



## Bokslutskommuniké 2014

- Förvärv i Härnösand slutfört under fjärde kvartalet
- Ny förvaltningsorganisation operativ från årsskiftet
- Ytterligare lån refinansierade till förbättrade villkor

### Väsentliga händelser under och efter fjärde kvartalet

- Det tidigare meddelade förvärvet i Härnösand slutfördes före jul och Amasten tog ytterligare ett kliv framåt och förstärker vår närvaro i Sundsvallsregionen.
- Omorganisationen av förvaltning och administration från årsskiftet löper enligt plan. Halva portföljen förvaltas nu helt i egen regi, medan övriga delar förvaltas i samarbete med ett mindre antal externa parter och tidigare parter har bytts ut.
- Ytterligare lån har omförhandlats hos befintliga kreditgivare, vilket i kombination med det sjunkande ränteläget sänker räntekostnaderna ytterligare framöver.
- Omsättningen för 2014 uppgick till 88,6 mkr att jämföra med prognosticerade 88,0 mkr. Sammantaget uppgick totalresultatet för perioden 2014 till 36,3 mkr jämfört med prognosticerade 34,4 mkr

Året i korthet, mkr	Okt-Dec 2014	Helåret 2014
Hysesintäkter	35,7	88,4
Driftöverskott	12,8	38,9
Finansnetto	-6,6	-19,5
Förvaltningsresultat	-1,1	2,9
Värdoförändringar fastigheter	16,5	47,5
Periodens resultat	10,0	36,3
Resultat per stamaktie, kr	0,10	0,62

Nyckeltal i urval	31 dec 2014
Substansvärde/aktie, kr	3,50
Eget kapital/stamaktie, kr	3,33
Fastighetsvärde, mkr	1 284
Belåningsgrad, %	55
Belåningsgrad fastigheter, %	59
Soliditet, %	39
Uthyrningsgrad inkl garantier, %	97

# Innehåll

3	Årets resultat i korthet
4	Detta är Amasten
5	Vd har ordet
6	Resultat, intäkter och kostnader
8	Beståndets förändring
10	Finansiering
11	Övriga upplysningar
13	Koncernens rapport över totalresultatet
14	Koncernens rapport över finansiell ställning
15	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
16	Koncernens rapport över kassaflöden
17	Nyckeltal i urval
18	Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag
19	Resultatprognos
22	Aktien och ägarna
23	Undertecknande och intygande
24	Definitioner
26	Adresser

# Årets resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

## Oktober-december 2014

### Intäkter

Totala intäkterna ökade till 35,7 mkr (6,8).

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -22,9 mkr (-4,8).

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 12,8 mkr (2,0).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -1,1 mkr (-1,5).

### Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 10,0 mkr (-3,0). Det motsvarar 0,10 kr (-0,18) per aktie, mätt på genomsnittligt antalet aktier under rapportperioden.

## Helåret 2014

### Intäkter

Totala intäkterna ökade till 88,4 mkr (26,0).

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -49,5 mkr (-15,3).

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 38,9 mkr (10,6).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2,9 mkr (-1,8).

### Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 36,3 mkr (-7,6). Det motsvarar 0,62 kr (-0,06) per aktie, mätt på genomsnittligt antalet aktier under rapportperioden.

Amasten-koncernen	Okt-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Årets resultat i korthet, tkr	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	35 668	6 785	88 371	25 977
Fastighetskostnader	-22 915	-4 764	-49 519	-15 344
<b>Driftsöverskott</b>	<b>12 753</b>	<b>2 021</b>	<b>38 852</b>	<b>10 633</b>
Central administration	-1 742	-2 149	-6 999	-7 174
Övriga intäkter/kostnader	-5 457	301	-9 430	1 664
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 554</b>	<b>173</b>	<b>22 423</b>	<b>5 123</b>
Finansnetto	-6 617	-1 720	-19 546	-6 905
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-1 063</b>	<b>-1 547</b>	<b>2 877</b>	<b>-1 782</b>
Värdoförändringar fastigheter	16 458	-	47 458	-1 519
Värdoförändringar derivat	-4	-1 519	-203	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 391</b>	<b>-3 066</b>	<b>50 132</b>	<b>-3 301</b>
Aktuell skatt	-1 259	-	-2 938	-
Uppskjuten skatt	-4 161	42	-10 940	42
<b>Resultat - kvarvarande verksamhet</b>	<b>9 971</b>	<b>-3 024</b>	<b>36 254</b>	<b>-3 259</b>
Avvecklingskostn. tidigare verksamhet	-	-	-	-4 367
<b>Årets resultat</b>	<b>9 971</b>	<b>-3 024</b>	<b>36 254</b>	<b>-7 626</b>
Direktavkastning, % <sup>1</sup>	4,1	2,3	4,9	4,1
Fastigheter redovisat värde, tkr	1 284 455	348 462	1 284 455	348 462
<b>Information per aktie<sup>2</sup></b>				
Utestående antal aktier	98 843 303	17 176 569	98 843 303	17 176 569
Resultat efter skatt, kr	0,10	-0,18	0,62	-0,06
Eget kapital, kr	3,33	5,46	3,33	5,46
Substansvärde, kr	3,50	5,81	3,50	5,81
Börskurs per bokslutsdag	2,50	4,04	2,50	4,04

(1) Direktavkastning avser driftnettot som andel av genomsnittligt redovisat fastighetsvärde under perioden.

(2) Jämförelsetal baseras på antal aktier vid periodens slut, med undantag för resultat per stamaktie som baseras på genomsnittligt antal aktier.

# Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 70 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

## Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i mindre och medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger också på pendlingsavstånd från regionstäder, där Amastens orter bildar kluster runt de större städerna.

## Övergripande mål

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att inom en treårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder kronor. En större portfölj medför också ett större och stabilare underliggande kassaflöde som i sig underlättar kreditfinansiering och kapitalanskaffningar.

## Generella målsättningar och ledstjärnor

- Balansering av risk genom en blandning av sektorer och städer.
- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflöden och höjer värdet på fastigheterna.
- Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykeln.

## Finansiella mål

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

## Strategi

Fastighetsbeståndet kommer att byggas vidare med föresatsen att långsiktigt förvalta fastigheterna för att

förbättra hyrespotentialen och effektivisera drifts- och förvaltningskostnader. Därmed skapas starka kassaflöden över tid.

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

## 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. På sikt kommer även avyttringar av utvalda fastigheter att ske för att förbättra den geografiska sammansättningen av portföljen. Strategin medger också flexibilitet för att ta vara på bra affärsmöjligheter där de uppstår.

Region Syd (34 procent) utgörs idag av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (54 procent) utgörs av Finspång och Karlskoga; båda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (12 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Sollefteå och Härnösand, där Sundsvall är den regionala motorn.

## Sektorstrategi

Amastens huvudfokus är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter så att portföljen till ungefär två tredjedelar utgörs av bostäder och den övriga tredjedelen av kommersiella fastigheter.

# Positionerade för fortsatt tillväxt

Amasten tog ett viktigt tillväxtkliv 2014 med en rad betydande förändringar. Vi avslutade året med förvärvet av ett attraktivt fastighetsbestånd i Härnösand. Därmed fortsatte vi att expandera inom vårt utvalda fastighetssegment med en tydlig profil; lägen i mindre orter runt regionstäder med låg risk i bostäder och hög direktavkastning. Under året har vi byggt upp en intressant fastighetsportfölj och en väl fungerande och flexibel förvaltningsorganisation inför 2015. Vi är nu väl positionerade för fortsatt tillväxt

## Ett i grunden nytt bolag

Under 2014 har Amasten stöpts om till ett i grunden nytt bolag med en helt egen profil bland övriga börsnoterade fastighetsbolag. Vi har under året genomfört en rad affärer och därmed börjat bygga upp ett fastighetsbestånd och en organisation med en tydlig inriktning. Grunden lades kort efter mitt tillträde i maj, då vi förvärvade tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 845 msek, vilket motsvarar cirka 6 400 sek/kvm. De fastigheter som förvärvades blev en god grund för det nya Amasten som vi sedan dess målmedvetet arbetat för att bygga upp. I samband med den inledande affären genomfördes också en kapitalanskaffning som gav oss en finansiell styrka för fortsatta förvärv.

## En ny förvaltningsorganisation

En viktig komponent i vår strategi är att ha en effektiv organisation för förvaltning och administration. Det har inte fungerat tillfredsställande i Region Syd och Region Norr där fastighetskostnaderna varit för höga, medan förvärven i Region Mitt utvecklats enligt plan. Därför har vi under andra halvåret ägnat stor kraft för att skapa en stark, lokalt förankrad förvaltningsorganisation och förstärkt ekonomisk administration med fokus på kostnadskontroll och ökad uthyrning. Det har också inneburit att stora delar av den gamla organisationen har bytts ut från årsskiftet.

## Flexibla kreditförsättningar

De makroekonomiska försättningarna med låga och fallande räntor har förstärkts under fjärde kvartalet. Det



finns en osäkerhet kring hur detta kan väntas påverka Sveriges ekonomi. Amasten har haft stor flexibilitet i skuldportföljen och vi har kunnat dra kortsiktig nytta av det fortsatta räntefallet. Jag bedömer att det relativt extrema läget med negativ statslåneränta gynnar oss och kommer att öppna intressanta affärstillfällen.

## Fortsatt hög tillväxttakt under 2015

Vi står inför betydande tillväxtmöjligheter och är väl förberedda för att ta vara på dem. Vi har ytterligare förvärvskapacitet och söker aktivt nya förvärv som passar in i vårt bestånd, men vi kommer också att optimera beståndet genom att avyttra en del fastigheter som inte passar in geografiskt eller affärsmässigt. Därmed kan vi se fram emot ett 2015 med fortsatt hög affärstakt och tillväxt.

Stockholm, 26 februari 2015

David Dahlgren

Verkställande direktör

# Resultat, intäkter och kostnader

Läsaren ombeds notera att förvaltningsresultatet från och med tredje kvartalet 2014 omfattar fastigheter till ett värde om cirka 1,3 mdr jämfört med cirka 350 mkr under första halvåret 2014. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2013.

## Hyresintäkter

### Januari-december

Under 2014 uppgick hyresintäkterna till 88,4 mkr (26,0) och ökningen förklaras till största delen av förvärven som skedde i juni.

### Oktober-december

Hyresintäkterna uppgick till 35,7 mkr (6,8) och ökningen förklaras till överskuggande del av den utökade portföljen. Jämfört med tredje kvartalet har intäkterna ökat med 0,4 mkr även om uthyrningsgraden är oförändrad. Förklaringen är främst att lägenheter som genomgått enklare renoveringar kunnat hyras ut till högre hyra till nya hyresgäster.

## Fastighetskostnader

### Oktober-december

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 22,5 mkr (4,8). Kostnaderna är säsongsmässigt högre i fjärde kvartalet men ökningen gentemot tredje kvartalet förklaras också av redovisningsrelaterade justeringar om ca 1,2 mkr av engångskaraktär. Förändringen av förvaltningsorganisationen lett till omställningskostnader om ca 0,5 mkr. Därtill föreligger ett antal mindre kostnader sammantaget drog upp kostnaderna i fjärde kvartalet men som inte bedöms vara bestående.

Vidare har reparationsåtgärder intensifierats i ett mindre antal fastigheter, för att höja fastigheternas attraktivitet, vilket också ökat kostnadsbilden på kort sikt.

## Central administration och övriga externa kostnader

### Oktober-december

Kostnader för central administration och övriga externa kostnader i koncernen som helhet och uppgick till cirka 7,3 mkr (2,5) utgörs främst personalkostnader avseende ledning samt omkostnader i form av resor, noteringskostnader, styrelsearvoden och andra bolagsomkostnader. Kostnadsökningen reflekterar främst att portföljen vuxit jämfört med i fjol och därmed ökar även omkostnaderna som helhet. Dock belastas fjärde kvartalet isolerat av en del kostnader relaterade till emission och förvärv från i somras och uppskattas till cirka 1 miljon kronor. Därtill föreligger en del konsulttjänster och juridiska omkostnader relaterade till bland annat förändring av förvaltningsorganisationen och refinansiering av banklån.

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

### Oktober-december

Räntenettet för perioden uppgick till -6,7 mkr (-1,7). Under fjärde kvartalet har en stor del av lånen omförhandlats till bättre villkor eller refinansierats hos annan kreditgivare, vilket i kombination med det lägre allmänna ränteläget får fullt genomslag först under första kvartalet 2015.

Orealiserade värdeförändringar på derivat var i stort sett oförändrade under fjärde kvartalet. Dessa är inte kassaflödespåverkande.

## Resultat, intäkter och kostnader forts.

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 284 mkr (348). Av dessa utgör drygt 45 mkr de fastigheter som förvärvades i Härnösand per årsskiftet. Amasten har låtit externvärdera hela beståndet per årsskiftet. På jämförbart bestånd som förelåg vid utgången av tredje kvartalet, har årsskiftesvärderingarna lett till ökade fastighetsvärden om 16,5 mkr, motsvarande 1 procent. För 2014 som helhet ökade värdet på jämförbart bestånd med 49,7 mkr, sett till förvärvsköpeskillingar och värderingen av det bestånd som förelåg före förvärven i juni.

### Resultat

#### Januari-december

För 2014 som helhet uppgick totalresultatet till 36,3 mkr (-7,6) och är främst hänförligt till realiserade värdeökningar på fastigheter. Sammantaget ger det ett resultat per stamaktie på 0,62 kr (-0,06). Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 2,9 mkr (-1,8) och belastades av ett antal poster av engångskaraktär under fjärde kvartalet som beskrivits ovan.

#### Oktober-december

Totalresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 10,0 mkr (-3,0) och förklaras främst av realiserade värdeförändringar. Det motsvarar 0,10 kr per stamaktie (-0,18). Förvaltningsresultatet uppgick till -1,1 mkr (-1,5). Utöver att årets säsongsmässiga faktorer höjer driftskostnader under vintern belastades även kvartalet av ett antal engångsposter och reparationsåtgärder som omnämns ovan. De samlade kostnaderna av engångskaraktär i fjärde kvartalet bedöms uppgå till cirka 4 miljoner kronor.

#### Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -2,8 mkr (-1,8). Totalt uppgick periodens kassaflöde till -19,5 mkr (-1,4) och är främst hänförligt till förändringar i finansieringsverksamheten på -13,8 mkr (2,0) samt förändringar i investeringsverksamheten på -9,5 mkr (0,0). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 60,6 mkr (0).

# Beståndets förändring

Portföljens värde uppgick vid fjärde kvartalets utgång till 1 284 mkr vilket är en ökning med 56 mkr (4,6 procent) jämfört med det föregående kvartalet. Sex fastigheter till ett värde av 45 mkr har förvärvats och inga har avyttrats under den gångna perioden.

## Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger också på pendlingsavstånd från regions-täder, där Amastens orter bildar kluster runt de större städerna. 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. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Beståndet består av 65 fastigheter och är främst koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder med ett tydligt fokus att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 69 procent av bostäder, fördelat på drygt 1 900 lägenheter.

I samband med de förvärv som genomfördes 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. Garantierna motsvarar 5 procent av det årliga hyresvärdet.

## Fastigheternas värdering

Då antalet transaktioner i mindre orter är färre även procentuellt sett, brukar förändringar i avkastningskraven i mindre orter bli mer synliga mot slutet av året när antalet transaktioner ökat. Amasten har därför låtit Nordier Property Advisors genomföra kompletta externa värderingar per årsskiftet för att få en mer enhetlig bild över värdeförändringen i portföljen.

Värdet på Amastens portfölj ökade sammantaget med 0,7 procent jämfört med de externa värderingar som förelåg vid utgången av andra kvartalet 2014. En större fastighet i region Syd har värderats ned då den är delvis tomställd och efter teknisk genomgång under hösten bedömts ha mer omfattande renoveringsbehov än vad som tidigare kunnat förutses. Exklusive denna fastighet så har portföljen ökat med 1,5 procent i värde jämfört med föregående värdering.

Transaktionsmarknaden och investerarintresset för fastigheter är fortsatt mycket starkt. Avkastningskravet för portföljen som helhet har sjunkit med 0,15 procent-

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

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Region Syd	45 959	830	94	95	427	33
Region Mitt	85 299	836	91	100	703	55
Region Norr	22 530	788	92	92	155	12
<b>Totalt</b>	<b>153 788</b>	<b>827</b>	<b>92</b>	<b>97</b>	<b>1 284</b>	<b>100</b>



## Beståndets förändring forts.

enheter och avspeglar ett ökat investerarintresset även för mindre och mellanstora orter. Detta i kombination med låga ränteutsikter och en fortsatt positiv syn på fastighetskreditgivning i banksystemet gör att det förefaller rimligt att förväntas sig ytterligare något sjunkande avkastningskrav och därmed stigande värden på Amastens delmarknader även under 2015.

Därtill pågår ett antal värdehöjande investeringsåtgärder i beståndet som kommer att medföra ökad intjäning och bedöms kunna ha positiv värdepåverkan under andra halvan på 2015. Således har Amasten en positiv syn på värdeutvecklingen i befintligt bestånd framöver.

Vakanserna i beståndet är fortsatt låga med en oförändrad genomsnittlig uthyrningsgrad på 92 procent. Främsta orsaken till att vakansen är oförändrad är att Amasten initierat ett iordningsställande av lägenheter i främst Finspång, Olofström, Osby och Perstorp där avflyttade lägenheter genomgår renovering. På sikt leder det till lägre vakanser och högre intjäning men medför också något högre förvaltningskostnader än vad som antagits förut, eftersom renoveringarna genomförs tidigare än ursprungligen planerat.

### Hyror och kunder

Amastens intjäning påverkas främst av vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga och bolagets möjligheter att

ta ut marknadsmässiga hyror. Vakanser och hyresnivåer påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen men också av den ekonomiska utvecklingen på de orter där bolaget äger fastigheter. Därtill kan stora enskilda hyresgäster ha tydlig effekt på intäkterna ifall de avflyttar eller har betalningsproblem. I Amastens samlade bestånd finns dock ingen enskild hyresgäst som utgör mer än 2 procent av hyresvärdet, vilket gör exponeringen mot enskilda hyresgäster mycket liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande.

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

Förvärven i juni medförde ett behov att öka segmenten till tre från de tidigare rapporterade två segmenten Skåne och Övriga Sverige. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i Skåne, Blekinge och Småland. Mitt representerar innehaven i Finspång och Karlskoga. Norr representerar fastigheterna i Sollefteå, Härnösand och en fastighet i Borlänge.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Hyresintäkter</b>				
Region Syd	10 794	4 537	34 697	11 654
Region Mitt	21 304	-	42 405	-
Region Norr	3 570	2 248	11 269	14 323
<b>Totalt</b>	<b>35 668</b>	<b>6 785</b>	<b>88 371</b>	<b>25 977</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Region Syd	-8 281	-3 455	-20 996	-5 067
Region Mitt	-11 210	-	-19 393	-
Region Norr	-3 426	-2 574	-9 130	-10 277
<b>Totalt</b>	<b>-22 917</b>	<b>-6 029</b>	<b>-49 519</b>	<b>-15 344</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Region Syd	2 513	1 082	13 701	6 587
Region Mitt	10 094	-	23 012	-
Region Norr	144	-326	2 139	4 046
<b>Totalt</b>	<b>12 751</b>	<b>756</b>	<b>38 852</b>	<b>10 633</b>

# Finansiering

## Eget kapital soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per 2014-12-31 till 529 mkr och soliditeten till 39 procent. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 61 mkr.

## Räntebärande skulder och räntekostnad

Amasten hade per 2014-12-31 en sammanlagd belåningsgrad på 55 procent och en belåningsgrad på fastigheterna på 59 procent. De sammanlagda räntebärande skulderna uppgick till 756 mkr. Därmed uppfyller Amasten sitt finansiella mål om en belåningsgrad understigande 70 procent av fastigheternas redovisade marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna utgör samtliga banklån. Amasten hade per 2014-12-31 en genomsnittlig räntekostnad på 2,76 procent.

## Räntetäckningsgrad

Amasten hade under perioden oktober-december en räntetäckningsgrad om 84 procent till följd av engångskostnader i kvartalet. Dessa bestod främst av ett antal redovisningsmässiga men ej likviditetspåverkande punk-

ter. Slutligen påverkades resultatet av ett antal övriga externa kostnader av engångskaraktär. För att illustrera engångseffekten, så uppgick räntetäckningsgraden till 180 procent under tredje kvartalet.

## Kreditbindning

Amasten har under fjärde kvartalet förlängt sin kreditbindningstid till 2,32 år men har fortfarande en något kortare kreditbindning jämfört med en del andra listade och noterade fastighetsbolag. Det föreligger således goda förutsättningar att förlänga räntedurationen på attraktiva räntenivåer. Samtidigt är Amasten fortfarande relativt ungt och mindre i jämförelse mer etablerade fastighetsbolag. Därför kan vi komma i åtnjutande av förbättrade räntemarginaler än i dagsläget genom att växa beståndet ytterligare och rapportera ett antal kvartal med bättre lönsamhet än bolaget haft historiskt. Det gör att vi kommer fortsätta hålla en relativt kort låneduration under det närmaste året. Vartefter kommer vi sedan successivt förlänga den genomsnittliga räntebindningen.

### Kreditbindningsstruktur per 2014-12-31

År	Mkr	Ränta %	Andel %
Inom ett år	393	2,71	52
1-2 år	147	3,29	19
2-3 år	198	2,27	26
3-4 år	0	-	0
4-5 år	0	-	0
→5 år	18	4,85	2
	<b>756</b>	<b>2,76</b>	<b>100</b>

### Derivatinstrument

	Belopp Mkr	Återstående löptid År	Räntenivå %	Marknadsvärde Mkr
Ränteswap	18,0	2,44	3,51	-1,722

# Övriga upplysningar

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

## Nyckelhändelser under fjärde kvartalet

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

### Omförhandling av lån

Ytterligare lån har omförhandlats under fjärde kvartalet till mer förmånliga räntevillkor än under tredje kvartalet. Sammantaget har drygt 40 procent av lånen omförhandlats eller refinansierats hos annan kreditgivare sedan 1 juli 2014.

### Slutförande av förvärv

Det förvärv som meddelades som avsiktsförklaring i november avseende sex fastigheter i Härnösand slutfördes i sin helhet under december. Det slutliga fastighetsvärdet uppgick till 45 mkr.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

### Ny förvaltningsorganisation implementerad

Som tidigare meddelats har Amasten förändrat sin förvaltningsorganisation. Bland annat har avtalsförhållandet med SEM-System Fastighets AB om skötsel och förvaltning upphört per 2014-12-31. För de fastigheter där Amasten inte har egen personal så har företrädesvis lokala entreprenörer för fastighetsskötsel handlats upp på marknadsmässiga villkor. Felanmälan har centraliserats för hela beståndet i syfte att kunna följa upp och förbättra ärendehantering. Vidare sker all löpande bokföring och hyresadministration sedan 2015-01-01 genom avtal med Bovista Sweden AB, ett bolag inom Balder-koncernen.

### Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 13 personer totalt i koncernen varav tre är anställda i moderbolaget Amasten Holding AB (publ).

Thomas Melin har meddelat att han på grund av tidsbrist till följd av andra uppdrag på egen begäran kommer avgå ur styrelsen i Amasten Holding AB (publ) den 2 mars 2015. Styrelsen har inte för avsikt att föreslå några styrelseändringar i anledning av Thomas Melins avgång.

Martin Sersé anställs som ny CFO med början 1 mars 2015. Han kommer närmast från egen konsultverksamhet och har dessförinnan varit vd och CFO för den nordiska fastighetsverksamheten i CBRE Global Investors.

Martin har en gedigen karriär inom fastigheter och finansiering och tidigare även arbetat på SEB, Leimdorfer, Sveafastigheter och Aareal Bank. Amastens nuvarande CFO, Per Jönsson, övergår till en roll som redovisningsansvarig inom Amasten.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 3,2 mkr (2,2) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Årets resultat uppgick till -10,6 mkr (-8,5).

### Transaktioner med närstående

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägs till knappt 13 procent av Melitho AB och Amasten har haft ekonomiska relationer med bolag inom Melitho-koncernen. Amasten-koncernen hade ett förvaltningsavtal med Melithos dotterbolag SEM-System Fastighets AB avseende drifts- och fastighetsförvaltning fram till och med 2014-12-31 som nu har upphört. Under fjärde kvartalet uppgick transaktionsvärdet på transaktioner av rörelsekaraktär mellan de två koncernerna till 1,1 mkr. Amasten hade per den 31 december en fordran på Melitho-koncernen uppgående till 0,5 mkr. Amastens bedömning är att transaktionerna mellan koncernerna kommer att vara slutligt reglerade och upphöra under första kvartalet 2015.

## Övriga upplysningar forts.

### Jämförelsetal och tidigare verksamhet

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2013. I de fall referenser görs till verksamhetsåret 2012 ombeds läsaren 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.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2013 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 2013 som finns tillgänglig på [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2013. Nya IFRS som trädde i kraft per 1 januari 2014 har inte medfört någon effekt på resultat eller ställning.

Som omnämndes i delårsrapporten för det tredje kvartalet 2014 så har Amasten inför 2015 infört en ny, mer detaljerad kontoplan än bolaget haft tidigare och något justerade redovisningsprinciper. Syftet är att bättre särskilja drift- och underhållskostnader från central administration som enligt gängse definitioner i fastighetsbranschen skall exkluderas ur driftnettot. Den nuvarande redovisningen underskattar nämligen det faktiska driftnettot, vilket omnämns i tidigare delårsrapporter under 2014. Förändringarna får dock effekt dock först under 2015.

# Koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över totalresultat, tkr	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Kvarvarande verksamhet i Amasten</b>				
Hysesintäkter	35 668	6 785	88 371	25 977
Fastighetskostnader	-22 915	-4 764	-49 519	-15 344
<b>Driftsöverskott</b>	<b>12 753</b>	<b>2 021</b>	<b>38 852</b>	<b>10 633</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 742	-2 149	-6 999	-7 174
Övriga rörelseintäkter	148	301	240	1 664
Övriga rörelsekostnader	-5 605	0	-9 670	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 554</b>	<b>173</b>	<b>22 423</b>	<b>5 123</b>
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	48	-	48	-
Finansiella kostnader	-6 665	-1 720	-19 594	-6 905
<b>Finansnetto</b>	<b>-6 617</b>	<b>-1 720</b>	<b>-19 546</b>	<b>-6 905</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-1 063</b>	<b>-1 547</b>	<b>2 877</b>	<b>-1 782</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	16 458	-	47 458	-1 519
Värdoförändringar derivat, orealiserade	-4	-1 519	-203	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 391</b>	<b>-3 066</b>	<b>50 132</b>	<b>-3 301</b>
Aktuell skatt	-1 259	-	-2 938	-
Uppskjuten skatt	4 161	42	10 940	42
<b>Periodens resultat för kvarvarande verksamhet</b>	<b>9 971</b>	<b>-3 024</b>	<b>36 254</b>	<b>-3 259</b>
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>9 971</b>	<b>-3 024</b>	<b>36 254</b>	<b>-7 626</b>
<b>Resultat efter skatt per stamaktie före och efter utspädning</b>				
Resultat från kvarvarande verksamhet	0,10	-0,18	0,62	-0,06
Resultat från avyttrade verksamheter	-	-	-	-
<b>Årets resultat per stamaktie, kr</b>	<b>0,10</b>	<b>-0,18</b>	<b>0,62</b>	<b>-0,06</b>

Periodens resultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över finansiell ställning, tkr	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 284 455	348 462
Övriga materiella anläggningstillgångar	445	-
Övriga långfristiga fordringar	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 284 900</b>	<b>348 462</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	5 194	556
Koncernfordringar	-	1 651
Övriga fordringar	14 750	712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 844	2 311
Likvida medel	60 599	836
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>82 387</b>	<b>6 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 367 287</b>	<b>354 528</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>528 738</b>	<b>93 854</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	15 118	4 504
Långfristiga räntebärande skulder	745 611	239 748
Derivat	1 722	1 519
Långfristiga icke räntebärande skulder	518	183
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>762 969</b>	<b>245 954</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	10 630	4 888
Leverantörsskulder	15 866	3 464
Koncernskulder	0	520
Övriga skulder	13 915	1 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 169	4 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>75 580</b>	<b>14 720</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>838 549</b>	<b>260 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 367 287</b>	<b>354 528</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>93 854</b>	<b>17 164</b>
Årets resultat	36 254	-7 626
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>36 254</b>	<b>-7 626</b>
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>		
Tillskott	0	1 868
Nyemission	445 000	5 000
- emissionskostnader	-42 370	0
Apportemission	0	90 000
Utdelning	-4 000	-10 798
Utdelning koncernmässig effekt utdelning dotterföretag	0	-1 754
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>398 630</b>	<b>84 316</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>528 738</b>	<b>93 854</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens rapport över kassaflöden, tkr	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	5 554	173	22 423	5 123
Resultat från avyttrad verksamhet	0	0	0	-4 367
Återläggning av avskrivningar	0	0	0	0
Justeringspost	0	0	0	950
Erhållen ränta	48	0	48	0
Betald ränta	-7 205	-1 720	-20 065	-7 452
Betald skatt	-1 209	-234	-4 208	-883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2 812</b>	<b>-1 781</b>	<b>-1 802</b>	<b>-6 629</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar i varulager	0	0	0	0
Förändringar rörelsefordringar	4 768	-36	9 514	3 379
Förändringar rörelseskulder	1 721	-632	5 770	-12 871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 677</b>	<b>-668</b>	<b>13 482</b>	<b>-16 121</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i dotterföretag <sup>1</sup>	-9 453	0	-346 652	0
Investering i befintliga fastigheter	0	-934	-1 187	-934
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Försäljning av dotterbolag	0	0	0	0
Lämnat aktieägartillskott	0	0	0	-2 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 453</b>	<b>-934</b>	<b>-347 839</b>	<b>-3 634</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	1 868
Nyemission	0	0	415 000	5 000
Emissionskostnader	-3 295	0	-39 371	0
Långfristiga ej räntebärande skulder	-3	0	18	184
Upptagna lån	192 300	2 690	263 050	2 690
Amortering/lösen av lån	-202 758	-676	-244 577	-2 703
Förändring övrig finansiering	0	-	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 756</b>	<b>2 014</b>	<b>394 120</b>	<b>7 039</b>
Periodens kassaflöde	-19 532	-1 369	59 763	-12 716
Likvida medel vid periodens början	80 131	2 142	836	12 490
Likvida medel i förvärvade bolag	0	63	0	1 062
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>60 599</b>	<b>836</b>	<b>60 599</b>	<b>836</b>

[1] Upprättade förvärvsanalyser per 30 juni är preliminära



# Nyckeltal i urval

Nyckeltal i sammandrag	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Aktierelaterade, kr per aktie</b>				
<b>Genomsnittligt antal stamaktier</b>	<b>98 843 303</b>	<b>17 176 569</b>	<b>58 009 936</b>	<b>55 325 177</b>
Driftsöverskott	0,13	0,12	0,67	0,19
Rörelseresultat	0,06	0,01	0,39	0,09
Förvaltningsresultat före skatt	-0,01	-0,09	0,05	-0,03
Resultat från kvarvarande verksamhet	0,10	-0,18	0,62	-0,06
<b>Antal stamaktier per periodens slut</b>	<b>98 843 303</b>	<b>17 176 569</b>	<b>98 843 303</b>	<b>17 176 569</b>
Rörelseresultat	0,06	0,01	0,23	0,30
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	12,99	20,29	12,99	20,29
Eget kapital, kr/aktie	3,33	5,46	3,33	5,46
Substansvärde, kr/aktie	3,50	5,81	3,50	5,81
Börskurs per bokslutsdagen	2,50	4,04	2,50	4,04
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<b>Antal kvadratmeter</b>	<b>186 036</b>	<b>43 985</b>	<b>186 036</b>	<b>43 985</b>
Hysesvärde helår, kr/kvm	827	943	827	943
Hysesintäkter helår, kr/kvm	761	791	761	791
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	92	84	92	84
Överskottsgrad, %	36	30	44	41
Redovisat värde, kr/kvm	6 905	7 912	6 905	7 912
Antal fastigheter	65	11	65	11
Uthyrningsbar yta	186 036	43 985	186 036	43 985
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	-6	-35	15	-41
<b>Finansiella</b>				
<b>Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv</b>	<b>Okt-Dec 2014</b>	<b>Okt-Dec 2013</b>	<b>Jan-Dec 2014</b>	<b>Jan-Dec 2013</b>
Räntetäckningsgrad, %	84	10	115	74
Soliditet, %	39	26	39	26
Skuldsättningsgrad, ggr	1,43	2,55	1,43	2,55
Belåningsgrad, %	55	69	55	69
Belåningsgrad, fastigheter, %	59	70	59	70

# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning för moderbolaget, tkr	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
Nettoomsättning	966	1 284	3 177	2 206
Administrationskostnader	-5 065	-1 587	-12 068	-10 979
Övriga rörelseintäkter	-	52	-	974
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 099</b>	<b>-251</b>	<b>-8 891</b>	<b>-7 799</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	9	-	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-108	-15	-1 661	-15
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 207</b>	<b>-257</b>	<b>-10 552</b>	<b>-7 805</b>
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 207</b>	<b>-257</b>	<b>-10 552</b>	<b>-7 805</b>

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget, tkr	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	676 923	94 602
Kortfristiga fordringar	2 691	1 247
Kassa och bank samt spärrade medel	21 138	35
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>700 752</b>	<b>95 884</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	112 555	30 087
Fritt eget kapital	367 330	61 721
Räntebärande skulder	0	0
Skulder till koncernföretag	214 207	884
Övriga skulder	6 660	3 192
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>700 752</b>	<b>95 884</b>

# Resultatprognos

## Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kommer att 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.

## Om resultatprognosen

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

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

Den andra och näst största faktorn för ett fastighetsbolag är finansiella kostnader. Här kan Bolaget på sikt påverka räntemarginaler vartefter nu gällande (och i prognosen använda) villkor går att omförhandla. Den tredje viktigaste faktorn avser kostnaderna för central administration, det vill säga de kostnader Bolaget

har för att bedriva verksamheten utöver den operationella driften av fastigheterna. I detta avseende har prognosen upprättats mot bakgrund av kända befintliga kostnader samt antaganden om ytterligare personella resurser som bedöms nödvändiga.

Det finns också faktorer som ligger delvis eller helt 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, 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.

## Kommentar till resultatutfall 2014

Omsättningen för 2014 uppgick till 88,6 mkr att jämföra med prognosens förväntade 88,0 mkr. Likaså var de finansiella kostnaderna i linje med prognosen. Däremot medförde kostnader i förvaltning, administration och ett antal redovisningsmässiga men ej likviditetspåverkande punkter att förvaltningsresultatet i fjärde kvartalet blev lägre än prognosticerat. Slutligen påverkades resultatet av ett antal övriga externa kostnader av engångskaraktär. Dock ökade orealiserade värdoförändringar mer än prognosticerat. Sammantaget uppgick totalresultatet för perioden 2014 till 36,3 mkr, att jämföra med prognosticerade 34,4 mkr.

## Reviderad prognos för 2015

Nedan återfinns en reviderad prognos för 2015 som kan jämföras med den prognos som publicerades den 23 december 2014.

## Resultatprognos forts.

Amasten - Resultatprognos (reviderad per 2015-02-26)  
Bedömt resultat 2015

Bedömda kassaflöden  
Kalenderår

Not	msek	Föregående prognos 2015	Ny prognos avseende 2015
1	Bruttohyror inkl hyreställägg	152,1	152,1
2	Drift och underhåll	-71,5	-72,5
	<b>Driftnetto</b>	<b>80,6</b>	<b>79,6</b>
3	Direktavkastning, %	6,3	6,2
4	Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0
5	Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0
6	Central administration, totalt	-13,6	-13,6
7	Aktivering av periodiskt underhåll	4,7	4,7
	<b>Rörelseresultat (EBITDA)</b>	<b>71,6</b>	<b>70,7</b>
	Finansiella intäkter	0,0	0,0
8	Finansiella kostnader	-20,5	-19,3
9	<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>51,1</b>	<b>51,4</b>
10	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0
11	Orealiserade värdeförändringar derivat	0,0	0,0
	<b>Resultat före skatt</b>	<b>51,1</b>	<b>51,4</b>
12	Skatt (schablon - 22 %)	-11,2	-11,3
	<b>Periodens resultat</b>	<b>39,8</b>	<b>40,1</b>
13	- varav preferensaktieägarna	16,0	16,0
13	- varav stamaktieägarna	23,8	24,1
14	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12,7	12,8
	Uppskjuten skatt på orealiserad värdeförändring	-2,8	-2,8
	<b>Resultat efter skatt inklusive värdeförändringar</b>	<b>49,8</b>	<b>50,1</b>
	<b>Nyckeltal i urval</b>		
13	- Preferensaktieägarna	40	40
13	- Stamaktieägarna	60	60
14	- Stamaktieägarna inklusive värdeförändring (efter skatt)	70	68
	<b>Nyckeltal för portfölj och lån</b>		
	Direktavkastning, %	6,3	6,2
	Räntetäckningsgrad på driftnetto - banklån, %	392	412
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat, %	349	366
	Belämningsgrad - seniorlån, %	58	59
15	EBITDA/Räntebärande skuld, %	10	9

\* Endast en kvartalsvis utdelning på preferensaktier infaller under 2014 (oktober)

## Resultatprognos forts.

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

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

#### Viktig information

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

# 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 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 20 februari 2013. Bolagets Certified Adviser är Mangold Fondkommission.

## Aktien och aktiebok

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 99 643 303, fördelat på 98 843 303 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde

om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 sek per preferensaktie, vilket medför en årlig direktavkastning om 8,0 procent baserat på teckningskursen om 250 sek. Antalet aktieägare uppgick till 15 341.

I juni 2014 genomförde en övertecknad nyemission och utnyttjad övertilldelningsoption om sammanlagt 73 333 400 stamaktier och 800 000 preferensaktier. Erbjudandet och Övertilldelningsoptionen tillförde Amasten 415 msek före garanti- och emissionskostnader.

De största aktieägarna 2014-12-31	Innehav			Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	13 348 602	132 289	13 480 891	13,5	13,5
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 500 000	-	12 500 000	12,5	12,6
Fastighets AB Balder	10 000 000	-	10 000 000	10,0	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	7 815 080	-	7 815 080	7,8	7,9
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 108 354	71 241	6 179 595	6,2	6,2
Danske Capital Sverige AB	3 730 000	76 000	3 806 000	3,8	3,8
Lommen Holding AB	2 700 000	-	2 700 000	2,7	2,7
Familjen Kamprads Stiftelse	2 000 000	30 000	2 030 000	2,0	2,0
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	2,0	1,9
FW Förvaltning AB	1 666 666	12 200	1 678 866	1,7	1,7
<b>Summa</b>	<b>61 868 702</b>	<b>341 730</b>	<b>62 210 432</b>	<b>62,4</b>	<b>62,4</b>
Övriga	36 974 601	458 270	37 432 871	37,6	37,6
<b>Amasten totalt</b>	<b>98 843 303</b>	<b>800 000</b>	<b>99 643 303</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Styrelsens förslag till årsstämman 2015

Inför årsstämman den 20 maj 2015 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

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

## Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat

samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Stockholm den 26 februari 2015

Rickard Backlund  
Styrelseordförande

Christian Hahne  
Styrelseledamot

Thomas Melin  
Styrelseledamot

Gert Persson  
Styrelseledamot

Veronika Sjödin  
Styrelseledamot

Lars-Erik Wenehed  
Styrelseledamot

David Dahlgren  
Verkställande Direktör

# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

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

## Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

## Belåningsgrad

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

## Belåningsgrad fastigheter

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

## Direktavkastning

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

## Driftnetto

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

## Eget kapital per stamaktie

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

## Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiernas emissionskurs om 250 kronor per aktie.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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

## Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Finansiella instrument

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

## Förvaltningsresultat

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

## Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal stamaktier.

## Hyresvärde

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

## IFRS

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

## Kassaflöde per stamaktie

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



**Nettoskuld**

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

**Resultat per stamaktie**

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

**Räntetäckningsgrad**

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

**Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

**Skuldsättningsgrad, ggr**

Eget kapital i förhållande till 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 aktie**

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

**Totalavkastning på fastighet**

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

**Överskottsgrad**

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

# 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 2015.

## Adresser

### Bolaget

**Amasten Holding AB (publ)**

Box 5216

Nybrogatan 34, 2 tr

102 45 STOCKHOLM

Tel: +46 20 210 575

Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

E-mail: [info@amasten.se](mailto:info@amasten.se)

Org.nr 556580-2526

### Finansiell rådgivare och Certified Adviser

**Mangold Fondkommission**

Engelbrektsplan 2

114 34 Stockholm

Tel: +46 8 50 30 15 50

Fax: +46 8 50 30 15 51

Hemsida: [www.mangold.se](http://www.mangold.se)

E-mail: [info@mangold.se](mailto:info@mangold.se)

### Revisorer

**BDO Mälardalen AB**

Box 241 93

104 51 Stockholm

Tel: +46 8 120 11 600

Hemsida: [www.bdo.se](http://www.bdo.se)

### Kontoförande institut

**Euroclear Sweden AB**

Box 7822

Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00

## Kalendarium

Årsredovisning 2014 kommer att publiceras i mitten av april 2015

2015-05-20 : Delårsrapport januari - mars 2015

2015-05-20 : Årsstämma

2015-08-21 : Delårsrapport januari - juni 2015

2015-11-20 : Delårsrapport januari - september 2015

2016-02-25 : Bokslutskommuniké 2015

### Aktieinformation

Kortnamn AMAST

ISIN-kod SE0000672115

Kortnamn AMAST PREF

ISIN SE0005933322