

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2017



Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Finspång, Ronneby samt Sundsvallsregionen och Mälardalen.

Marknadsvärdet uppgår till över 3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 65 procent av bostäder.

Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.



Fastigheten på omslaget är Magistern 23, Härnösand.

AMASTEN

Kvartalet oktober – december 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 69,3 mkr (69,3).
- Driftsöverskottet uppgick till 32,7 mkr (33,1).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4,3 mkr (6,5).
- Periodens resultat uppgick till –11,8 mkr (46,4).
- Resultatet per stamaktie uppgick till –0,10 kr (0,28) före utspädning och –0,10 kr (0,28) efter utspädning.
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie uppgick till 5,05 kr (4,87).
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 4,3 procent och överskottsgraden var 47 procent.

Perioden januari – december 2017

- Hyresintäkterna ökade till 274,0 mkr (246,1).
- Driftsöverskottet ökade till 133,4 mkr (126,5).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,7 mkr (39,2).
- Årets resultat uppgick till 46,0 mkr (132,4).
- Resultatet per stamaktie uppgick till 0,20 kr (0,78) före utspädning och 0,18 kr (0,78) efter utspädning.

Väsentliga händelser under kvartalet

- 16 oktober förvärvade Amasten ett fastighetsbestånd av Bohem i Skövde för 71 mkr.
- 16 oktober beslutades på extra bolagsstämma att emittera teckningsoptioner i bolaget.
- 30 november förvärvade Amasten ett fastighetsbestånd i Sundsvall för 130 mkr.
- 1 december avyttrade Amasten fastigheten Sleipner 6 i Helsingborg för 153 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- 8 januari tillträdde Mikael Rånes sin tjänst som Förvaltningschef.
- 15 januari frånträdde Amasten hela fastighetsbeståndet i Härnösand för 235 mkr.
- 1 februari frånträdde Amasten två enskilda fastigheter i Ronneby för 7 mkr.
- 1 februari tillträdde Hans Ragnarsson sin tjänst som CFO.

JANUARI-DECEMBER 2017

HYRESINTÄKTER

274,0 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT

133,4 MKR

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

19,7 MKR

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

5,05 KR

DIREKTAVKASTNING

4,8 PROCENT

FASTIGHETSVÄRDE

3 063 MKR

Perioden i korthet, mkr

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hyresintäkter	69,30	69,33	273,96	246,11
Driftsöverskott	32,67	33,08	133,43	126,54
Direktavkastning, %	4,3%	5,6%	4,8%	5,6%
Resultat före skatt	-11,73	66,10	68,35	168,65
Förvaltningsresultat	4,26	6,49	19,67	39,23
Värdetändringar fastigheter	-15,99	59,40	48,24	128,65
Periodens resultat	-11,80	46,36	45,98	132,38
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	-0,10	0,28	0,20	0,78
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	-0,10	0,28	0,18	0,78
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,05	4,87	5,05	4,87

Definitioner, se sid 23.



Vi har under det sista kvartalet 2017 arbetat med flera olika åtgärder för att Amasten ska bli ett lönsammare, större bolag. Analysarbetet har fortsatt och vi har tillsammans med våra externa värderare gjort en mer omfattande genomgång av våra fastigheters marknadsvärden vilka numera baseras på mer realistiska fastighetskostnader. Det har inneburit en justering av värderingarna på fastighetsnivå. Det sammanlagda värdet för fastighetsbeståndet har ökat med 48 mkr för sista kvartalet och med 524 för helåret.

Vi har arbetat fram en ny affärsplan 2018 för bolaget. Affärsplanen innehåller budget för samtliga fastigheter med tyngdpunkt på de investeringar som ska genomföras för att förbättra driftnettot. Det finns även en plan för köp och försäljningar av fastigheter. Ett aktivt arbete är inlett gällande finansiering, för att minska våra räntekostnader för lån. Hållbarhetsfrågor prioriteras högt i bolaget.

Vår förvaltningsorganisation har genomgått en förändring från att vara extern till intern organisation. Vi kommer att internt sköta mer av vår förvaltning för att minska kostnaderna. Vi kommer att ha en starkare lokal närvaro med delegerat arbetssätt. Ekonomiavdelningen kommer att vara en intern organisation från och med 2018, för att spara kostnader och få en bättre kontroll.

Vi har sålt fastigheten Sleipner 6 i Helsingborg för 152 mkr med frånträde den 1 december 2017. Priset översteg värderingen med 6 procent. Skälet till försäljningen var att vi har ett fåtal fastigheter i Helsingborg och att vi istället kan koncentrera oss på att utveckla våra fastighetsbestånd i andra orter.

Förvaltningsresultat för 2017 uppgick endast till 20 mkr. Det är alldeles för lågt. Vi hade dock engångskostnader om

10 mkr som till en del förklarar det låga resultatet. Våra vakanser för lokalytor har ökat och hyresgarantier som erhöles vid förvärvet har löpt ut. Vi ska nu vända utvecklingen.

Jag blickar verkligen framåt, 2018 är året då vi ska förbättra resultatet avsevärt med det åtgärdspaket som arbetats fram under hösten 2017. Vi kommer att påbörja ombyggnation av lokaler till bostäder. Vårt mål är att 100 lägenheter ska genomgå en total uppgradering under 2017 med en god lönsamhet. Vi ska också förbättra resultatet genom att minska den ekonomiska vakansen från dagens nivå om 7 procent. Under 2018 kommer vi också att lägga stort fokus på att utveckla och kvalitetssäkra rutiner för intern kontroll och finansiell rapportering.

Vi siktar på ett förvaltningsresultat överstigande 50 mkr för 2018. Vid slutet av året ska Amastens förvaltningsresultat, mätt i intjäningsförmåga, vara väsentligt högre.

Stockholm i februari 2018

Jan-Erik Höjvall

Verkställande direktör

2018 är året då vi ska
förbättra resultatet
avsevärt med det
åtgärds paket som arbetats
fram under hösten 2017.



Brottaren 3, Ronneby

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2016.

FJÄRDE KVARTALET OCH HELÅRSSPERIODEN 2017

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för 2017 ökade med 28 mkr och uppgick till 274 mkr (246). Intäktsökningen beror huvudsakligen på ett genom köp ökat fastighetsinnehav. Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 69 mkr vilket är oförändrad nivå jämfört med fjärde kvartalet 2016. För både helåret 2017 och för fjärde kvartalet 2017 har hyresintäkterna i jämförelse med föregående år påverkats negativt av ökade vakanser, nedskrivning av hyresfordran och av att vid förvärv erhållna hyresgarantier har löpt ut.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 141 mkr vilket motsvarar en ökning med 21 mkr jämfört med föregående år. Kostnadsökningen förklaras av ett utökat fastighetsinnehav. Fastighetskostnaderna för fjärde kvartalet uppgick till 37 mkr, vilket är i nivå med kostnaderna för fjärde kvartalet 2016.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet har under året ökat med 6 mkr och uppgick till 133 mkr (127). Ökningen av driftsöverskottet förklaras främst av ett ökat fastighetsinnehav, men även driftsöverskottet har påverkats negativt av ovan nämnde vakansökning, nedskrivning av hyresfordran och avtrap-pade hyresgarantier. Överskottsgraden uppgick till 49 procent (51). Driftsöverskottet för fjärde kvartalet uppgick till 33 mkr (33) och överskottsgraden uppgick till 47 procent (48).

Finansnetto

Finansnettot har under året ökat med 22 mkr och uppgick till -66 mkr (-44). De högre räntekostnaderna beror huvudsakligen på ökade räntebärande skulder för att finansiera årets fastighetsförvärv. Medelräntan för de räntebärande skulderna har ökat till följd av emission av icke säkerställda

obligationer under 2016 och 2017. Finansnettot för 2017 har vid jämförelse med 2016 också påverkats negativt genom avgifter för emission av obligationerna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för 2017 uppgick till 20 mkr (39). Resultatförsämringen förklaras främst av ökade finansiella kostnader och av engångskostnader om 10 mkr hänförliga till nedskrivning av hyresfordran samt avgångsvederlag för VD och CFO.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeuppgången för fastighetsbeståndet uppgick på årsbasis till 48 mkr (129), vilket motsvarar en värdetillväxt om 2 procent. Värdeuppgången för helåret 2017 beror på sänkta direktavkastningskrav. Fjärde kvartalet redovisas netto en värdeförändring om -16 mkr (59). Värdenedgången under fjärde kvartalet förklaras främst av att de bedöma fastighetsvärdena vid årsskiftet har baserats på mer realistiska fastighetskostnader vilken påverkat bedömda kassaflöden negativt i förhållande till värderingar för tidigare perioder vilka huvudsakligen har baserats på schabloniserade fastighetskostnader.

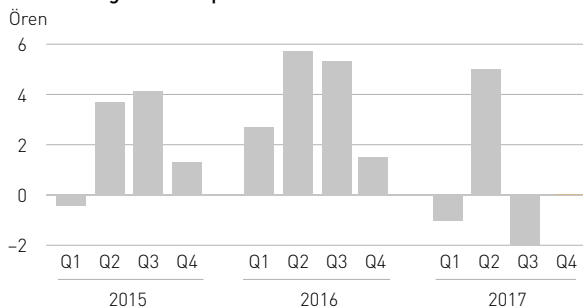
Årets resultat

Årets resultat uppgick till 46 mkr (132). Resultatet för fjärde kvartalet uppgick till -12 mkr (46).

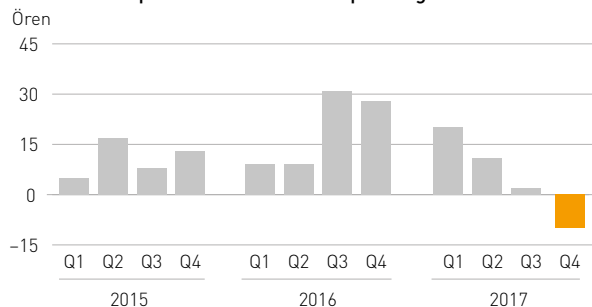
Årets kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten för 2017 uppgick till 26,6 mkr (19,6). Från finansieringsverksamheten uppgick kassaflödet till 440,4 mkr (319,5) som använts till investeringar i nya fastigheter. Det totala kassaflödet för helåret uppgick till 8,3 mkr (154,4). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 196,7 mkr (188,4).

Förvaltningsresultat per stamaktie

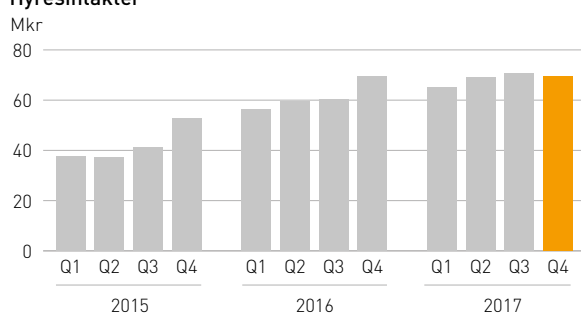
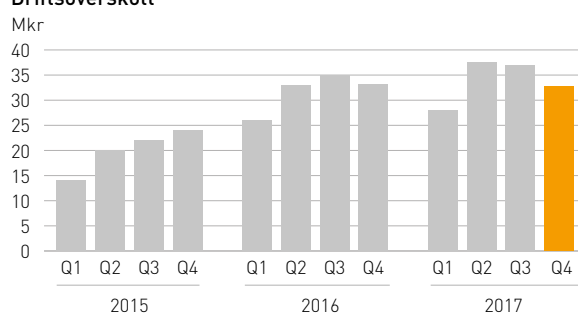
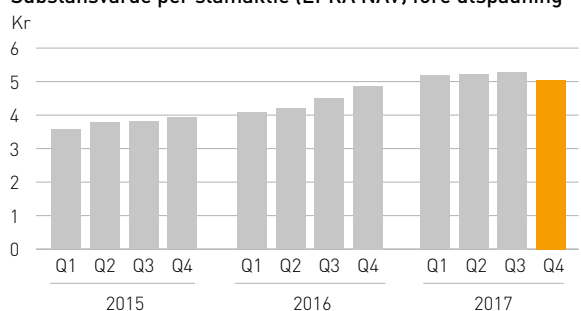
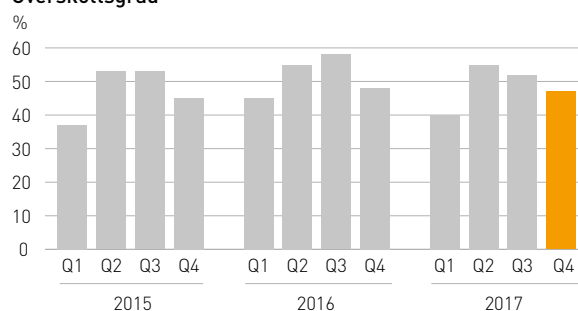


Totalresultat per stamaktie före utspädning



Nyckeltal i urval

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Aktierelaterade, kr per aktie				
Genomsnittligt antal stamaktier	151 100 672	149 459 005	149 869 422	149 173 291
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,00	0,02	0,02	0,16
Periodens resultat per stamaktie	-0,10	0,28	0,20	0,78
Antal stamaktier per periodens slut	154 384 005	149 459 005	154 384 005	149 459 005
Eget kapital, kr/stamaktie	4,59	4,39	4,59	4,39
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,05	4,87	5,05	4,87
Börskurs per bokslutsdagen	3,39	3,37	3,39	3,37
Fastighetsrelaterade				
Antal kvadratmeter	329 583	301 015	329 583	301 015
Hysesvärde helår, kr/kvm	946	912	946	912
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	92	93	92	93
Överskottsgrad, %	47	48	49	51
Redovisat värde, kr/kvm	9 292	8 435	9 292	8 435
Antal fastigheter	207	197	207	197
Direktavkastning, %	4,3	5,6	4,8	5,6
Finansiella				
Räntetäckningsgrad, %	124	145	130	190
Soliditet, %	28	31	28	31
Skuldsättningsgrad, ggr	2,63	2,22	2,63	2,22
Belåningsgrad, %	67	64	67	64
Belåningsgrad, fastigheter, %	72	69	72	69

Hysesintäkter

Driftsoverskott

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV) före utspädning

Överskottsgrad




Göktytan 2, Karlskoga

FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 3 063 mkr vid årets utgång. Detta är en ökning med 48 mkr jämfört med föregående kvartal. Under kvartalet förvärvades fastigheter i Skövde och Sundsvall samtidigt som en fastighet i Helsingborg avyttrades.

Andel fastigheter redovisat värde per region



Region Syd, 31%
Region Mitt, 48%
Region Norr, 21%

Andel bostäder och lokaler



Bostäder, 61%
Lokaler, 39%

Redovisat värde per region



Region Syd, 964 mkr
Region Mitt, 1 461 mkr
Region Norr, 637 mkr

Fastighetsinnehav

Amasten förvärv, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även samhällsfastigheter och kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Beståndet består av 207 fastigheter med en total uthyrbar area om 330 000 kvm och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Under kvartalet har investeringar skett till ett värde av 213 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 13 mkr och fastigheter till ett värde av 200 mkr har förvärvats i Skövde och Sundsvall. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 3 063 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 65 procent av bostäder, fördelat på 3 200 lägenheter.

	Mkr
Fastighetsvärden 2017-09-30	3 015
Förvärvade fastigheter	200
Avyttrade fastigheter	-145
Investeringar i befintligt bestånd	13
Värdeförändringar	-21
Fastighetsvärden 2017-12-31	3 063

Fastigheternas värdering

Sedan 2016 har Amasten infört ett rullande schema avseende fastighetsvärderingar och fastighetsbesök av värderarna, så att värderarna ser alla fastigheter minst vartannat år. Värderingarna har gjorts av Nordier Property Advisors och NAI Svefa. Värderingarna vid utgången av året har baserats på mer realistiska fastighetskostnader vilken påverkat bedömda kassaflöden negativt i förhållande till värderingar för tidigare perioder, vilka huvudsakligen har baserats på schabloniserade fastighetskostnader.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder ¹⁾	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
Syd	55	100 602	1 302	65	35
Mitt	120	155 918	1 406	63	37
Norr	32	73 064	536	50	50
Totalt	207	329 583	3 244	61	39

Region	Hyresvärde, ²⁾ kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	93 617 413	931	94	963 900	31
Mitt	144 286 895	925	91	1 461 400	48
Norr	73 829 401	1 010	91	637 200	21
Totalt	311 733 709	946	92	3 062 500	100

¹⁾ Definition bostad: Stadigvarande boende. ²⁾ Exklusive tillägg.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,9 procent, vilket är 0,4 procentenheter lägre än vid utgången av föregående år. Verkligt värde uppgick till 3 063 mkr, vilket motsvarar 9 292 kronor per kvadratmeter.

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. Största hyresgäster i Amasten idag utgörs av Svenska Staten samt kommuner och Landsting. De enda icke statliga hyresgäster som har över en procent av hyresvärdet är Willys, Coop och Esonpack, vilket gör exponeringen mot enskilda hyresgäster mycket liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande.

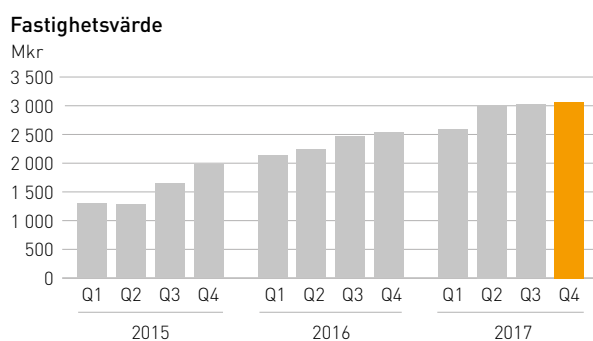
Amasten strävar efter att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

Segmentsinformation

Koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Norr, Mitt och Syd. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i Skåne, Småland och Blekinge. Mitt representerar innehaven i Finspång, Järna, Karlskoga, Sala, Skinnskatteberg och Strängnäs. Norr representerar fastigheterna i Sundsvall, Härnösand, Timrå och Falun.

Fastighetsmarknaden Q4

Den svenska konjunkturen är fortsatt stark vilket speglas i den ökande inflationstakten som nu närmar sig riksbankens mål om 2 procent. KPIF uppgick enligt senaste

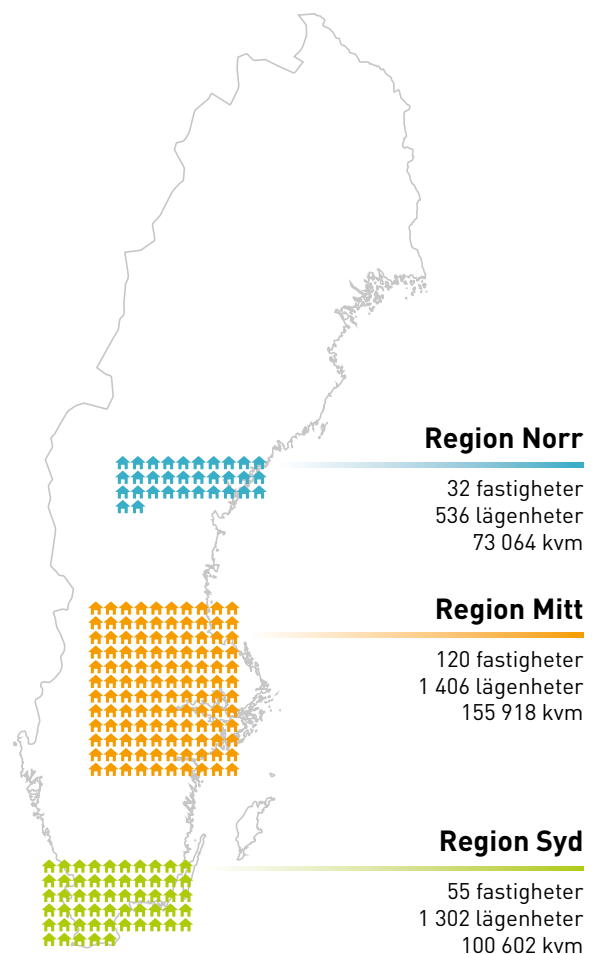


siffrorna från februari till 1,9 procent. ”Enligt Riksbankens prognos närmar sig tidpunkten för när det är lämpligt att börja höja räntan i långsam takt. Men det är viktigt att inte höja räntan för tidigt”.

Även omvärldskonjunkturen stärks. Framförallt har det kommit oväntat starka amerikanska inflationssiffror, vilket har medfört stigande långräntor. Det globala inflationstrycket är dock som helhet fortsatt dämpat trots att penningpolitiken i omvärlden fortsatt är expansiv.

De noterade nordiska fastighetsbolagen har haft det fortsatt motigt på börsen. Jmfört mot tidigare då ett flertal bolag handlades till substanspremier är nu substansrabatter allt mer vanligt förekommande. Framförallt är det de mindre noterade bolagen som har påverkats negativt. Delvis för att det finns en större representation av mer byggorienterade bolag, men också för att riskpremien som helhet kan tänkas ha ökat.

Utöver svag finansiell utveckling i de byggrelaterade mindre bolagen är den nordiska fastighetsmarknaden i god form, med positiv hyrestillväxt i många städer och stort intresse från internationella aktörer som söker till Sverige.



Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hyresintäkter				
Region Syd	20 872	20 021	87 226	67 404
Region Mitt	33 363	29 076	123 676	116 546
Region Norr	15 062	20 232	63 060	62 160
Totalt	69 297	69 329	273 962	246 110
Fastighetskostnader				
Region Syd	-10 570	-10 090	-43 483	-33 180
Region Mitt	-18 840	-15 552	-65 065	-53 855
Region Norr	-7 219	-10 608	-31 982	-32 538
Totalt	-36 629	-36 250	-140 530	-119 573
Driftsöverskott				
Region Syd	10 302	9 931	43 743	34 224
Region Mitt	14 523	13 524	58 611	62 691
Region Norr	7 843	9 624	31 078	29 622
Totalt	32 668	33 079	133 432	126 537



Styrmannen 9, Härnösand

FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2017 till 908 mkr eller 5,05 kr per stamaktie. Soliditeten uppgick till 28 procent vid årets utgång.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 2 214 mkr (1 760). Låneportföljen uppgår till 1 752 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder utgörs av säljarreverser som erhållits i samband med förvärv de senaste åren, samt ett treårigt icke säkerställt obligationslån om totalt 425 mkr där 325 mkr emitterades 2016 samt 100 mkr i maj 2017. Obligationslånet förfaller i juni 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr. Vid utgången av det fjärde kvartalet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 67 procent och på fastighetsnivå på 72 procent. Räntetäckningsgraden för fjärde kvartalet uppgick till 124 procent. Den genomsnittliga räntan uppgick vid utgången av 2017 till 2,8 procent.

Räntebindning och kreditbindning

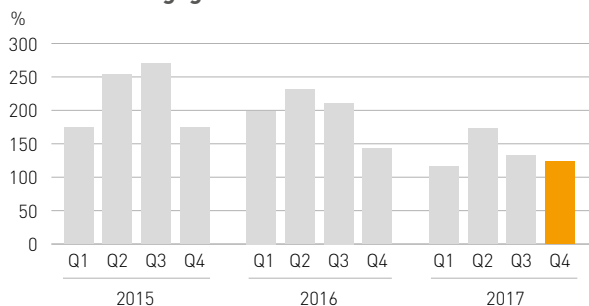
Amasten har idag banklån uppgående till 1 576 mkr med räntebindning kortare än ett år. Resterande banklån har en räntebindning som löper fram till 2021. Genomsnittlig räntebindning uppgår till knappt sex månader. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt cirka 2,4 år.

Finansiärer

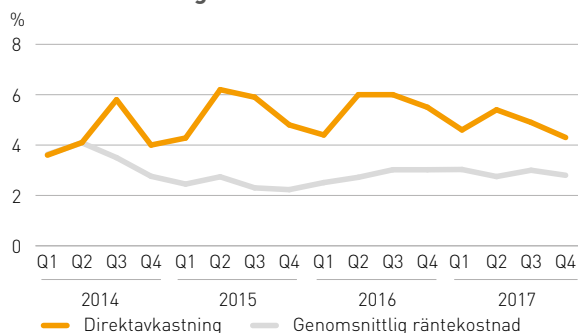
Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering från banker upp till maximalt 75 procent belåning. Utöver bankfinansieringen har Amasten sedan 2016 ett obligationslåneprogram.

Skulder till kreditinstitut År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr	Ränta, %
2018	619 656	2,12	1 575 890	2,05
2019	247 131	2,41	-	-
2020	765 644	1,79	154 306	1,86
2021	21 880	2,25	21 880	2,25
2022	-	-	-	-
>2022	97 765	2,49	-	-
Summa/Snitt	1 752 076	2,04	1 752 076	2,04
Övrig finansiering				
2018	36 800	3,73	461 800	5,71
2019	425 000	5,88	-	-
Summa/Snitt	461 800	5,71	461 800	5,71
Total Summa/Snitt	2 213 876	2,80	2 213 876	2,80

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

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

NYCKELHÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

Amasten har under det fjärde kvartalet förvärvat fastigheter i Skövde och Sundsvall till ett totalt värde om 200 mkr. Under kvartalet har Amasten även avyttrat en fastighet i Helsingborg om 152,5 mkr.

NYCKELHÄNDELSER EFTER FJÄRDE KVARTALET

Amasten har efter kvartalets utgång frånträtt sitt bestånd av fastigheter i Härnösand. Under januari - februari har en ny ledningsgrupp tillträtt i bolaget. Ledningsgruppen består av Jan-Erik Höjvall, VD, Hans Ragnarsson, CFO, Mikael Rånes, Förvaltningschef, Ellen Reichard, affärsutvecklingschef samt Magnus Jägre, hållbarhetschef.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 40 personer totalt i koncernen varav 13 är anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 21,3 mkr (19,3) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Det finns inga närstående transaktioner i bolaget.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2016.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2016 som finns tillgänglig på www.amasten.se Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2016. IFRS 9 Finansiella instrument ska tillämpas från 1 januari 2018. Amasten gör bedömningen att denna standard inte får någon materiell påverkan på bolagets 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 Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar bolagsstyrningskoden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	69 297	69 329	273 962	246 110
Fastighetskostnader	-36 629	-36 250	-140 530	-119 573
Driftsöverskott	32 668	33 079	133 432	126 537
Förvaltnings- och administrationskostnader	-10 627	-12 294	-47 446	-44 187
Övriga rörelseintäkter	3	240	51	495
Resultat före finansnetto	22 044	21 025	86 037	82 845
Finansnetto	-17 782	-14 537	-66 363	-43 618
Förvaltningsresultat	4 262	6 488	19 674	39 227
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	5 317	-302	-5 812	-407
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-21 305	59 697	54 056	129 053
Värdoförändringar derivat	-	215	428	773
Resultat före skatt	-11 726	66 098	68 346	168 646
Skatt	-72	-19 738	-22 368	-36 263
Periodens resultat	-11 798	46 360	45 978	132 383
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-11 798	46 360	45 978	132 383
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	262	2 488	3 674	23 227
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	-15 798	42 360	29 978	116 383
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,00	0,02	0,02	0,16
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	-0,10	0,28	0,20	0,78
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	-0,10	0,28	0,18	0,78

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 062 500	2 539 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	786	1 806
Övriga finansiella anläggningstillgångar	50	50
Summa anläggningstillgångar	3 063 336	2 541 056
Omsättningstillgångar		
Varulager	408	-
Kundfordringar	1 925	4 638
Övriga fordringar	22 258	16 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 876	9 171
Likvida medel	196 738	188 412
Summa omsättningstillgångar	235 205	218 883
SUMMA TILLGÅNGAR	3 298 541	2 759 939
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	908 234	856 306
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	81 050	70 907
Långfristiga räntebärande skulder	1 594 220	1 558 685
Derivat	-	428
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 638	1 386
Summa långfristiga skulder	1 676 908	1 631 406
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	619 656	200 983
Leverantörsskulder	11 265	7 732
Övriga skulder	24 322	20 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 156	42 992
Summa kortfristiga skulder	713 399	272 227
Summa skulder	2 390 307	1 903 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 298 541	2 759 939

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Ingående eget kapital	856 306	743 923
Årets resultat	45 978	132 383
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	45 978	132 383
Transaktioner med bolagets ägare		
Optionslikvid	2 250	-
Apportemission	19 700	4 000
Utdelning	-16 000	-24 000 ¹⁾
Summa transaktioner med bolagets ägare	5 950	-20 000
Utgående eget kapital	908 234	856 306

¹⁾ Innefattar skuldförd ej utbetald utdelning om 8 mkr, tidigare perioder har utdelning redovisats i takt med att den utbetalas.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat ¹⁾	4 026	80 703	146 218	212 723
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	21 304	-59 697	-54 056	-129 053
Betald ränta	-19 754	-14 253	-64 352	-42 096
Betald skatt	-3 316	-864	-15 455	-12 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 260	5 889	12 355	28 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar rörelsefordringar	1 795	-1 444	-7 677	-4 190
Förändringar rörelseskulder	6 862	-73	21 874	-4 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 917	4 372	26 552	19 643
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-173 091	-7 064	-652 280	-178 267
Avyttring av förvaltningsfastigheter	138 403	-	233 429	20 059
Investering i befintliga fastigheter	-12 885	-10 293	-39 673	-25 997
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	-75	-112	-542
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 561	-17 432	-458 636	-184 747
Finansieringsverksamheten				
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000	-16 000
Optionslikvid	2 250	-	2 250	-
Långfristiga ej räntebärande skulder	-176	60	-48	-766
Upptagna lån	246 804	2 867	798 069	407 342
Amortering/lösen av lån	-127 129	-4 676	-343 861	-71 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	117 749	-5 749	440 410	319 504
Periodens kassaflöde	81 105	-18 809	8 326	154 400
Likvida medel vid periodens början	115 633	207 221	188 412	34 012
Likvida medel vid periodens slut	196 738	188 412	196 738	188 412

¹⁾ Efter ej likvidpåverkande poster.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	21 329	19 257
Administrationskostnader	-48 084	-39 258
Rörelseresultat	-26 755	-20 001
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	23 529	19 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34 488	-17 114
Resultat efter finansiella poster	-37 714	-17 609
Bokslutsdispositioner		
Mottagna koncernbidrag	-	4 860
Resultat före skatt	-37 714	-12 749
Uppskjuten skatt	8 938	2 396
Periodens resultat	-28 776	-10 353

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	373	476
Finansiella anläggningstillgångar	424 591	340 908
Koncernfordringar	849 419	784 084
Kortfristiga fordringar	4 830	5 761
Kassa och bank samt spärrade medel	181	132 228
SUMMA TILLGÅNGAR	1 279 394	1 263 457
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	159 507	154 582
Fritt eget kapital	409 320	437 071
Räntebärande skulder	441 817	343 900
Skulder till koncernföretag	244 882	304 085
Övriga skulder	23 868	23 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 279 394	1 263 457

AMASTENS AKTIER

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

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2017-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Ålandsbanken i ägares ställe	25 533 857	1 498	25 535 355	16,5%	16,5%
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,1%	16,2%
Länsförsäkringar Fondförvaltning	13 922 836	-	13 922 836	9,0%	9,0%
Credit Suisse LTD	10 582 308	-	10 582 308	6,8%	6,9%
D. Carnegie & Co AB	10 000 000	-	10 000 000	6,4%	6,5%
BNYMSANV RE BNYM RE FIDELITY RUTLAN	6 188 205	-	6 188 205	4,0%	4,0%
Kofa AB	4 925 000	-	4 925 000	3,2%	3,2%
Försäkringsbolaget Avanza	4 187 870	120 152	4 308 022	2,8%	2,7%
M2 Capital Management AB	2 277 503	-	2 277 503	1,5%	1,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 198 381	44 097	2 242 478	1,4%	1,4%
SIX SIS AG, W8IMY	2 066 223	-	2 066 223	1,3%	1,3%
Summa	106 935 711	165 747	107 101 458	69,0%	69,2%
Övriga	47 448 294	634 253	48 082 547	31,0%	30,8%
Total	154 384 005	800 000	155 184 005	100,0%	100,0%

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



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

Stockholm den 16 februari 2018

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör



Ringungnen 1 & Lervagnen 1, Finspång

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och förvaltningsresultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är att betrakta som en proforma och innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta-, ränte- eller derivatförändringar. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är orealiserade värdeförändringar samt kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration för

att förvalta den existerande portföljen. Intjäningsförmågan tar sin utgångspunkt i koncernens fastighetsinnehav vid utgången justerat för avtalade men ännu ej frånträdde fastighetsförsäljningar.

Utgångspunkten för räntekostnaderna är koncernens räntebärande skulder och medelränta vid utgången av 2017 justerat för avtalade men ännu ej frånträdde fastighetsförsäljningar. Resultatpåverkan från kommande ränteomsättningar har inte beaktats. Eftersom intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 16 februari 2018 publicerad 16 februari 2018

	Mkr
Intäkter	267
Fastighetskostnader	-119
Driftnetto	148
Central adm.	-35
Finansnetto	-61
Förvaltningsresultat	52
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	36
Antal stamaktier	154 384 005
Resultat per stamaktie	0,23



Rapphönan 16, Ronneby

DEFINITIONER

Förvaltningsresultat och EPRA NAV har valt som alternativa nyckeltal då de är nyckeltal som företagsledningen och branschen följer. Förvaltningsresultatet ger en bild över bolagets löpande resultat. EPRA NAV är ett nyckeltal som utvisar ett substansvärde anpassat för fastighetsbolag. EPRA är en organisation för fastighetsbolag som tagit fram detta nyckeltal.

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 $(IB+UB)/2$ 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 driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella instrument

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående 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.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

Resultat och periodens resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Totalt skuld över totalt 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.

Överskottsgrad

Periodens driftsöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även en mindre andel samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Finspång, Ronneby samt Sundsvallsregionen och Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljens yta till 61 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

AFFÄRSIDÉ

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i mindre och medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att före utgången av 2018 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst 4 miljarder kronor. En större portfölj medför också ett större och stabilare underliggande kassaflöde som i sig underlättar kreditfinansiering och kapitalanskaffningar.

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

STRATEGI

Fastighetsbeståndet kommer att byggas vidare med föresatsen att långsiktigt förvalta fastigheterna för att förbättra hyrespotentialen och effektivisera drifts- och förvaltningskostnader. Därmed skapas starka kassaflöden och god värdetillväxt över tid.

Geografisk strategi

Amasten ska växa vidare med fokus på orter som bildar kluster runt större högskole- och regionstäder inom de existerande regionerna Syd, Mitt och Norr. Det innefattar dels att förtäta fastighetsbeståndet i vissa befintliga orter, dels överväga förvärv i nya orter inom våra regioner. Strategin medger också flexibilitet för att ta vara på bra affärsmöjligheter där de uppstår.

Region Syd (31 procent) utgjordes per sista december av ett flertal orter i Skåne, Småland och Blekinge med störst bestånd i Ronneby. Region Mitt (48 procent) utgörs av Mälardalsportföljen samt Finspång och Karlskoga; båda sistnämnda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (21 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Härnösand, Timrå, Falun och Sundsvall där Sundsvall är den regionala motorn.

Sektorstrategi

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

ADRESSER

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12
Box 240 46
104 50 Stockholm
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Certified Adviser

FNCA Sweden AB

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

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Box 7850
103 991 Stockholm
Tel: +46 8 520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

KALENDARIUM

2018 vecka 15	Årsredovisning 2017
2018-05-09	Delårsrapport januari – mars
2018-05-17	Årsstämma
2018-08-24	Delårsrapport mars – juni
2018-11-16	Delårsrapport juli – september
2019-02-22	Bokslutskommuniké 2018

AKTIEINFORMATION

Aktieinformation
Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA

Jan-Erik Højvall
VD
janerik.hojvall@amasten.se
070-553 80 04

Hans Ragnarsson
CFO
hans.ragnarsson@amasten.se
070-328 85 83

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 februari 2018 kl. 07.00 CET.





Amasten Fastighets AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 12

114 39 Stockholm, Postadress: Box 240 46, 104 50 Stockholm

Tel: 020-210 575

E-mail: info@amasten.se

Hemsida: www.amasten.se