



AMASTEN HOLDING AB

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2013

Oktober-December 2013

- Totala intäkter: 7,1 mkr (0,4)
- Driftsnetto: 2,0 mkr (0,0)
- Central admin: -2,1 mkr (0,0)
- Finansnetto inkl derivat -3,2 mkr (+0,4)
- **Årets resultat: -3,0 mkr (-3,9)**
- **Förvaltningsresultatet -1,5 mkr (0,0)**

Helåret 2013

- Totala intäkter: 27,6 mkr (12,1)
- Driftsnetto: 10,6 mkr (0,0)
- Central admin: -7,2 mkr (-0,0)
- Finansnetto inkl derivat -8,4 mkr (+6,4)
- **Årets resultat: -7,6 mkr (-9,1)**
- **Förvaltningsresultatet -1,8 mkr (0,0)**
- Avveckling Morphic: -4,4 mkr (0,0)

Årets resultat i korthet

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år. Läsaren ombeds notera att verksamheten under 2012 väsentligt skilde sig åt då verksamheten under 2013 ändrats från tidigare Morphic Technologies inriktning mot förnyelsebara energisystem till den nuvarande fastighetsverksamheten.

Intäkter

Totala intäkterna ökade till 27,6 mkr (12,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -15,3 mkr (0,0).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 10,6 mkr (0,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -1,8 mkr (0,0).

Vakanserna har dock minskat mot slutet av året till följd av renoveringsåtgärder, vilka också belastat resultatet.

Resultat efter skatt

Årets resultat uppgick till -7,6 mkr (-9,1). Det motsvarar -0,44 kr (-0,03) per aktie, mätt på antalet aktier vid årsskiftet.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 348 mkr. Inga fastigheter fanns i balansräkningen under 2012 vilket medför att jämförelsetal saknas. Per årsskiftet har samtliga fastigheter externvärderats till 373 mkr. Amasten har dock valt att inte låta realiserade värdeförändringar påverka resultatet för 2013 av skäl som mer detaljerat redovisas på sidan 5.

Direktavkastning

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 3,7 procent. Direktavkastningen är låg, främst till följd av de vakanser som fortfarande finns i Sollefteå. Dessa vakanser har dock minskat kraftigt under slutet av året. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till 7 procent, jämfört med genomsnittet på 14 procent för 2013. Det medför att den direktavkastningen under 2014 bedöms bli 5,0 procent vid oförändrad drift- och underhållskostnad.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 93,9 mkr (17,2), vilket motsvarar 5,46 kr (0,05) per aktie. Substansvärdet per aktie uppgick till 5,81 kr. Realiserade värdeförändringar på fastigheter har inte beaktats i substansvärdet.

Amasten-koncernen	Okt-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Årets resultat i korthet	2013	2012	2013	2012
Totala intäkter, tkr	7 086	400	27 641	12 131
Fastighets- och rörelsekostnader, tkr	-4 764	-4 700	-15 344	-27 655
Central administration	-2 149	0	-7 174	0
Värdeförändringar fastigheter (1), tkr	0	0	0	0
Rörelseresultat, tkr	173	-4 300	5 123	-15 524
Räntenetto	-1 720	-200	-6 905	-153
Värdeförändringar derivat (1, 2), tkr	-1 519	600	-1 519	6 596
Resultat före skatt, tkr	-3 066	-3 900	-3 301	-9 081
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	42	0	42	0
Resultat efter skatt, tkr	-3 024	-3 900	-3 259	-9 081
Avvecklingskostn. tidigare verksamhet, tkr	0	0	-4 367	0
Resultat efter skatt inkl. avveckling, tkr	-3 024	-3 900	-7 626	-9 081
Fastigheter redovisat värde, tkr	348 462	0	348 462	0
Information per aktie (3)				
Utestående antal aktier	17 176 569	360 514 044	17 176 569	360 514 044
Resultat efter skatt, kr	-0,18	-0,01	-0,44	-0,03
Eget kapital, kr	5,46	0,05	5,46	0,05
Substansvärde, kr	5,81	0,05	5,81	0,05
Börskurs per bokslutsdag	4,30	0,10	4,30	0,10

(1) Realiserade värdeförändringar avseende 2013.

(2) Realiserade värdeförändringar avseende 2012.

(3) Alla jämförelsetal här baseras på antal aktier vid årets slut. Genomsnittligt antal aktier under året var 45 788 025. Skillnaden beror på att Morphic hade ett mycket större antal aktier.

Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Helsingborg som äger hyresfastigheter med i huvudsak bostäder samt till viss del även lokaler och kontor. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Amasten äger idag fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Karlshamn, Osby och Sollefteå med ett redovisat marknadsvärde på 348 mkr.

Affärsidé

Amasten ska förvärva, förvalta och förädla huvudsakligen hyresbostadsfastigheter i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska både förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt förvärva fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential som i möjligaste mån skall förädlas och därefter avyttras.

Övergripande mål

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs med fastigheten så blir Amasten ett välmående och kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att inom tre till fem år äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder kronor, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och att finansiering beviljas.

En sådan portföljstorlek underlättar ytterligare expansion genom en större förvaltningsorganisation. Vidare medför det 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 skall vara dynamisk och resultatstyrd.
- Tillhandahålla en stabil årlig avkastning över konjunkturcykeln.

Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till 10-12 % per år.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering skall långsiktigt överstiga 150 %.

Strategi

Amasten har en lågriskstrategi och befinner sig i ett uppbyggnadsskede. Ledningen har därför valt att fokusera på realistiska finansiella mål.

Bolaget skall långsiktigt förvalta fastigheter med goda kassaflöden och effektivisera såväl drifts- som förvaltningskostnader.

Amasten ska också förvärva fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential för att avyttra dem när förädlingen är fullbordad, i syfte att ha likvida medel för ytterligare förvärv av fastigheter med goda kassaflöden eller god utvecklingspotential.

Bolaget ämnar expandera fastighetsbeståndet de kommande åren och i takt med det även utöka organisationen bland annat genom att ta över befintlig personal i samband med framtida fastighetsförvärv.

Geografisk strategi

Amasten har ambitionen att växa med fokus på mindre och medelstora städer i ett antal regioner. Hittills har fokus varit på Skåne även om Bolaget äger fastigheter på andra orter i Sverige. Flera regioner kommer med hög sannolikhet att i framtiden bli centrala för Bolaget.

Sektorstrategi

Amastens huvudfokus är att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter. I framtiden avser Bolaget att öka andelen kommersiella fastigheter i sitt bestånd.

VD har ordet

Under 2013 etablerade sig Amasten som ett nytt fastighetsbolag på First North med den uttalade målsättningen att växa. Det gångna året har i många avseenden ägnats åt att skapa den plattform genom vilken tillväxten kan ske på ett betryggande sätt.

Omstruktureringskostnaderna av det tidigare Morphic ligger nu i allt väsentligt bakom oss och ledningsgruppen samt styrelsen har förstärkts. Därmed står vi väl rustade att på bästa sätt förvalta det befintliga beståndet samt växa genom ytterligare förvärv. Ett större bestånd kommer innebära skalfördelar och ett förbättrat kassaflöde.

2013 var ett finansiellt utmanande år för Amasten. Resultatet har påverkats av avvecklingskostnader för den tidigare verksamheten. Vidare har resultatet påverkats negativt av derivat. Hyresintäkterna har dessutom påverkats av en hög vakansgrad under första halvan av året. Vi kan nu glädjas åt en betydligt bättre uthyrningsgrad tack vare åtgärder att minska vakanserna. Åtgärderna har dock medfört högre förvaltnings- och underhållskostnader än vad som är normalt vid det långsiktiga förvaltningsarbete som nu vidtar.

Den nuvarande portföljen utgörs till en betydande del av bostadsfastigheter med låga vakansrisker efter genomförda renoveringar. Hyresgästernas betalningsförmåga är också stabil. En del vakanser återstår emellertid att hantera i Sollefteå. Beståndet var kraftigt eftersatt när Amasten förvärvade det och ett omfattande renoveringsarbete har genomförts. En förbättrad uthyrningsgrad och det fortsatt låga ränteläget kommer sammantaget att gynna Amastens förvaltningsresultat för innevarande år.

Amastens strategi inför 2014 är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i svenska orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Bolagets geografiska fokus kommer i första hand ligga på mindre och medelstora städer med tonvikt på bostadsfastigheter. I takt med att portföljen växer så förväntas emellertid andelen kommersiella fastigheter öka.

Mixen av bostäder och kommersiellt på ett flertal orter syftar till såväl sprida risker som säkerställa att bolaget når till sitt avkastningskrav med bibehållen låg riskprofil.

Fastighetstransaktioner och värdeförändringar

Utöver förvärvet av det initiala fastighetsbeståndet i januari 2013, förvärvades i december tre fastigheter i Osby i Skåne till ett värde av 60 mkr. Därmed uppgår det samlade fastighetsvärdet till 348 mkr. Enligt den senaste översiktliga externa värdering, som genomfördes i januari 2014, är marknadsvärdet 373 mkr. Av försiktighetskäl väljer vi att arbeta med det lägre värdet.

Finansiering

Bankernas intresse för fastighetsfinansiering har ökat under hösten 2013. Vi har därför god tillförsikt att i samband med kommande förvärv erhålla attraktiva villkor på uthålliga belåningsgrader. Vidare är det allmänna investerarintresset för fastigheter starkt. Detta sammantaget borgar för goda möjligheter till kapitalanskaffning.

Utsikterna för 2014 och framåt

Det är med tillförsikt som Amasten blickar fram mot 2014. Konjunktursignalerna i omvärlden har långsamt förbättrats under 2013. Även om konjunkturuppgången är fortsatt skör och många utmaningar kvarstår finns all anledning för oss att se positivt på framtiden. Sverige har i sammanhanget bättre förutsättningar än de flesta europeiska länder att gynnas av det förbättrade ekonomiska läget.

Vår uppfattning är därför att den svenska fastighetsmarknaden erbjuder intressanta investeringsmöjligheter för Amasten och dess aktieägare såväl under 2014 som under kommande år. Bolagets uttalade tillväxtmål om ett fastighetsbestånd om minst två miljarder inom tre till fem år kvarstår och ledningen ser fram emot att verka för detta mål.

Thomas Melin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan reflekterar Amastens intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att poängtera att intjäningsförmågan enbart baseras på aktuell hyreskontraktering och nuvarande förvaltningskostnader och ränteutgifter och andra kända parametrar.

Därför innehåller tabellen inga antaganden om förändringar i vakanser, ränteläge, hyresutveckling eller värdeförändringar.

Då fastigheterna i Osby förvärvades per den 19 december 2013 hade dessa ingen resultatpåverkan för det gångna bokslutsåret men påverkar intjäningsförmågan för de innevarande 12 månaderna. Därför har ett proformaresultat inkluderats som beaktar resultatet för 2013 som om Osbybeståndet hade ägts under hela 2013. Syfte med detta är att ge en mer jämförbar bild av den aktuella intjäningsförmågan på tolv månadersbasis.

Hyresvärdet utgörs av summan av kontrakterade hyror på årsbasis jämte en av externa värderare bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnaderna baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerad för innehavstid. Kostnaderna för central administration utgörs av faktiskt utfall under det gångna bokslutsåret, justerat för kända engångsposter.

Finansnettot har beräknats utifrån koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå utifrån gällande kreditavtal. Skatten är beräknad med 22 procent schablonskatt.

Kommentar avseende 2014

En betydande nyuthyrning av tidigare vakanta lägenheter har skett under slutet av 2013 till följd av renoveringar.

Amasten bedömer att delar av de återstående vakanserna i Sollefteå kommer att fyllas upp under innevarande år men avstår från att ge en mer detaljerad prognos för hur det kommer att förbättra intäkterna.

Aktuell intjäningsförmåga	2013	2013	1 jan 2014
Mkr	Utfall	Proforma *	Intjäningsförmåga
Hyresvärde	30,9	38,2	39,1
Vakans	-4,9	-5,4	-2,7
Hyresintäkter	26,0	32,8	36,4
Fastighetskostnader	-15,3	-19,0	-19,0
Driftnetto	10,6	13,8	17,4
<i>Direktavkastning</i>	3,7%	4,0%	5,0%
Central administration	-7,2	-7,2	-7,2
Övriga rörelseintäkter	1,7	2,3	1,1
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat före finansiella poster (EBITDA)	5,1	9,0	11,3
Räntenetto	-6,9	-8,9	-8,9
Förvaltningsresultat	-1,8	0,1	2,4
Avvecklingskostnader (Morphic)	-4,4	-4,4	0,0
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar derivat	-1,5	-1,5	0,0
Resultat före skatt	-7,7	-5,8	2,4
Aktuell skatt	0,0	0,0	-0,5
Uppskjuten skatt	0,04	0,04	0,0
Resultat efter skatt	-7,6	-5,7	1,9
Resultat efter skatt justerat för engångskostnader	-1,8	0,1	1,9
<i>* Proforma för 2013 inkluderar intäkter och kostnader för Osbyfastigheterna som förvärvades i december 2013.</i>			
Utvalda nyckeltal			
<i>Ekonomisk vakans</i>	16%	14%	7%
<i>Räntetäckningsgrad</i>	74%	101%	127%

Resultat, intäkter och kostnader

Jämförelsetal för 2012 har inte inkluderats i kommentarerna nedan då verksamheten under 2012 var hänförlig till tidigare Morphic Technologies inriktning mot förnyelsebara energisystem. Den är således inte jämförbar med den nuvarande fastighetsverksamheten.

Resultat

Förvaltningsresultatet för 2013 uppgick till -1,8 mkr vilket motsvarar -0,04 kr per aktie, sett till det genomsnittliga antalet aktier under året. Årets totalresultat uppgick till -7,6 mkr, vilket motsvarar -0,17 kr per aktie. Den negativa resultatpåverkan är främst hänförlig till att central administration om 7,2 mkr utgör en stor post i relation till intäkternas storlek under beståndets uppbyggnadsskede. Vidare har avvecklingskostnader för den tidigare verksamheten påverkat totalresultatet med -4,4 mkr, liksom negativa värdeförändringar på derivat om -1,5 mkr.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 26 mkr och har successivt ökat för varje kvartal under året. Ökningen beror i huvudsak på att de vakanser som funnits i beståndet successivt minskat genom ett systematiskt renoverings- och uthyrningsarbete av de vakanser som funnits i framför allt Sollefteå. Det bedömda hyresvärdet i portföljen uppgår till 30,9 mkr före Osby-förvärvet. På de vid årsskiftet kontrakterade hyrorna uppgick snitthyran till 949 kr/kvm.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under 2013 till 15,3 mkr. Årstiderna medför att driftskostnaderna är högre under första och fjärde kvartalet. För kvartal 4 ifjol ökade kostnaderna något extra på grund av de arbeten som genomförts för att renovera vakanta ytor och hyra ut dessa. Det hade en negativ inverkan på driftnettot för 2013 som uppgick till 10,6 mkr. Amastens bedömning är dock att de genomförda kostnadsåtgärderna kommer att ha en positiv inverkan på intäkterna under 2014, samtidigt som åtgärdsbehoven minskar och därmed kommer även kostnadsbasen att kunna minska.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Då samtliga fastigheter förvärvades in i moderbolaget under det gångna räkenskapsåret har bedömningen gjorts att det enligt försiktighetsprincipen är mer rättvisande att ta upp fastigheterna till förvärvsvärdet som det i bokslutet relevanta marknadsvärdet. Den externa värdering som genomfördes på samtliga fastigheter per årsskiftet uppgick till 373 mkr, vilket visar på ett latent övervärde i fastigheterna på 8,5 procent de aktuella bokförda värdena.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 7,2 mkr och utgörs främst personalkostnader avseende ledning samt omkostnader i form av resor, noteringskostnader, styrelsearvodet och andra bolagsomkostnader såsom revision. Då fastighetsbeståndet är i ett uppbyggnadsskede, utgör den centrala administrationen en stor post i procent av nuvarande intjäning. Vartefter portföljen växer kommer den negativa kostnadseffekten av detta att avta, sett som andel av portföljen.

Avvecklingskostnader avseende Morphic

Kostnaderna för avvecklingen av Morphics tidigare verksamhet uppgick till 4,4 mkr och utgör en betydande engångskostnad för 2013.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot för helåret 2013 uppgick till -8,4 mkr, av vilket -1,5 mkr utgjordes av orealiserade värdeförändringar på derivat och -6,9 mkr var hänförligt till räntekostnader. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Räntekostnaderna motsvarar en genomsnittlig räntekostnad på 3,71 procent under 2013.

Skatt

Givet det negativa resultatet för det gångna året uppstod ingen aktuell skatt, emedan uppskjuten skatt hade en positiv resultatpåverkan om 42 000 kronor.

Fjärde kvartalet 2013

Rörelseresultatet försvagades under fjärde kvartalet till 0,2 mkr som en följd av att hösten och vintern medför högre driftskostnader än sommarhalvåret. Renoveringsåtgärder för att minska vakanserna var en annan bidragande faktor till det lägre resultatet. Förvaltningsresultatet, som beaktar finansiella kostnader, uppgick till -1,5 mkr och belastades av den orealiserade värdeförändringen i räntederivat.

Kassaflöde 2013

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -6,6 mkr, där -4,4 mkr förklaras av avvecklingskostnader för den tidigare verksamheten. Totalt uppgick årets kassaflöde till -12,7 mkr och är främst hänförlig till förändringar i rörelseskulder på -12,8 mkr. Likvida medel vid årets slut uppgick till 0,8 mkr.

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till två personer men har tidigare under året uppgått till tre personer. Per den första januari 2014 uppgår antalet anställda återigen till tre personer.

Amasten-koncernen har ett förvaltningsavtal med SEM-System Fastighets AB där drifts- och fastighetsförvaltande personal är anställd. Avtalet är upprättat på marknadsmässiga grunder.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 2,2 mkr. Årets resultat uppgick till -7,8 mkr och det negativa resultatet förklaras främst avvecklingskostnader för tidigare verksamhet samt kostnader för central administration.

Utdelningsförslag

Styrelsen har inte för avsikt att föreslå att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2013 på befintliga aktier i samband med årsstämman den 26 mars.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2013 kommer att finnas tillgänglig på Amastens hemsida, www.amasten.se, den 5 mars 2014.

Amasten Holding AB:s årsstämma kommer äger rum onsdagen den 26 mars 2014 klockan 14:00 i G Grönberg Advokatbyrå AB:s lokaler på Kungsgatan 28, 4 tr i Stockholm.

Fastighetsinnehav

Amastens strategi är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i svenska orter med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. Bolaget skall förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential där målet är att, efter avslutade förädlingsprocesser, avyttra fastigheterna.

Amasten äger i dagsläget 11 fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Karlshamn, Osby och Sollefteå med ett redovisat marknadsvärde på 348 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 43 985 kvm.

Fastigheternas värdering

Då samtliga fastigheter förvärvades in i moderbolaget under det gångna räkenskapsåret har bedömningen gjorts att det enligt försiktighetsprincipen är mer rättvisande att ta upp fastigheterna till förvärvsvärdet som det i bokslutet relevanta marknadsvärdet. Den externa värdering som genomfördes på samtliga fastigheter per årsskiftet uppgick till 373 mkr, vilket visar på ett latent övervärde i fastigheterna på 8,5 procent de aktuella bokförda värdena.

Beståndets förändring

Fördelningen av redovisat värde mellan de olika segmenten utgörs till 65 procent av Skåne och 35 procent av Övriga Sverige. Samtliga fastigheter är bostadsfastigheter där endast 10 procent av de uthyrningsbara areorna uthyrs för andra ändamål än bostäder.

I december förvärvade Amasten via bolag tre fastigheter i centrala Osby med hyresintäkter på omkring 7 mkr varav cirka 20 procent kommer från lokaluthyrning och resterande 80 procent från uthyrning av bostadslägenheter. Värdet uppgår till cirka 60 mkr och driftsnettot i fastigheterna är cirka 3,2 mkr. Inga fastigheter har sålts under året. Amasten har för avsikt att under 2014 utöka beståndet ytterligare.

Fastighetsförteckning	Ort	Byggår	Uthyrningsbar area	Area per region
1 Sleipner 6	Helsingborg	1963	7 570	
2 Nässlan 5	Helsingborg	1930/2011	794	
3 Vikingen 13	Helsingborg	1929/2007	737	
4 Borgmästareängen 6, 7, 12	Landskrona	1938-1945	1 002	
5 Kandidaten 7 & 8	Osby	1980	1 942	
6 Linjalen 1, 11, 12, 13 & 14	Osby	1965	6 352	
7 Smeden 16	Osby	1960	2 870	48%
8 Mörrum 84:2	Karlshamn	1966	8 772	
9 Tjärnen 3	Sollefteå	1972	11 159	
10 Hörnan 1	Sollefteå	1930	1 243	
11 Buntmakaren 11	Sollefteå	1933	1 544	52%
Totalt			43 985	100%

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
1 Region Skåne	7	21 267	20 838	980	106%	222	65%
2 Region Övriga Sverige	4	22 718	18 215	802	100%	122	35%
Totalt	11	43 985	39 053	888	97%	344	100%

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.

Man kan uttrycka det som att hyresgästernas resultaträkning blir Amastens balansräkning. Amasten strävar därför 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

Även om Amasten räknar med öka andelen fastigheter med kommersiella lokaler som erbjuder högre direktavkastning så bedöms ändå bostadsfastigheter på sikt att utgöra omkring halva fastighetsbeståndet. Bostadsfastigheter har generellt lägre hyresbortfall och kortare vakansperioder än kommersiella fastigheter, vilket minskar risken för hyresbortfall för portföljen som helhet. Att vara verksam på ett flertal orter bidrar också till att sprida den geografiska risken avseende intjäningen.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Okt-Dec 2013	Okt-Dec 2012	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
Hysesintäkter				
Skåne	3 154	0	11 654	0
Övriga Sverige	3 838	0	14 323	0
Totalt	6 992	0	25 977	0
Fastighetskostnader				
Skåne	-1 971	0	-5 067	0
Övriga Sverige	-3 234	0	-10 277	0
Totalt	-5 205	0	-15 344	0
Driftsöverskott				
Skåne	1 183	0	6 587	0
Övriga Sverige	604	0	4 046	0
Totalt	1 787	0	10 633	0

Finansiering

Eget kapital soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per 2013-12-31 till 89,3 mkr och soliditeten till 25,5 %. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 0,8 mkr.

Räntebärande skulder

Finansieringsrisk, det vill säga risken för att Amasten skulle sakna eller stå inför försämrade kreditmöjligheter vid refinansiering är bolagets största finansiella risk. Därför har Amasten löpande dialog med sina kreditgivare för att genom goda relationer säkerställa sin långsiktiga finansiering. Amasten hade per 2013-12-31 en belåningsgrad på 67,6% och en sammanlagd räntebärande skuld på 240 mkr. Därmed uppfyller Amasten sitt finansiella mål om en belåningsgrad understigande 70 procent av fastigheternas redovisade marknadsvärde. Av de räntebärande skulderna utgör 223 mkr banklån emedan resten utgörs av revers avseende Osby.

Räntetäckningsgrad och räntekostnad

Amasten hade per 2013-12-31 en räntetäckningsgrad om 74%. Det är mycket lågt och förklaras främst av att omkostnaderna för central administration och börsnotering är oproportionerligt höga på grund av fastighetsportföljens ringa storlek. I takt med att portföljen växer kommer detta problem att minska.

Därtill har 2013 års räntetäckningsgrad varit svag till följd av vakanser och medföljande omkostnader för renovering och drift som kommer att ge resultat med början under 2014. Baserat på den aktuella intjäningen bedöms räntetäckningsgraden öka till 127 procent för 2014. En driftnettoförbättring på 2 mkr under 2014 genom fortsatt nyuthyrning och kostnadsänkningar skulle medföra att målet om 150 procents räntetäckningsgrad uppnås. Amasten hade per 2013-12-31 en genomsnittlig räntekostnad på 3,87%.

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp	Årlig snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
	Mkr	%	Mkr	Mkr
2014	222,9	3,87	84,2	83,0
2015	-	-	-	-
2016	-	-	35,2	35,2
2017	-	-	-	-
2018+	-	-	106,5	104,7
			225,9	222,9

Derivatinstrument	Belopp	Återstående löptid	Räntenivå	Marknadsvärde
			%	Mkr
Ränteswap	18,0	3,5	2,95	-1,519

Räntekostnad januari – december 2013 (Mkr)			
	Belopp	Kostnad	Snittränta
Räntebärande skuld	186,1	6,384	3,43%
Finansiella instrument		0,521	0,28%
Totalt 2013		6,905	3,71%

I december förvärvades ett bestånd i Osby, som inte belastar årets resultat men som är inkluderat i balansräkningen per årsskiftet. Inklusive lånen från detta förvärv ser de totala lånebeloppen och kostnaderna ut som följer:

Räntekostnad januari – december 2013 (Mkr)			
avseende Osby-förvärvet	Belopp	Kostnad	Snittränta
Räntebärande skuld	36,8	1,724	4,69%

Totala lån i Amasten-koncernen per			
2013-12-31	222,9	8,629	3,87%

Övriga upplysningar

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

Nyckelhändelser under fjärde kvartalet

Under tredje kvartalet valde bolagets tidigare vice VD att lämna företaget för nya utmaningar utanför organisationen. Istället anställdes under fjärde kvartalet David Dahlgren som ny vice VD med ansvar för transaktioner och affärsutveckling.

I december hölls en extra bolagstämma där en ny styrelse valdes. Stämman beslutade att styrelsen för tiden in till slutet av nästa årsstämma ska bestå av fyra ordinarie ledamöter. Styrelseledamöterna Jan Rynning, John Hamilton och Mattias Klintemar avböjde omval. Istället utsågs Lars-Erik Wenehed och Veronica Sjödin till nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Stämman utsåg Lars-Erik Wenehed till styrelsens ordförande.

Stämman beslutade vidare att anta en ny bolagsordning enligt vilken bl.a. två aktieslag införs; stamaktier av serie A samt preferensaktier av serie B. Stämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Bemyndigandet skall främst användas för genomförande av förvärv eller finansiering. Villkoren skall vara väl avvägda gentemot marknadskurs och i övrigt på marknadsmässiga villkor.

Osby-förvärvet

I slutet av december förvärvade Amasten via bolag tre fastigheter i centrala Osby. Värdet uppgår till cirka 60 mkr och driftsnettot i fastigheterna till cirka 3,2 mkr. Transaktionen kommer att bidra positivt till den totala intjäningen och kassaflödet i Amasten-koncernen. Inom Amasten-koncernen finns det dotterbolag som har säkerheter ställda för bolag utanför koncernen. I samband med förvärvet förhandlades villkoren så att betalning inte behöver erläggas förrän panterna frisläppts och om pantrealisation skulle ske så kan skulden kvittas mot det belopp som Amasten Holding måste betala för att lösa panten. Därmed har man säkrat den risk som pantsättningen kan innebära för Amastenkonzern. Denna pantsättningsproblematik som uppstod i samband med det omvända förvärvet av Morphic Technologies under 2013 och har redovisats i delårsrapporterna.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa kommer att beskrivas mer utförligt i kommande 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.

Styrelsens förslag till årsstämman den 26 mars 2014

Styrelsen har inte för avsikt att föreslå att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2013 på befintliga aktier i samband med årsstämman den 26 mars.

Dock föreslår styrelsen i tillägg till det tidigare bemyndigandet från den extra bolagsstämman i december att beslut fattas om vinstutdelning för preferensaktier av serie B med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning skall kunna lämnas med maximalt 60 000 000 kronor fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning skall vara den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2015). Preferensaktie berättigar till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att preferensaktien har emitterats och införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Beslutet om utdelning ovan är villkorat av att bolaget emitterat preferensaktier. I den händelse att villkoret inte uppfylls, balanseras de utdelningsbara medlen i ny räkning. Vidare är beslutet villkorat av att styrelsen i samband med varje kvartalsutdelning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen.

Helsingborg den 27 februari 2014

Thomas Melin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över
totalresultatet

Koncernens rapport över totalresultat, tkr	Okt-Dec 2013	Okt-Dec 2012	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
Kvarvarande verksamhet i Amasten efter utdelning av Cell Impact				
Hysesintäkter	6 785	0	25 977	0
Fastighetskostnader	-4 764	0	-15 344	0
Driftsöverskott	2 021	0	10 633	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	0	0	0	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	-2 149	0	-7 174	0
Övriga rörelseintäkter	301	400	1 664	0
Övriga rörelsekostnader	0	-4 700	0	0
Rörelseresultat	173	-4 300	5 123	0
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	0	100	0	0
Finansiella kostnader	-1 720	-300	-6 905	0
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-1 519	600	-1 519	0
Finansnetto	-3 239	400	-8 424	0
Resultat före skatt	-3 066	-3 900	-3 301	0
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	42	0	42	0
Årets resultat från kvarvarande verksamhet	-3 024	-3 900	-3 259	0
Avvecklade verksamheter:				
Årets resultat från avvecklade verksamheter	0	0	-4 367	-9 081
Summa totalresultat för året	-3 024	-3 900	-7 626	-9 081
Övrigt totalresultat för året	0	0	0	0
Summa totalresultat för året	-3 024	-3 900	-7 626	-9 081
Förvaltningsresultat före skatt	-1 547	100	-1 782	0
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr (1)	-0,03	0,00	-0,04	0,00
Resultat efter skatt per stamaktie, kr (1)				
Resultat från kvarvarande verksamhet	-0,07	-0,01	-0,07	0,00
Resultat från avyttrade verksamheter	0,00	0,00	-0,10	-0,03
Årets resultat per stamaktie, kr	-0,07	-0,01	-0,17	-0,03
<i>(1) Resultat per aktie 2013 baseras här på genomsnittligt antal aktier under 2013</i>				
		<i>Genomsnittligt antal aktier under 2013:</i>		<i>45 788 025</i>
		<i>Antal aktier 2012:</i>		<i>360 514 044</i>
		<i>Aktuellt antal aktier:</i>		<i>17 176 569</i>

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över finansiell ställning, tkr	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	348 462	0
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	556	0
Koncernfordringar	1 651	0
Övriga fordringar	712	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 311	0
Likvida medel	836	12 490
Summa omsättningstillgångar	6 066	12 490
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	10 217
SUMMA TILLGÅNGAR	354 528	22 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	93 854	17 164
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	4 504	0
Långfristiga räntebärande skulder	239 748	0
Derivat	1 519	0
Långfristiga icke räntebärande skulder	183	0
Summa långfristiga skulder	245 954	0
Summa kortfristiga skulder	14 720	799
Summa skulder	260 674	799
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	4 744
Summa skulder under avveckling	0	4 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	354 528	22 707

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
Ingående eget kapital	17 164	26 245
Årets resultat	-7 626	-9 081
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-7 626	-9 081
Tillskott	1 868	0
Nyemission	5 000	0
Apportemission	90 000	0
Nedsättning aktiekapital	0	0
Utdelning	-10 798	0
Utdelning koncernmässig effekt utdelning dot	-1 754	0
Summa transaktioner med bolagets ägare	84 316	0
Utgående eget kapital 2013-12-31	93 854	17 164

Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens rapport över kassaflöden, tkr				
	Okt-Dec 2013	Okt-Dec 2012	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	173	-4 300	5 123	-15 524
Resultat från avyttrad verksamhet	0	0	-4 367	0
Återläggning av avskrivningar	0	0	0	6 625
Justeringspost	0	1 300	950	-11 151
Erhållen ränta	0	0	0	246
Betald ränta	-1 720	-200	-7 452	-399
Betald skatt	-234	0	-883	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 781	-3 200	-6 629	-20 203
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i varulager	-	-2 300	0	11 664
Förändringar rörelsefordringar	-36		3 379	18 235
Förändringar rörelseskulder	-632	2 600	-12 871	-28 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 449	-2 900	-16 121	-19 206
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella tillgångar	0	0	0	-22
Investering i befintliga fastigheter	-934	0	-934	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	500	0	11
Försäljning av dotterbolag	0	0	0	20 741
Lämnat aktieägartillskott	0	0	-2 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-934	500	-3 634	20 730
Finansieringsverksamheten				
Erhållet aktieägartillskott	0	0	1 868	0
Nyemission	0	0	5 000	0
Långfristiga ej räntebärande skulder	0	0	184	0
Upptagna lån	2 690	0	2 690	0
Amortering/lösen av lån	-676	0	-2 703	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 014	0	7 039	0
Årets kassaflöde	-1 369	-2 400	-12 716	1 524
Likvida medel vid årets början	2 142	15 600	12 490	10 966
Likvida medel i förvärvade bolag	63	0	1 062	0
Likvida medel vid årets slut	836	13 200	836	12 490

Nyckeltal i urval

Nyckeltal i sammandrag	Okt-Dec 2013	Okt-Dec 2012	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
Aktierelaterade, kr per aktie				
Genomsnittligt antal aktier	45 788 025	360 514 044	45 788 025	360 514 044
Resultat från kvarvarande verksamhet	-0,07	-0,01	-0,07	0,00
Förvaltningsresultat före skatt	-0,03	0,00	-0,04	0,00
Driftsöverskott	0,04	-	0,23	-
Antal aktier per årsskiftet				
Antal aktier per årsskiftet	17 176 569	360 514 044	17 176 569	360 514 044
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	7,61	-	7,61	-
Eget kapital, kr/aktie	5,46	0,05	5,46	0
Substansvärde, kr/aktie	5,81	0,05	5,81	0,05
Börskurs per bokslutsdagen	4,30	0,10	4,30	0,10
Fastighetsrelaterade				
Antal kvadratmeter	43 985	-	43 985	-
Hysesvärde helår, kr/kvm	888	-	888	-
Hysesintäkter helår, kr/kvm	591	-	591	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, genomsnitt under året %	16%	-	16%	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, per årsskiftet, %	7%	-	7%	-
Öveskottsgrad, %	30%	-	41%	-
Redovisat värde, kr/kvm	7 922	-	7 922	-
Antal fastigheter	11	-	11	-
Uthyrningsbar yta	43 985	-	43 985	-
Förvaltningsresultat före skatt, tkr	-1 547	-	-1 782	-
Finansiella				
Utfall 2013 samt baserat på intjäningsförmåga 2014 i förekomst	2013	2014E	2013	2014E
Räntetäckningsgrad, %	74%	127%	74%	127%
Soliditet, %	26%	-	26%	-
Skuldsättningsgrad, ggr	2,55	-	2,55	-
Belåningsgrad, %	67,6%	-	67,6%	-
Belåningsgrad, fastigheter, %	64,0%	-	64,0%	-

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

	Okt-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Resultaträkning för moderbolaget, tkr	2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning	1 284	-100	2 206	519
Administrationskostnader	-1 587	-2 500	-10 979	-8 133
- varav jämförelsestörande poster (1)			-4 367	
Övriga rörelseintäkter	52		974	88
Rörelseresultat	-251	-2 600	-7 799	-7 526
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-4 400	0	-6 508
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	100	9	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-200	-15	-201
Värdeförändring derivat, orealiserade	0	0	0	0
Resultat före skatt	-257	-7 100	-7 805	-14 032
Uppskjuten skatt	0	0	0	0
Årets resultat	-257	-7 100	-7 805	-14 032
Övrigt totalresultat för året	0	0	0	0
Summa totalresultat för året	-257	-7 100	-7 805	-14 032

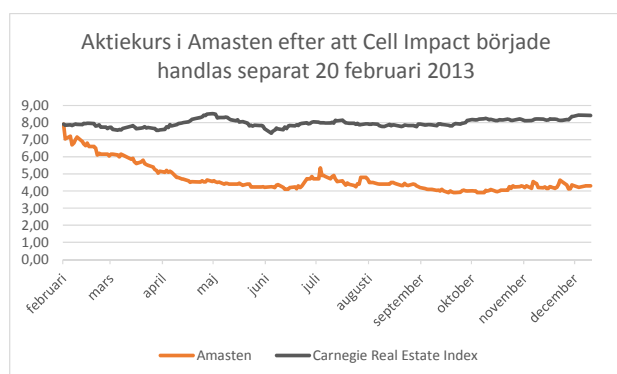
(1) Posten avser avvecklingskostnader för den tidigare verksamheten i Morphic.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
Balansräkning för moderbolaget, tkr		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernbolag	90 000	2 545
Fordringar på koncernbolag	4 602	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	94 602	2 545
Summa anläggningstillgångar	94 602	2 545
Omsättningstillgångar		
Summa kortfristiga fordringar	1 247	3 561
Spärrade medel	0	1 169
Kassa och bank	35	12 490
Summa omsättningstillgångar	1 282	17 220
SUMMA TILLGÅNGAR	95 884	19 765
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Summa bundet eget kapital	30 087	29 443
Fritt eget kapital		
Summa fritt eget kapital	61 721	-14 032
SUMMA EGET KAPITAL	91 808	15 411
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	884	0
Summa långfristiga skulder	884	0
Summa kortfristiga skulder	3 192	4 354
Summa skulder	4 076	4 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 884	19 765

Aktien och ägarna

Bolaget noterades den 4 mars 2008 på OMX Nordiska Börs Stockholm och ingick i sektor Industri under kortnamnet MORP-B. Sedan den 28 januari 2013 är bolaget noterat under namnet Amasten Holding på NASDAQ OMX First North. I samband med denna nynotering delades den tidigare Morphicverksamheten ut till aktieägarna under namnet Cell Impact den 8 februari 2013. Cell Impact började handlas separat den 20 februari 2013 och även detta bolag handlas på NASDAQ OMX First North. Detta avsnitt är helt fokuserat på verksamheten sedan den 20 februari 2013, då det innan dess rådde osäkerhet hur bolaget skulle värderas då Cell Impact ingick i koncernen.



Aktien och aktiebok

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 25 765 120, fördelat på 17 176 569 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,50 kronor och berättigar till en röst. Samtliga aktier är fullt inbetalda och ger lika rätt till full utdelning. Antalet aktieägare uppgick till 14 818.

Förändringar i antalet aktier under året

Under januari 2013 genomfördes en större förändring av antalet aktier i det nuvarande Amasten Holding AB (publ), då det tidigare Morphic förvärvade samtliga aktier i Amasten Bostäder AB. Efter beslutet kom säljaren av Amasten Bostäder AB att äga cirka 75 procent av aktierna och rösterna i Morphic medan befintliga aktieägare kommer äga resterande cirka 25 procent.

Köpeskillingen uppgick till 90 miljoner kronor bestående av sammanlagt 12 857 143 nyemitterade aktier av serie B som tecknades till en kurs om 7,0 kronor per aktie (justerat för den planerade sammanläggningen om 1:100). Det totala antalet utestående aktier i Morphic kom efter apportemissionen, den riktade nyemissionen samt sammanläggningen av aktier 1:100 att uppgå till 17 176 569 aktier.

Bemyndigande från extra bolagsstämman 19 december 2013. Stämman beslutade att anta en ny bolagsordning enligt vilken bl.a. två aktieslag införs; stamaktier av serie A samt preferensaktier av serie B. Varje stamaktie av serie A har ett röstvärde om en röst. Varje preferensaktie av serie B har ett röstvärde om 1/10 röst samt företrädesrätt till vinstutdelning med visst belopp och bolagets tillgångar vid likvidation. Stämman beslutade vidare att bolagets nuvarande 17 176 569 aktier ska utgöra stamaktier av serie A.

Stämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner som innebär utgivande av, konvertering till eller nyteckning av sammanlagt högst 50 823 431 aktier. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Bemyndigandet skall främst användas för genomförande av förvärv eller finansiering. Villkoren skall vara väl avvägda gentemot marknadskurs och i övrigt på marknadsmässiga villkor.

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2013-12-30	Innehav	Röster i %
Amasten AB	12 832 143	74,71%
Östersjöstiftelsen	411 744	2,40%
Six Sis Ag, W8imy	202 837	1,18%
Gilstring, Kåre	202 500	1,18%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	187 176	1,09%
Alven, Jan	171 086	1,00%
Mariegården Investment AB	150 150	0,87%
Gilstring, Malin	70 000	0,41%
Bang Pedersen, Stein-Åge	60 600	0,35%
Robur Försäkring	59 549	0,35%
Summa	14 347 785	83,54%
Övriga	2 828 784	16,47%
Amasten totalt	17 176 569	100%

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Beläningsgrad

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

Beläningsgrad fastigheter

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

Direktavkastning

Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Driftnetto

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets 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 året dividerat med genomsnittligt antal stamaktier.

Hyresvärde

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

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall 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 året.

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 året.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital 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 året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

Allmän upplysning

Informationen i denna rapport är sådan som Amasten Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts den 26 februari 2013.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta

Bolaget

Amasten Holding AB (publ)
Drottninggatan 150
254 33 Helsingborg
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: 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
E-mail: info@mangold.se

Revisorer

BDO Mälardalen AB
Box 24193
104 51 Stockholm
Tel: +46 8 555 330 00
Hemsida: www.bdo.se

Kontoförande institut

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

Kalendarium

- 2014-02-27 : Bokslutskommuniké 2013
- 2014-03-05 : Årsredovisning 2013
- 2014-03-26 : Årsstämma
- 2014-05-09 : Delårsrapport januari - mars 2014
- 2014-07-18 : Delårsrapport januari - juni 2014
- 2014-10-24 : Delårsrapport januari - september 2014
- 2015-02-26 : Bokslutskommuniké 2014

Aktieinformation

Kortnamn AMAST-B

ISIN-kod SE0000672115