



## Delårsrapport januari – juni 2014

- Substansvärde per aktie 3,41 kr
- Framgångsrik nyemission och genomförda förvärv
- Stärkt ägarbas, styrelse, ledning och lönsamhet

### Väsentliga händelser under kvartalet

- I juni genomfördes en nyemission och kvittningsemmission av stamaktier och preferensaktier som tillförde bolaget 445 mkr före emissionskostnader för att finansiera tre villkorade förvärv och skapa möjlighet till ytterligare investeringar.
- Fastigheter till ett värde av 845 mkr förvärvades med 42 fastigheter i Finspång, Karlskoga och ett antal orter i främst Skåne och Blekinge med en bedömd direktavkastning på 7,4 procent.
- Efter förvärven omfattar Amastens portfölj 71 procent bostäder och 1 800 lägenheter.
- Förvärven tillträdde 30 juni vilket medför att de påverkar balansräkningen men inte förvaltningsresultatet för andra kvartalet.

### Perioden i korthet

- Totala intäkter: 17,4 mkr (12,6)
- Driftsnetto: 6,7 mkr (5,4)
- Finansnetto: -5,0 mkr (-3,4)
- Förvaltningsresultat: -2,5 mkr (-1,7)
- Värdeförändringar: 31 mkr (0,0)
- Periodens resultat: 22,6 mkr (-1,7)

### Nyckeltal i urval

- Substansvärde, kr/aktie 3,41
- Eget kapital kr/aktie 3,28
- Fastighetsvärde, mkr 1 228
- Belåningsgrad, fastigheter 59,5%
- Soliditet 34,0%
- Uthyrningsgrad, inkl. hyresgarantier: 97%

# Innehåll

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

# Periodens resultat i korthet

Jämförelsetal inom parentes avser period januari-juni 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.

## Intäkter

Totala intäkterna ökade till 17,5 mkr (12,9).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -10,7 mkr (-8,2).

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 6,8 mkr (4,7).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -2,7 mkr (-1,7).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 21,6 mkr (-6,0). Det motsvarar -1,26 kr (-0,03) per aktie, mätt på antalet aktier vid rapportperiodens slut.

## Värdoförändringar på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till

1 228 mkr (285). Förändringen är främst hänförlig till de förvärv av fastigheter som i balansräkningen tagits upp till det externt bedömda marknadsvärdet på 851 mkr. Per årskiftet externvärderades de fastigheter som fanns i portföljen vid det tillfället till 373 mkr. Då dessa förvärvats under 2013 har dessa tidigare redovisats till sina förvärvsvärden, inklusive en rabatt hänförlig till att dessa var närståendeförvärv från bolagets tidigare huvudägare. I enlighet med IFRS principer har nu samtliga fastigheter i portföljen redovisats till sitt verkliga värde enligt de externa värderingar som redovisades i prospektet, daterat 30 maj.

## Eget kapital och substansvärde

Totalt eget kapital uppgick till 524 mkr (95,9), vilket motsvarar 3,28 kr (5,58) per stamaktie och 250 kr (0,0) per preferensaktie. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 3,41 kr (5,57).

Amasten-koncernen	April-Juni 2014	April-Juni 2013	Jan-Juni 2014	Jan-Juni 2013	Jan-Dec 2013
<b>Periodens resultat i korthet, tsek</b>					
Hysesintäkter	8 897	6 165	17 409	12 628	25 977
Fastighetskostnader	-5 342	-3 408	-10 717	-7 278	-15 344
<b>Driftsöverskott</b>	<b>3 555</b>	<b>2 757</b>	<b>6 692</b>	<b>5 350</b>	<b>10 633</b>
Central administration	-2 215	-1 634	-4 268	-3 594	-5 510
Övriga intäkter/kostnader	92	-173	92	-634	1 664
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 340</b>	<b>1 123</b>	<b>2 516</b>	<b>1 756</b>	<b>5 123</b>
Finansnetto	-2 769	-1 689	-4 990	-3 442	-6 905
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-1 429</b>	<b>-566</b>	<b>-2 474</b>	<b>-1 686</b>	<b>-1 782</b>
Värdoförändringar fastigheter	31 000	-	31 000	-	-
Värdoförändringar derivat	-184	-	-184	0	-1 519
<b>Resultat före skatt</b>	<b>29 387</b>	<b>-566</b>	<b>28 342</b>	<b>-1 686</b>	<b>-3 301</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-6 779	-	-6 779	-	42
<b>Resultat - kvarvarande verksamhet</b>	<b>22 608</b>	<b>-566</b>	<b>21 563</b>	<b>-1 686</b>	<b>-3 259</b>
Awecklingskostn. tidigare verksamhet	0	0	0	-4 367	-4 367
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>22 608</b>	<b>-566</b>	<b>21 563</b>	<b>-6 053</b>	<b>-7 626</b>
Direktavkastning, % (1)	3,8	3,9	3,6	3,3	4,3
Fastigheter redovisat värde, tkr	1 227 881	284 525	1 227 881	284 525	348 462
<b>Information per aktie (2)</b>					
Utestående antal aktier	98 843 303	17 176 569	98 843 303	17 176 569	17 176 569
Resultat efter skatt, kr	0,25	-0,03	0,24	-0,10	-0,19
Eget kapital, kr	3,28	5,58	3,28	5,58	5,46
Substansvärde, kr	3,41	5,57	3,41	5,57	5,81
Börskurs per bokslutsdag	3,75	4,37	3,75	4,37	4,30

(1) Direktavkastning avser endast fastigheter vid början av andra kvartalet.

(2) Alla jämförelsetal baseras på antal aktier vid periodens slut.

# Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag med kontor i Helsingborg, Stockholm och Finspång, som äger främst bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet är främst koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,2 miljarder kronor med ett tydligt fokus att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 70 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

## Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten förvärvar dels fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt, dels fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential som i möjligaste mån ska 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 en treårsperiod 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 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

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

Bolaget ska 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 ska växa vidare 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. Med de nyss genomförda förvärven har en helt ny förvaltningsregion bildats, Mitt, med bostäder och kontors- och butikslokaler i absolut bästa läge i Finspång och Karlskoga. Därtill bildar fastigheterna i Sollefteå och Borlänge Region Norr.

## Sektorstrategi

Amastens huvudfokus är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter som till ungefär två tredjedelar ska utgöras av bostäder och den övriga tredjedelen av kommersiella fastigheter.

# Ett nytt Amasten träder fram

Det gångna kvartalet har varit mycket händelserikt för Amasten vilket föranleder ett något längre vd-ord. Under maj hölls en extra bolagsstämma, styrelsen utökades och undertecknad har tillträtt som vd. Framför allt har vi under juni genomfört en nyemission om 415 mkr för att finansiera förvärven av de tre fastighetsportföljerna som också tillträdde den 30 juni. Därtill har en kvittningsemision om 30 mkr med Fastighets AB Balder (publ) genomförts som därigenom är näst största ägare i bolaget.

Amasten är nu ett i många avseenden helt nytt bolag med en bredare ägarbas. Bolaget som helhet har en större och mer diversifierad portfölj med en starkare underliggande intjänning och lönsamhet än tidigare, vilket blir än tydligare i kommande rapporter. Den resultatprognos som publicerades i emissionsprospektet den 30 maj 2014 kvarstår (återfinns i slutet av rapporten).

## Förvärv och emission

Nyemissionen som genomfördes i juni rönt stort intresse för både stamaktier och preferensaktier, vilket gav oss möjlighet att utnyttja övertilldelningsoptionen i stamaktierna om ytterligare 50 mkr i stamaktiekapital. Därmed har vi i dagsläget en kvarvarande investeringskapacitet om cirka 200 mkr för såväl värdeskapande investeringar i befintlig portfölj (inklusive belåning) som nya förvärv.

De genomförda förvärven har utökat portföljvärdet till 1,2 miljarder kronor från tidigare 350 mkr och medfört att såväl lönsamhet som kassaflöde och riskspridning har förbättrats radikalt. Beståndet omfattar nu drygt 175 000 kvadratmeter, fördelade på 59 fastigheter och drygt 1 800 lägenheter. Förvärven är också logiska då de kompletterar och förtätar närvaron i den tidigare största förvaltningsregionen, Skåne och Blekinge.

Vidare har vi skapat en helt ny förvaltningsregion, Mitt, med bostäder och kontors- och butikslokaler i absolut bästa läge i Finspång och Karlskoga. De sistnämnda förvärven är också representativa för strategin framöver, där vi vill etablera oss i starka mikrolägen i mindre och mellanstora orter för att på så sätt erhålla god direktavkastning till låg risk.

Härigenom är det ett helt nytt Amasten som träder fram. Från en tidigare regional betoning på Skåne och

Helsingborg och 90 procent bostäder, har portföljen diversifierats till fler städer och regioner som sammantaget ger en högre direktavkastning och bättre riskspridning. Andelen bostäder har även minskat något till 71 procent, vilket är mer i linje med målsättningen om två tredjedelar bostäder. Det bör också nämnas att eftersom de nya fastigheterna tillträdde per 30 juni 2014, har dessa enbart kunnat tas upp i balansräkningen, emedan de inte haft resultatpåverkan under kvartalet. Detta får en del nyckeltal att bli skeva för det gångna kvartalet, främst den samlade portföljens direktavkastning.

## Förvaltningsportföljen

Den ”gamla” portföljen har fortsatt att utvecklas väl. Uthyrningsgraden var förvisso 91 procent vid utgången av andra kvartalet mot 92 procent vid slutet av första kvartalet, men skillnaden förklaras av att ett antal lägenheter tomställts för renovering i Helsingborg samt en säsongsmässig vakans i Karlshamn.

Uthyrningen i Sollefteå har fortsatt att förbättras. I den stora fastigheten, Tjärnen 3, har vakansen sjunkit ytterligare till 6,9 procent i slutet av andra kvartalet från 9 procent vid utgången av första kvartalet. Under våren har vi också tillsammans med Hyresgästföreningen gjort en bruksvärdesprövning av Tjärnen 3. Tack vare de renoveringar som genomförts under de gångna tre åren har överenskommelsen medfört att vi under de kommande tolv månaderna höjer hyrorna med 6,5 procent enligt en trappad modell med ytterligare höjningar de efterföljande två åren i utbyte mot ett antal specificerade ytterligare förbättringar. De högre hyrorna har lett till att fastigheten har kunnat värderas upp. Värdeökningen illustrerar att Amastens systematiska arbete med successiva förbättringar i befintligt bestånd också skapar värde för aktieägarna. Arbetet kommer nu att intensifieras i flera fastigheter.

Integrationen av de förvärvade fastigheterna och de nya medarbetarna löper enligt plan. Mer detaljerade affärsplaner per fastighet är under framtagande för att på bästa sätt prioritera mellan kommersiella och tekniska behov i portföljen.

## Finansiering

Kreditmarknaden fortsätter att utvecklas väl. I samband

med att de nya fastigheterna förvärvades lade vi om en del banklån till bättre villkor. Under hösten kommer vi arbeta vidare med att förbättra skuldsidan då vi nu har en större portfölj och kan skapa en bättre underliggande säkerhetsmassa för bankerna och på så sätt erhålla bättre lånevillkor. Det kommer sammantaget att successivt förbättra förvaltningsresultatet under de kommande kvartalen.

Låga räntekostnader gynnar i synnerhet ett kassaflödesdrivet bolag som Amasten genom stor skillnad ("spread") mellan fastigheternas direktavkastning och räntekostnaderna. Inflationsutsikterna vad gäller fastighetsprisernas utveckling är ett osäkerhetsmoment som skapar större fokus på vinstgenerering genom kassaflöde snarare än värdeökningar. Det är något vi anser kan gynna Amasten framåt.

### Amastens fokus framöver

Med den genomförda emissionen och förvärven har vi nu på allvar inlett den fastslagna strategin att förvärva, förvalta och förädla huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men också kommersiella fastigheter i mindre och medelstora orter med hög direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Vi arbetar nu med att identifiera och utvärdera potentiella förvärv som förtätar vår geografiska representation inom såväl bostadsfastigheter som kommersiella lokaler. Vi tittar också på nya delmarknader, givet att förvärv kan ske med bibehållen lönsamhet i förvaltningen.

Samtidigt pågår arbetet med att förvalta och förädla såväl de befintliga fastigheterna som länestrukturen i balansräkningen. Bland annat förbereds större renoveringar och tillpassning av en del vakanta lokaler där intresse från hyresgäster föreligger, samt investeringar som kommer att leda till energibesparingar.

Utöver det löpande arbetet med att utveckla bolagets portfölj, kommer vi också att intensifiera åtgärder som bidrar till att göra Amasten mer känt och uppskattat och därigenom stärka varumärket gentemot hyresgäster, aktieägare och samhället i stort. Vidare kommer vi inleda arbetet med att låta notera bolaget på Stockholmsbörsens så kallade Small Cap-lista.

### Utsikterna för 2014 och framåt

Även om den säkerhetspolitiska och konjunkturella oron består så ser vi fortsatt positivt på konjunkturutvecklingen i något som kan beskrivas som ett mellanläge i konjunkturen. Sverige står i internationellt perspektiv mycket väl rustat med sunda statsfinanser, en stark arbetsmarknad och låga räntor.

Sammantaget kan osäkerheten och det låga ränteläget gynna fastigheter som tillgångsslag framöver. Vi har under det gångna kvartalet noterat tendenser till sjunkande avkastningskrav på fastigheter i större orter och ser ett ökat intresse för fastigheter även på Amastens delmarknader, vilket kan gynna värdeutvecklingen.

Amasten har en stor andel bostadsfastigheter men även kommersiella fastigheter där det kassaflödesdrivna värdeskapandet över tid sker genom effektiv och kostnadsmedveten förvaltning till vissa givna restriktioner i hyresnivåerna. Därmed är vi inte lika konjunkturellt och demografiskt beroende av hyresutvecklingen för vårt värdeskapande som över tid lätt blir fallet i storstäderna där konjunkturell och demografisk påverkan på hyresnivåerna får stort genomslag på värdet genom låga avkastningskrav.

I den svenska noterade fastighetssektorn utgör kommersiella fastigheter ungefär 80 procent av fastighetsvärdet. Det är också till ungefär 80 procent koncentrerat till de tre storstadsregionerna. Här finns ett givet tomrum för Amasten att fylla med en övervikt i bostäder och fokus på mindre och mellanstora orter. Amasten har tagit ett viktigt steg framåt under det gångna kvartalet. Nu jobbar vi vidare.



Stockholm, 21 augusti 2014

David Dahlgren  
Verkställande direktör

# Resultat, intäkter och kostnader

Jämförelsetal inom parentes avser januari-juni föregående år

## Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till -2,5 mkr (-1,7) vilket motsvarar -0,14 kr per aktie (-0,02), sett till det genomsnittliga antalet aktier under perioden. Det negativa förvaltningsresultatet är främst hänförligt till att bolaget är i ett uppbyggnadsskede och ej ännu har haft full täckning för sin overheadkostnad. Detta problem kommer att försvinna från och med tredje kvartalet i år. Periodens totalresultat uppgick till 21,6 mkr (-6,1), vilket motsvarar 1,26 kr per aktie (-0,02). Det positiva resultatet är hänförligt till realiserade värdeökningar på fastigheter, motsvarande 31 mkr (0,0).

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 17,4 mkr (12,6) och ökningen förklaras till 3,5 mkr av förvärv och till 1,3 mkr av ökad uthyrningsgrad i befintliga fastigheter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -10,7 mkr (-7,3). Tittar man isolerat på andra kvartalet har det belastats med en del kostnader för fastighetsskötsel och löpande åtgärder som egentligen var hänförliga till första kvartalet.

## Värdoförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 228 mkr (285). Förändringen är främst hänförlig till de förvärv av fastigheter som i balansräkningen tagits upp till det externt bedömda marknadsvärdet på 851 mkr. Per årsskiftet externvärderades de fastigheter som fanns i portföljen vid det tillfället till 373 mkr. Då dessa förvärvats under 2013 har dessa tidigare redovisats till sina förvärvsvärden, inklusive en rabatt hänförlig till att dessa var närståendeförvärv från bolagets tidigare huvudägare. I enlighet med IFRS principer har nu samtliga fastigheter i portföljen redovisats till sitt verkliga värde

enligt de externa värderingar som redovisades i prospektet, daterat 30 maj 2014. Därtill har uthyrningsgraden förbättrats markant i flera fastigheter jämfört med när fastigheterna förvärvades.

Den sammantagna värdeökningen på portföljen uppgår till 31 mkr till 2,6 procent, varav den senaste förvärven ökat med mer blygsamma 0,7 procent.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -4,3 mkr (-3,0) och utgörs främst personalkostnader avseende ledning samt omkostnader i form av resor, noteringskostnader, styrelsearvoden och andra bolagsomkostnader såsom revision. Då fastighetsbeståndet är i ett uppbyggnadsskede, utgör den centrala administrationen en stor post i procent av nuvarande intjäning. Från och med tredje kvartalet minskar dock administrationens relativa andel tack vare den nu utökade portföljen.

## Finansnetto och värdoförändringar derivat

Räntenettet för perioden uppgick till -5,0 mkr (-3,4). Därutöver, bidrog realiserade värdoförändringar på derivat med -0,2 mkr (0,0). Realiserade värdoförändringar är inte kassaflödespåverkande. Räntekostnaderna motsvarar en genomsnittlig räntekostnad på 4,09 procent (3,72) under perioden.

## Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -3,6 mkr (-5,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital var dock positiv och uppgick till 3,8 mkr (4,5). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 262 mkr (-6,0) och är främst hänförlig till förändringar i finansieringsverksamheten på 423 mkr (-10,5). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 275 mkr (6,5).

Efter rapportperiodens slut har dock mellanhavanden

## Resultat, intäkter och kostnader forts

relaterade till emissionen och förvärven reglerats och likviditeten vid denna rapportens publicering uppgick till ungefär 70 mkr.

### Resultatprognos

För att ge en mer komplett bild av Amasten efter de förvärv som genomfördes under andra kvartalet, sammanställde bolaget en reviderad prognos i det prospekt som publicerades den 30 maj 2014. Prognosen är en bedöm-

ning över hur resultatet bör kunna utvecklas under 2014 och 2015. I tillägg till resultaträkningen inkluderas även ett antal nyckeltal med relevans för aktieägare och kreditgivare. Prognosen finns återgiven längre bak i denna rapport. Det finns i dagsläget ingen information som väsentligt ändrar de prognosantaganden som gjordes när prognosen först publicerades den 30 maj 2014. Utdelning på preferensaktier kommer att ske enligt plan.



# Beståndets förändring

Portföljens värde har under andra kvartalet ökat till 1 228 mkr från 348 mkr i slutet av första kvartalet till följd av förvärv om 845 mkr, orealiserade värdeförändringar och en mindre andel investeringar i befintligt bestånd.

## Fastighetsinnehav

Amasten förvärv, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler 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 ska förädlas och därefter avyttras. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Beståndet består av 59 fastigheter och är främst koncentrerat till Finspång, Karlskoga, Helsingborg, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,2 miljarder kronor med ett tydligt fokus att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 70 procent av bostäder, fördelat på drygt 1 800 lägenheter. I samband med förvärven lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som vid förvärvstillfället var

vakanta. Därför redovisas i tabellen nedan uthyrningsgraden med och utan garantier. Garantierna motsvarar 4 procent av det årliga hyresvärdet.

## Fastigheternas värdering

Fastigheternas värdeförändring har beskrivits ovan. I tillägg kan nämnas att transaktionsmarknaden och investerarintresset för fastigheter rent generellt har stärkts ytterligare och något sjunkande avkastningskrav kan noteras i större städer och centrala lägen. Detta i kombination med låga ränteutsikter och en mer positiv syn på fastighetskreditgivning i banksystemet ökar sannolikheten för något sjunkande avkastningskrav och därmed stigande värden även i de mindre orter och investeringssegment som Amasten fokuserar på.

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.

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

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
Region Syd	23	55 386	712	90	10
Region Mitt	32	102 057	861	58	42
Region Norr	4	18 849	253	91	9
<b>Totalt</b>	<b>59</b>	<b>176 292</b>	<b>1 826</b>	<b>71</b>	<b>29</b>

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Region Syd	45 959	830	95	96	433	35
Region Mitt	85 299	836	91	100	679	56
Region Norr	15 728	834	87	87	112	9
<b>Totalt</b>	<b>146 986</b>	<b>834</b>	<b>92</b>	<b>97</b>	<b>1 228</b>	<b>100</b>

## 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 har medfört 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 och en fastighet i Borlänge.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Apr-Juni 2014	Apr-Juni 2013	Jan-Juni 2014	Jan-Juni 2013	Jan-Dec 2013
<b>Hysesintäkter</b>					
Region Syd	6 587	4 060	12 954	8 557	11 654
Region Mitt	-	-	-	-	-
Region Norr	2 310	2 105	4 455	4 071	14 323
<b>Totalt</b>	<b>8 897</b>	<b>6 165</b>	<b>17 409</b>	<b>12 628</b>	<b>25 977</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Region Syd	-3 711	-1 911	-7 271	-4 032	-5 067
Region Mitt	-	-	-	-	-
Region Norr	-1 631	-1 497	-3 446	-3 246	-10 277
<b>Totalt</b>	<b>-5 342</b>	<b>-3 408</b>	<b>-10 717</b>	<b>-7 278</b>	<b>-15 344</b>
<b>Driftsöverskott</b>					
Region Syd	2 876	2 433	5 607	4 525	6 587
Region Mitt	-	-	-	-	-
Region Norr	679	618	1 085	825	4 046
<b>Totalt</b>	<b>3 555</b>	<b>2 757</b>	<b>6 692</b>	<b>5 350</b>	<b>10 633</b>

# Finansiering

## Eget kapital soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per 2014-06-30 till 524 mkr och soliditeten till 34 procent. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 275 mkr. Efter rapportperiodens slut har dock mellanhavanden relaterade till emissionen och förvärven reglerats och likviditeten vid denna rapport publicering uppgick till ungefär 70 mkr.

## Räntebärande skulder och räntekostnad

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 2014-06-30 en sammanlagd belåningsgrad på 48,1 procent och en belåningsgrad på fastigheterna på 59,5 procent. De sammanlagda räntebärande skulderna uppgick till 731 mkr. Därmed uppfyller Amasten sitt finansiella mål om en belåningsgrad underliggande 70 procent av fastigheternas redovisade marknadsvärde. Av de räntebärande skulderna utgör samtliga banklån. Amasten hade per 2014-06-30 en genomsnittlig räntekostnad på 4,09 procent.

## Räntetäckningsgrad

Amasten hade under perioden januari-juni en räntetäckningsgrad om 50 procent. Noteras bör att detta endast omfattar portföljen före förvärven. 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 räntetäckningsgraden under perioden varit svag till följd av en del vakanser och medföljande omkostnader för renovering och drift som kommer att ge resultat senare under 2014 och framåt. Ett ytterligare problem som nämnts tidigare är att fastighetskostnader under det första halvåret ökat mer än acceptabelt och kraftfulla åtgärder har nu satts in.

I det prospekt Amasten publicerade den 30 maj 2014 med anledning av nyemissionen och som återges i rapporten framgår att räntetäckningsgrad nu förbättras kraftigt som en följd av förvärven. Av prognosen framgår att den bedömda räntetäckningsgraden för helåret 2014 förväntas uppgå till 201 procent. Denna uppfattning kvarstår.

### Förfallostruktur över lån i Amasten-koncernen per 2014-06-30

Förfalloår	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2014	128,7	127,3
2015	363,5	360,4
2016	140,2	139,7
2017	0,0	0,0
2018+	107,5	103,5
	<b>739,9</b>	<b>730,9</b>

### Derivatinstrument

	Belopp Mkr	Återstående löptid År	Räntenivå %	Marknadsvärde Mkr
Ränteswap	18,0	3	3,12	-1 703

### Räntekostnad januari - juni 2014 (Mkr) - inkluderar ej förvärv under perioden

	Belopp Mkr	Kostnad Mkr	Snittränta %
Räntebärande skuld	243,9	4,667	3,83
Finansiella instrument		0,323	0,26
<b>Totalt januari - juni 2014</b>		<b>4,990</b>	<b>4,09</b>
<b>Totala lån i Amasten-koncernen per 2014-06-30</b>	<b>730,9</b>	<b>n/a</b>	<b>3,94</b>

# Övriga upplysningar

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

### Nyckelhändelser under andra kvartalet

En rad väsentliga händelser har inträffat under andra kvartalet som är beskrivna i mer detalj nedan. För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

### Extra stämma och nya styrelseledamöter

En extra bolagsstämma hölls måndagen den 26 maj 2014 i Grönberg Advokatbyrå AB:s lokaler på Kungsgatan 28, 4 tr i Stockholm och beslutade i enlighet med samtliga framlagda förslag, i huvudsak enligt följande:

- 1) Nytt säte - Stämman beslutade att ändra styrelsens säte från Helsingborg till Stockholm genom en bolagsordningsändring.
- 2) Godkännande av fastighetsförvärv - Stämman godkände förvärvet av ett antal fastighetsägande dotterbolag till holdingbolaget från ett bolag närliggande till Thomas Melin (största ägare, styrelseledamot och tidigare vd i Amasten).
- 3) Minskning av aktiekapital - Stämman beslutade att ändra aktiekapitalgränserna i bolagsordningen och att minska aktiekapitalet med 8 588 551 kronor och 36 öre för avsättning till fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. Minskningen ska ske utan indragning av aktier. Minskningen innebär att motsvarande belopp överförs till Bolagets fria egna kapital. I och med minskningen får Bolagets aktier ett kvotvärde om 1 krona.
- 4) Nya gränser för aktiekapital och antal aktier - Stämman beslutade att ändra bolagsordningen såvitt avser gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier enligt olika alternativ. Stämmans beslut innebär att styrelsen verkställer slutlig registrering (efter eventuell registrering av bolagsordning med lägre gränser för att möjliggöra delregistrering av nyemission) hos Bolagsverket av

det alternativ som medför att det nya aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget ligger närmast den nya bolagsordningens lägsta gränser efter genomförandet av nyemission med stöd av emissionsbemyndigandet nedan.

5) Emissionsbemyndigande - Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma besluta om emission av aktier. Vid bestämmande av antalet preferensaktier av serie B som emitteras ska styrelsen beakta att Bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning av preferensaktier av serie B som beslutades vid årsstämman i Bolaget den 26 mars 2014.

6) Styrelseändring och styrelsearvode - Stämman beslutade att utse Rickard Backlund och Christian Hahne till nya styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Rickard Backlund valdes senare till ny styrelseordförande. Stämman beslutade att styrelsearvode ska utgå med totalt 800 000 kronor per år att fördelas i enlighet med följande: 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 100 000 kronor var till var och en av de övriga av bolagsstämman valda styrelseledamöterna.

### Ny verkställande direktör

David Dahlgren anställdes den 27 maj 2014 som ny verkställande direktör (vd) i Amasten. Han var dessförinnan anställd som vice vd med ansvar för affärsutveckling och transaktioner sedan 1 januari i år.

### Villkorade förvärv och nyemission

Den 30 maj 2014 meddelades att styrelsen fattat beslut om att ingå avtal om villkorat förvärv av tre fastighetsportföljer med ett underliggande fastighetsvärde om 845 msek. I anledning av det villkorade förvärvet har styrelsen, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman, även fattat beslut om en fullt garanterad nyemission av högst 800 000 preferensaktier och högst 56 666 700 stamaktier riktad till allmänheten medförande en total emissionslikvid om maximalt cirka 370 msek. Därtill fanns möjlighet att utöka Erbjudandet genom nyemission av ytterligare högst 16 666 700 stamaktier för det fall överteckningsgraden i Erbjudandet enligt

styrelsens bedömning motiverade detta, så kallad övertilldelningsoption.

Erbjudandet och Övertilldelningsoptionen tillförde Amasten 415 msek före garanti- och emissionskostnader. Genom Erbjudandet och Övertilldelningsoptionen tilldelades cirka 1 300 investerare stamaktier och cirka 3 350 investerare tilldelades preferensaktier.

Teckningskursen uppgick till 250 sek per preferensaktie och 3 sek per stamaktie. 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. Anmälningssperioden för teckning löpte mellan 2 juni – 13 juni 2014.

Utöver Erbjudandet och Övertilldelningsoptionen meddelades att styrelsen även hade fattat beslut om en kvittningsemission om högst 8 333 334 stamaktier som delersättning för del av det villkorade fastighetsförvärvet. Efter genomförandet av kvittningsemissionen äger nu Fastighets AB Balder (publ) cirka 10 procent av de utestående aktierna i Amasten.

Såväl nyemissionen som kvittningsemissionen fullföljdes i sin helhet, inklusive Övertilldelningsoptionen och tillförde bolaget sammanlagt 445 mkr. Därmed kunde de villkorade förvärven fullföljas och tillträde till fastigheterna skedde den 30 juni 2014. De nyemitterade stamaktierna och preferensaktierna började handlas fredagen 4 juli 2014.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Amasten har anställt Olof Johnson som kommer att tillträda en nyinrättad tjänst som förvaltningschef och sitta i ledningsgruppen. Han kommer närmast från AFA Fastigheter där han varit fastighetschef för bostadsporföljen. Dessförinnan har han bland annat arbetat på ByggVesta och Aberdeen Asset Management. Olof börjar sin anställning den 1 september 2014.

### Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni till 12 personer totalt i koncernen varav två är anställda i moderbolaget Amasten Holding AB (publ).

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 1,5

mkr (0,0) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Periodens resultat uppgick till -2,9 mkr (-7,3) och det negativa resultatet förklaras av att full kostnadstäckning för overheadkostnad ej tidigare nåtts med befintlig fastighetsportfölj.

### Transaktioner med närstående

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägs till cirka 13 procent av Melitho AB och Amasten har ekonomiska relationer med bolag inom Melitho-koncernen.

Amasten-koncernen har ett förvaltningsavtal med SEM-System Fastighets AB där drifts- och fastighetsförvaltande personal är anställd. Avtalet är upprättat på marknadsmässiga grunder. Under perioden uppgick transaktionsvärdet på transaktioner av rörelsekaraktär mellan de två koncernerna till 2,1 mkr. Amasten hade per den 30 juni en leverantörsskuld till Melithokoncernen uppgående till 1,4 mkr. Avsikten är att Amasten inom kort kommer att bedriva drift och förvaltning i egen regi och avtalsförhållandet kommer då att upphöra.

### 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 ikraft per 1 januari 2014 har inte medfört någon effekt på resultat eller ställning.

# Koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över totalresultat, tsek	April-Juni 2014	April-Juni 2013	Jan-Juni 2014	Jan-Juni 2013	Jan-Dec 2013
<b>Kvarvarande verksamhet i Amasten</b>					
Hysesintäkter	8 897	6 165	17 409	12 628	25 977
Fastighetskostnader	-5 342	-3 408	-10 717	-7 278	-15 344
<b>Driftsöverskott</b>	<b>3 555</b>	<b>2 757</b>	<b>6 692</b>	<b>5 350</b>	<b>10 633</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-2 307	-1 461	-4 268	-2 960	-7 174
Övriga rörelseintäkter	92	294	92	294	1 664
Övriga rörelsekostnader	0	-467	0	-928	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 340</b>	<b>1 123</b>	<b>2 516</b>	<b>1 756</b>	<b>5 123</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2 769	-1 689	-4 990	-3 442	-6 905
<b>Finansnetto</b>	<b>-2 769</b>	<b>-1 689</b>	<b>-4 990</b>	<b>-3 442</b>	<b>-6 905</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-1 429</b>	<b>-566</b>	<b>-2 474</b>	<b>-1 686</b>	<b>-1 782</b>
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	31 000	-	31 000	-	-
Värdförändringar derivat, orealiserade	-184	-	-184	0	-1 519
<b>Resultat före skatt</b>	<b>29 387</b>	<b>-566</b>	<b>28 342</b>	<b>-1 686</b>	<b>-3 301</b>
Aktuell skatt	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-6 779	0	-6 779	0	42
<b>Periodens resultat för kvarvarande verksamhet</b>	<b>22 608</b>	<b>-566</b>	<b>21 563</b>	<b>-1 686</b>	<b>-3 259</b>
<b>Avvecklade verksamheter:</b>					
Periodens resultat från avvecklade verksamheter	-	-	-	-4 367	-4 367
<b>Periodens resultat</b>	<b>22 608</b>	<b>-566</b>	<b>21 563</b>	<b>-6 053</b>	<b>-7 626</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>22 608</b>	<b>-566</b>	<b>21 563</b>	<b>-6 053</b>	<b>-7 626</b>
<b>Resultat efter skatt per stamaktie före och efter utspädning</b>					
Resultat från kvarvarande verksamhet	1,32	0,00	1,26	-0,02	-0,07
Resultat från avyttrade verksamheter	-	-	-	-	-0,10
<b>Årets resultat per stamaktie, kr</b>	<b>1,32</b>	<b>0,00</b>	<b>1,26</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,17</b>

Periodens resultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över finansiell ställning, tsek	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 227 881	284 525	348 462
Övriga materiella anläggningstillgångar	799	-	-
Övriga långfristiga fordringar	-	2 144	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 228 680</b>	<b>286 669</b>	<b>348 462</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	2 819	384	556
Koncernfordringar	-	1 139	1 651
Övriga fordringar	9 900	492	712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 373	1 595	2 311
Likvida medel	274 938	6 459	836
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>292 030</b>	<b>10 069</b>	<b>6 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 520 710</b>	<b>296 738</b>	<b>354 528</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>524 083</b>	<b>95 884</b>	<b>93 854</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11 283	-269	4 504
Långfristiga räntebärande skulder	539 795	188 180	239 748
Derivat	1 703	0	1 519
Långfristiga icke räntebärande skulder	510	1 332	183
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>553 291</b>	<b>189 243</b>	<b>245 954</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	191 084	1 913	4 888
Leverantörsskulder	13 625	4 210	3 464
Koncernskulder	0	0	520
Övriga skulder	204 335	704	1 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 292	4 784	4 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>443 336</b>	<b>11 611</b>	<b>14 720</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>996 627</b>	<b>200 854</b>	<b>260 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 520 710</b>	<b>296 738</b>	<b>354 528</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr	Jan-Juni 2014	Jan-Juni 2013	Jan-Dec 2013
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>93 854</b>	<b>17 164</b>	<b>17 164</b>
Årets resultat	21 563	-6 053	-7 626
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>21 563</b>	<b>-6 053</b>	<b>-7 626</b>
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>			
Tillskott	0	572	1 868
Nyemission	445 000	5 000	5 000
- emissionskostnader	-36 334	0	0
Apportemission	0	90 000	90 000
Utdelning	0	-10 798	-10 798
Utdelning koncernmässig effekt utdelning dotterföretag	0	0	-1 754
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>408 666</b>	<b>84 773</b>	<b>84 316</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>524 083</b>	<b>95 884</b>	<b>93 854</b>



# Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens rapport över kassaflöden, tkr	Jan-Juni 2014	Jan - Juni 2013	Jan-Dec 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2 516	1 756	5 123
Resultat från avyttrad verksamhet	0	-	-4 367
Återläggning av avskrivningar	0	-	0
Justeringspost	-	-3 439	950
Erhållen ränta	0	0	0
Betald ränta	-4 921	-3 442	-7 452
Betald skatt	-1 218	0	-883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 623</b>	<b>-5 125</b>	<b>-6 629</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar i varulager	-	-	0
Förändringar rörelsefordringar	-2 119	-	3 379
Förändringar rörelseskulder	9 547	9 633	-12 871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 805</b>	<b>4 508</b>	<b>-16 121</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i dotterföretag (1)	-151 839	0	0
Investering i befintliga fastigheter	-588	0	-934
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Försäljning av dotterbolag	0	0	0
Lämnat aktieägartillskott	0	0	-2 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-152 427</b>	<b>0</b>	<b>-3 634</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott	0	0	1 868
Nyemission	415 000	0	5 000
Emissionskostnader	-23 202		
Långfristiga ej räntebärande skulder	16	0	184
Upptagna lån	70 750	0	2 690
Amortering/lösen av lån	-39 840	-265	-2 703
Förändring övrig finansiering	0	-10 274	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>422 724</b>	<b>-10 539</b>	<b>7 039</b>
Periodens kassaflöde	274 102	-6 031	-12 716
Likvida medel vid årets början	836	12 490	12 490
Likvida medel i förvärvade bolag	0	0	1 062
<b>Likvida medel vid periodens slut (2)</b>	<b>274 938</b>	<b>6 459</b>	<b>836</b>

(1) Upprättade förvärvsanalyser per 30 juni är preliminära

(2) Efter rapportperiodens slut har mellanhavanden relaterade till emissionen och förvärven reglerats och likviditeten vid denna rapport publicering uppgick till ungefär 70 mkr.

# Nyckeltal i urval

Nyckeltal i sammandrag April-Juni 2014 April-Juni 2013 Jan-Juni 2014 Jan-Juni 2013 Jan-Dec 2013

Aktierelaterade, kr per aktie					
<b>Genomsnittligt antal aktier</b>	<b>17 176 569</b>	<b>131 622 394</b>	<b>17 176 569</b>	<b>74 399 482</b>	<b>45 788 025</b>
Driftsöverskott	0,21	0,02	0,39	0,07	0,23
Rörelseresultat	0,08	0,01	0,15	0,02	0,11
Förvaltningsresultat före skatt	-0,08	0,00	-0,14	-0,02	-0,04
Resultat från kvarvarande verksamhet	1,32	0,00	1,26	-0,02	-0,07

Antal aktier per periodens slut					
<b>Antal aktier per periodens slut</b>	<b>98 843 303</b>	<b>17 176 569</b>	<b>98 843 303</b>	<b>17 176 569</b>	<b>17 176 569</b>
Rörelseresultat	0,02	0,07	0,03	0,10	0,30
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	12,42	16,56	12,42	16,56	20,29
Eget kapital, kr/aktie	3,28	5,58	3,28	5,58	5,46
Substansvärde, kr/aktie	3,41	5,57	3,41	5,57	5,81
Börskurs per bokslutsdagen	3,75	4,37	3,75	4,37	4,30

Fastighetsrelaterade					Not (1)
<b>Antal kvadratmeter</b>	<b>176 292</b>	<b>32 821</b>	<b>43 985</b>	<b>32 821</b>	<b>43 985</b>
Hysesvärde helår, kr/kvm	834	943	874	943	943
Hysesintäkter helår, kr/kvm	812	791	1 583	791	791
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	97	84	91	84	90
Överskottsgrad, %	40	45	38	45	41
Redovisat värde, kr/kvm	6 943	6 502	8 480	6 502	7 912
Antal fastigheter	59	11	17	11	17
Uthyrningsbar yta	176 292	32 821	43 985	32 821	43 985
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	-32	-13	-56	-13	-41

(1) Jämförelsetal för portföljen vid ingången av andra kvartalet.

## Finansiella

Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv	April-Juni 2014	April-Juni 2013	Jan-Juni 2014	Jan-Juni 2013	Jan-Dec 2013
Räntetäckningsgrad, %	48	66	50	51	74
Soliditet, %	34	32	34	32	34
Skuldsättningsgrad, ggr	1,39	1,96	1,39	1,96	2,55
Belåningsgrad, %	48,1	64,1	48,1	64,1	69,0
Belåningsgrad, fastigheter, %	59,5	66,8	59,5	66,8	70,2

# Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning för moderbolaget, tkr	Jan-Juni 2014	Jan-Juni 2013	Jan-Dec 2013
Nettoomsättning	1 505	0	2 206
Administrationskostnader	-3 868	-7 327	-10 979
- varav jämförelsestörande poster (1)	-	-4 367	-4 367
Övriga rörelseintäkter	-	-	974
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 363</b>	<b>-7 327</b>	<b>-7 799</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-579	-	-15
Värdeförändring derivat, orealiserade	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 942</b>	<b>-7 327</b>	<b>-7 805</b>
Uppskjuten skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 942</b>	<b>-7 327</b>	<b>-7 805</b>

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget, tkr	Jan-Juni 2014	Jan-Juni 2013	Jan-Dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	325 837	90 949	94 602
Kortfristiga fordringar	31 533	730	1 247
Kassa och bank samt spärrade medel	262 051	2 478	35
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>619 421</b>	<b>94 157</b>	<b>95 884</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	103 966	30 087	30 087
Fritt eget kapital	429 901	62 199	61 721
Räntebärande skulder	21 000	-	-
Skulder till koncernföretag	52 602	-	884
Övriga skulder	11 952	1 871	3 192
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>619 421</b>	<b>94 157</b>	<b>95 884</b>

# Resultatprognos

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

Resultatprognosen baseras till största delen på faktorer som Amasten kan påverka och utgörs av främst 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.

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. Infriandet av utställda hyresgarantier avseende vakanser och 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.

Inga händelser, utöver vad som beskrivs här och vad som är normalt för verksamheten, förväntas väsentligt påverka resultatet positivt eller negativt under den tidsperiod som prognosen omfattar. Det finns i dagsläget inga indikationer på att händelser kommer inträffa som medför att prognosen blir missvisande eller felaktig. Ej heller föreligger någon information som väsentligt ändrar de prognosantaganden som gjordes när prognosen förs publicerades den 30 maj 2014.

## 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 enkommt att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

## Resultatprognos forts.

Amasten - Scenario för planerad ny totalportfölj  
Bedömd intjäningsförmåga 2014-2015

		Bedömda kassaflöden Kalenderår	
Not	msek	2014	2015
a	Förvärvet antas ske per 1 juli 2014	50/50 (a)	
1	Bruttohyror inkl hyrestillägg	91,5	149,0
2	Drift och underhåll	-42,6	-66,9
	<b>Driftnetto</b>	<b>48,8</b>	<b>82,1</b>
3	Direktavkastning, %	5,9	6,8
4	Övriga rörelseintäkter	1,1	1,1
5	Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0
6	Central administration, totalt	-10,0	-13,0
7	Aktivisering av periodiskt underhåll	2,2	4,4
	<b>Rörelseresultat (EBITDA)</b>	<b>42,1</b>	<b>74,6</b>
	Finansiella intäkter	0,0	0,0
8	Finansiella kostnader	-20,9	-31,7
	<b>9 Förvaltningsresultat</b>	<b>21,2</b>	<b>42,9</b>
10	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0
11	Orealiserade värdeförändringar derivat	0,0	0,0
	Resultat före skatt	21,2	42,9
12	Skatt (schablon - 22 %)	-4,7	-9,4
	Resultat efter skatt (utdelningsbart)	16,5	33,5
13	- varav preferensaktieägarna	4,0	16,0
13	- varav stamaktieägarna	12,5	17,5
14	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter efter skatt (ej beaktad ovan)	0,0	9,3
	Resultat efter skatt inklusive värdeförändringar	16,5	42,8
14	- varav stamaktieägarna inkl. orealiserad värdeförändring	12,5	26,8
	<b>Nyckeltal i urval</b>		
20	<b>Resultat efter skatt hänförligt till olika aktieslag, %</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
13	- Preferensaktieägarna	24	48
13	- Stamaktieägarna	76	52
14	- Stamaktieägarna inklusive värdeförändring (efter skatt)	76	63
	<b>Nyckeltal för portfölj och lån</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
		<b>50/50 (a)</b>	
	Direktavkastning, %	5,9	6,8
	Räntetäckningsgrad på driftnetto - banklån, %	233	259
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat, %	201	235
	Belåningsgrad - seniorlån, %	62	62
16	EBITDA/Räntebärande skuld, %	6	10
17	Utdelningstäckning på preferensaktier, % *	413	209
	* Endast en kvartalsvis utdelning på preferensaktier infaller under 2014 (oktober)		
18	<b>Antaganden - värdeutveckling i grundscenario</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
		<b>50/50 (a)</b>	
	Löpande värdeutveckling	1 194	1 205
	Förändring i värde, msek	0,0	11,9
	Förändring i värde, %	0,0	1,0
	Inflationsantagande, %	0,0	1,0

## Resultatprognos forts.

### Noter till resultatprognos

[a] Bedömd intjäningsförmåga för kalenderåret 2014 där befintliga Amasten inkluderar hela året, medan förvärvsportföljens potentiella bidrag inkluderas 6 månader.

- Hyresintäkter: 2014–2015: Hyresintäkterna ökar i scenariot på grund av högre uthyrningsgrad än snittet för 2013 samt hyresgarantier under tre års tid på ytor som är vakanta vid förvärvstillfället.
- Kostnader för 2014–2015: Amastens bedömning av kostnadsläget är lägre än utfallet i fjol, där den främsta orsaken är att de under punkt [b] diskuterade kostnaderna som inte är fastighetspecifika har eliminerats. Vidare har det justerats för vissa engångskostnader för 2013. Därtill har justerats för kostnadssynergier och syn på hur stora kostnaderna bör vara enligt Amasten till en given förvaltningsnivå. Då många långsiktiga investeringar nyligen är gjorda har kostnaderna framöver bedömts utifrån 430 sek/kvm för bostäder, 320 sek/kvm för kommersiella lokaler och 100 sek/kvm för övriga uthyrningsbara ytor, främst lager, förråd och parkering. Bedömningarna skiljer sig åt något mellan olika fastigheter och delportföljer.
- Direktavkastningen beräknas som driftnettot dividerat med det aktuella marknadsvärdet för fastigheterna under det aktuella året. Skillnaderna i direktavkastning ovan är ett uttryck för skillnaderna under [a]–[c] samt 1–2 ovan.
- Övriga rörelseintäkter: Under 2013 hade Amasten och de övriga förvärvade portföljerna en del övriga rörelseintäkter, som inte omfattar hyresintäkter. Det gäller bland annat arbete utfört för andra ändamål än förvaltningen av de aktuella fastigheterna och intäkter som av redovisningsskäl är svåra klassificera som hyresintäkter. För kommande år har bara de kända övriga intäkterna inkluderats.
- Övriga rörelsekostnader: Dessa kostnader inkluderar en del extern och inhyrd personal av tillfällig karaktär. De inkluderar också bland annat i Finspång administrativa kostnader från koncernen som fakturerats dotterbolagen i Finspång uppgående till ett belopp om totalt 2,9 msek och som nu redovisats som övriga externa kostnader.
- Central administration: I Kolumn "Proforma 2013 [a]" är främst Amastens kostnader för central administration inkluderade, medan det i den justerade proforman har inkluderats administrativa kostnader för de förvärvade portföljerna som inte är direkt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning utan avser mer kameral förvaltning och central administration. 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: I Amasten idag och i de förvärvade portföljerna har mycket få investeringar aktiverats, delvis för att minska skatten. Amasten bedömer försiktigt att 30 procent av periodiskt underhåll och andra värdehöjande åtgärder ska kunna aktiveras framöver. Detta belastar normalt direkt i fastighetskostnaderna (sänker dessa) men har här särredovisats för att låta fastighetskostnaderna tydliggöra den bedömda direktavkastningen i scenariot.
- Finansiella kostnader ökar något på grund av en ökad skuldsättning med cirka 50 msek och framförallt ett antagande om femårig swap om 1,57 procent som räntebas. De flesta lån har Stibor 3 månader, som räntebas, vilket ger en överskattad räntekostnad på kort sikt. Skillnaden mellan Stibor 3 månader och den femåriga swapen uppgår i maj 2014 till cirka 0,9 procentenheter (90 räntepunkter) vilket i det korta perspektivet medför det att de finansiella kostnaderna bidrar negativt med 4,9 msek mer än vad det faktiska utfallet bedöms vara i närtid. Därtill har det i den historiska proforman inkluderats några kortare förvärvsfinansieringar som kommer att refinansieras efter förvärvet och emissionen. Dessa ökar de historiska finansiella kostnaderna i proforman och belastar även den bedömda intjäningsförmågan under de kommande tolv månaderna efter förvärvet med cirka 2 msek. Sammantaget bedömer dock Amasten att de faktiska finansiella kostnaderna kommer att understiga de antaganden som nu föreligger.
- Förvaltningsresultat 2014–2015: Sammantaget förbättras det Bedömda framtida förvaltningsresultatet med cirka 25 msek (lårstakt). Positiva bidrag är hänförliga till: 1) högre hyresintäkter och hyresgarantier (cirka 12 msek), 2) lägre drift- och

- förvaltningskostnader (cirka 8 msek), 3) lägre övriga rörelsekostnader, bland annat hänförliga till debitering av kostnader från koncernföretag hos tidigare ägare (cirka 6 msek), 4) större aktivering av investeringar istället för över resultatet (cirka 4 msek). Försämrande bidrag kommer från 1) ökade räntekostnader på grund av högre skuldsättning och femårig swap istället för gällande Stibor 90 dagar (4,9 msek), 2) Lägre bidrag från "Övriga rörelseintäkter" (cirka 3 msek).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter har inte beaktats i resultatet i utgångsläget för att tydliggöra underliggande intjänning och resultat. Kommenteras separat nedan.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat i Amasten Holding har inte prognostiserats i mer detalj i resultatet för att tydliggöra den underliggande intjänningen och resultatet.
- Skatten har antagits som en schablon om 22 procent på förvaltningsresultatet. Sannolikt kan skattebelastningen sänkas men ingen mer detaljerad analys har gjorts här.
- Det utdelningsbara resultatet har fördelats utifrån den utdelning som tillfaller preferensaktieägarna och det återstående resultatet som tillfaller stamaktieägarna. Dock sker ingen utdelning på stamaktier. Detta belopp balanseras således och kommer att återinvesteras för att bygga portföljen vidare. Värt att notera är att antagandet om en femårig swap i de finansiella kostnaderna som ökar med 4,9 msek som följd har en negativ resultatpåverkan efter skatt med 3,8 msek.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter: Dessa har inte beaktats i resultaträkningen, men vid oförändrade avkastningskrav och en upprätthållen förvaltningsstandard ska fastigheterna, allt annat lika, öka i värde i takt med inflationsuppräknning som sker på hyresintäkterna med avdrag för de inflationsuppräknade fastighetskostnaderna, som sammantaget ökar driftnettot över tid och därmed värdet. Fastigheternas realiserade ökade värde (efter skatteavdrag) tillfaller stamaktieägarna med motsvarande belopp.
- Procentuella fördelning av utdelningsbara medel mellan preferensaktieägare och stamaktieägare.
- Rörelseresultat (EBITDA) dividerat med räntebärande skuld är 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.
- Utdelningstäckning på preferensaktier: Resultat efter skatt dividerat med årlig preferensaktieutdelning i kronor. Illustrerar i hur stor omfattning utdelningen är säkrad. Endast en kvartalsvis utdelning om 4 msek för preferensaktieägarna infaller under 2014, vilket höjer täckningsgraden på preferensaktier under 2014 jämfört med efterföljande år.
- Inflation av hyror, kostnader och värden framgår enligt ovan och utgör i utgångsläget noll till en procent för de första två åren, därefter två procent årligen.

### 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 enkommt 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 OMX First North. I samband med denna nyanotering delades den tidigare Morphicverksamheten ut till aktieägarna under namnet Cell Impact den 8 februari 2013. Cell Impact började handlas separat 20 februari 2013.

## 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 16 057.

Per 30 juni 2014 hade inte de nyemitterade aktierna registrerats, vilket skedde först i början på juli. Nedan återfinns därför även en förteckning över de tio största ägarna per 31 juli 2014.

De största aktieägarna 2014-06-30	Innehav	Röster i %
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 832 143	74,7
Ostersjöstiftelsen	411 744	2,4
Six Sis Ag, W8imy	202 685	1,2
Gilstring, Kåre	202 500	1,2
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	200 257	1,2
Alven, Jan	171 086	1,0
Mariegården Investment AB	150 150	0,9
Gilstring, Malin	70 000	0,4
Bang Pedersen, Stein-Åge	67 500	0,4
<b>Summa</b>	<b>14 308 065</b>	<b>83,3</b>
Övriga	2 868 504	16,7
<b>Amasten totalt</b>	<b>17 176 569</b>	<b>100</b>

De största aktieägarna 2014-07-31	Innehav av Stamaktier	Andel av Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	17 635 720	120 083	17 755 803	17,8	17,8
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 832 143	-	12 832 143	12,6	12,6
Fastighets AB Balder	10 000 000	-	10 000 000	10,0	10,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4 969 936	84 591	5 054 527	5,1	5,0
Öresund Investment AB	4 578 249	36 000	4 614 249	4,6	4,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 933 333	-	3 933 333	4,0	4,0
Danske Capital Sverige AB	3 300 000	76 000	3 376 000	3,4	3,3
Lommen Holding AB	2 700 000	-	2 700 000	2,7	2,7
Banque Öhman S.A.	2 183 024	-	2 183 024	2,2	2,2
Barclays Cap Sec Cayman Client	1 716 666	10 000	1 726 666	1,7	1,7
<b>Summa</b>	<b>63 849 071</b>	<b>326 674</b>		<b>64,1</b>	<b>64,0</b>
Övriga	34 994 232	473 326		35,9	36,0
<b>Amasten totalt</b>	<b>98 843 303</b>	<b>800 000</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

# 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.

## Belåningsgrad

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

## Belåningsgrad fastigheter

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

**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 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.

## 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 21 augusti 2014

Rickard Backlund  
Styrelseordförande

Christian Hahne  
Styrelseledamot

Thomas Melin  
Styrelseledamot

Gert Persson  
Styrelseledamot

Veronika Sjödin  
Styrelseledamot

Lars-Erik Wenehed  
Styrelseledamot

David Dahlgren  
Verkställande Direktör

# 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 22 augusti 2014.

## Adresser

### Bolaget

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

### Revisorer

**BDO Mälardalen AB**  
Box 241 93  
104 51 Stockholm  
Tel: +46 8 120 11 600  
www.bdo.se

### Kontoförande institut

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

## Kalendarium

2014-11-21 : Delårsrapport januari - september 2014  
2015-02-26 : Bokslutskommuniké 2014

### Aktieinformation

Kortnamn AMAST  
ISIN-kod SE0000672115

Kortnamn AMAST PREF  
ISIN SE0005933322