

Bokslutskommuniké 2018



Bokslutskommuniké 2018

Oktober – december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 74 mkr (69).
- Driftsöverskottet uppgick till 41 mkr (33).
- Förvaltningsresultatet ökade till 13 mkr (4).
- Periodens resultat ökade till 99 mkr (-12), vilket motsvarar 0,54 kr per stamaktie (-0,11).
- Direktavkastningen uppgick till 5,1 procent (4,4) och överskottsgraden uppgick till 55 procent (47).

Januari – december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 276 mkr (274).
- Driftsöverskottet uppgick till 137 mkr (133).
- Förvaltningsresultatet ökade till 39 mkr (20).
- Årets resultat ökade till 212 mkr (46), vilket motsvarar 1,12 kr per stamaktie (0,20).
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 6,09 kr (5,28), en ökning med 15 procent.

JANUARI-DECEMBER 2018

HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
276	137	39	212	3 592	6,09
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

Väsentliga händelser under kvartalet

- 2 oktober tillträdde 21 fastigheter i Sundsvall.
- 10 oktober lanserade Amasten tillsammans med Läxhjälp satsning på digitaliserad läxhjälp.
- 31 oktober frånträdde 5 fastigheter i Ronneby till Studentbostäder i Sverige AB.
- 15 november invigdes Sveriges första Riki-hus.
- 16 november förvärvade Amasten två Riki-hus i Umeå för 87 mkr.
- 19 november avtalade Amasten om att sälja kommersiella fastigheter för 239 mkr.
- 11 december tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Finspång kommun med ett hyresvärde om 26 mkr.

- 12 december utsågs Sebastian Schönström till finanschef och David Svensson till controller.
- 20 december förvärvades 8 000 BTA byggrätt i Sollen-tuna, genom ett nybildat intressebolag, för att bygga Stockholmsområdets första Riki-hus.
- 21 december tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Sundsvalls kommun med ett hyresvärde om 8,5 mkr.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- 17 januari har bolaget ingått en ränteswap vilket innebär att räntebindningstiden ökar till 11,1 månader.
- 24 januari togs första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå.

Amasten i korthet

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hyresintäkter, mkr	74	69	276	274
Driftsöverskott, mkr	41	33	137	133
Förvaltningsresultat, mkr	13	4	39	20
Periodens resultat, mkr	99	-12	212	46
Verkligt värde, mkr	3 592	3 063	3 592	3 063
Uthyrbar area, kvm	312 108	329 583	312 108	329 583
Uthyrningsgrad, procent	91	92	91	92
Överskottsgrad, procent	55	47	49	49
Belåningsgrad, procent	64	66	64	66
Räntetäckningsgrad, ggr	1,94	1,30	1,63	1,31
Avkastning på eget kapital, procent	41	-5	20	5
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,09	5,28	6,09	5,28

Definitioner, se sid 24.



Ett rekordstarkt resultat. Amastens resultat efter skatt för 2018 blev 212 mkr, vilket är det särklassigt bästa i bolagets sexåriga historia. Resultatet motsvarar 1,12 kr per aktie. Det är alla medarbetarnas goda insatser för att utveckla fastigheterna och verksamheten som gjort detta möjligt.

Under fjärde kvartalet tillträdde vi Tvättbjörnens bostadsbestånd i Sundsvall omfattande 42 500 kvadratmeter och med ett marknadsvärde om 668 mkr, och vi frånträdde fem fastigheter i Ronneby till Studentbolaget i Sverige AB med ett marknadsvärde om 257 mkr. Vi träffade också avtal om att sälja en kommersiell fastighetsportfölj om 239 mkr till Fastator med frånträde under första kvartalet 2019. I november tillträdde vi, i Umeå, det första Riki-huset. Huset är uthyrt till Umeå kommun. I slutet av december förvärvade vi tillsammans med två externa parter en byggrätt om 8 000 kvadratmeter i Sjöberg, Sollen-tuna. På den fastigheten kommer det första Riki-huset i Stockholm att uppföras. Resultatet av alla affärer är att andelen bostäder kommer att överstiga 70 procent. Vårt fastighetsbestånd blir mer koncentrerat till större städer med tillväxt, ett differentierat näringsliv och utbildning på högskolenivå.

Under det fjärde kvartalet hyrde vi ut lokaler motsvarande 2 500 kvadratmeter och ett hyresvärde om 40 mkr. Vi tecknade, bland annat, ett 15-årigt hyresavtal med Finspångs kommun för biblioteksändamål och ett 10-årigt hyresavtal med Sundsvalls kommun för en kulturskola.

Arbetet med att renovera och uppgradera bostadsbeståndet har tagit fart och det finns en stark efterfrågan för uppgraderade lägenheter. Vi har under året uppgraderat och hyrt ut 108 lägenheter vilket överträffar vårt mål om 100 lägenheter. Den genomsnittliga hyran för uppgraderade lägenheter har ökat med

56 procent och årshyran har ökat med 3,2 mkr. Målet för 2019 är att renovera minst 200 lägenheter.

Förvaltningsarbetet med att hyra ut uppgraderade bostäder och lokaler har inneburit att marknadsvärdet på fastighetsbeståndet har ökat med 83 mkr under sista kvartalet med 193 mkr för helåret. Det värdeskapande förvaltningsarbetet ligger till grund för årets resultat om 212 mkr.

Vi har under året anställt egen personal i förvaltning och administration. Dyra konsulter är borttagna. Rutiner är nu på plats och alla kostnader för avveckling och "surdeg" är tagna under året.

Jag siktade på ett förvaltningsresultat överstigande 50 mkr. Resultatet blev 39 mkr. Det förklaras av att våra planerade förvärv av fastigheter blev senarelagda och att det fortfarande fanns avvecklingskostnader som vi inte hade räknat med vid årets början.

2018 är nu historia och vi kan blicka framåt. Under 2019 kommer vi fortsätta att växa och öka fastighetsbeståndet. Ytterligare ett Riki-hus i Timrå och ett i Umeå blir klara för inflyttning under hösten 2019. Vi kommer fortsätta arbetet med att säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

Stockholm i februari 2019

Jan-Erik Højvall
Verkställande direktör

Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvaltar, utvecklar och bygger. Fastighetsbeståndet utgörs till två tredjedelar av bostäder, resterande ytor avser kontors-, butiks-, industri- och samhällslokaler. Amastens värdeord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.

Affärsidé

Amasten förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i tillväxtorter.

Övergripande mål

Amasten ska förvalta och utveckla trygga bostäder för långsiktigt ägande i tillväxtkommuner.

Generella målsättningar och ledstjärnor

- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflödet och höjer värdet på fastigheterna.
- Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykeln.
- Erbjud bra hem till fler. Första målet är att, med Riki Bostad, bygga 1 000 lägenheter.
- Skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners.

Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till 15 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 1,5.

Strategi

Amastens strategi är att öka beståndet genom värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Vi ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Vi ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnads-effektiva bostäder till Sveriges tillväxtkommuner.

Geografisk strategi

Vi vill finnas där Sverige växer.



Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden föregående år, om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

Oktober till december 2018

Hysesintäkterna för fjärde kvartalet 2018 uppgick till 74 mkr (69) och fastighetskostnaderna uppgick till 33 mkr (36), vilket medfört att driftsöverskottet, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat med 26 procent och uppgick till 41 mkr (33). Överskottsgraden uppgick till 55 procent, vilket är en förbättring med 8 procentenheter jämfört med fjärde kvartalet 2017.

Förvaltningsresultatet ökade med 8 mkr och uppgick till 13 mkr (4). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 83 mkr, att jämföras med en nedgång med 24 mkr under motsvarande period föregående år. Periodens resultat uppgick till 99 mkr (-12), vilket motsvarar 0,54 kronor per aktie (-0,11).

Januari till december 2018

Hyresintäkter

Koncernens intäkterna för 2018 uppgick till 276 mkr (274). För jämförbara fastigheter ökade intäkterna med 3,7 mkr, eller 2,0 procent. Förvärvade fastigheter har, jämfört med föregående år, ökat intäkterna med 43,0 mkr och fastighetsförsäljningarna har minskat intäkterna med 44,7 mkr. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid utgången av året till 9,4 procent (7,3). Justerat för lägenheter och lokaler vilka tomställts inför renovering eller konvertering uppgick den ekonomiska vakansgraden till 5,8 procent.

Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostäder har under året ökat med 3,7 procent, från 949 kronor per kvadratmeter till 984 kronor per kvadratmeter. Vid utgången av året var 133 av 2 936 lägenheter outhyrda, vilket motsvarar en vakansgrad om 4,5 procent. Justerat för 109 lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansgraden till 0,82 procent. Den genomsnittliga hyran för lokaler har under året ökat med 11,4 procent och uppgick vid utgången av året till 1 017 kronor per kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet för årets nyinflyttade hyresgäster uppgick till 96 mkr och den genomsnittliga löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 16 år.

Vid utgången av året uppgick den ekonomiska vakansgraden för lokaler till 15 procent. Justerat för lokaler vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansgraden till 13,0 procent.

Fastighetskostnader

För att förbättra jämförbarheten och för att ge en mer rättvisande bild ha en översyn av redovisningen av administrativa kostnader genomförts. I jämförelse med föregående år innebär detta att för 2018 har administrativa kostnader om 13 mkr redovisats som fastighetskostnader och inte som central administration. De totala fastighetskostnaderna uppgick till 139 mkr (141).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för året uppgick till 137 mkr (133). Förvärvade fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftsöverskottet med 17,0 mkr och fastighetsförsäljningar har reducerat driftsöverskottet med 17,6 mkr. Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 3,7 procent, eller 3,2 mkr. Överskottsgraden för det totala beståndet uppgick till 49 procent (49).

Central administration

Årets kostnad för central administration uppgick till 34 mkr, vilket är 14 mkr lägre än föregående år. Förbättringen beror dels på att en större andel av den administrativa kostnaderna, än tidigare, för 2018 redovisas som fastighetskostnader, dels på att 2017 var belastat med avvecklingskostnader för tidigare VD och CFO.

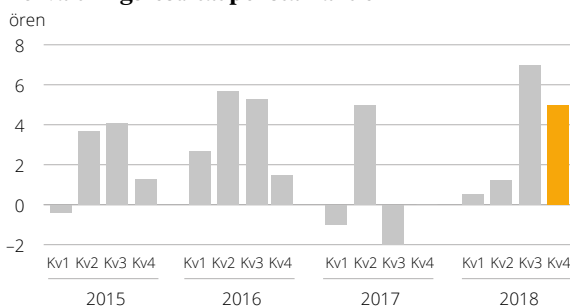
Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -64 mkr (-66).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 39 mkr (20), vilket är 19 mkr bättre än föregående år. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 0,13 kronor per aktie (0,05).

Förvaltningsresultat per stamaktie





Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftsöverskott för jämförbara fastigheter och på att föregående år belastats med avvecklingskostnader för tidigare VD och CFO.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Den sammanlagda värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 193 mkr (41), vilket motsvarar en tillväxt om 6,3 procent. Värdeuppgången beror på förbättrade kassaflöden och att det genomsnittliga direktavkastningskravet sänkts med 0,40 procentenheter till 5,46 procent. Det lägre direktavkastningskravet i sin tur beror på att omförhandling och förlängning av lokalhyresavtal medfört en lägre risk i kassaflödet.

Skatt

Årets resultat är belastat med skatt om 19 mkr, varav 16 mkr avser uppskjuten skatt och 3 mkr avser skatt att betala. Uppskjuten skatt är baserad på framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande delen bedöms realiseras

till den lägre skattesats. I årets skattekostnad ingår en uppskjuten skatteintäkt om 7 mkr till följd av framtida lägre bolagsskatt. Skatt att betala avser främst skatt i förvärvade dotterbolag vilka under året saknat koncernbidragsmöjligheter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 212 mkr (46), vilket är 166 mkr bättre än föregående år. Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror dels på ett förbättrat förvaltningsresultat, 19 mkr, dels på högre värdeuppgång för fastigheter, 152 mkr.

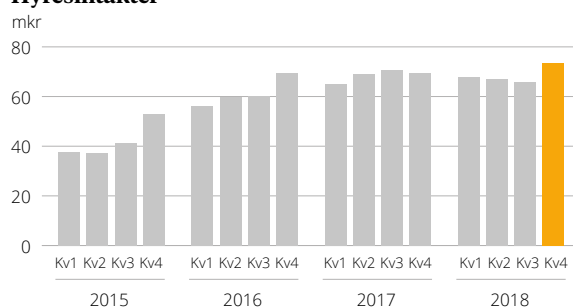
Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten ökade med 35 mkr och uppgick till 66 mkr (31). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -522 mkr (-464). Det lägre kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på fastighetsförsäljningar. Det totala kassaflödet för året uppgick till -88 mkr (8). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 109 mkr (197).

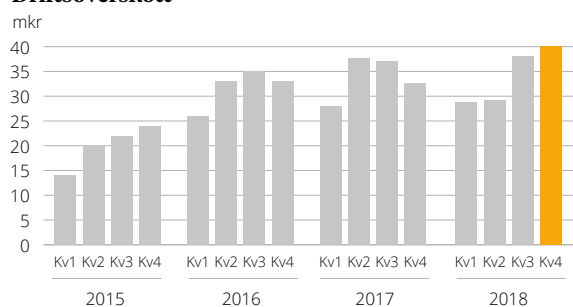
Nyckeltal i urval

Nyckeltal i urval	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Hysesintäkter, mkr	74	69	276	274
Driftsöverskott, mkr	41	33	137	133
Förvaltningsresultat, mkr	13	4	39	20
Direktavkastning, procent	5,1	4,4	4,1	4,8
Värdeförändring fastighet, mkr	83	-24	193	41
Periodens resultat, mkr	99	-12	212	46
Verkligt värde, mkr	3 592	3 063	3 592	3 063
Verkligt värde, kr per kvadratmeter	11 509	9 292	11 509	9 292
Uthyrbar area, kvadratmeter	312 108	329 583	312 108	329 583
Ekonomisk vakansgrad, procent	9,0	7,3	9,0	7,3
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	46	14	66	31
Överskottsgrad, procent	55	47	49	49
Finansiella uppgifter				
Avkastning på eget kapital, procent	41	-5	20	5
Belåningsgrad, procent	64	66	64	66
Finansnetto, mkr	17	18	64	66
Medelränta, procent	2,6	2,8	2,6	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,94	1,30	1,63	1,31
Soliditet, procent	30,2	27,5	30,2	27,5
Aktierelaterade uppgifter				
Eget kapital, kr per stamaktie	5,7	4,7	5,7	4,7
Förvaltningsresultat, kr per stamaktie	0,05	0,00	0,13	0,02
Periodens resultat, kr per stamaktie	0,54	-0,11	1,12	0,20
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,09	5,28	6,09	5,28

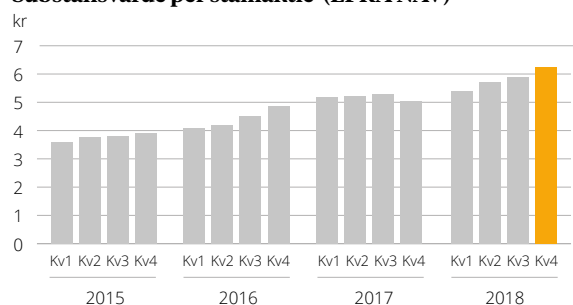
Hysesintäkter



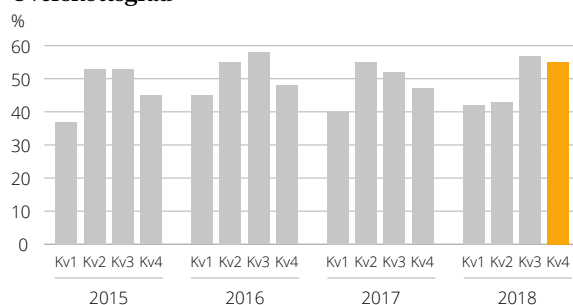
Driftsöverskott



Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)



Överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area	Hyresvärde ¹⁾ mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde	Värde i kr/kvm	Andel
Bostäder	148	2 822	196 248	200	1 020	6 %	2 664	13 573	74 %
Lokaler	28	102	92 785	92	988	16 %	724	7 802	20 %
Industri	3	-	14 690	7	469	26 %	59	4 017	2 %
Samhälls	4	12	8 385	11	1 368	0 %	145	17 352	4 %
Summa	183	2 936	312 108	310	994	9 %	3 592	11 509	100 %

¹⁾ Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 183 fastigheter med en uthyrningsbar area om 312 100 kvadratmeter (330 000) och 2 936 hyreslägenheter (3 244). Verkligt värde uppgick till 3 592 mkr (3 063), vilket motsvarar 11 509 kronor per kvadratmeter (9 292). Fastighetsbeståndet har genom årets förvärv ökat i värde med 703 mkr och genom årets försäljningar minskat med 498 mkr.

Årets investering i befintliga fastigheter uppgick till 131 mkr, varav 43 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter, 28 mkr avsåg konverteringar av lokaler till lägenheter, 30 mkr avsåg uppgraderingar av lokaler. Övriga fastighetsinvesteringar avsåg energiinvesteringar om 7 mkr och nyproduktion av Riki-hus 15 mkr. Årets värdeuppgång uppgick till 193 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 6,3 procent.

Verkligt värde fastigheter

	mkr
Fastighetsvärde 2017-12-31	3 063
Investering	131
Köp	703
Försäljning	-498
Värdetförändring	193
Fastighetsvärde 2018-12-31	3 592
Tillväxt	6,3%

Segmentsinformation

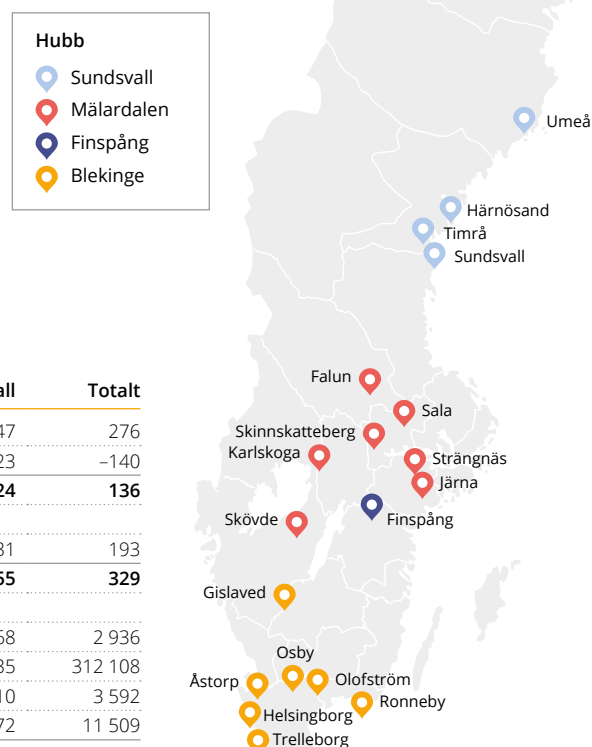
mkr	Blekinge	Finspång	Mälardalen	Sundsvall	Totalt
Intäkter	88	77	64	47	276
Kostnader	-44	-42	-31	-23	-140
Driftsöverskott	44	35	33	24	136
Värdetförändring	106	14	42	31	193
Totalavkastning	150	49	75	55	329
Antal lägenheter	890	916	462	468	2 936
Area	81 529	84 514	73 830	72 235	312 108
Verkligt värde, mkr	814	890	778	1 110	3 592
Värde i kr/kvm	9 979	10 532	10 538	15 372	11 509

Fastigheternas värdering

Amasten värderar samtliga fastigheter kvartalsvis. Sedan 2016 finns ett rullande schema så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Värderingarna har gjort av Nordier Property Advisors och Svefa. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,46 procent, vilket är 0,40 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,57 procent (7,90).

Segmentsinformation

Segmentredovisningen är baserad på geografiskt indelade fastighetshubbar; Sundsvall, Mälardalen, Finspång och Blekinge.



Investeringsverksamheten

Immateriella tillgångar

Amasten förvärvade i augusti Riki Bostad AB för att addera nyproduktion till Amastens erbjudande. Genom förvärvet erhöles den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden uppföra industriellt modulproducerade fastigheter tillverkade av det kinesiska bolaget TLC. Denna rättighet redovisas som en immateriell tillgång, vilken vid utgången av året uppgick till 21 mkr. Inklusive aktiverade utvecklingskostnader för konceptet uppgick de immateriella tillgångarna vid utgången av året till 28 mkr. Årets resultat för bostadsutvecklingen uppgick till -0,3 mkr (0).

Andelar i intressebolag

Under fjärde kvartalet förvärvade Amasten 28 procent av det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. I samband med förvärvet avyttrade Amasten fem fastigheter för ett sammanlagt fastighetsvärde om 257 mkr till Studentbostäder i Sverige AB. Årets resultat från andelar i intressebolag uppgick till -0,5 mkr (0). Amasten förvärvade under fjärde kvartalet även 34 procent av det nybildade bolaget Sollentuna Sjöstjärna 2 AB som den 20 december förvärvade fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sollentuna. Vid utgången av året uppgick andelarna i intressebolag till 77 mkr (0).

Befintliga förvaltningsfastigheter

Under 2018 har 131 mkr (40) investerats i befintliga förvaltningsfastigheter. Av dessa avsåg 43 mkr uppgraderingar av lägenheter. Totalt har 108 lägenheter (17) uppgraderats och färdigställt under året vilket är fler än det, inför året, uppsatta målet om 100 lägenheter.

Uppgraderingarna genomfördes med en genomsnittlig hyresökningen om 56 procent vilket motsvarar ett ökat hyresvärde om 3,2 mkr. De ursprungliga hyresnivåerna ger Amasten goda förutsättningar att uppgradera lägenheter. Utöver uppgraderingar av lägenheter investerades 28 mkr för att konvertera vakanta lokaler till nya lägenheter.

Investeringar	mkr
Uppgraderingar	43
Lokalanpassningar	30
Konverteringar	28
Nyproduktion	15
Energiinvesteringar	7
Övrigt	8
Summa	131

Lägenhetsuppgraderingar

Antal lägenheter	108
Ursprunglig årshyra, mkr	5,7
Ny årshyra, mkr	8,9
Förändring årshyra, mkr	3,2
Årshyra, %	56 %

Lokalanpassningar uppgick till 30 mkr vilka främst genomförs i samband med omförhandling eller tecknande av hyreskontrakt.

Under 2018 investerades 7 mkr i energieffektiviserade åtgärder och 15 mkr i nyproduktion av fastigheter.

Nyproduktion av fastigheter genomförs genom Amastens dotterbolag Riki Bostad vilket producerar kostnadseffektiva modullägenheter. Övriga investeringar avser fastighetsinvesteringar till exempel passagesystem och entréportar.

Investeringarna får en positiv effekt på kassaflödet, ökar fastighetsvärdet och bidrar till en högre trivselfaktor för våra hyresgäster.

Fastighetsförvärv

Amasten har under 2018 genomfört fastighetsförvärv i Sundsvall och Umeå till ett sammanlagt fastighetsvärde om 703 mkr.

Förvärvet i Sundsvall omfattar 21 fastigheter, 407 lägenheter med en total uthyrningsbar area på 42 531 kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet uppgick till 51 mkr.

I Umeå förvärvades två fastigheter med totalt 77 lägenheter fördelat på 2 600 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 5 mkr per år. Det första Riki-huset med 44 lägenheter invigdes den 15 november. Det andra Riki-huset färdigställs under 2019 med beräknad inflyttning under september.

Fastighetsförsäljningar

Under året har Amasten avyttrat fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 498 mkr.

Under fjärde kvartalet såldes fem fastigheter i Ronneby för ett sammanlagt fastighetsvärde om 254 mkr till Studentbolaget i Sverige AB. Fastigheterna omfattar 12 500 kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 21 mkr per år. Utöver försäljningen till Studentbolaget i Sverige AB har ytterligare fyra fastigheter i Ronneby sålts för ett sammanlagt fastighetsvärde om 25 mkr.

Under året såldes 15 fastigheter omfattande 35 000 kvadratmeter i Härnösand till ett sammanlagt fastighetsvärde om 206 mkr. Försäljningen innebar att Amasten sålde merparten av beståndet på orten och avtalade även om försäljning av den kvarvarande fastigheten.

I Skinnskatteberg har 30 av 65 villor avyttrats till ett sammanlagt fastighetsvärde om 10 mkr. Utöver ovanstående försäljningar har tre mindre fastigheter avyttrats i Kvidinge, Torsås och Mörbylånga för ett sammanlagt fastighetsvärde om 3 mkr.

I det fjärde kvartalet har Amasten avtalat om försäljning av nio fastigheter i Skåne och Karlskoga till Fastator samt tre fastigheter i Timrå till Offentliga hus omfattande totalt 34 000 kvadratmeter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 239 mkr. Fastigheterna planeras frånträdas under första kvartalet 2019.

Hyresgäster

Hyror och hyresgäster

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat negativt.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Största hyresgästen svarar för 2,8 procent av totala hyresintäkter, den

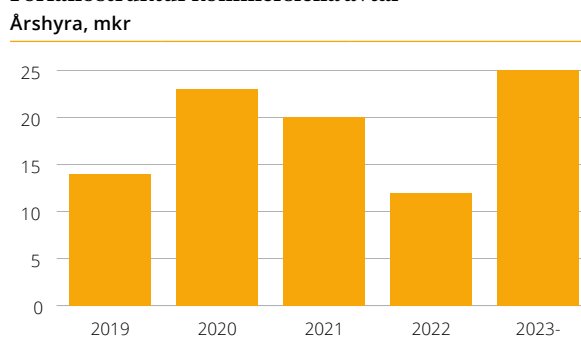
största icke kommunalt eller statligt finansierade står för 1,5 procent och de tio största svarar för 13,0 procent av hyresvärdet. Per utgången av året hade bolaget hyresavtal omfattande 2 759 lägenheter, 387 kommersiella kontrakt och 1 873 parkeringar.

Hyresintäkter från statligt eller kommunalt finansierad verksamhet svarar för 30 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Årshyra, mkr	Andel
2019	107	14	5 %
2020	140	23	8 %
2021	79	20	7 %
2022	34	12	4 %
2023-	27	25	9 %
Summa	387	94	33 %
Bostad	2 759	189	65 %
Parkering	1 873	6	2 %
Summa	5 019	289	100 %

Förfallostruktur kommersiella avtal



Årshyra per hyresgäst

10 största hyresgästerna	Årshyra, mkr	Andel
Sala Kommun	8	2,8 %
Timrå Kommun	6	2,2 %
Dagab Inköp och Logistik AB	4	1,5 %
Eson Pac Sweden AB	4	1,2 %
Finspångs Kommun	3	1,1 %
ICA Sverige AB	3	1,0 %
Umeå Kommun	3	0,9 %
Arbetsförmedlingen	2	0,8 %
Coop Nord Ekonomisk förening	2	0,8 %
Swedbank AB	2	0,8 %
10 största hyresgästerna	38	13 %
-varav stat och kommun	23	8 %
Övriga	56	19 %
-varav stat och kommun	6	2 %
Kommersiella avtal	94	33 %
Bostad	189	65 %
Parkeringar	6	2 %
Total	289	100 %

Årshyra per lokaltyp

Lokaltyp	Årshyra, mkr	Återstående avtalstid, år
Butik	24	3,5
Kontor	43	4,0
Restaurang	10	2,5
Lager	1	1,1
Industri	5	8,9
Samhälls	12	6,1
Summa	94	4,5

Nyproduktion av bostäder



Riki Bostad

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bostad. För tre år sedan grundades Riki med idén om ett nytänkande och kostnadseffektivt byggsystem med kort produktionstid som gör att fler fastighetsägare kan investera i nyproduktion. Amasten förvärvade Riki Bostad under hösten 2018. Riki Bostad bygger lägenheter åt Amasten och utför även entreprenad åt andra fastighetsägare. Idag har Riki Bostad 87 lägenheter under produktion i Umeå och Timrå.

Kostnadseffektivt

Vi vill göra något åt bostadsbristen och det är kostnadseffektiva lägenheter som efterfrågas. Genom att producera lägenhetsmoduler industriellt sänker vi produktionskostnaden och kan därmed erbjuda hyresrätter och bostadsrätter till lägre hyres- och prisnivåer.

Kort produktionstid

Från projektstart till inflyttning tar det tio månader att producera husen. Den kortare produktionstiden beror på att grundläggningsarbetet startas samtidigt som de färdiginsredda modulerna byggs i fabriken. Endast installationer, rördragningar och tak- och fasadmontage görs på byggarbetsplatsen. Tidsåtgången kan

jämföras med halvprefabricerade bostäder som har en produktionstid på cirka 18 månader. Den kortare byggtiden gör att kostnaden blir lägre och leder till mindre störningar under byggnation för boende i område.

Kvalité

Lägenhetsmodulerna projekteras, byggs och kvalitetssäkras under svensk projektledning i fabrik.

Lägenheterna har god inomhusmiljö och är av god svensk standard med parkettgolv, IKEA-kök och bänkskiva av granit samt vitvaror från Siemens. Badrummen har golvvärme och är helkaklade. Modulerna bygger på ett antal standardmoduler som går att variera till en mängd olika hustyper.

Eftersom fasaden görs på plats blir gestaltningen av husen mycket flexibel.

Miljö

Materialvalen och det industriella byggandet ger en lägre miljöpåverkan. Husen är klädda med en mycket effektiv isolering för högsta möjliga energiprestanda, och de kan förses med sedumtak och solceller. Energiförbrukningen understiger Boverkets riktlinjer.

Husen har från- och tilluftssystem med värmeåtervinning. Målsättningen är att varje projekt ska bli miljöcertifierat.

Finansiering

Eget kapital och soliditet

Det egna kapital har under året ökat med 289 mkr och uppgick till 1 197 mkr vid utgången av året. Nyemissioner i samband med förvärvet av Riki Bostad AB och Tvättbjörnen Förvaltning AB har ökat det egna kapitalet med 93 mkr. Soliditeten uppgick till 30 procent (28). Substansvärdet per stamaktie har under året ökat med 0,81 till 6,09 kronor per aktie (5,28).

Räntebärande skulder och likviditet

Koncernens räntebärande skulder har i samband med fastighetsförvärv ökat med 291 mkr och uppgick vid utgången av året till 2 505 mkr (2 214). Lån från banksektorn uppgick till 2 080 mkr (1 752) och övrigt finansiering vilken vid utgången av året endast avsåg ett utestående obligationslån uppgående till 425 mkr (462).

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till investeringar i fastigheter, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har sänkts till 64 procent (66).

Genomsnittlig räntenivå har under året sänkts och uppgick till 2,64 procent (2,80). Genomsnittlig kapitalbindningstid har ökat från 2,4 år till 4,1 år. Genomsnittlig räntebindningstid har sedan årsskiftet minskat från 4,7 månader till 3,7 månader. Räntetäckningsgraden för året har ökat och uppgick till 1,63 (1,31).

Efter utgången av året har bolaget ingått en räntesäkring vilket medför att räntebindningstiden ökar till 11,1 månader.

Likviditeten uppgick vid utgången av året till 109 mkr (197).

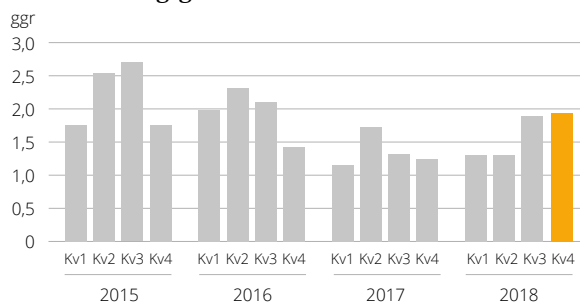
Räntebärande skulder per 2018-12-31

Bankfinansiering	Kapitalbindning			Räntebindning		
	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta, %
2019	1 184 143	23 387	1,97	1 904 801	37 306	1,96
2020	536 757	9 198	1,71	150 140	2 817	1,88
2021	159 989	3 371	2,11	25 000	890	3,56
2022	-	-	-	-	-	-
2023-	199 051	5 057	2,54	-	-	-
Summa/genomsnitt	2 079 940	41 013	1,97	2 079 940	41 013	1,97

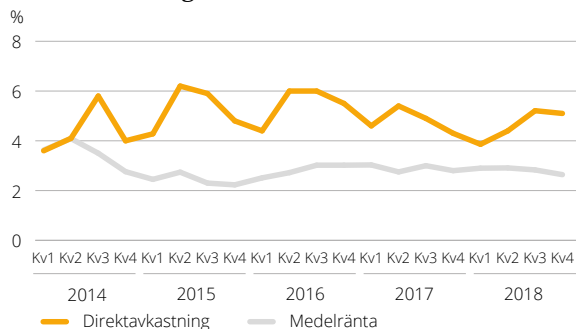
Övrig finansiering

2019	425 017	25 001	5,88	425 017	25 001	5,88
Summa/genomsnitt	425 017	25 001	5,88	425 017	25 001	5,88
Total Summa/genomsnitt	2 504 957	66 014	2,64	2 504 957	66 014	2,64

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och medelränta



Händelser och övriga upplysningar

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

Väsentliga händelser under kvartalet

- 2 oktober tillträdde 21 fastigheter i Sundsvall genom förvärvet av Tvättbjörnen.
- 10 oktober lanserade Amasten tillsammans med läxhjälp sin satsning på digitaliserad läxhjälp.
- 31 oktober frånträdde 5 fastigheter i Ronneby till Studentbostäder i Sverige AB.
- 15 november invigdes Sveriges första Riki-hus.
- 16 november förvärvade Amasten två Riki-hus i Umeå för 87 mkr.
- 19 november avtalade Amasten om att sälja kommersiella fastigheter för 239 mkr.
- 11 december tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Finspång kommun med ett hyresvärde om 26 mkr.
- 12 december utsågs Sebastian Schönström till finanschef och David Svensson till controller.
- 20 december förvärvades 8 000 BTA bygggrätt i Sol-lentuna, genom ett nybildat intressebolag, för att bygga Stockholmsområdets första Riki-hus.
- 21 december tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Sundsvalls kommun med ett hyresvärde om 8,5 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- 17 januari har bolaget ingått en ränteswap vilket innebär att räntebindningstiden ökar till 11,1 månader.
- 24 januari togs första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick vid årets utgång till 40 personer totalt i koncernen, varav 30 män och 10 kvinnor.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 13 mkr (21) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Årets resultat uppgick till 11 mkr (-29). Moderbolagets investeringar i andelar i koncernföretag uppgick till 20 mkr (75).

Närstående transaktioner

Under året förvärvades två nyproducerade Riki-hus i Umeå om 87 mkr. Förvärven var föremål för närstående transaktion och godkändes på en extra bolagsstämma den 7 december. Utöver de genomförda förvärven finns inga närstående transaktioner i bolaget.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser motsvarande period 2017. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utgången av föregående året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2017 års årsredovisning.

Redovisningsprinciper

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2017 som finns tillgänglig på www.amasten.se

Redovisningsprinciper och värderingsgrunder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Standarder som träder i kraft 2018 och 2019

IFRS 9 Finansiella instrument

Koncernen tillämpar den nya standarden sedan den 1 januari 2018. Standarden innehåller nya regler för klassificering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och kreditreserveringar. Koncernens kreditförluster är historisk små, varför tillämpningen av denna nya standarden inte har haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning. Efter utvärdering av kreditreserveringar för moderbolaget avseende koncernfodringar på dotterbolag har bedömningen gjorts att detta inte har en väsentlig effekt på resultat- och balansräkning.

IFRS 15 Intäkter

Koncernen tillämpar den nya standarden sedan den 1 januari 2018. Standarden omfattar redovisning av intäkter från kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som inte redovisas enligt IFRS 15. Amasten upplåter huvudsakligen bostäder och lokaler genom hyresavtal, vilka förutom rätten att nyttja den hyrda bostaden eller lokalen, även omfattar till exempel värme, vatten, avlopp, snöröjning och sophämtning. Eftersom den enskilda hyresgästen inte äger rätten att teckna avtal med någon annan leverantör anser Amasten att hela hyresbeloppet redovisningsmässigt är att betrakta som hyra.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Bedömningen är att koncernens innehav av tomträtter är det som kan komma att påverka de finansiella rapporterna. Amasten har avtalat om avyttring under första kvartalet av tomträtterna. Utöver tomträttsavtal är Amasten leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat och balansräkning.

Om First North Premier

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ Stockholm. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen och säkerställer också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav.

Utöver de krav som finns på First North tillkommer med en notering på First North Premier följande krav från Nasdaq:

- Bolagets free float ska vara minst 25 procent
- Marknadsvärdet ska vara minst 10 miljoner euro
- Bolaget måste tillämpa IFRS för redovisning och finansiella rapporter
- Bolag på First North Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar bolagsstyrningskoden.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.



Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	74 309	69 297	275 951	273 962
Fastighetskostnader	-33 263	-36 629	-139 390	-140 530
Driftsöverskott	41 046	32 668	136 561	133 432
Central administration	-10 403	-10 627	-33 569	-47 446
Resultat från andelar i intressebolag	-522	-	-522	-
Resultat bostadsutveckling	-305	-	-305	-
Övriga rörelseintäkter	-	3	62	51
Resultat före finansnetto	29 816	22 044	102 227	86 037
Finansnetto	-16 626	-17 782	-63 550	-66 363
Förvaltningsresultat	13 190	4 262	38 677	19 674
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	83 070	-23 587	192 638	41 073
Resultat före skatt	96 260	-19 325	231 315	60 747
Skatt	2 659	7 527	-19 496	-14 769
Periodens resultat	98 919	-11 798	211 819	45 978
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Periodens totalresultat	98 919	-11 798	211 819	45 978
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	9 190	262	22 672	3 674
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	94 919	-15 798	195 819	29 978
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,05	0,00	0,13	0,02
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,54	-0,11	1,12	0,20
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr) ¹⁾	0,50	-	1,03	-

¹⁾ Utspädningen avser ett aktieoptionsprogram uppgående till 15 miljoner aktier.

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	27 619	-
Fastigheter	3 592 085	3 062 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	641	786
Andelar i intressebolag	76 646	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	79 169	50
Summa anläggningstillgångar	3 776 160	3 063 336
Omsättningstillgångar		
Varulager	947	408
Kundfordringar	8 033	1 925
Övriga fordringar	47 478	22 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 311	13 876
Likvida medel	109 155	196 738
Summa omsättningstillgångar	188 924	235 205
SUMMA TILLGÅNGAR	3 965 084	3 298 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	1 196 553	908 234
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatt	96 971	81 050
Långfristiga räntebärande skulder	1 320 814	1 594 220
Övriga långfristiga skulder	1 595	1 638
Summa långfristiga skulder	1 419 380	1 676 908
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 184 143	619 656
Leverantörsskulder	34 300	11 265
Skatteskuld	4 334	4 861
Övriga kortfristiga skulder	58 235	19 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 139	58 156
Summa kortfristiga skulder	1 349 151	713 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 965 084	3 298 541

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2017-01-01	150 259	1 870 216	-1 164 169	856 306
Årets resultat			45 978	45 978
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Optionslikvid		2 250		2 250
Apportemission	4 925	14 775		19 700
Utgående eget kapital 2017-12-31	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Årets resultat			211 819	211 819
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Apportemission	22 500 000	70 000	0	92 500
Utgående eget kapital 2018-12-31	177 684	1 957 241	-938 374	1 196 553

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	41 046	32 668	136 561	133 432
Central administration	-10 404	-10 627	-33 570	-47 446
Återläggning av avskrivningar	140	289	832	1 146
Bostadsutveckling	-305	-	-305	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	62	51
Betald ränta	-16 856	-19 754	-63 145	-65 736
Betald skatt	-4 114	611	-3 847	-2 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9 507	3 187	36 588	19 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar rörelsefordringar	5 743	3 853	-41 557	-9 140
Förändringar rörelseskulder	31 130	7 421	71 388	21 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 380	14 461	66 419	31 170
Investeringsverksamheten				
Förvärv immateriella rättigheter	-9 488	-	-27 619	-
Investering i befintliga fastigheter	-60 680	-12 886	-131 297	-39 674
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-677 959	-177 994	-702 959	-657 183
Avyttring av förvaltningsfastigheter	256 497	139 460	497 309	233 429
Förvärv av andelar i intressebolag	-77 168	-	-77 168	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-58 027	-	-79 119	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	182	12	-687	-126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-626 643	-51 408	-521 540	-463 554
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	72 500	-	92 500	-
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000	-16 000
Optionslikvid	-	2 250	-	2 250
Långfristiga ej räntebärande skulder	-172	124	-43	252
Upptagna lån	758 715	246 804	928 635	798 069
Amortering/lösen av lån	-246 981	-127 129	-637 554	-343 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	580 062	118 049	367 538	440 710
Periodens kassaflöde	-201	81 102	-87 583	8 326
Likvida medel vid periodens början	109 356	115 633	196 738	188 412
Likvida medel vid periodens slut	109 155	196 735	109 155	196 738

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	12 541	21 329
Administrationskostnader	-44 519	-48 084
Rörelseresultat	-31 978	-26 755
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	24 584	23 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34 604	-34 488
Resultat efter finansiella poster	-41 998	-37 714
Bokslutsdispositioner		
Utdelning från dotterbolag	10 000	-
Mottagna koncernbidrag	43 213	-
Resultat före skatt	11 215	-37 714
Skatt	-675	8 938
Årets resultat	10 540	-28 776

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	617	373
Andelar i koncernföretag	429 810	409 810
Uppskjuten skattefordran	13 821	14 781
Koncernfordringar	865 664	849 419
Kortfristiga fordringar	3 701	5 437
Kassa och bank	1 373	181
SUMMA TILLGÅNGAR	1 314 986	1 280 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	182 007	159 507
Fritt eget kapital	473 860	409 320
Summa Eget kapital	655 867	568 827
Räntebärande skulder	425 017	439 717
Skulder till koncernföretag	217 260	244 882
Övriga skulder	16 842	26 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 314 986	1 280 001

Amastens aktier

Sedan den 8 juli 2016 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolaget stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF.

Aktiekursutveckling och handeln i aktierna

Aktiekursen vid årets utgång uppgick till 4,25 kr per stamaktie (3,39) vilket motsvarar ett börsvärde om 743 mkr (523). Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under kvartalet till 82 584 stamaktier (147 026) eller 345 269 kronor (658 485). Preferensaktiens aktiekurs uppgick vid kvartalets utgång till 309 kr (315) vilket motsvarar ett börsvärde om 247 mkr (252). Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under kvartalet till 1 020 preferensaktier (650) eller 309 936 kronor (203 107). Det samlade börsvärdet per kvartalets utgång uppgick till 990 mkr (969).

Aktiekapitalet

Vid utgången av året uppgick antalet aktier till 175 684 005 aktier, fördelat på 174 884 005 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. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie.

Antalet aktieägare per kvartalets utgång uppgick till 12 151 stycken.

Utdelning

Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor.

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för stamaktierna.

Aktieinformation

Kortnamn AMAST

ISIN-kod SE0005034550

Kortnamn AMAST PREF

ISIN-kod SE0005933322

2018-12-31	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	4,25	309
Börsvärde	743 257 021	247 200 000
Genomsnitt antal omsatta aktier	82 584	1 020
Genomsnitt omsättning	345 269	309 936
Genomsnittligt antal utestående aktier	174 884 005	800 000

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2018-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter AB	30 005 836	0	30 005 836	17,1 %	17,1 %
Ålandsbanken i ägares ställe	28 039 080	1 780	28 040 860	16,0 %	16,0 %
Tvättbjörnen Holding AB	20 500 000	0	20 500 000	11,7 %	11,7 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	14 422 836	0	14 422 836	8,2 %	8,2 %
BNY MELLON (FORMER MELLON), W9	11 089 973	0	11 089 973	6,3 %	6,3 %
Hembla AB	10 000 000	0	10 000 000	5,7 %	5,7 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	4 578 449	105 808	4 684 257	2,7 %	2,6 %
SEB Life International	4 516 060	0	4 516 060	2,6 %	2,6 %
Alfred Berg	2 941 243	0	2 941 243	1,7 %	1,7 %
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	1,1 %	1,1 %
Jan-Erik Höjvall*	1 970 274	9 503	1 979 777	1,1 %	1,1 %
Summa	130 063 751	137 091	130 200 842	74,1 %	74,3 %
Övriga	44 820 254	662 909	45 483 163	25,9 %	25,7 %
Total	174 884 005	800 000	175 684 005	100 %	100 %

*Privat och via bolag



Undertecknande

Stockholm den 22 februari 2019

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis per 31 december 2018. Intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för kommande tolv månadersperiod, utan baseras enbart på bolagets fastighetsbestånd beaktat avtalade försäljningar per bokslutsdatum exklusive intressebolag.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2018, bedömda fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna. Finansnettot är baserat på räntebärande skulder och finansiella tillgångar per den 31 december 2018 med gällande räntevillkor vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

Intjäningsförmåga per 31 december 2018

publicerad 22 februari 2019

mkr

Intäkter	269
Fastighetskostnader	-123
Driftsöverskott	146
Central administration	-23
Finansnetto	-65
Förvaltningsresultat	59
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	43
Antal stamaktier	174 884 005
Förvaltningsresultat per stamaktie	0,24



Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, Bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Amasten Fastighets AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Amasten Fastighets ABs nyckeltal definieras och beräknas.

Generella

Fastighetshubb: Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning: Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.

Anges för att belysa fastigheternas förmåga att generera avkastning.

Driftsöverskott: Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad: Hyresintäkter i relation till hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad: Hyresvärde för outhyrda areor i relation till totalt hyresvärde

Fastighetskostnader: Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration

Förvaltningsresultat: Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.

Hyresvärde: Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick

Överskottsgrad: Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

Finansiella

Avkastning på eget kapital: Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital.

Anges för att belysa koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.

Belåningsgrad: Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till investeringar i fastigheter, bostadsutveckling och intressebolag. Används för att belysa koncernens finansiella risk.

Finansnetto: Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader.

Kapitalbindning, år: Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

Räntebindning, år: Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

Räntetäckningsgrad: Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

Soliditet: Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Aktierelaterade

Eget kapital per stamaktie: Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier. Anges för att belysa ägares andel av koncernens totala nettotillgångar per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie: Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Anges för att belysa ägares andel av koncernens förvaltningsresultat per stamaktie.

Resultat per stamaktie: Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Anges för att belysa ägares andel av koncernens resultat per stamaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV): Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital samt återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i relation till antal utestående stamaktier. Anges för att belysa koncernens långsiktiga substansvärde.

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)
Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Tel: +46 (0)10 17 89 700
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Revisorer

Ernst & Young AB
Box 7850
103 991 Stockholm
Tel: +46 (0)8 520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Certified Adviser

FNCA Sweden AB
Humlegårdsgatan 5
Box 5807
102 48 Stockholm
Tel: +46 (0)8 528 00 399
Hemsida: www.fnca.se
E-mail: info@fnca.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Box 7822
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 (0)8 402 90 00

Kalendarium

vecka 15, 2019	Årsredovisning 2018
2019-05-9	Delårsrapport januari – mars
2019-05-16	Årsstämma 2019
2019-08-30	Delårsrapport april – juni
2019-11-15	Delårsrapport juli – september
2020-02-21	Delårsrapport oktober – december

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0005034550
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

Jan-Erik Højvall
VD

janerik.hojvall@amasten.se
+46 (0)70-553 80 04

Hans Ragnarsson
CFO/vVD

hans.ragnarsson@amasten.se
+46 (0)70-328 85 83

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 februari 2019 kl. 07.00 CET.



Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Tel: +46 (0)10-17 89 700
E-mail: info@amasten.se
Hemsida: www.amasten.se