



Delårsrapport januari – september 2014

- 40 procent av låneportföljen har omförhandlats
- Nya förvärv har säkrats genom intentionsavtal
- Ny organisation för effektivare förvaltning

Väsentliga händelser under och efter tredje kvartalet

- Drygt 40 procent av lånen har omförhandlats hos befintliga kreditgivare eller refinansierats hos annan bank till mer förmånliga villkor vilket sänker räntekostnaderna framöver.
- Genom den ingångna avsiktsförklaringen avseende förvärv i Härnösand som nyligen meddelades, tar Amasten ytterligare ett kliv framåt och förstärker vår närvaro i Sundsvallsregionen.
- Förvaltning och administration organiseras om från årsskiftet så att halva portföljen förvaltas helt i egen regi, medan övriga delar förvaltas i nära samarbete med ett mindre antal externa lokala parter på ett betryggande sätt.

Perioden i korthet, mkr	Juli-Sept 2014	Jan-Sept 2014
Hysesintäkter	35,3	52,7
Driftöverskott	17,8	26,1
Finansnetto	-7,9	-12,9
Förvaltningsresultat	6,4	3,9
Värdeförändringar fastigheter	0,0	31,0
Periodens resultat	4,7	26,3
Resultat per stamaktie, kr	0,05	0,59

Nyckeltal i urval	30 Sept 2014
Substansvärde/aktie, kr	3,45
Eget kapital/stamaktie, kr	3,31
Fastighetsvärde, mkr	1 228
Belåningsgrad, %	55
Belåningsgrad fastigheter, %	59
Soliditet, %	40
Uthyrningsgrad inkl garantier, %	97

Innehåll

3	Periodens 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
23	Aktien och ägarna
24	Definitioner
26	Adresser

Periodens resultat i korthet

Juli-september 2014

Intäkter

Totala intäkterna ökade till 35,3 mkr (6,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -17,5 mkr (-3,3).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 17,8 mkr (3,3).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 6,4 mkr (0,05).

Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 4,7 mkr (0,05). Det motsvarar 0,05 kronor (0,0) per aktie, mätt på antalet aktier vid rapportperiodens slut.

Januari-september 2014

Intäkter

Totala intäkterna ökade till 52,7 mkr (19,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -26,6 mkr (-10,6).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 26,1 mkr (8,6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 3,9 mkr (-6,0).

Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 26,3 mkr (-6,0). Det motsvarar 0,59 kronor (-0,11) per aktie, mätt på antalet aktier vid rapportperiodens slut.

Eget kapital och substansvärde

Totalt eget kapital uppgick till 528 mkr (95,9), vilket motsvarar 3,31 kronor (5,58) per stamaktie och 250 kronor (0,0) per preferensaktie. Substansvärdet per stamaktie uppgick till 3,45 kronor (5,57).

Amasten-koncernen	Juli-Sept 2014	Juli-Sept 2013	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Rullande Okt 2013- Sept 2014	Jan-Dec 2013
Periodens resultat i korthet, tkr						
Hysesintäkter	35 294	6 564	52 703	19 192	59 488	25 977
Fastighetskostnader	-17 521	-3 302	-26 602	-10 580	-31 366	-15 344
Driftsöverskott	17 773	3 262	26 101	8 612	28 122	10 633
Central administration	-2 195	-2 065	-5 259	-5 026	-7 408	-7 174
Övriga intäkter/kostnader	-1 225	599	-3 973	-4 402	-3 672	1 664
Rörelseresultat	14 353	1 796	16 869	-815	17 042	5 123
Finansnetto	-7 939	-1 743	-12 929	-5 185	-14 649	-6 905
Förvaltningsresultat	6 414	53	3 940	-6 000	2 393	-1 782
Värdetförändringar fastigheter	0	-	31 000	-	31 000	-
Värdetförändringar derivat	-15	-	-199	0	-1 718	-1 519
Resultat före skatt	6 399	53	34 741	-6 000	31 675	-3 301
Aktuell skatt	-1 719	-	-1 678	-	-1 678	-
Uppskjuten skatt	0	-	-6 779	-	-6 737	42
Resultat - kvarvarande verksamhet	4 680	53	26 284	-6 000	23 260	-3 259
Avvecklingskostn. tidigare verksamhet	-	-	-	-4 367	-	-4 367
Periodens/årets resultat	4 680	53	26 284	-10 367	23 260	-7 626
Direktavkastning, % (1)	5,8	6,1	2,8	4,7	5,1%	3,7
Fastigheter redovisat värde, tkr	1 227 531	284 525	1 227 531	284 525	1 227 531	348 462
Information per aktie (2)						
Utestående antal aktier	98 843 303	17 176 569	98 843 303	17 176 569	98 843 303	17 176 569
Resultat efter skatt, kr	0,05	0,00	0,59	-0,11	0,62	-0,19
Eget kapital, kr	3,31	5,58	3,31	5,58	0,00	5,46
Substansvärde, kr	3,45	5,57	3,45	5,57	3,45	5,81
Börskurs per bokslutsdag	2,37	4,04	2,37	4,04	4,30	4,30

(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 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 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 skall förädlas och därefter avyttras.

Övergripande mål

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs med fastigheten så blir Amasten ett välmående och kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att inom 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 skall långsiktigt förvalta fastigheter med goda kassaflöden och effektivisera såväl drifts- som förvaltningskostnader.

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

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

Geografisk strategi

Amasten 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 genomförda förvärven i juni 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 skall utgöras av bostäder och den övriga tredjedelen av kommersiella fastigheter.

Stabilt och gynnsamt läge

• Fortsatta förvärv på bra villkor • Bra refinansieringsläge • Effektivare förvaltning

Amastens position som geografiskt väldiversifierat fastighetsbolag stärks alltmer genom att dels ta tillvara attraktiva förvärvsmöjligheter och dels säkerställa effektiv finansiering och förvaltning. Under det kommande året är vårt fokus på att komplettera portföljen och skapa värde för våra aktieägare och våra hyresgäster genom en effektivare förvaltning och styrning.

Förvaltningsportföljen utvecklas stabilt

I juni 2014 förvärvades 42 fastigheter i Finspång, Karlskoga, och ett antal orter i främst Skåne och Blekinge, med ett sammantaget värde av 845 mkr. Efter de förvärven omfattar Amastens portfölj 71 procent bostäder innefattande 1 800 lägenheter. I samband med förvärven påbörjade bolaget anpassningen till en effektiv och lägesanpassad förvaltningsorganisation. Från årsskiftet kommer ungefär halva portföljen förvaltas helt i egen regi, medan övriga delar förvaltas i samarbete med ett mindre antal externa parter med stark lokal eller regional kompetens. Det gäller främst inre och yttre skötsel men även löpande bokföring och hyresadministration. Vi bedömer att vi hittat en bra balans avseende kostnader och effektivitet med fortsatt stark kontroll.

Fortsatt expansion

Det finns ett attraktivt utbud av fastigheter i mindre, men ekonomiskt diversifierade, svenska orter. Kombinerat med brist på hyresrätter även i mindre orter tydliggör det att Amasten har en bra marknadsanpassad affärsidé med fokus på kassaflödesdrivna investeringar med högre direktavkastning i en lågräntemiljö.

I media framställs mindre orter ofta som svaga men i vårt arbete ser vi något annat. I Olofström har till exempel Volvo Personvagnar investerat över en miljard i sin produktionslina de senaste två åren och det råder påtaglig brist på hyresrätter på orten. Samma fenomen noterar vi i Finspång, Helsingborg, Karlskoga och flera av våra andra orter. Därför ser vi fram emot att tillsammans med våra aktieägare ta vara på de attraktiva investeringsmöjligheter som finns i fastigheter bortom storstäderna.

Genom det ingångna intentionsavtalet avseende fastighetsförvärv i Härnösand som nyligen meddelades, har Amasten tagit ytterligare ett kliv framåt, och vi förstärker vår närvaro i Sundsvallsregionen. Förvärvet tydliggör Amastens fokus att förvärva fastigheter i bästa läge i mindre och medelstora orter, med en attraktiv direktavkastning, och med ytterligare uppsida att effektivisera förvaltningen och utveckla fastigheterna.

Amasten har som ambition att växa snabbt den närmaste tiden, men det gäller också att våga ha lite is i magen och vänta på rätt möjligheter och då agera snabbt. Vi vill även kunna utnyttja vår unika position som noterat bolag med svensk geografisk diversifiering. Vi bedömer att det på sikt finns en möjlighet att kunna genomföra apportförvärv, det vill säga att betala för portföljer med nyemitterade aktier.

Utsikter

Det historiskt låga ränteläget och god tillgång på förvärvskrediter har bidragit till att vi successivt kunnat refinansiera, eller omförhandla, lån om cirka 40 procent av kreditportföljen sedan början av juli. Amasten har i dagsläget en större andel rörliga lån jämfört med en del andra publika fastighetsbolag. Det föreligger således goda förutsättningar att gradvis binda lånen på attraktiva räntenivåer under de kommande kvartalen. Samtidigt ser vi att Amasten får gradvis bättre lånevillkor i takt med att företaget växer.

Avslutningsvis och sammantaget är det svårt att vara annat än positiv inför årets sista kvartal och det kommande året. Vi bedömer att marknaden och förvärvsmöjligheterna kommer att gynna bolaget och dess aktieägare.



Stockholm, 20 november 2014
David Dahlgren
Verkställande direktör

Resultat, intäkter och kostnader

Notera att förvaltningsresultatet från och med tredje kvartalet 2014 omfattar fastigheter till ett värde om cirka 1,2 mdr jämfört med cirka 350 mkr under första halvåret 2014. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2013.

Resultat

Juli-september

Förvaltningsresultatet för perioden steg till 6,4 mkr (0,1). Den främsta förklaringen till förbättringen är den utökade portföljen. Resultatet belastades negativt av engångsräntekostnader på cirka 1,5 mkr för återbetalning av lån som del i omstruktureringen av skuldsidan. Vidare har en del reparationsåtgärder tidigare lagts till tredje kvartalet.

Periodens totalresultat för tredje kvartalet uppgick till 4,7 mkr (0,1), vilket motsvarar 0,05 kronor per aktie (0,0).

Januari-september

Sett till de tre första kvartalen i år uppgick totalresultatet till 26,3 mkr (-6,0) och är främst hänförligt till orealiserade värdeökningar på fastigheter, motsvarande 31 mkr (0,0). Sammantaget ger det ett resultat per stamaktie på 0,27 kronor (-0,35). Jämför man förvaltningsresultatet för rullande tolv månader med 2013 som helhet, så illustrerar det tydligt den förbättring som skett med anledning av den utökade portföljen.

Hyresintäkter

Juli-september

Hyresintäkterna uppgick till 35,3 mkr (6,6) och ökning- en förklaras till största del av den utökade portföljen, även om en mindre del är hänförlig till ökad uthyrning i de fastigheter som fanns under 2013.

Januari-september

Under de nio första månaderna i år uppgick hyresintäkterna till 52,7 mkr (19,2) och ökningen förklaras till största delen av förvärven.

Fastighetskostnader

Juli-september

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -17,5 mkr (-3,3). Kostnaderna var något högre än normalt för sommarkvartalet och förklaras av att en del reparationsåtgärder tidigare lagts till tredje kvartalet. Dessa minskar underhållskostnaderna på sikt men medförde större kostnader under kvartalet än vad som tidigare prognosticerats.

Central administration

Juli-september

Kostnader för central administration uppgick till -2,2 mkr (-2,0) och 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.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Januari-september

Räntenettet för perioden uppgick till -7,9 mkr (-1,7). Dessa belastades negativt av engångsräntekostnader på cirka 1,5 mkr för återbetalning av, som del i omstruktureringen av skuldsidan. Räntekostnaderna motsvarar en genomsnittlig räntekostnad på 4,36 procent (3,76 procent) under perioden. Justerat för engångseffekter så uppgick räntekostnaden till 3,50 procent. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -0,2 mkr (0,0) under tredje kvartalet. Dessa är dock inte kassaflödespåverkande.

Resultat, intäkter och kostnader forts.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 228 mkr (285). Förändringar i avkastningskraven i mindre orter bli mer synliga mot slutet av året när antalet transaktioner ökat och Amasten förbereder kompletta externa värderingar per årsskiftet för att få en mer enhetlig bild över värdeförändringen i portföljen. Inga väsentliga händelser har under perioden juli-september inträffat i portföljen som föranleder några justeringar av individuella fastigheter.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4,6 mkr (-3,6) under juli till september. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -195 mkr (-4,3) och är främst hänförlig till förändringar i investeringsverksamheten och avsåg reglering

av förvärvsköpeskillingar. Även emissionskostnader påverkade tredje kvartalets kassaflöde. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 80 mkr (2,1).

Resultatprognos

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. Prognosen är en bedömning 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. Vissa revideringar har skett. Utdelning på preferensaktier kommer att ske enligt plan.

Beståndets förändring

Portföljens värde uppgick vid tredje kvartalets utgång till 1 228 mkr vilket är oförändrat jämfört med det föregående kvartalet. Inga fastigheter har förvärvats eller avyttrats under den gångna perioden.

Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska 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 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 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 i juni 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 valt att ta ett mer samlat grepp och förbereder kompletta externa värderingar per årsskiftet för att få en mer enhetlig bild över värdeförändringen i portföljen. Inga väsentliga händelser har under perioden juli-september inträffat i portföljen som föranleder några justeringar på individuella fastigheter.

Transaktionsmarknaden och investerarintresset för fastigheter är fortsatt mycket starkt och något sjunkande avkastningskrav kan noteras i större städer och centrala lägen. Man kan även notera ett något ökat intresse från ett antal större aktörer för investeringar i lite mindre orter. Detta i kombination med låga ränteutsikter och en fortsatt 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.

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
Totalt	59	176 292	1 826	71	29

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Region Syd	45 959	830	94	95	433	35
Region Mitt	85 299	836	91	100	679	56
Region Norr	15 728	834	88	88	112	9
Totalt	146 986	834	92	97	1 228	100

Beståndets förändring forts.

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 långsik-

tiga 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 och en fastighet i Borlänge.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Juli-Sept 2014	Juli-Sept 2013	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Jan-Dec 2013
Hyresintäkter					
Region Syd	10 949	4 425	23 903	12 982	11 654
Region Mitt	21 101	-	21 101	-	-
Region Norr	3 244	2 139	7 699	6 210	14 323
Totalt	35 294	6 564	52 703	19 192	25 977
Fastighetskostnader					
Region Syd	-6 005	-1 926	-12 715	-4 770	-5 067
Region Mitt	-9 026	-	-8 183	-	-
Region Norr	-2 490	-1 376	-5 704	-4 622	-10 277
Totalt	-17 521	-3 302	-26 602	-9 392	-15 344
Driftsöverskott					
Region Syd	4 944	2 499	11 188	8 212	6 587
Region Mitt	12 075	-	12 918	-	-
Region Norr	754	763	1 995	1 588	4 046
Totalt	17 773	3 262	26 101	9 800	10 633

Finansiering

Eget kapital soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per 2014-09-30 till 528 mkr och soliditeten till 40 procent. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 80 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 2014-09-30 en sammanlagd belåningsgrad på 54,7 procent och en belåningsgrad på fastigheterna på 59,4 procent. De sammanlagda räntebärande skulderna uppgick till 729 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 2014-09-30 en genomsnittlig räntekostnad på 3,50 procent.

Under tredje kvartalet belastade engångsräntekostnader på cirka 1,5 mkr för återbetalning av, som del i omstruktureringen av skuldsidan. Inkluderat dessa kostnader uppgick räntekostnaderna motsvarar en genomsnittlig räntekostnad på 4,36 procent.

Räntetäckningsgrad

Amasten hade under perioden juli-september en räntetäckningsgrad om 181 procent. Justerat för nämnda engångsräntekostnader uppgick den faktiska räntetäckningsgraden till 225 procent.

I det prospekt Amasten publicerade den 30 maj med anledning av nyemissionen lämnades en resultatprognos. Av den uppdaterade prognosen som återfinns längre bak i denna rapport, framgår att den bedömda räntetäckningsgraden för helåret 2014 förväntas uppgå till 175 procent. Justerat för engångskostnader bedöms den uppgå till 220 procent.

Kreditbindning

Amasten har i dagsläget en relativt kort 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 bolaget 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 bolaget kommer fortsätta hålla en relativt kort låneduration under det närmaste året. Vartefter kommer Amasten sedan successivt förlänga den genomsnittliga räntebindningen.

Kreditbindningsstruktur per 2014-09-30

År	Mkr	Ränta	Andel
Inom ett år	557	3,5%	76,5%
1-2 år	139	3,2%	19,1%
2-3 år	8	5,1%	1,1%
3-4 år	0	-	0,0%
4-5 år	0	-	0,0%
>5 år	24	4,4%	3,3%
	729	3,5%	100,0%

Derivatinstrument

	Belopp Mkr	Återstående löptid År	Räntenivå %	Marknadsvärde Mkr
Ränteswap	18,0	2,70	3,51	-1 718

Övriga upplysningar

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

Nyckelhändelser under tredje kvartalet

För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida www.amasten.se

Ny förvaltningschef

Den 1 september tillträdde Olof Johnson en nyinrättad tjänst som förvaltningschef och sitter 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.

Handel i nyemitterade aktier

De stamaktier och preferensaktier som emitterades under andra kvartalet började handlas fredagen 4 juli.

Omförhandling av lån

Ett flertal lån har omförhandlats till mer förmånliga räntevillkor under tredje kvartalet.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Omförhandling av lån

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

Aviktsförklaring avseende förvärv

Under november har Amasten träffat en avsiktsförklaring avseende förvärv av sex fastigheter i Härnösand till ett värde av 50 mkr.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september till 13 personer totalt i koncernen varav tre är anställda i moderbolaget Amasten Holding AB (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under tredje kvartalet till 0,7 mkr (0,0) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Periodens resultat uppgick till -3,1 mkr (-1,1).

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 där ett förvaltningsavtal med SEM-System Fastighets AB där viss 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 3,7 mkr. Amasten hade per den 30 september en leverantörsskuld till Melitho-koncernen uppgående till 1,4 mkr.

Avsikten är att Amasten inom kort kommer att bedriva drift och förvaltning i egen regi och genom upphandling från externa parter. Dock kommer avtalsförhållandet med SEM-System Fastighets AB att upphöra per 2014-12-31.

Jämförelsetal och tidigare verksamhet

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.

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.

Övriga upplysningar forts.

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

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.

Som del i vd-ordet omnämnda omorganisationen planerar Amasten att införa 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 omnämndes i delårsrapporten för första kvartalet. Förändringen är tänkt att ske från 1 januari 2015.

Koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över totalresultat, tsek	Juli-Sept 2014	Juli-Sept 2013	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Rullande Okt 2013- Sept 2014	Jan-Dec 2013
Kvarvarande verksamhet i Amasten						
Hysesintäkter	35 294	6 564	52 703	19 192	59 488	25 977
Fastighetskostnader	-17 521	-3 302	-26 602	-10 580	-31 366	-15 344
Driftsöverskott	17 773	3 262	26 101	8 612	28 122	10 633
Förvaltnings- och administrationskostnader	-2 195	-2 065	-5 259	-5 025	-7 408	-7 174
Övriga rörelseintäkter	0	1 069	92	1 363	393	1 664
Övriga rörelsekostnader	-1 225	-470	-4 065	-5 765	-4 065	0
Rörelseresultat	14 353	1 796	16 869	-815	17 042	5 123
Finansiella poster						
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-7 939	-1 743	-12 929	-5 185	-14 649	-6 905
Finansnetto	-7 939	-1 743	-12 929	-5 185	-14 649	-6 905
Förvaltningsresultat	6 414	53	3 940	-6 000	2 393	-1 782
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	0	-	31 000	-	31 000	-
Värdoförändringar derivat, orealiserade	-15	-	-199	0	-1 718	-1 519
Resultat före skatt	6 399	53	34 741	-6 000	31 675	-3 301
Aktuell skatt	-1 719	-	-1 678	-	-1 678	-
Uppskjuten skatt	0	-	-6 779	-	-6 737	42
Periodens resultat för kvarvarande verksamhet	4 680	53	26 284	-6 000	23 260	-3 259
Avvecklade verksamheter:						
Periodens resultat från avvecklade verksamheter	-	-	-	-4 367	-	-4 367
Periodens resultat	4 680	53	26 284	-10 367	23 260	-7 626
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	4 680	53	26 284	-10 367	23 260	-7 626
Resultat efter skatt per stamaktie före och efter utspädning						
Resultat från kvarvarande verksamhet	0,05	-0,00	0,59	-0,11	0,62	-0,07
Resultat från avyttrade verksamheter	-	-	-	-	-0,12	-0,10
Årets resultat per stamaktie, kr	0,05	0,00	0,59	-0,11	0,50	-0,17

Periodens resultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens rapport över finansiell ställning, tsek	30 Sept 2014	30 Sept 2013	31 Dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 227 531	284 525	348 462
Övriga materiella anläggningstillgångar	591	-	-
Övriga långfristiga fordringar	-	2 144	-
Summa anläggningstillgångar	1 228 122	286 669	348 462
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3 584	384	556
Koncernfordringar	-	1 139	1 651
Övriga fordringar	17 210	492	712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 307	1 595	2 311
Likvida medel	80 131	6 459	836
Summa omsättningstillgångar	103 232	10 069	6 066
SUMMA TILLGÅNGAR	1 331 354	296 738	354 528
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	527 617	95 884	93 854
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11 283	-269	4 504
Långfristiga räntebärande skulder	516 435	188 180	239 748
Derivat	1 718	0	1 519
Långfristiga icke räntebärande skulder	515	1 332	183
Summa långfristiga skulder	529 951	189 243	245 954
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	212 433	1 913	4 888
Leverantörsskulder	13 151	4 210	3 464
Koncernskulder	0	0	520
Övriga skulder	15 966	704	1 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 236	4 784	4 322
Summa kortfristiga skulder	273 786	11 611	14 720
Summa skulder	803 737	200 854	260 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 331 354	296 738	354 528

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Jan-Dec 2013
Ingående eget kapital	93 854	17 164	17 164
Årets resultat	26 284	-6 000	-7 626
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	26 284	-6 000	-7 626
Transaktioner med bolagets ägare			
Tillskott	0	669	1 868
Nyemission	445 000	5 000	5 000
- emissionskostnader	-37 521	0	0
Apportemission	0	90 000	90 000
Utdelning	0	-10 799	-10 798
Utdelning koncernmässig effekt utdelning dotterföretag	0	0	-1 754
Summa transaktioner med bolagets ägare	407 479	84 870	84 316
Utgående eget kapital	527 617	96 034	93 854

Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens rapport över kassaflöden, tkr	Juli-Sept 2014	Juli -Sept 2013	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Jan-Dec 2013
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	14 353	1 796	16 869	-815	5 123
Resultat från avyttrad verksamhet	0	0	0	0	-4 367
Återläggning av avskrivningar	0	-4 112	0	5 521	0
Justeringspost	0	470	0	1 398	950
Erhållen ränta	0	0	0	0	0
Betald ränta	-7 939	-1 743	-12 860	-5 185	-7 452
Betald skatt	-1 781	0	-2 999	0	-883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 633	-3 589	1 010	919	-6 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i varulager	0	0	0	0	0
Förändringar rörelsefordringar	6 865	0	4 746	0	3 379
Förändringar rörelseskulder	-5 498	0	4 049	0	-12 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 000	0	9 805	0	-16 121
Investeringsverksamheten					
Investeringar i dotterföretag (1)	-185 360	0	-337 199	0	0
Investering i befintliga fastigheter	-599	0	-1 187	0	-934
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Försäljning av dotterbolag	0	0	0	0	0
Lämnat aktieägartillskott	0	0	0	0	-2 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185 959	0	-338 386	0	-3 634
Finansieringsverksamheten					
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	1 868
Nyemission	0	0	415 000	0	5 000
Emissionskostnader	-12 874	0	-36 076	0	0
Långfristiga ej räntebärande skulder	5	0	21	0	184
Upptagna lån	0	0	70 750	0	2 690
Amortering/lösen av lån	-1 979	-728	-41 819	-993	-2 703
Förändring övrig finansiering	0	0	0	-10 274	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 848	-728	407 876	-11 267	7 039
Periodens kassaflöde	-194 807	-4 317	79 295	-10 348	-12 716
Likvida medel vid årets början	274 938	6 459	836	12 490	12 490
Likvida medel i förvärvade bolag	0	0	0	0	1 062
Likvida medel vid periodens slut	80 131	2 142	80 131	2 142	836

(1) Upprättade förvärsanalyser per 30 juni är preliminära

Nyckeltal i urval

Nyckeltal i sammandrag	Juli-Sept 2014	Juli-Sept 2013	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Rullande Okt 2013- Sept 2014	Jan-Dec 2013
Aktierelaterade, kr per aktie						
Genomsnittligt antal aktier	98 843 303	17 176 569	44 398 814	55 325 177	37 593 253	45 788 025
Driftsöverskott	0,18	0,25	0,59	0,18	0,75	0,23
Rörelseresultat	0,15	0,10	0,38	-0,01	0,45	0,11
Förvaltningsresultat före skatt	0,06	0,00	0,09	-0,11	0,06	-0,04
Resultat från kvarvarande verksamhet	0,05	0,00	0,59	-0,11	0,62	-0,07
Antal aktier per periodens slut						
Rörelseresultat	0,15	0,10	0,17	-0,05	0,17	0,30
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	12,42	16,56	12,42	16,56	3,53	20,29
Eget kapital, kr/aktie	3,31	5,58	3,31	5,58	0,00	5,46
Substansvärde, kr/aktie	3,45	5,57	3,45	5,57	0,00	5,81
Börskurs per bokslutsdagen	2,39	4,04	2,39	4,04	2,39	4,30
Fastighetsrelaterade						
Antal kvadratmeter	176 292	32 821	176 292	32 821	176 292	43 985
Hyresvärde helår, kr/kvm	834	943	834	943	834	943
Hyresintäkter helår, kr/kvm	809	791	809	791	809	791
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	97	84	97	84	97	90
Överskottsgrad, %	50	57	50	57	47	41
Redovisat värde, kr/kvm	6 966	8 714	6 966	8 714	6 966	7 912
Antal fastigheter	59	11	59	11	59	17
Uthyrningsbar yta	176 292	32 821	176 292	32 821	176 292	43 985
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	36	2	36	2	14	-41
Finansiella						
Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv	Juli-Sept 2014	Juli-Sept 2013	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Rullande Okt 2013- Sept 2014	Jan-Dec 2013
Räntetäckningsgrad, %	181	103	130	-16	116	74
Soliditet, %	40	32	40	32	32	27
Skuldsättningsgrad, ggr	1,38	1,96	1,38	1,96	2,55	2,55
Belåningsgrad, %	54,7	64,1	54,7	64,1	69,0	69,0
Belåningsgrad, fastigheter, %	59,4	66,8	59,4	66,8	70,2	70,2

Moderbolagets resultat- och balansräkning i sammandrag

Resultaträkning för moderbolaget, tkr	Jan-Sept 2014	Jan-Sept 2013	Jan-Dec 2013
Nettoomsättning	2 211	-	2 206
Administrationskostnader	-7 003	-5 025	-10 979
- varav jämförelsestörande poster (1)	-	-4 367	-4 367
Övriga rörelseintäkter	-	922	974
Rörelseresultat	-4 792	-8 470	-7 799
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	-	-	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 553	-	-15
Värdförändring derivat, realiserade	-	-	-
Resultat före skatt	-6 345	-8 470	-7 805
Uppskjuten skatt	-	-	-
Periodens resultat	-6 345	-8 470	-7 805

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

Balansräkning i sammandrag för moderbolaget, tkr	30 Sept 2014	30 Sept 2013	31 Dec 2013
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	517 332	93 004	94 602
Kortfristiga fordringar	42 671	782	1 247
Kassa och bank samt spärrade medel	48 496	58	35
SUMMA TILLGÅNGAR	608 499	93 844	95 884
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	103 966	0	30 087
Fritt eget kapital	426 498	91 143	61 721
Räntebärande skulder	21 000	454	-
Skulder till koncernföretag	52 212	-	884
Övriga skulder	4 823	2 247	3 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	608 499	93 844	95 884

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 endast 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 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. 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, som 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.

Förändring av prognos jämfört med förra delårsrapporten

Jämfört med den tidigare prognosen har hyresintäkterna justerats ned något, motsvarande 3 procent för hela perioden. Det förklaras främst av att en totalrenovering av en sedan tidigare tomställd del av en fastighet har senarelagts. Vidare har fler lägenheter tomställts för standardhöjningar, vilket påverkar kassaflödet negativt initialt, men ökar hyresintäkterna på sikt genom högre bruksvärdeshyra efter hyresförhandlingar.

Drift- och underhållskostnaderna har justerats upp marginellt, totalt sett 2 procent under prognosperioden, vilket motsvarar cirka 2 mkr. Orsaken är primärt att förbättring av driftskostnaderna bedöms ta något längre tid att realisera samt att bolaget valt att höja det löpande underhållet på ett antal fastigheter för att förbättra dem inför kommande hyresförhandlingar. Därtill har ett antal åtgärder tidigare lagts i avseende tak och fönster som har viss resultatpåverkan 2014.

Ränteläget har sjunkit sedan i våras när prognosen etablerades. I kombination med omförhandlade och minskade räntemarginaler på en stor del av lånen inne-

Resultatprognos forts.

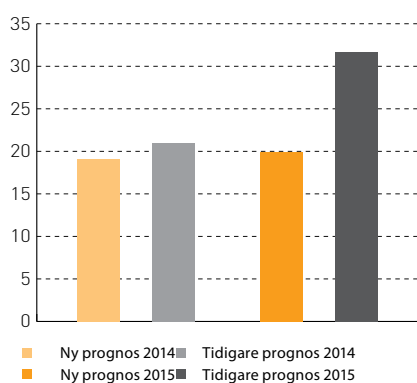
bär det att de förväntade finansiella kostnaderna minskat med 26 procent över prognosperioden jämfört med föregående prognos.

Det gör sammantaget att det utdelningsbara resultatet efter skatt före orealiserade värdeförändringar bedöms bli 1,9 mkr lägre än tidigare rapporterat, vilket motsvarar -3,9 procent. Dock är det viktigt att poängtera att den negativa effekten är hänförlig till 2014 medan resultatet för 2015 bedöms öka med 4,4 mkr till följd av lägre räntekostnader.

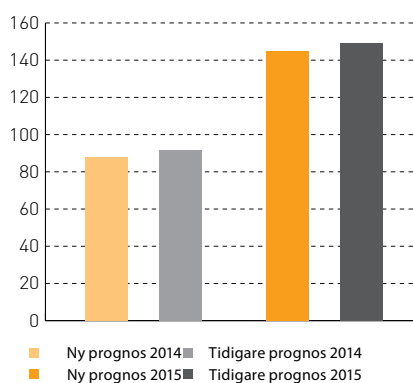
Vidare har orealiserade värdeförändringar påverkat det utdelningsbara resultatet positivt och ökar det egna kapitalet. Sett till prognosperiodens resultat inklusive orealiserade värdeförändringar så ökar det förväntade resultatet med 37 procent jämfört med föregående prognos.

Samtliga nyckeltal avseende belåning och utdelningskapacitet är fortsatt betryggande eller förbättrade. Utdelning på preferensaktierna kommer att ske som planerat.

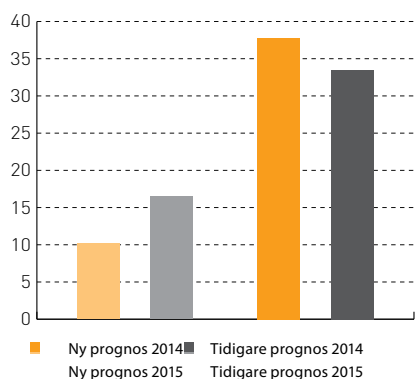
Prognos över finansiella kostnader, mkr



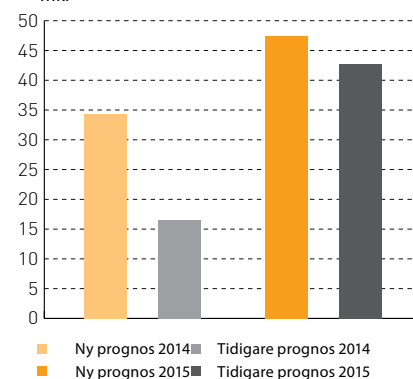
Prognos över bruttohyror inkl hyrestillägg, mkr



Resultat efter skatt (utdelningsbart), exklusive orealiserade värdeförändringar, mkr



Resultat efter skatt (utdelningsbart), inklusive orealiserade värdeförändringar, mkr



Resultatprognos forts.

Amasten - Resultatprognos (reviderad)
Bedömt resultat 2014-2015Bedömda kassaflöden
Kalenderår

Not	msek	2014	2015
a			
1	Bruttohyror inkl hyrestillägg	88,0	145,1
2	Drift och underhåll	-43,6	-67,9
	Driftnetto	44,4	77,2
3	Direktavkastning, %	5,5	6,3
4	Övriga rörelseintäkter	0,1	0,0
5	Övriga rörelsekostnader	-4,1	0,0
6	Central administration, totalt	-8,5	-13,2
7	Aktivering av periodiskt underhåll	1,5	4,4
	Rörelseresultat (EBITDA)	33,4	68,4
	Finansiella intäkter	0,0	0,0
8	Finansiella kostnader	-19,1	-19,8
9	Förvaltningsresultat	14,3	48,5
10	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0
11	Orealiserade värdeförändringar derivat	-0,2	0,0
	Resultat före skatt	14,1	48,5
12	Skatt (schablon - 22 %)	-3,9	-10,7
	Resultat efter skatt (utdelningsbart)	10,2	37,8
13	- varav preferensaktieägarna	4,0	16,0
13	- varav stamaktieägarna	6,2	21,8
14	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter efter skatt (ej beaktad ovan)	31,0	12,3
	Uppskjuten skatt på realiserad värdeförändring	-6,8	-2,7
	Resultat efter skatt inklusive värdeförändringar	34,4	47,4
14	- varav stamaktieägarna inkl. realiserad värdeförändring	30,4	31,4
	Nyckeltal i urval		
15	Resultat efter skatt hänförligt till olika aktieslag, %		
13	- Preferensaktieägarna	24	48
13	- Stamaktieägarna	76	52
14	- Stamaktieägarna inklusive värdeförändring (efter skatt)	76	63
	Nyckeltal för portfölj och lån		
	Direktavkastning, %	5,9	6,3
	Räntetäckningsgrad på driftnetto - banklån, %	232	389
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat, %	175	344
	Belåningsgrad - seniorlån, %	59	59
16	EBITDA/Räntebärande skuld, %	5	9
17	Utdelningstäckning på preferensaktier, % *	255	237
	* Endast en kvartalsvis utdelning på preferensaktier infaller under 2014 (oktober)		
18	Antaganden - värdeutveckling i grundscenario		
	Löpande värdeutveckling	1 228	1 240
	Förändring i värde, msek	31,0	12,3
	Förändring i värde, %	2,6	1,0
	Inflationsantagande, %	0,0	1,0

Resultatprognos forts.

Noter till resultatprognos

- (a) Bedömd intjäningsförmåga för kalenderåret 2014 där befintliga Amasten inkluderas hela året, medan förvärvsportföljens potentiella bidrag inkluderas 6 månader.
- Hyresintäkter: 2014–2015: Hyresintäkterna har justerats ned något, motsvarande 3 procent för hela perioden. Det förklaras delvis av att en totalrenovering av en sedan tidigare tomställd del av en fastighet har senarelagts. Vidare har fler lägenheter tomställdes för standardhöjningar än vad som tidigare antogs.
 - Kostnader för 2014–2015: Drift- och underhållskostnaderna har justerats upp marginellt, totalt sett 2 procent under prognosperioden, vilket motsvarar cirka 2 mkr. Orsaken är primärt att förbättring av driftskostnaderna bedöms ta något längre tid att realisera samt att bolaget valt att höja det löpande underhållet på ett antal fastigheter för att förbättra dem inför kommande hyresförhandlingar. Därtill har ett antal åtgärder tidigare lagts i avseende tak och fönster som har viss resultatpåverkan 2014.
 - Direktavkastningen beräknas som driftnettot dividerat med det aktuella marknadsvärdet för fastigheterna under det aktuella året.
 - Övriga rörelseintäkter: Avser bland annat arbete utfört för andra ändamål än förvaltningen av Amastens fastigheter och intäkter som av redovisningsskäl är svåra klassificera som hyresintäkter, såsom förvaltningstjänster åt tredje part. När föregående 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 externa och administrativa kostnader för koncernen som fortsättningsvis primärt kommer att inkluderas i central administration.
 - Central administration: Avser administrativa kostnader för de förvärvade portföljerna 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 och värdehöjande åtgärder som kan aktiveras i balansräkningen. Amasten bedömer försiktigt att 30 procent av periodiskt underhåll och andra värdehöjande åtgärder 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: Föregående prognos. 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.
 - Förvaltningsresultat 2014–2015: Sammantaget indikerar den reviderade prognosen ett svagare resultatutfall för 2014 men ett förbättrat resultat för 2015, när de lägre räntekostnaderna får full effekt.
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter: Har inte beaktats i resultatet i utgångsläget för att tydliggöra underliggande intjäning 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 intjäningen och resultat.
 - 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.
 - 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 inflationsuppräknade fastighetskostnaderna, som sammantaget ökar driftnettot över tid och därmed värdet. Fastigheternas orealiserade ökade värde (efter skatteavdrag) tillfaller stamaktieägarna med motsvarande belopp. De orealiserade värdeförändringar som skett under året när värdena justerats till externt bedömda marknadsvärden i enlighet med IFRS-principerna har inkluderats för 2014.
 - Procentuella fördelning av utdelningsbara medel mellan preferensaktieägare och stamaktieägare.
 - 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.
 - 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 avspeglar bedömt viktat utfall av kontrakterad indexering och bedömt utfall av bostadshyresförhandlingar.

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 nyotering 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 16 839.

De största aktieägarna 2014-09-30	Innehav av Stamaktier	Andel av Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	15 543 312	138 988	15 682 300	15,7	15,7
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
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	6 915 080	-	6 915 080	6,9	7,0
Nordnet Pensionsförsäkring AB	5 365 450	84 701	5 450 151	5,5	5,4
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
Banque Öhman S.A.	1 948 024	-	1 948 024	2,0	2,0
Jensen Invest AB	1 840 006	20 000	1 860 006	1,9	1,9
Barclays Cap Sec Cayman Client	1 769 766	-	1 769 766	1,8	1,8
Summa	62 643 781	319 689		62,9	63,0
Övriga	36 199 522	480 311		37,1	37,0
Amasten totalt	98 843 303	800 000		100	100

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 innebära faktorer som 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.

Undertecknande och intygande

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

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

Stockholm den 20 november 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 21/11 2014.

Adresser

Bolaget

Amasten Holding AB (publ)
Drottninggatan 150
254 33 Helsingborg
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Finansiell rådgivare och Certified Adviser

Mangold Fondkommission
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Tel: +46 8 50 30 15 50
Fax: +46 8 50 30 15 51
Hemsida: www.mangold.se
E-mail: info@mangold.se

Revisorer

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

Kontoförande institut

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

Kalendarium

2015-02-26 : Bokslutskommuniké 2014
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