 709
<b>Resultat för skatt</b>	<b>-1 245</b>	<b>-1 341</b>	<b>-10 552</b>
Uppskjuten skatt	0	0	3 447
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 245</b>	<b>-1 341</b>	<b>-7 105</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	31 mar 2015	31 dec 2014	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Summa finansiella anläggningstillgångar	683 260	680 370	94 602
Summa kortfristiga fordringar	6 562	2 691	1 247
Kassa och bank samt spärrade medel	6 875	21 138	35
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>696 697</b>	<b>704 199</b>	<b>95 884</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	103 966	103 966	30 087
Fritt eget kapital	370 673	379 367	61 721
Räntebärande skulder	0	553	0
Skulder till koncernföretag	2015 744	214 207	884
Övriga skulder	6 314	6 659	3 192
<b>SUMMA eget kapital och skulder</b>	<b>696 697</b>	<b>704 752</b>	<b>95 884</b>

# RESULTATPROGNOS

## Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och resultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kan ske. Prognosen är därför enbart 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 resultatprognosen

För att ge en mer komplett bild av Amasten efter de förvärv som genomfördes under andra kvartalet, sammanställde bolaget en prognos i det prospekt som publicerades den 30 maj 2014. Den har sedan justerats vid två tillfällen. Prognosen för 2015 är en bedömning över hur resultatet bör kunna utvecklas. Antaganden och förklaringar finns i nedan tillhörande noter. I tillägg till resultaträkningen inkluderas även ett antal nyckeltal med relevans för aktieägare och kreditgivare.

Resultatprognosen baseras till största delen på tre faktorer. Den första och viktigaste faktorn gäller hyresintäkter samt driftskostnader och påverkas av bolagets förmåga att bedriva en professionell förvaltning och därmed optimera driftnettot. Vissa åtgärder, såsom prioriteringar mellan olika underhållsåtgärder och ramavtal för upphandling av varor för löpande underhåll, kan medföra en påverkan i större omfattning på kort sikt. Andra åtgärder, såsom till exempel omförhandling av elavtal, vartefter gällande avtal löper ut, medför istället en påverkan på längre sikt. Förändringar av intäkter och kostnader i fastigheter tar dock generellt längre tid att påverka än i många andra branscher.

Den andra och näst största faktorn för ett fastighetsbolag är finansiella kostnader. Här kan bolaget på sikt påverka räntemarginaler vartefter nu gällande (och i prognosen använda) villkor går att omförhandla.

Den tredje viktigaste faktorn avser kostnaderna för central administration, det vill säga de kostnader bolaget har för att bedriva verksamheten utöver den operationella driften av fastigheterna. I detta avseende har prognosen upprättats mot bakgrund av kända befintliga kostnader samt antaganden om ytterligare personella resurser som bedöms nödvändiga.

Det finns också faktorer som ligger delvis eller helt utan-

för bolagets kontroll. Hyresgästers betalningsförmåga ligger delvis utanför bolagets kontroll. Därtill kan andra oförutsedda händelser inträffa som påverkar prognosen. Till dessa hör bland annat, men inte uteslutande, förändringar i regelverk avseende redovisning, ökade drifts- och underhållskostnader, till exempel på grund av kall och snörik vinter samt minskad uthyrningsgrad och lägre hyresnivåer hänförliga till plötsliga beslut om nedläggning av en hyresgästs verksamhet. Vidare är det allmänna ränteläget, som påverkar räntebasen i de finansiella kostnaderna utöver räntemarginalen, en faktor som bolaget inte kan styra på annat sätt än genom ändrad belåningsgrad.

## Prognos för 2015

Nedan och på nästa sida återfinns en aktuell prognos för 2015.

- Intäkter 152,1 mkr
- Direktavkastning 6,2 procent
- Förvaltningsresultat 51,4 mkr
- Periodens resultat 40,1 mkr
- Räntetäckningsgrad 366 procent

## Kommentarer avseende prognos för 2015

Första kvartalet är det mest kostsamma kvartalet, i synnerhet för bostadsdominerade fastighetsbolag, och således inte representativt för helårsprognosen. Vi ser i dagsläget inte anledning att ändra resultatprognosen. Givet att det avsiktsförklarade förvärvet av portföljen i Ronneby fullföljs enligt plan under andra kvartalet så kommer resultatprognosen uppdateras när slutligt överlåtelseavtal har tecknats.



## Resultatprognos

not	mkr	Prognos avseende 2015
1	Bruttohyror inklusive hyrestillägg	152,1
2	Drift och underhåll	-72,5
	<b>Driftnetto</b>	<b>79,6</b>
3	Direktavkastning, %	6,2
4	Övriga rörelseintäkter	0
5	Övriga rörelsekostnader	0
6	Central administration, totalt	-13,6
7	Aktivering av periodiskt underhåll	4,7
	<b>Rörelseresultat (EBITDA)</b>	<b>70,7</b>
	Finansiella intäkter	0
8	Finansiella kostnader	-19,3
9	<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>51,4</b>
10	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0
11	Orealiserade värdeförändringar derivat	0
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>51,4</b>
12	Skatt (schablon - 22 %)	-11,3
	<b>Periodens resultat</b>	<b>40,1</b>
13	- varav preferensaktieägarna	16
13	- varav stamaktieägarna	24,1
14	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12,8
	Uppskjuten skatt på realiserad värdeförändring	-2,8
	<b>Resultat efter skatt inklusive värdeförändringar</b>	<b>50,1</b>
	<b>Vinstfördelning, %</b>	
13	Preferensaktieägarna	40
13	Stamaktieägarna	60
13	Stamaktieägarna inklusive värdeförändring (efter skatt)	68
	<b>Nyckeltal för portfölj och lån</b>	
	Direktavkastning, %	6,2
	Räntetäckningsgrad på driftnetto - banklån, %	412
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat, %	366
	Belåningsgrad - seniorlån, %	59
15	EBITDA/Räntebärande skuld, %	9

## Noter till resultatprognos 2015, reviderad och publicerad 26 februari 2015

- Hysesintäkter 2015:** Hysesintäkterna är oförändrade jämfört med prognosen från 23 december 2014 efter förvärvet av Härnösand-portföljen.
- Kostnader för 2015:** Drift- och underhållskostnaderna har justerats upp marginellt, totalt drygt 1 procent under 2015, vilket motsvarar 1 mkr. Orsaken är primärt att bolaget valt att höja det löpande underhållet på ett antal fastigheter för att förbättra dem förvaltningsmässigt.
- Direktavkastningen** beräknas som driftnettot under det aktuella året dividerat med det senaste marknadsvärdet för fastigheterna.
- Övriga rörelseintäkter:** Avser bland annat arbete utfört för andra ändamål än förvaltningen av Amastens fastigheter och intäkter som av redovisningsskäl är svåra att klassificera som hyresintäkter, såsom förvaltningstjänster åt tredje part. När ursprunglig prognos lades, var det tänkt att Amasten skulle sköta en mindre del förvaltning åt en tredje part. Detta har sedan ändrats och intäkterna har därför exkluderats.
- Övriga rörelsekostnader:** Dessa inkluderar en del engångskostnader och administrativa kostnader för koncernen som fortsättningsvis kommer att inkluderas i central administration i den mån de fortsatt föreligger.
- Central administration:** Avser administrativa kostnader för koncernens förvaltning som inte är direkt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning utan avser mer kameral förvaltning och ledning. Amasten har i det framtida kassaflödet bedömt de samlade administrativa kostnaderna utifrån hur stora personalbehoven är samt övriga bedömda kostnader förknippade med ledning och förvaltning av bolaget i stort.
- Aktivering av investeringar:** För att skapa jämförbarhet mellan DoU-antaganden och den redovisningsmässiga skillnaden mellan kostnadsföring och aktivering har bolaget valt att särredovisa vad som är att betrakta som periodiskt underhåll med värdehöjande åtgärder som kan aktiveras i balansräkningen. Amasten bedömer försiktigt att 30 procent av periodiskt underhåll av värdehöjande karaktär ska kunna aktiveras framöver. Aktivering påverkar normalt de redovisade fastighetskostnaderna (sänker dessa) men har här särredovisats för att låta fastighetskostnaderna tydliggöra den bedömda direktavkastningen i scenariot.
- Finansiella kostnader:** Efter de refinansieringar som gjorts och mot bakgrund av den framåtblickande räntebas som bäst speglar nuvarande kapitalbindning och räntemarginaler under prognosperioden, har de förväntade finansiella kostnaderna justerats ned med 1,3 mkr för 2015 jämfört med prognosen från 23 december 2014.
- Förvaltningsresultat 2015:** Sammantaget indikerar den reviderade prognosen ett marginellt förbättrat resultat för 2015 jämfört med prognosen från den 23 december 2014.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:** Har inte beaktats i resultatet för 2015 i utgångsläget för att inte spekulera i värdeutvecklingen. Kommenteras ytterligare nedan.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat i Amasten Holding** har inte prognostiserats i resultatet för att inte spekulera i ränteutvecklingen.
- Skatten** har antagits som en schablon om 22 procent på förvaltningsresultatet. Sannolikt kan skattebelastningen sänkas men ingen mer detaljerad analys har gjorts här.
- Resultat efter skatt** har fördelats utifrån den utdelning som tillfaller preferensaktieägarna och det återstående resultatet som tillfaller stamaktieägarna. Dock föreslås ingen utdelning ske på stamaktier. Detta belopp balanseras således i ny räkning och kommer att återinvesteras för att bygga portföljen vidare.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:** Dessa har inte beaktats i resultaträkningen för 2015, men vid oförändrade avkastningskrav och en upprätthållen förvaltningsstandard ska fastigheterna, allt annat lika, öka i värde i takt med inflationsuppräknade fastighetskostnaderna, som sammantaget ökar driftnettot över tid och därmed värdet. Fastigheternas realiserade ökade värde (efter skatteavdrag) ökar koncernens egna kapital med motsvarande belopp.
- Rörelseresultat (EBITDA)** dividerat med räntebärande skuld: Ett kreditmått och uttrycker den totala räntebetalande förmåga bolaget har på aktuell skuldsättning. Kan också ses som ett stresstest på maximal räntenivå bolaget kan betala.

### Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kan ske. Prognosen är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

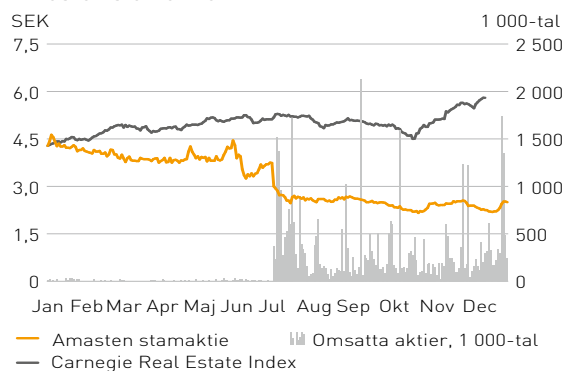
# AMASTENS AKTIER

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.

## Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2015-03-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 500 000	-	12 500 000	12,6	12,6
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	10 450 692	129 730	10 580 422	10,6	10,6
Fastighets AB Balder	10 000 000	-	10 000 000	10,0	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	9 672 836	27 630	9 700 466	9,7	9,8
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4 849 267	58 538	4 907 805	4,9	4,9
Danske Capital Sverige AB	3 730 000	76 000	3 806 000	3,8	3,8
Lommen Holding AB	2 081 495	-	2 081 495	2,1	2,1
Familjen Kamprads Stiftelse	2 000 000	38 000	2 038 000	2,0	2,0
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	2,0	1,9
Greybull AB	1 942 292	-	1 942 292	2,0	2,0
<b>Summa</b>	<b>59 226 582</b>	<b>349 898</b>	<b>59 576 480</b>	<b>59,9</b>	<b>59,8</b>
Övriga	39 616 721	450 102	40 066 823	40,1	40,2
<b>Amasten totalt</b>	<b>98 843 303</b>	<b>800 000</b>	<b>99 643 303</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### 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.

Stockholm den 20 maj 2015

Rickard Backlund  
Styrelseordförande

Christian Hahne  
Styrelseledamot

Lars-Erik Wenehed  
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 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 per aktie

Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal 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.

## ADRESSER

### **Bolaget**

#### **Amasten Holding AB (publ)**

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

### **Finansiell rådgivare och 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](http://www.mangold.se)  
E-mail: [info@mangold.se](mailto:info@mangold.se)

### **Revisorer**

#### **BDO Mälardalen AB**

Box 241 93  
104 51 Stockholm  
Tel: +46 8 120 11 600  
Hemsida: [www.bdo.se](http://www.bdo.se)

### **Kontoförande institut**

#### **Euroclear Sweden AB**

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

## KALENDARIUM 2015

2015-08-21 : Delårsrapport januari - juni 2015  
2015-11-20 : Delårsrapport januari - september 2015  
2016-02-25 : Bokslutskommuniké 2015

## 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 Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 70 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

## Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i mindre och medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger också på pendlingsavstånd från 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 två 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 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 (34 procent) utgörs idag av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (54 procent) utgörs av Finspång och Karlskoga; båda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (12 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Sollefteå och Härnösand, 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](mailto:info@amasten.se)  
Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)



**AMASTEN**  
HOLDING AB (publ)