



## DELÅRSRAPPORT Q3

### JANUARI – SEPTEMBER 2015

## FORTSATT TILLVÄXT OCH RESULTATFÖRBÄTTRING

### Kvartalet juli – september 2015

- Hyresintäkterna ökade till 41,3 mkr (35,3).
- Driftsöverskottet ökade till 22,1 mkr (17,8).
- Förvaltningsresultatet ökade till 8,7 mkr (6,4).
- Periodens resultat uppgick till 13,5 mkr (4,7).
- Prognosen för helåret justerades upp till ett sammanlagt resultat om 65,6 mkr för helåret.
- Fastigheter i Ronneby, Timrå och Falun tillträdades till ett värde om 357 mkr.
- Substansvärde per stamaktie ökade till 3,80 kr.

### Delårsperioden januari – september 2015

- Hyresintäkterna ökade till 116,2 mkr (52,7).
- Driftsöverskottet ökade till 55,7 mkr (26,1).
- Förvaltningsresultatet ökade till 19,9 mkr (3,8).
- Periodens resultat ökade till 43,0 mkr (26,3).

### Efter periodens utgång

- Nytt tillväxtmål där ambitionen är att nå ett fastighetsvärde om minst fyra miljarder kronor inom en treårsperiod.
- Förvärsavtal tecknades avseende ett bestånd i Mälardalen, med ett fastighetsvärde om 291 mkr. Förvärvet tillträdades efter periodens utgång.

### Perioden i korthet, mkr

	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
Hyresintäkter	41,3	35,3	116,2	52,7	88,4
Driftsöverskott	22,1	17,8	55,7	26,1	38,9
Resultat före skatt	16,8	6,4	52,4	34,7	49,4
Förvaltningsresultat	8,7	6,4	19,9	3,8	18,7
Värdeförändringar fastigheter	8,2	0	31,1	31,0	46,7
Periodens resultat	13,5	4,7	43,0	26,3	38,9
Resultat per stamaktie, kr	0,08	0,01	0,30	0,50	0,53



## Tredje kvartalets förvaltningsresultat var bolagets högsta någonsin

Tredje kvartalet var en fortsatt intensiv period för Amasten där vi tillträdde de nya förvärven i Ronneby, Timrå och Falun. I början av fjärde kvartalet tillträdde vi även vårt förvärv i västra Mälardalen. Amasten är nu närmare 60 procent större än för ett år sedan med högre och mer stabil intjäning. Tredje kvartalets förvaltningsresultat var bolagets högsta någonsin för ett enskilt kvartal och ökade med 14 procent jämfört med andra kvartalet och 36 procent jämfört med tredje kvartalet i fjol.

### Tydliga resultatförbättringar

Genom effektiviseringar av energiförbrukning, förvaltning och drift har vi åstadkommit resultatförbättringar i det befintliga beståndet. Jämför vi med tredje kvartalet i fjol så var fastighetskostnaderna per kvadratmeter sju procent lägre i det gångna kvartalet. Under kvartalet har 34 lägenheter renoverats, vilket är nästan lika många som de 40 som renoverades under hela första halvåret.

För att ytterligare sänka omkostnadsnivån, rationaliserar vi våra renoveringsinsatser och etablerar ett program med olika renoveringsnivåer för löpande renoveringar av tomställda lägenheter. Det kommer att skapa bättre boendekvalitet för våra hyresgäster men också högre hyresintäkter och stigande fastighetsvärden. Samtidigt gör systematiken och ökade volymer att vi kan pressa renoveringskostnaderna i både inköp och utförande. Insatsernas effekt på hyresintäkter och värden kommer dock att bli mer synliga från fjärde kvartalet och framåt.

### Stärkt förvaltningsorganisation för värdeskapande tillväxt

Vi har förstärkt organisationen ytterligare och bland annat rekryterat en chef för Region Syd. En del personal som tidigare tillhörde externa leverantörer har fasats in i vår egen organisation. Därtill har ytterligare två personer anställts för att realisera den värdepotential som finns i lägenhetsrenoveringar och för att öka genomförandekraften i både förvärv och försäljningar.

Även om det medför en något högre central administration än vi tidigare räknat med så skapar det en lönsam skalbarhet som vi redan drar nytta av genom att det förbättrar både driftsoverskott och värdetillväxt och där utväxlingen vida överstiger kostnaden på central nivå. Vi kommer också

att kunna växa fastighetsbeståndet väsentligt utan att behöva öka de centrala kostnaderna nämnvärt.

### Tillväxtagendan intakt

Den tillväxt som vi redovisar jämfört med motsvarande period föregående år är främst en följd av de förvärv som vi har genomfört. Från och med fjärde kvartalet får vi även full resultat effekt från Mälardalsportföljen som tillträdde 1 oktober.

Tredje kvartalet erbjöd ganska begränsade nya investeringsmöjligheter. Däremot har förvärvsmöjligheterna förbättrats under fjärde kvartalet och vi tittar på en rad attraktiva affärer i alla våra förvaltningsregioner. Skalfördelar och förvaltningsrationalitet i portföljen är fortsatt centrala parametrar. Vi utesluter inte nya förvaltningskluster om tillväxtpotentialen är den rätta i regionen. Likaså arbetar vi med selektiva försäljningar av en del mindre och för oss icke-strategiska fastigheter.

### Nya tillväxtmål

Amasten har med de genomförda förvärven nått det tidigare målet om ett fastighetsvärde på minst två miljarder kronor. Vi väljer nu därför att sätta ett nytt tillväxtmål där ambitionen är att nå minst fyra miljarder kronor inom en treårsperiod. Förhoppningsvis kan vi nå det målet väsentligt snabbare.

Ambitionen är vidare att påbörja en ansökan om notering på ordinarie börsen, Nasdaq Small Cap, så snart rätt förutsättningar föreligger. Vi ser med tillförsikt fram emot de kommande kvartalen och att leverera på lagd strategi med god lönsamhet.

David Dahlgren  
Verkställande direktör

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under tredje kvartalet ökade till 41,3 mkr (35,3). Det är en ökning med 4 mkr sedan andra kvartalet. Ökningen består till största delen av hyresintäkter från de förvärv som genomförts. Beståndet i Ronneby tillträdde 1 juli och Timrå och Falun tillträdde 1 september. För perioden januari till september uppgick hyresintäkterna till 116,2 mkr (52,7). Ett 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 i stort. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger per 30 september på 95 procent.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för tredje kvartalet uppgick till 19,2 mkr (17,5). Jämfört med andra kvartalet ökade kostnaderna med endast 1,6 mkr trots de ovanstående ökningarna av fastighetsbeståndet. Tredje kvartalet har säsongsmässigt de lägsta kostnaderna för värme etc. Bolaget har fortsatt att arbeta med att förbättra förvaltningen och kostnadseffektiviseringar. För perioden januari till september uppgick fastighetskostnaderna till 60,6 mkr (26,6).

## Driftsöverskott och Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 8,7 mkr under tredje kvartalet (6,4) och driftsöverskottet uppgick till 22,1 mkr (17,8) vilket ger en överskottsgrad om 53 procent. Jämfört med andra kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 1,1 mkr. Totalt förvaltningsresultat för perioden januari till september ökade till 19,9 mkr (3,8). Resultatökningen beror på ökade hyresintäkter i förvärvade bestånd, värdehöjande investeringar samt nyuthyrning. Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 8,3 mkr (3,4) för kvartalet, främst på grund av utökad fastighetsportfölj, nya IT-system och den organisation som rekryterats för att förvalta den större portföljen, samt de förvärv som har tillträtts.

	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015	Okt-dec 2014	Jul-sep 2014
Förvaltningsresultat per stamaktie (ören)	4,1	3,7	-0,4	-5,3	2,4

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -5,0 mkr under tredje kvartalet (-8,0). För årets tre första kvartal uppgick räntekostnaderna till 14,9 mkr (12,9). Sjunkande marknadsräntor och förbättrade marginaler har resulterat i minskade räntekostnader trots att den genomsnittliga skulden ökat med 250 mkr, till följd av de förvärvade fastighetsportföljerna. Värdeförändring på räntederivat uppgick till +0,1 mkr (-0,02) under kvartalet, beroende på stigande marknadsräntor under perioden samt kortare löptid. Snitträntan på låneportföljen på årsbasis uppgick under perioden till 2,3 procent (4,1). Under perioden har ett lån i Olofström refinansierats.

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde per den sista september uppgick till 1 653 mkr (1 228). Ökning beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Värdeuppgången för kvartalet uppgick till 8,2 mkr eller 0,5 procent. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

## Periodens resultat

Periodens resultat ökade jämfört med andra kvartalet och uppgick till 13,5 mkr (4,7) för kvartalet och 43,0 mkr (26,3) för perioden januari till september. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 8,2 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar påverkas av förbättrad marknad generellt samt större investeringar i upprustning av lägenheter och omgivning främst i Olofström och Finspång.

## Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7,9 mkr (4,6) för kvartalet. För perioden januari till september var motsvarande kassaflöde 16,1 mkr (1,0). Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till -9,7 mkr (-194,8). De tre första kvartalens kassaflöde uppgick till -27,1 mkr (79,3) och beror främst på genomförda förvärv, preferensaktieutdelning, amortering av lån samt minskning av bolagets rörelseskulder. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 33,5 mkr (60,6 vid början av året).

# NYCKELTAL I URVAL

	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014	Rullande okt 2014- sep 2015
<b>Aktierelaterade, kr per aktie</b>						
Genomsnittligt antal stamaktier	114 675 383	98 843 303	104 120 663	44 398 814	58 009 936	102 801 323
Förvaltningsresultat före skatt	0,04	0,02	0,08	0,00	-0,09	0,03
Periodens resultat	0,08	0,01	0,30	0,50	0,53	0,36
<b>Antal stamaktier per periodens slut</b>						
Eget kapital, kr/aktie	3,59	3,31	3,59	3,31	3,35	3,59
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	3,80	3,45	3,80	3,45	3,51	3,80
Börskurs per bokslutsdagen	2,77	2,39	2,77	2,39	2,50	2,77
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<b>Antal kvadratmeter</b>	<b>219 000</b>	<b>174 000</b>	<b>219 000</b>	<b>174 000</b>	<b>186 000</b>	<b>219 000</b>
Hysesvärde helår, kr/kvm	955	834	955	834	827	955
Hysesintäkter helår, kr/kvm	912	809	912	809	802	912
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	95	97	95	97	97	95
Överskottsgrad, %	53	50	48	50	44	45
Redovisat värde, kr/kvm	7 550	6 600	7 550	6 600	5 870	7 550
Antal fastigheter	94	78	94	78	84	94
Direktavkastning, %	5,9	5,8	5,4	5,4	4,9	5,2
Fastighetsvärde, mkr	1 653	1 228	1 653	1 228	1 286	1 653
<b>Finansiella</b>						
<b>Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv</b>						
Räntetäckningsgrad, %	270	181	234	130	113	187
Soliditet, %	37	40	37	40	39	37
Skuldsättningsgrad, ggr	1,67	1,52	1,67	1,52	1,57	1,67
Belåningsgrad, %	57	55	57	55	55	57
Belåningsgrad, fastigheter, %	59	59	59	59	59	59

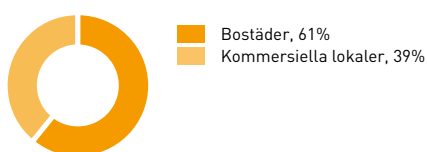
# FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 1 653 mkr vid utgången av det tredje kvartalet, vilket är en ökning med 369 mkr jämfört med halvårsskiftet. Ökningen beror främst på de förvärvade bestånden i Ronneby samt Timrå och Falun, samt på värdeökning i den befintliga portföljen.

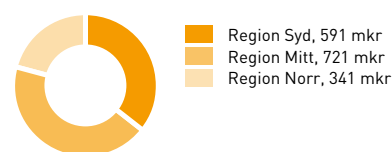
Andel fastigheter redovisat värde per region



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 94 fastigheter med en total uthyrbar area om 219 000 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 355 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 2 mkr och 353 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1 653 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 61 procent av bostäder, fördelat på drygt 2 090 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 kvartalsboks slutet 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, Newsec och NAI Svefa.

Under tredje 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 på portföljen bedömts öka

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %
Syd	43	66 556	938	84%	16%
Mitt	37	102 147	855	58%	42%
Norr	14	50 726	297	40%	60%
<b>Totalt</b>	<b>94</b>	<b>219 429</b>	<b>2 090</b>	<b>61%</b>	<b>39%</b>

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Syd	66 045 094	992	91,8%	92,4%	591 254	36%
Mitt	89 601 037	877	89,1%	97,9%	720 887	44%
Norr	44 174 218	871	85,0%	91,1%	341 260	20%
<b>Totalt</b>	<b>199 820 349</b>	<b>911</b>	<b>89,1%</b>	<b>94,5%</b>	<b>1 653 400</b>	<b>100%</b>

med cirka 0,5 procent. Amasten 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, Q3 2015 Av Nordier Property Advisors

Det historiskt låga ränteläget har påverkat fastighetsmarknaden på flera sätt och inneburit att det idag finns mer kapital allokaterat till fastighetsmarknaden än på mycket länge. De fortsatt låga räntorna innebär att det inte ger någon avkastning att investera i obligationer. Detta har inneburit att institutioner allokerar om sitt kapital. Två av de främsta alternativen i det investeringsklimat som råder är aktier och direkta fastighetsinvesteringar. Institutionernas benägenhet att investera i aktier påverkar även värderingen på fastighetsmarknaden indirekt då det innebär en uppvärdering av aktier och således även en högre värdering av fastighetsaktier.

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

Under inledningen av året rådde det utbudsbrist på marknaden men i takt med den ökade efterfrågan har prisnivåerna stigit. Det går med tydlighet att uppvisa att den genomsnittliga fastighetsaffären som genomförs idag är på en högre prisnivå än vad den var för 9 månader sedan. Den högre prisnivån har dock inte motverkat en fortsatt stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar. Tidigare under året innebar bristen på alternativplaceringar att det var svårt att motivera fastighetsägare att sälja, trots högre priser. Idag är vår uppfattning att prisnivåerna stigit så pass mycket att marknaden är i bättre balans.

Att utbudet och efterfrågan är i bättre balans indikeras även av transaktionsvolymen som från och med det andra kvartalet har tagit rejäl fart. Trots en svag start på året är den totala transaktionsvolymen efter det tredje kvartalet cirka 7 procent högre än vid samma tillfälle förra året.

Under senare tid har dock aktiemarknaden varit svajig och dessutom höjs röster om att det idag inte är lika enkelt med finansiering som under våren. Detta kan indikera att de stigande prisnivåerna är på väg att plana ut trots att det rekordlåga ränteläget kvarstår.

### 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 Blekinge. Mitt representerar innehaven i Finspång, och Karlskoga. Norr representerar fastigheterna i Sollefteå, Härnösand, Timrå och Falun.



Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
<b>Hyresintäkter</b>					
Region Syd	13 706	10 949	35 151	23 903	34 697
Region Mitt	21 414	21 101	64 966	21 101	42 405
Region Norr	6 169	3 244	16 130	7 699	11 269
<b>Totalt</b>	<b>41 289</b>	<b>35 294</b>	<b>116 247</b>	<b>52 703</b>	<b>88 371</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Region Syd	-9 513	-6 005	-21 138	-12 715	-20 996
Region Mitt	-7 166	-9 026	-28 628	-8 183	-19 393
Region Norr	-2 536	-2 490	-10 787	-5 704	-9 130
<b>Totalt</b>	<b>-19 215</b>	<b>-17 521</b>	<b>-60 553</b>	<b>-26 602</b>	<b>-49 519</b>
<b>Driftsöverskott</b>					
Region Syd	4 193	4 944	14 013	11 188	13 701
Region Mitt	14 248	12 075	36 338	12 918	23 012
Region Norr	3 633	754	5 343	1 995	2 139
<b>Totalt</b>	<b>22 074</b>	<b>17 773</b>	<b>55 694</b>	<b>26 101</b>	<b>38 852</b>



# NYA FASTIGHETSBESTÅND

## Ronneby

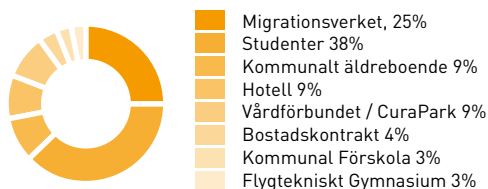
- 395 lägenheter byggda mellan 1990 och 2006
- Yta: 12 300 kvm
- Uppförda som studentbostäder med hög teknisk standard och bergvärme
- Nära till centrum och kommunikationer
- Bedömd direktavkastning om 8 procent

### Varför Ronneby?

Regionen präglas av en hög befolkningstillväxt. Antalet invånare i Ronneby kommun är nu det högsta på 14 år med 28 533 invånare. Inom kommunen är det framför allt tätorten Ronneby som växer medan andra delar av kommunen haft stabil utveckling. Den höga inflyttningen har skapat en brist på bostäder som väntas bestå under lång tid.

Förvärvet av ett fastighetsbestånd i Ronneby gör Amasten till en betydande fastighetsägare Blekinge och förstärker närvaron i Region Syd. Det gör det möjligt att utnyttja skalfördelar i Amastens fastighetsförvaltning och samordna inköp vilket sänker förvaltningskostnaderna. Det finns goda utsikter för Amasten att i framtiden kunna göra fler förvärv i regionen.

### Kontraktfördelning Ronneby



## Mälardalen

- 13 investeringsobjekt runt Mälardalen
- Belägna i centrala Järna, Strängnäs, Sala och Skinnskatteberg
- 57 procent av bostäder, 20 procent omsorgslokaler uthyrda till främst kommuner på långa kontrakt
- 18 procent centralt belägna butiker och restauranger, 4 procent kontor, samt 1 procent övrigt.
- Yta: 31 842 kvm
- Bedömd direktavkastning om 6 procent
- Generellt låga bostadshyror och potential för värdeökning i Sala, Strängnäs och Järna

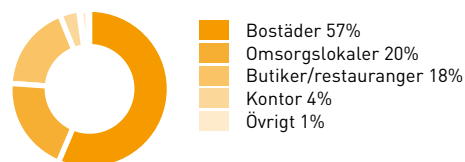
### Varför Mälardalen?

Mälardalen är ett nytt förvaltningskluster för Amasten i Region Mitt. Här finns möjlighet till fler förvärvsobjekt i anslutning till det bestånd som nu förvärvats. Regionen är expansiv med god infrastruktur och förbindelser till närbelägna tillväxtregioner.

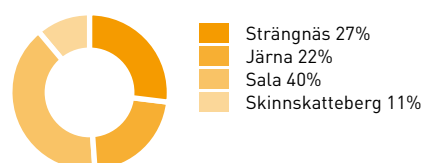
Orterna i förvärvet erbjuder pendlingsavstånd till de stora tillväxtorterna Stockholm, Uppsala, Västerås och Eskilstuna. Bostadsbristen i regionen är betydande och väntas förvärras kommande år. Sedan millennieskiftet har Mälardalen i genomsnitt vuxit med 30 000 invånare per år och de kommande 20 åren bedöms tillväxten bli knappt 24 000 invånare per år. Samtidigt har det byggts i genomsnitt 10 000 bostäder per år.

Sala har drygt 20 000 invånare, Strängnäs har 33 000 invånare. Järna är med drygt 6 000 invånare största tätorten i Södertälje kommun.

### Kontraktfördelning Mälardalen



### Fördelning Mälardalen





### Timrå och Falun

- Fem fastigheter i centrala Timrå och Falun
- Yta: 27 400 kvm
- Butiker, kommunal verksamhet, bostäder och äldreboende
- Bedömd direktavkastning om 7 procent

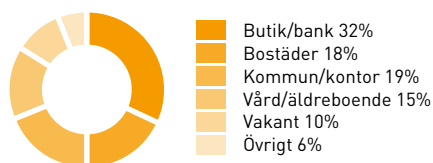
### Varför Timrå och Falun?

Förvärven i Timrå och Falun förstärker Amasten i Region Norr. Det gör det möjligt att utnyttja skalfördelar i Amastens fastighetsförvaltning och samordna inköp vilket sänker förvaltningskostnaderna. Det finns också utsikter för Amasten att i framtiden kunna göra fler förvärv i regionen.

Falun är tillsammans med Borlänge en av Dalarnas residentsorter. Kommunen hade 56 896 invånare vid utgången av 2014 enligt SCB:s senaste siffror och har haft en befolkningstillväxt om 4,5 procent sedan år 2 000.

Timrå ligger cirka en mil från Sundsvall som är regionens stora tillväxtmotor. Kommunen hade 18 025 invånare vid utgången av 2014. Idag är över 99 procent av det ledande kommunala bostadsbolaget Timråbos lägenheter uthyrda. I mars hade Timråbo 16 tomma lägenheter och det är bostadskö till många efterfrågade lägenhetsstorlekar.

### Kontraktfördelning Timrå/Falun



# FINANSIERING

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2015 till 642 mkr vilket är 3,59 per stamaktie justerat för utestående preferensaktier om 200 mkr. I samband med de förvärv som genomfördes under tredje kvartalet emitterades totalt 24,5 miljoner nya stamaktier genom apportemissioner som dellikvid vid förvärven. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöll vid Bolagets extrastämma den 23 juni 2015. Soliditeten uppgick per den 30 september till 37 procent. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 33,5 mkr.

## Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 979 mkr. Låneportföljen uppgick till 931 mkr uppdelat på 38 lån från åtta olika banker. Resterande skulder är säljarreverser som erhållits i samband med förvärven det senaste kvartalet.

Under kvartalet har lån utökats i Olofström med 6,5 mkr för att finansiera den uppgradering som pågår av fastigheten. Utöver detta har en checkkredit på 5 mkr tecknats för fortsatta renoveringar i Olofström.

Av de räntebärande skulderna har 351 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 tredje kvartalet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 57,1 procent och på fastighetsnivå på 59,4 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 270 procent och den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,3 procent under kvartalet.

## Räntebindning

Amasten har idag lån med rörlig ränta uppgående till 675 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. Bolagets totala räntebindning utvärderas löpande utifrån riskbedömning i bolaget och omvärlden.

## 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		Räntebindningstid	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2015	134 483 454	2,81	675 128 044	2,21
2016	225 136 990	2,03	61 769 427	3,41
2017	347 978 154	2,16	194 586 750	2,27
2018	117 617 498	1,92	-	-
Senare än 2018	106 268 125	3,13	-	-
<b>Summa/Snitt</b>	<b>931 484 221</b>	<b>2,30</b>	<b>931 484 221</b>	<b>2,30</b>

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18,0	2017-05-29	3,74	-1 384

# HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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

## Nyckelhändelser under tredje kvartalet

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

### Förvärv av fastighetsbestånd i Strängnäs, Sala, Järna och Skinnskatteberg

Under juli månad träffades ett avtal om förvärv av det fastighetsbestånd i Strängnäs, Sala, Järna och Skinnskatteberg som beskrevs i pressmeddelande den 1 juni 2015. Säljare är Sterner Stenhus Fastigheter AB, ett bolag delägt av Sterner Stenhus och Kvalitena. Transaktionen skedde i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 291 mkr. Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till 296 mkr. Portföljen omfattar 31 842 kvadratmeter och utgörs av 13 fastigheter i Strängnäs, Järna och Sala samt en mindre del (11 procent) bostäder Skinnskatteberg. De uthyrningsbara areorna utgörs av 57 procent bostäder, 20 procent vård, 15 procent butiker 4 procent kontor, 3 procent restauranter och 1 procent övrigt. Vakansgraden uppgår till låga 2 procent. De största kommersiella hyresgästerna utgörs av Sala Kommun, ICA, SEB och Vidarkliniken. Direktavkastningen bedöms uppgå till 6 procent baserat på första årets driftnetto.

### Tillträde av fastighetsbestånd i Ronneby, Timrå och Falun

De fastighetsbestånd i Ronneby, Timrå och Falun för vilka förvärvsavtal träffades under andra kvartalet, tillträdde i juli samt i september.

## Nyckelhändelser efter tredje kvartalet

### Tillträde av fastighetsbestånd Strängnäs, Sala, Järna och Skinnskatteberg

Ovanstående fastighetsbestånd tillträdde första oktober.

## Övriga Uppllysningar

### Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september 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 de första tre kvartalen till 10,5 mkr (2,2) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Resultatet för perioden januari till september uppgick till -6,8 mkr (-6,3).

## Övriga mellanhavanden

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägdes per sista september till cirka 10,1 procent av Melitho AB, efter förvävet ovan som tillträdde första oktober uppgår Melithos ägarandel till 8,6 procent. Sedan första januari 2015 har Amasten inga avtal med bolag inom Melitho koncernen, då det tidigare förvaltningsavtalet med SEM-System Fastighets AB upphörde.

Melitho koncernen har sammanlagda krav på Amasten om 3,3 mkr som finns upptagna i bolagets redovisning utifrån försiktighetsprincipen. Amasten har per den 30 september 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 tredje kvartalet 2015 förvärvades fastigheter för 357 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.

# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och förvaltningsresultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amastens bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

## Om aktuell intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. 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 1 oktober, publicerad 2015-11-20

	Mkr
Hyresintäkter	220
Fastighetskostnader	-102
<b>Driftsöverskott</b>	<b>117</b>
Direktavkastning	6,1%
Administrationskostnader	-28
<b>Rörelseresultat (EBITA)</b>	<b>90</b>
Finansnetto	-29
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>60</b>
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	44
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,30

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014	Rullande okt 2014- sep 2015
Hyresintäkter	41 289	35 294	116 247	52 703	88 371	151 915
Fastighetskostnader	-19 215	-17 521	-60 553	-26 602	-49 519	-83 468
<b>Driftsöverskott</b>	<b>22 074</b>	<b>17 773</b>	<b>55 694</b>	<b>26 101</b>	<b>38 852</b>	<b>68 447</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-276	0	1 041	0	0	1 041
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	8 200	0	31 097	31 000	46 735	47 555
Förvaltnings- och administrationskostnader	-8 259	-3 420	-20 904	-9 324	-16 683	-28 251
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	92	240	148
<b>Rörelseresultat</b>	<b>21 739</b>	<b>14 353</b>	<b>66 928</b>	<b>47 869</b>	<b>69 144</b>	<b>88 940</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Finansiella intäkter	10	0	10	0	0	58
Finansiella kostnader	-5 111	-7 939	-14 862	-12 929	-19 546	-21 527
Värdoförändringar derivat, realiserade	143	-15	338	-199	-203	334
<b>Finansnetto</b>	<b>-4 958</b>	<b>-7 954</b>	<b>-14 514</b>	<b>-13 128</b>	<b>-19 749</b>	<b>-21 135</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 781</b>	<b>6 399</b>	<b>52 414</b>	<b>34 741</b>	<b>49 395</b>	<b>67 805</b>
Aktuell skatt	-857	-1 719	-857	-1 678	-1 641	-2 116
Uppskjuten skatt	-2 405	0	-8 565	-6 779	-8 892	-12 726
<b>Periodens resultat</b>	<b>13 519</b>	<b>4 680</b>	<b>42 992</b>	<b>26 284</b>	<b>38 862</b>	<b>52 963</b>
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>13 519</b>	<b>4 680</b>	<b>42 992</b>	<b>26 284</b>	<b>38 862</b>	<b>52 963</b>
Förvaltningsresultat före skatt	8 714	6 414	19 938	3 848	2 623	18 727
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,04	0,02	0,08	0,00	-0,09	0,03
Totalresultat efter skatt per stamaktie (kr) före utspädning	0,08	0,01	0,30	0,50	0,53	0,44
Totalresultat efter skatt per stamaktie (kr) efter utspädning	0,08	0,01	0,30	0,50	0,53	0,44

Periodens totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 653 400	1 227 531	1 285 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 875	591	445
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 655 275</b>	<b>1 228 122</b>	<b>1 285 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	5 050	3 584	5 194
Övriga fordringar	12 395	17 210	11 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 424	2 307	1 844
Likvida medel	33 459	80 131	60 599
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>61 328</b>	<b>103 232</b>	<b>78 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 716 603</b>	<b>1 331 354</b>	<b>1 364 660</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>642 406</b>	<b>527 617</b>	<b>531 347</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24 392	11 283	13 396
Långfristiga räntebärande skulder	965 522	516 435	745 611
Derivat	1 384	1 718	1 722
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 679	515	497
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>992 977</b>	<b>529 951</b>	<b>761 226</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 552	212 433	10 630
Leverantörsskulder	12 225	13 151	15 866
Övriga skulder	15 155	15 966	10 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 288	32 236	35 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>81 220</b>	<b>273 786</b>	<b>72 087</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 074 197</b>	<b>803 737</b>	<b>833 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 716 603</b>	<b>1 331 354</b>	<b>1 364 660</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>531 347</b>	<b>93 854</b>	<b>93 854</b>
Periodens resultat	42 992	26 284	38 862
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>42 992</b>	<b>26 284</b>	<b>38 862</b>
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Nyemission	0	415 000	415 000
- emissionskostnader	-68	-37 521	-42 369
Apportemission	80 135	30 000	30 000
Utdelning	-12 000	0	-4 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>68 067</b>	<b>407 479</b>	<b>398 631</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>642 406</b>	<b>527 617</b>	<b>531 347</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat	21 739	14 353	66 928	16 869	69 144
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-8 200	0	-31 097	0	-49 381
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	276	0	-1 041	0	0
Betald ränta	-4 998	-7 939	-14 852	-12 860	-20 363
Betald skatt	-903	-1 781	-3 827	-2 999	-1 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>7 914</b>	<b>4 633</b>	<b>16 111</b>	<b>1 010</b>	<b>-2 072</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändringar rörelsefordringar	-1 048	6 865	-1 616	4 746	-5 448
Förändringar rörelseskulder	-3 091	-5 498	-11 233	4 049	13 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 775</b>	<b>6 000</b>	<b>3 262</b>	<b>9 805</b>	<b>5 915</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-815	-185 360	-1825	-337 199	-344 504
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-161	0	8 345	0	0
Investering i befintliga fastigheter	-2 112	-599	-11 112	-1 187	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	190	0	-191	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 898</b>	<b>-185 959</b>	<b>-4 783</b>	<b>-338 386</b>	<b>-344 504</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	0	-12 874	0	378 924	372 630
Utdelning - preferensaktier	-4 000	0	-12 000	0	-4 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	81	5	182	21	313
Upptagna lån	6 500	0	6 500	70 750	402 193
Amortering/lösen av lån	-13 112	-1 979	-20 301	-41 819	-372 784
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 531</b>	<b>-14 848</b>	<b>-25 619</b>	<b>407 876</b>	<b>398 352</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-9 654</b>	<b>-194 807</b>	<b>-27 140</b>	<b>79 295</b>	<b>59 763</b>
Likvida medel vid periodens början	43 113	274 938	60 599	836	836
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>33 459</b>	<b>80 131</b>	<b>33 459</b>	<b>80 131</b>	<b>60 599</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
Nettoomsättning	10 500	2 211	3 085
Administrationskostnader	-17 261	-7 003	-12 068
Övriga rörelseintäkter	-	-	92
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 761</b>	<b>-4 792</b>	<b>-8 891</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17	-1 553	-1 709
<b>Resultat för skatt</b>	<b>-6 778</b>	<b>-6 345</b>	<b>-10 552</b>
Uppskjuten skatt	-	-	3 447
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6 778</b>	<b>-6 345</b>	<b>-7 105</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	177 216	90 000	101 747
Fordringar på koncernföretag	641 963	427 332	578 623
Kortfristiga fordringar	3 076	42 671	2 691
Kassa och bank	592	48 496	21 138
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>822 847</b>	<b>608 499</b>	<b>704 199</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	128 386	103 966	103 966
Fritt eget kapital	404 966	426 498	379 367
Räntebärande skulder	47 572	21 000	0
Skulder till koncernföretag	239 952	52 212	214 207
Övriga skulder	1 971	4 823	6 659
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>822 847</b>	<b>608 499</b>	<b>704 199</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. Avvikelser kan ske. Prognosen 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.

Amasten har under hösten 2015 att i tillägg till resultatprognosen även börja publicera en bedömning av aktuell intjäningsförmåga.

## Om resultatprognosen

För att ge en mer komplett bild av Amasten efter de förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2014, sammanställde bolaget en prognos i det prospekt som publicerades den 30 maj 2014. Den har sedan justerats vid flera 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 resurser som bedöms nödvändiga i takt med att bolaget växer.

Det finns också faktorer som ligger delvis eller helt utanför 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, juridiska omkostnader, 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 (reviderad 2015-11-20)

På nästa sida återfinns prognosen i sin helhet.

- Intäkter 173,2 mkr
- Direktavkastning 5,8 procent
- Förvaltningsresultat 36,4 mkr
- Periodens resultat 65,6 mkr
- Räntetäckningsgrad 265 procent

## Kommentarer avseende prognos för 2015

Jämfört med föregående prognos från 1 oktober 2015, har omsättningen reviderats ned med en procent till 173,2 mkr med anledning av nu ändrad policy om kortare avskrivningstid för befarade hyresförluster. Fastighetskostnaderna är oförändrade. Kostnaderna för central administration har justerats upp för helåret då bolaget befinner sig i tillväxtfas vilket lett till ökade personalkostnader samt en del ökade kostnader avseende IT-system och juridiska tjänster. Den större organisationen bidrar dock till större värdetillväxt och förvärvskapacitet och därmed till totalresultatet. Vidare har orealiserade värdeförändringar ökat mer än vad som tidigare antagits, dels genom faktiska värdeuppgångar under tredje kvartalet, dels genom en konservativ bedömning av bedömd värdetillväxt under fjärde kvartalet. Slutligen bedöms kostnaden för aktuell skatt bli lägre än tidigare uppskattats. Sammantaget medför ändringarna att prognosen avseende totalresultatet för 2015 ökar med nio procent jämfört med föregående prognos, till 65,6 mkr.



## Resultatprognos (reviderad 2015-11-20)

not	mkr	Prognos avseende 2015
1	Hyresintäkter	173,2
2	Fastighetskostnader	-86,1
	<b>Driftsöverskott</b>	<b>87,2</b>
3	Direktavkastning	5,8%
4	Realiserade värdeförändringar fastigheter	1,0
5	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	40,8
6	Central administration, totalt	-28,7
7	Aktivering av periodiskt underhåll	-
	<b>Rörelseresultat (EBITA)</b>	<b>100,4</b>
	<b>Finansiella poster</b>	
8	Finansiella kostnader	-22,1
9	Orealiserade värdeförändringar derivat	0,3
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>78,7</b>
10	Aktuell skatt	-2,5
11	Uppskjuten skatt	-10,6
	<b>Periodens totalresultat</b>	<b>65,6</b>
12	- varav preferensaktieägarna	16,0
12	- varav stamaktieägarna	49,6
	<b>13 Förvaltningsresultat</b>	<b>36,4</b>
14	- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	20,4
	<b>Prognosticerat resultat efter skatt hänförligt till olika aktieslag, %</b>	
12	- Preferensaktieägarna	24%
12	- Stamaktieägarna	76%
	<b>Prognosticerade nyckeltal för portfölj och lån</b>	
	Direktavkastning	5,8%
	Räntetäckningsgrad på driftnetto - banklån	395%
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat	265%
	Belåningsgrad - seniorlån	62%
15	Rörelseresultat (EBITA)/Räntebärande skuld	12%
16	Utdelningstäckning på preferensaktier	410%
	<b>17 Prognosticerade nyckeltal per genomsnittligt antal stamaktier under perioden *</b>	<b>115 169 534</b>
18	Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning, kr **	0,18
19	Periodens resultat före skatt per stamaktie, kr ***	0,54
20	Periodens totalresultat per stamaktie, kr ****	0,43

\* Genomsnittligt antal stamaktier har beräknats som 104 120 663 aktier under januari-september och 148 316 148 under oktober-december, vilket ger ett genomsnittligt antal aktier i den reviderade prognosen om 115 169 534.

\*\* Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

\*\*\* Resultat före skatt för perioden reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

\*\*\*\* Periodens totalresultat efter skatt inklusive värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

## Noter till resultatprognos 2015, reviderad och publicerad 20 november 2015

1. **Hyresintäkter:** Kontrakterade och bedömda tillkommande hyror för innevarande portfölj och förvärv där alla villkor för förvärvets genomförande har uppfyllts. Förvärven har inkluderats per tillträdesdatum.
2. **Fastighetskostnader:** Kostnader för fastigheternas löpande drift, samt löpande och planerat underhåll, fastighetsskatt mm.
3. **Direktavkastning:** Beräknas som driftnettot under det aktuella året dividerat med det senaste marknadsvärdet för fastigheterna.
4. **Realiserade värdeförändringar:** Avser bidrag från genomförda försäljningar.
5. **Orealiserade värdeförändringar:** Avser förändringar i värde på fastigheter i befintligt bestånd. Redovisade orealiserade värdeförändringar har inkluderats.
6. **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.
7. **Aktivering av investeringar:** Aktivering av periodiskt underhåll har tidigare särredovisats men för att göra resultatprognosen mer jämförbar med resultaträkningens IFRS-principer, så bokas detta istället mot driftkostnader och värdeförändring i enlighet med IFRS.
8. **Finansiella kostnader:** Förväntade finansiella kostnader, uteslutande räntekostnader.
9. **Orealiserade värdeförändringar på derivat:** Har inte prognostiserats i resultatet för att inte spekulera i ränteutvecklingen.
10. **Bedömd aktuell skatt på resultat före skatt.** Sannolikt kan skattebelastningen sänkas men ingen mer detaljerad analys har gjorts.
11. **Uppskjuten skatt.** Avser skatt på orealiserade värdeförändringar.
12. **Resultat efter skatt** fördelat 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.
13. **Förvaltningsresultat:** Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
14. **Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna:** Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med periodens utdelning till preferensaktieägarna.
15. **Rörelseresultat (EBITA) 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.
16. **Utdelningstäckning på preferensaktier:** Totalresultatet efter skatt dividerat med utdelningen på preferensaktierna.
17. **Prognosticerade nyckeltal per stamaktie:** Genomsnittligt antal stamaktier har beräknats som 104 120 663 aktier under januari-september, samt 148 316 148 aktier under oktober-december, vilket ger ett genomsnittligt antal stamaktier i den reviderade prognosen om 115 169 534.
18. **Förvaltningsresultatet för perioden** reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.
19. **Resultat före skatt för perioden** reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.
20. **Periodens totalresultat efter skatt** inklusive värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

### Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kan ske. Prognosen är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Amastens 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. Bolagets stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF. Per den sista september uppgick antalet aktieägare i Amasten till 14 814.

## Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2015-09-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Möller & Partners	16 727 009	0	16 727 009	13,5	13,6
Melitho	12 500 000	0	12 500 000	10,1	10,1
Fastighets Balder AB	10 000 000	0	10 000 000	8,1	8,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning	9 672 836	23 659	9 696 495	7,8	7,8
Immobilien Nordic AB	7 692 308	0	7 692 308	6,2	6,2
Avanza Pension	5 746 164	126 578	5 872 742	4,7	4,7
Nordnet Pensionsförsäkring	3 856 171	57 855	3 914 026	3,2	3,1
Danske Capital Sverige	3 730 000	76 000	3 806 000	3,1	3,0
Familjen Kamprads Stiftelse	2 300 000	38 000	2 338 000	1,9	1,9
Lommen Holding	2 081 495	0	2 081 495	1,7	1,7
<b>Summa</b>	<b>74 305 983</b>	<b>322 092</b>	<b>74 628 075</b>	<b>60,0</b>	<b>60,0</b>
Övriga	48 956 637	477 908	49 434 545	40,0	40,0
<b>Total</b>	<b>123 262 620</b>	<b>800 000</b>	<b>124 062 620</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. Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 20 november 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 justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

## Eget kapital per stamaktie

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

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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

## Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Finansiella instrument

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

## Förvaltningsresultat

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

## Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

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

## Hyresvärde

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

## IFRS

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

## 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 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](http://www.amasten.se)  
 E-mail: [info@amasten.se](mailto: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](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 2016

2016-02-25: Bokslutskommuniké 2015

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 Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet efter tillträde till de nya förvärven kommer att uppgå till cirka 1,95 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 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 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 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 (36 procent) utgjordes per sista september av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (44 procent) utgörs av Finspång och Karlskoga; båda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (20 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](mailto:info@amasten.se)  
Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)



**AMASTEN**  
HOLDING AB (publ)