



AMASTEN

Delårsrapport

Amasten Fastighets AB
januari-juni 2019

Delårsrapport januari–juni 2019

Kvartalet april - juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 70 mkr (67)
- Driftsöverskottet ökade till 35 mkr (29)
- Direktavkastningen uppgick till 4,08 procent (4,09)
- Överskottsgraden ökade till 50 procent (43)
- Förvaltningsresultatet ökade till 12 mkr (6)
- Periodens resultat uppgick till 12 mkr (57)
- Resultat per stamaktie 0,04 kr (0,34)

Perioden januari - juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 144 mkr (135)
- Driftsöverskottet ökade till 67 mkr (58)
- Direktavkastningen uppgick till 3,77 procent (3,91)
- Överskottsgraden ökade till 46 procent (43)
- Fördubblat förvaltningsresultat 23 mkr (11)
- Periodens resultat uppgick till 51 mkr (88)
- Resultat per stamaktie 0,19 kr (0,52)
- Subtansvärde (EPRA NAV) per stamaktie 6,03 kr (6,09)

JANUARI-JUNI 2019

HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
144	67	23	51	3 626	6,03
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Amasten i korthet, mkr					
Hyresintäkter	70	67	144	135	276
Driftsöverskott	35	29	67	58	137
Förvaltningsresultat	12	6	23	11	39
Periodens resultat	12	57	51	88	212
Fastigheter	3 626	2 969	3 626	2 969	3 592
Uthyrningsbar area, kvm	285 622	284 048	285 622	284 048	312 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	92	93	92	93	91
Överskottsgrad, procent	50	43	46	43	49
Belåningsgrad, procent	59	63	59	63	64
Räntetäckningsgrad	1,66	1,39	1,66	1,35	1,63
Avkastning på eget kapital, procent	3,8	26,4	9,0	19,6	20,1
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,03	5,68	6,03	5,68	6,09

Definitioner, se sid 31

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden

2019-01-24	Första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå
2019-03-31	Frånträde kommersiella fastigheter om 175 mkr
2019-04-01	Nordika tillför 175 mkr i eget kapital genom en riktad nyemission
2019-04-01	Tecknar avtal om byggnation av 165 respektive 105 Riki-lägenheter i Nykvarn och Sollentuna
2019-05-23	Återbetalning obligationslån om 425 mkr
2019-05-29	I en bytesaffär i Sundsvall tillträds bostadsfastigheter till ett värde om 118 mkr och frånträds för 74 mkr

Väsentliga händelser efter perioden

2019-07-01	Tillträde Urbano AB med fastighetsvärde om 2,8 mdkr
2019-07-01	Tillträde bostadsfastigheter i Köping om 216 mkr
2019-07-05	Lansering kooperativ bondeform i kommande nyproduktion i Luleå



Bild: Rendering
Riki-projekt Sollentuna

VD har ordet

Vi har under andra kvartalet 2019 fördubblat förvaltningsresultatet, återbetalat obligationslånet om 425 mkr och sänkt medelräntan till 2 procent. Genom förvärvet av Urbano den 1 juli 2019 förändrar vi portföljsammansättningen till 90 procent bostäder och blir dubbelt så stora. Amasten får ytterligare en ny stor och kapitalstark ägare i ICA-handlarnas förbund.

Förvaltningen

Det gläder mig att åter kunna visa ett bra förvaltningsresultat. För de första sex månaderna 2019 uppgår förvaltningsresultatet till 23 mkr, vilket är en förbättring med 12 mkr jämfört med första halvåret 2018, vilket motsvarar en ökning med 0,05 till 0,07 kr per stamaktie. Detta är ett tydligt bevis på att vi fokuserar på rätt saker för att ge våra ägare högsta möjliga avkastning. Balansräkningen har stärkts och belåningsgraden har sänkts till 59,0 procent.

I förvaltningen fortsätter vårt fokus på aktivt värdeskapande. Under de första sex månaderna har vi investerat 131 mkr i fastigheterna. Där vi bland annat uppgraderat lägenheter för 57 mkr vilket resulterat i 169 färdigrenoverade lägenheter. Lägenhetsrenoveringarna har på årsbasis givit en intäkningsökning om 4,9 mkr. Lönsamheten tillsammans med nöjdare hyresgäster, mindre felanmälningar och bättre fastigheter gör att uppgradering av lägenheter är ett prioriterat område inom förvaltningen.

Lösen av obligation 425 mkr

Nordika tillförde Amasten 175 mkr i eget kapital genom en riktad emission i början av årets andra kvartal. Kapitaltillskottet och ökad belåning hos våra banker möjliggjorde att vi kunde lösa vår obligation på 425 mkr. Obligationen löpte med en ränta på 6,0 procent. Med vår nya finansieringsstruktur har vi sänkt den genomsnittliga räntan från 2,8 procent vid utgången av mars till 2,0 procent vid utgången av juni.

Affärsverksamheten

Förvärvstakten håller ett fortsatt högt tempo. Under andra kvartalet har vi genomfört en bytesaffär för 118 mkr i Sundsvall. Vi lämnar två mindre orter, Essvik och Matfors, och erhåller centralt belägna bostadsfastigheter i Sundsvall. Vi har också tecknat avtal om att förvärva 220 lägenheter

i Köping för ett fastighetsvärde om 216 mkr. Fastigheterna tillträdde den 1 juli och stärker Amastens bestånd i Mälardalen.

Vi har avtalat om att köpa fastigheter i Sollentuna och i Nykvarn för sammanlagt 690 mkr där 270 nya Riki-lägenheter ska byggas. Byggstart sker i höst och första inflyttning till jul 2020. Vi har nu 375 Riki-lägenheter som är byggda eller i produktion. Vi ser goda möjligheter att uppnå vårt mål på att bygga 1 000 Riki-lägenheter.

Urbano

Under det andra kvartalet träffade vi avtal om att förvärva fastighetsbolaget Urbano med ett fastighetsvärde om 2,8 mdkr från ICA-handlarnas Förbund. Tillträde skedde den 1 juli. Genom affären ökade vårt fastighetsinnehav till 7 mdkr och andelen bostäder till 90 procent. Affären medförde en ökad koncentration till större region- och tillväxtstäder. Urbanos fastighetsbestånd finns beläget i Gävle, Nynäshamn, Nyköping, Växjö, Örebro och Upplands Väsby. Tack vare den egna förvaltningsorganisation Amasten byggt upp finns det goda möjligheter till synergivinster när det två bolagen går samman.

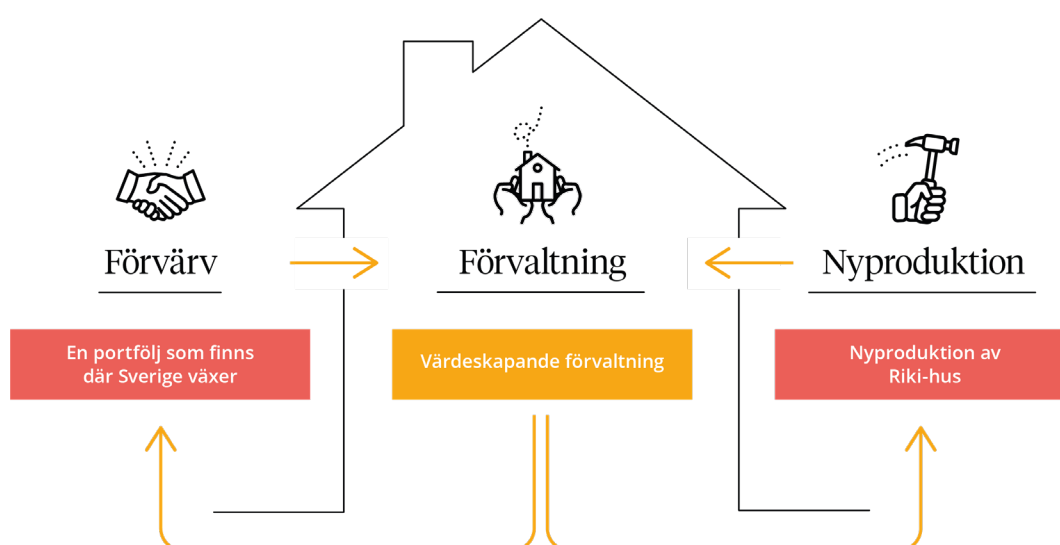
Amastens förvaltning med egen personal och kreativ affärsutveckling samt nya ägare har gjort att bolaget blivit stabilt med goda möjligheter till tillväxt. Jag är nöjd med det första halvåret och ser fram emot en spännande höst med fortsatt fokus på förvaltningsverksamheten.

Jan-Erik Höjvall

Verkställande direktör, Amasten Fastighets AB (publ)

Om Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger. Fastighetsbeståndet utgörs till 80 procent av bostäder, resterande ytor avser kontors-, butiks-, industri- och samhällslokaler. Amastens värdeord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.



Affärsidé

Amasten förvärvar, 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 konjunkturcykler.
- Erbjud bra hem till fler. Första målet är att, med Riki Bygg, 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 förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Amasten ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Amasten ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder till Sveriges tillväxtkommuner.

Geografisk strategi

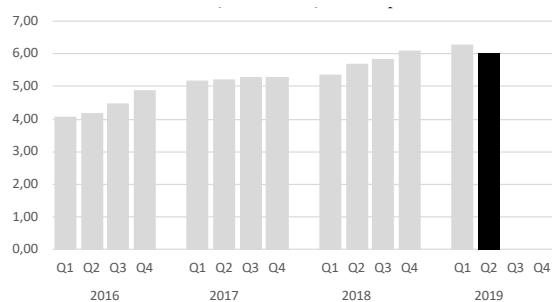
Amasten ska finnas där Sverige växer.

Nyckeltal per kvartal

	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, mkr	70	74	74	66	67	68	69	71	69
Driftsöverskott, mkr	35	32	41	38	29	29	33	37	38
Förvaltningsresultat, mkr	12	11	13	14	6	5	4	2	12
Direktavkastning, procent	4,1	3,7	5,1	5,2	4,1	4,0	4,4	5,1	5,6
Värdetförändringar fastigheter, mkr	9	38	83	16	57	37	-24	11	9
Periodens resultat, mkr	12	39	99	25	57	31	-12	6	18
Verkligt värde, mkr	3 626	3 501	3 592	3 002	2 969	2 900	3 062	3 015	3 003
Verkligt värde, kronor per kvm	12 697	12 276	11 509	10 544	10 451	10 048	9 292	9 358	9 299
Antal lägenheter	2 946	2 894	2 936	2 596	2 599	2 645	2 918	2 721	3 180
Uthyrbar area, 000 kvm	286	285	312	285	284	289	330	322	323
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	91,7	91,4	91,0	92,7	93,0	92,9	92,7		
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-5	-24	46	13	36	-29	15	8	14
Överskottsgrad, procent	50	43	55	57	43	42	47	52	55
Finansiella uppgifter									
Avkastning på eget kapital, procent	3,8	13,5	41,3	10,6	26,4	14,2	-5,2	3,0	8,5
Belåningsgrad, procent	59,0	62,7	63,9	62,3	62,8	63,8	65,9	65,6	66,0
Medelränta, procent	2,0	2,8	2,6	2,8	2,9	2,9	2,8	3,0	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,66	1,66	1,94	1,90	1,39	1,31	1,31	1,32	1,45
Soliditet, procent	36,0	32,1	30,2	31,4	31,2	29,6	27,5	28,3	28,1
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie									
Eget kapital	5,5	5,7	5,5	5,2	5,1	4,8	4,7	4,7	4,6
Förvaltningsresultat	0,04	0,04	0,05	0,07	0,01	0,01	0,00	-0,02	0,05
Periodens resultat	0,04	0,20	0,54	0,13	0,34	0,17	-0,11	0,02	0,09
Substansvärde (EPRA NAV)	6,03	6,29	6,09	5,83	5,68	5,38	5,28	5,29	5,22

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

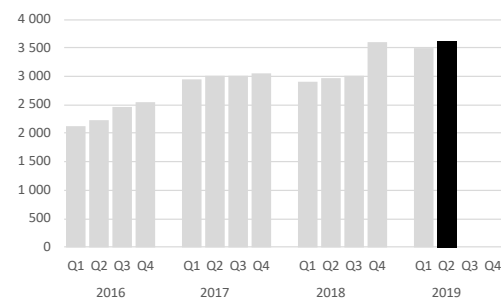
kr



Substansvärdet per aktier minskar till följd av den utspädning som genomförda emissioner medfört.

Verkligt värde fastigheter

mkr

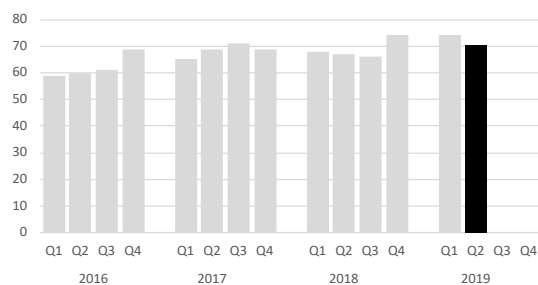


Verkligt värde för fastigheter har ökat genom kvartalets investeringar, värdefördring och köp av fastigheter.

Nyckeltal per helår

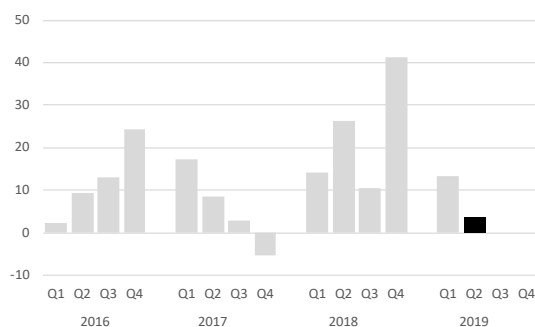
	2019 6 mån	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Hysesintäkter, mkr	144	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mkr	67	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mkr	23	39	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,8	4,1	4,8	5,3	4,9	4,8
Värdetändringar fastighet, mkr	47	193	41	129	59	47
Periodens resultat, mkr	51	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mkr	3 626	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kronor per kvm	12 697	11 509	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	2 946	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Uthyrbar area, 000 kvm	286	312	330	301	252	186
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	92	91	93	93	91	92
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-29	66	-28	20	6	6
Överskottsgrad, procent	46	49	43	51	47	44
Finansiella uppgifter						
Avkastning på eget kapital, procent	9,0	20,1	5,2	16,2	10,4	12,4
Belåningsgrad, procent	59,0	63,9	65,9	61,9	57,8	54,1
Medelränta, procent	2,0	2,6	2,8	3,0	2,5	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,66	1,63	1,31	2,00	2,14	1,15
Soliditet, procent	36,0	30,2	27,5	31,0	37,0	39,0
Aktierelaterade uppgifter kr/stamaktie						
Eget kapital	5,5	5,5	4,7	3,3	3,7	3,4
Förvaltningsresultat	0,07	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,10
Periodens resultat	0,19	1,12	0,20	0,78	0,34	0,35
Substansvärde (EPRA NAV)	6,03	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

Hysesintäkter mkr



Hysesintäkterna har minskat till följd av fastighetsförsäljning under första kvartalet.

Avkastning eget kapital procent



Avkastningen på eget kapital har minskat främst till följd av lägre värdetändring för fastigheter jämfört med första kvartalet 2019.

Uppgradering av lägenheter

Uppgradering av lägenheter fortsätter i hög takt under det andra kvartalet 2019 har 84 lägenheter renoverats. Under perioden januari till juni har sammantaget 169 lägenheter färdigställts vilket är en betydande ökning jämfört med 26 lägenheter under motsvarande period 2018.

Den standardiserade renoveringsprocessen innebär att Amasten på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt kan förbättra boende-standarderna och öka intäkterna. Efter renovering är standarderna att jämföras med en nyproducerad lägenhet.

Vid uppsägning besiktas lägenheten, beslut om uppgradering tas och renoveringen beställs från samarbetspartners. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Målsättningen är att två månader efter utflytt ska lägenheten vara renoverad och redo för en ny hyresgäst.

Under perioden januari-juni har 57 mkr investerats i uppgradering av lägenheter. Amasten har totalt renoverat 9 procent av beståndet, vilket motsvarar 275 lägenheter och målet om 200 lägenhetsuppgraderingar under 2019 kommer att överträffas.

Den höga renoveringstakten medför att hyresintäkterna påverkats negativt under renoveringstiden vilket resulterar i hyresbortfall som påverkat resultatet under perioden.

Amastens effektiva process med uppgradering av lägenheter och nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en genomsnittlig avkastning överstigande 8 procent. Amasten kommer att fortsätta renovera för att höja intäkterna och sänka löpande underhållskostnader.

För att förbättra bostadsmiljön och ytterligare öka hyresintäkterna genomförs också andra standardhöjande investeringar i fastigheterna så som digitala passersystem, digitala tvättstugebokningar, fiberinstallation och renovering av trapphus och entréer.

Uppgradering lägenheter

jan-jun	Norr	Mitt	Öst	Syd	Totalt
Antal lägenheter	669	1 151	235	891	2 946
Renoverade lägenheter 2019	29	53	17	70	169
Genomsnittlig hyresökning renoverade lgh tkr/år	23	28	28	33	29
Genomsnittlig storlek på renoverad lägenhet kvm	64	60	48	63	61
Totalt antal renoverade lägenheter	35	99	17	124	275
Andel renoverat	5,2%	8,6%	7,2%	13,9%	9,3%



Bild: Hyresgäster
Finspång

Hyresgäster och hyror

Genomsnittliga hyror för uthyrda bostäder per 1 juli 2019

	Uthyrda lägenheter	Vakanta lägenheter	Under uppgradering	Antal lägenheter	Reell vakans	Bostadsarea	Års-hyra mkr	Hyra kr/kvm
Norr	639	30	11	669	2,8%	42 001	47	1 196
Mitt	1 096	55	33	1 151	1,9%	79 716	77	1 011
Öst	228	7	4	235	1,3%	15 307	15	1 026
Syd	863	28	16	891	1,3%	58 858	59	1 033
Summa	2 826	120	64	2 946	1,9%	195 882	198	1 058

Amastens intäkter består främst av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder, lokaler och parkeringsplatser. 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. Vid utgången av juni 2019 hade Amasten 2 826 uthyrda lägenheter, 260 kommersiella kontrakt, 1 886 parkeringar och 86 förråd. Största hyresgästen svara för 2,9 procent av totala hyresintäkter, den största icke kommunalt eller statligt finansierade svarar för 1,6 procent. De tio största hyresgästerna svarar sammantaget för 12 procent av hyresintäkterna. Hyresintäkter från statligt eller kommunalt finansierad verksamhet svarar för 37 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna.

Huvuddelen av Amastens intäkter, 70 procent, kommer från bostadshyresgäster fördelade på 2 826 hyresgäster. Den genomsnittliga hyresnivån för uthyrda lägenheter i jämförbart bestånd, fastigheter som Amasten ägt under hela perioden, har under perioden ökat med 50 kr per kvadratmeter och uppgår till 1 060 kronor per kvadratmeter. Ökningen motsvarar 4,9 procent. Vid utgången av perioden var 120 lägenheter vakanta varav 64 var tomställda för renovering. Justerat för tomställda lägenheter uppgick den reella vakansen till 1,9 procent.

Kontraktstruktur

Kontraktstyp	Area kvm	Årshyra mkr	Antal kontrakt	Återstående avtalstid, år
Butik	17 078	19	78	3,4
Kontor	38 618	40	135	4,8
Restaurang	8 311	10	33	2,5
Industri	3 043	2	4	3,8
Samhälls	5 199	7	10	9,7
Summa lokaler	72 249	78	260	4,6
Bostäder	187 304	198	2 826	
Parkering		6	1 886	
Förråd	3 668	1	86	
Totalt	263 221	283	5 058	

Hyresgäster och hyror

De 260 kommersiella kontrakten medför att inget enskilt kontrakt har någon väsentlig påverkan vid konkurs eller kontraktets förfall. Av de 10 största hyresgäster utgörs 67 procent av kommunalt eller statligt finansierad verksamhet. En stor fördel med dessa hyresgäster är tryggheten i betalningar samt att hyresgästerna sällan flyttar ut efter kontraktstiden, kontrakten förlängs med oförändrade villkor eller förhandlas om.

Amastens förfallostruktur är spridd över de kommande åren. Majoriteten av hyresavtalen förfaller under 2022 eller senare. Återstående löptid för hyresavtal avseende butiker är 3,4 år, kontor 4,8 år och samhällslokaler 9,7 år. Amastens totalt 5 058 hyresavtal vilket ger en riskspridning som medför stabila och säkra kassaflöden över en överskådlig framtid.

Årshyra per hyresgäst

Hyresgäst	Årshyra mkr	Andel
Sala Kommun	8,2	2,9%
Finspångs Kommun	5,4	1,9%
Dagab Inköp och Logistik AB	4,4	1,6%
ICA Sverige AB	2,8	1,0%
Umeå Kommun	2,6	0,9%
Arbetsförmedlingen	2,4	0,9%
Mo Gård Fastighet AB	2,1	0,7%
Timrå Kommun	1,9	0,7%
Landstinget Sörmland	1,9	0,7%
Swedbank AB	1,7	0,6%
10 största hyresgästerna	34	11,9%
-varav stat och kommun	23	8%
Övriga	45	16%
-varav stat och kommun	6	2%
Kommersiella avtal	79	28%
Bostad	198	70%
Parkeringar	6	2%
Total	283	100%

Förfallostruktur lokalkontrakt per 1 juli 2019

Årshyra som faller tkr

Hubb	2020-07-01	2021-07-01	2022-07-01	2023-07-01	2023-07-01 -	Summa
Norr	5 299	2 776	4 681	3 038	2 313	18 107
Öst	2 038	2 807	1 619	366	15 076	21 906
Mitt	5 520	7 024	5 320	5 863	5 329	29 056
Syd	2 632	3 259	1 801	256	1 003	8 950
Summa	15 489	15 865	13 420	9 523	23 722	78 019



Bild: Rendering
Projekt Nykvarn

Nyproduktion

Riki-konceptet

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bygg. Riki Bygg är ett innovativt byggföretag som vill vara med och utveckla bostadsbyggandet i Sverige till det bättre. Det är ett välutvecklat koncept med fokus på hög standard och industriella metoder istället för att göra varje projekt unikt och bygga allt på plats. Det är en industriell byggprocess i alla steg förutom tak och fasad, vilket möjliggör att varje projekt får ett unikt uttryck, samtidigt som vi effektiviserar byggandet. Det tar 10 månader från färdigt bygglov till tillträde. Riki samarbetar med ett världsledande internationellt industriföretag vilket gör att mycket stora volymer kan säkras för framtida bostadsproduktion. Lägenhetsmodulerna projekteras, byggs och kvalitetssäkras under svensk projektledning i fabrik och har designats för den svenska marknaden, i materialval och tekniska lösningar. Modulerna har en mycket hög energiprestanda och kan med fördel utrustas med både sedumtak och solceller. Ur ett hållbarhetsperspektiv tror vi på en mer industrialiserad byggprocess och framförallt där Amasten tar ansvar och bygger kostnadseffektiva bostäder.

Umeå

På fastigheterna Vätten 2 och Vätten 3 bygger Amasten två hyresfastigheter med 44 respektive 33 lägenheter. Det första huset är färdigställt och inflyttat sedan november 2018 och det andra huset är under produktion. Där det nu återstår invändiga kompletteringsarbeten samt montage av fasad innan de första hyresgästerna flyttar in i slutet på oktober.

Timrå

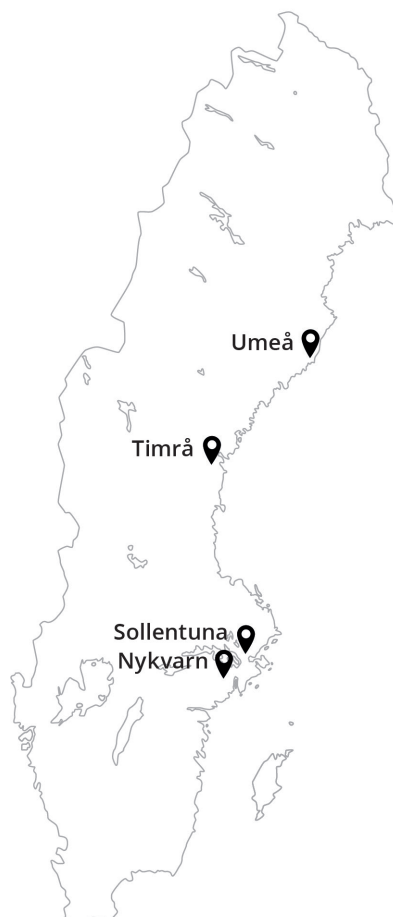
På fastigheten Vivsta 3:95 bygger Amasten 48 hyresrätter fördelat på 7 våningar. Modulerna har anlänt till Sverige med samma båt som Umeå-projektet och montering kommer att påbörjas i slutet på augusti. Grundläggningsarbetena har pågått under hela semestern och kommer att stå klara i god tid innan planerat montage. Invändiga arbeten samt montering av fasad kommer att pågå under hösten och tillträde beräknas till första december 2019.

Sollentuna

I Sjöberg är bygglovet godkänt och överklagandetiden har passerats för byggnation av 80 studentlägenheter, lägenhetshotell innehållande 25 lägenheter samt 1 500 kvadratmeter butikslokaler. Detta görs på fastigheten Sjöstjärnan 2, där det finns en kommersiell fastighet innehållandes ett antal lokaler. Projektets detaljprojekteringen pågår för fullt och Amasten räknar med att kunna påbörja rivning av befintlig fastighet under oktober 2019, varpå projektets färdigställande beräknas till fjärde kvartalet 2020.

Nykvarn

I Nykvarn är bygglovsansökan inlämnad för byggnation av 165 hyreslägenheter, 6 lägenheter i parhus samt 4 200 kvadratmeter butikslokaler. Projektets detaljprojektering pågår för fullt. Projektet är indelat i två etapper, där den första etappen beräknas starta hösten 2019 och färdigställas hösten 2020.



Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2019	2018	2019	2018	2018
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hysesintäkter	70 365	67 241	144 130	135 237	275 951
Fastighetskostnader	-35 091	-38 126	-77 257	-77 361	-139 390
Driftsoverskott	35 274	29 115	66 873	57 876	136 561
Central administration	-7 977	-6 902	-15 332	-15 289	-33 569
Resultat från andelar i intressebolag	2 554	-	6 319	-	-522
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	-305
Övriga rörelseintäkter	3	-	3	-	62
Övriga rörelsekostnader	-	-19	-	-18	-
Finansnetto	-18 101	-15 945	-34 892	-31 512	-63 550
Förvaltningsresultat	11 753	6 249	22 971	11 057	38 677
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	9 094	56 787	46 683	93 471	192 638
Värdoförändring finansiella derivatinstrument	-3 417	-	-8 137	-	-
Resultat före skatt	17 430	63 036	61 517	104 528	231 315
Skatt	-5 158	-5 901	-10 721	-16 751	-19 496
Periodens resultat	12 272	57 135	50 796	87 777	211 819
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat¹⁾	12 272	57 135	50 796	87 777	211 819
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	7 753	2 249	14 971	3 057	22 677
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	8 272	53 135	42 796	79 777	195 819
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,04	0,01	0,07	0,02	0,13
Totalresultat per stamaktie före utspädning (kr)	0,04	0,34	0,19	0,52	1,12
Totalresultat per stamaktie efter utspädning ²⁾ (kr)	0,04	0,31	0,18	0,47	1,03

¹⁾ Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

²⁾ Utspädningen avser pågående incitamentsprogram

Intäkter, kostnader och resultat

April – juni 2019

Hyresintäkter och driftsöverskott

Hyresintäkterna för perioden april till juni 2019 uppgick till 70 mkr (67), vilket motsvarar en ökning med 4,6 procent jämför med motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna har minskat från 38 mkr föregående år till 35 mkr. Driftsöverskottet har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat med 21 procent från 29 mkr till 35 mkr.

Förvaltningsresultat

Kostnaderna för central administration uppgick till 8 mkr, vilket är en ökning med 1 mkr jämfört med föregående. Resultat från andelar i intressebolag uppgick till knappt 3 mkr (-). Finansnetto för perioden uppgick till -18 mkr, att jämföras med -16 mkr för motsvarande period föregående. Ökade räntekostnader för att finansiera ett större fastighetsbestånd samt lösenkostnader vid refinansiering av lån har påverkat finansnettot negativt. Förvaltningsresultatet har fördubblats och uppgick till 12 mkr (6).

Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter för andra kvartalet uppgick till 9 mkr (57). Finansiella derivatinstrument har under perioden minskat i värde med 3 mkr (-).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 12 mkr (57). Det lägre resultatet jämfört med motsvarande period föregående år beror på lägre värdeförändring för förvaltningsfastigheter och på värdenedgång för derivat. Förvaltningsresultatet om 12 mkr har jämfört med föregående år påverkat periodens resultat positivt med 6 mkr.

Januari – juni 2019

Hyresintäkter

Koncernens intäkter för perioden januari till juni 2019 uppgick till 144 mkr (135), vilket motsvarar en ökning med 6,6 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har i förhållande till föregående ökat intäkterna med 20 mkr och sålda fastigheter har reducerat intäkterna med 12 mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 116 mkr (115). Genomsnittlig hyran per den 1 juli för jämförbara fastigheter uppgick till 1 036 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en ökning med 8,1 procent jämfört med den 1 juli 2018.

Vid utgången av juni omfattade den totala fastighetsportföljen 2 946 lägenheter. Av dessa var 120 outhyrda. Justerat för 64 lägenheter vilka tomtstälts inför renovering uppgick den reella vakansen till 1,9 procent (0,8). Den reella, ekonomiska vakansen, för lokaler uppgick till 9,0 procent (9,5).

Jämförbart bestånd

	2019	2018
tkr	30-jun	30-jun
Antal lägenheter	2 486	2 489
Antal uppgraderade lgh	268	31
Andel uppgraderade	10,8%	1,2%
Verkligt värde	2 758 088	2 503 502
Värde i kr/kvm	11 242	10 144
Medelhyra, kr/kvm	1 036	958

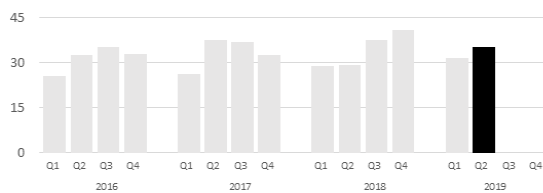
	2019	2018
tkr	jan-jun	jan-jun
Intäkter	116 196	114 749
Fastighetskostnader	-63 904	-65 083
Driftsöverskott	52 292	49 666
Överskottsgrad	45,0 %	43,3 %

Intäkter, kostnader och resultat

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden januari till juni uppgick till 67 mkr (58), vilket motsvarar en ökning med 15,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har jämfört med motsvarande period föregående år ökat driftsöverskottet med 11 mkr och avyttrade fastigheter har reducerat driftsöverskottet med 5 mkr. För jämförbara uppgick driftsöverskottet till 52 mkr, vilket är knappt 3 mkr bättre än för motsvarande period föregående år. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 46,4 procent (42,8).

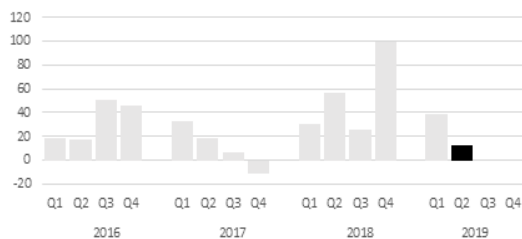
Driftsöverskott tkr



Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 6 mkr (-), vilket i sin helhet är hänförbart till andelarna i Studentbostäder i Sverige AB.

Periodens resultat mkr



Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -35 mkr (-32). De ökade finansiella kostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år beror dels på ökade räntekostnader för finansiering av ett större fastighetsbestånd, dels på lösenkostnader vid refinansiering av lån med höga räntenivåer. Räntetäckningsgraden har ökat från 1,35, för motsvarande period föregående år, till 1,66.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat uppgick till 23 mkr, vilket är 12 mkr bättre än för motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen beror på ett förbättrat driftsöverskott och på resultat från andelar i intressebolag.

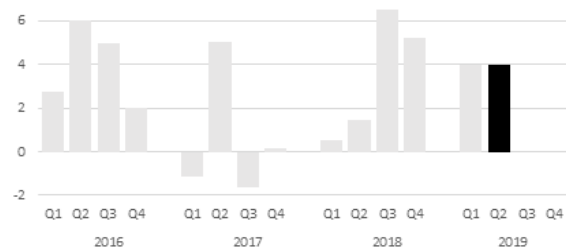
Värdet förändring

Värdet förändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 47 mkr (93), vilket motsvarar en tillväxt om 1,3 procent (3,1). Värdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat med 8 mkr (-).

Periodens resultat

Periodens resultat är belastat med skatt om 11 mkr (17), huvudsakligen avseende uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande del bedöms realiseras till den framtida lägre skattesatsen. Periodens resultat uppgick till 51 mkr (88).

Förvaltningsresultat per stamaktie öre



Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	23 997	-	27 619
Förvaltningsfastigheter	3 626 425	2 968 625	3 592 085
Övriga materiella anläggningstillgångar	650	1 135	641
Andelar i intressebolag	82 990	-	76 646
Övriga finansiella anläggningstillgångar	82 397	21 000	79 169
Summa anläggningstillgångar	3 816 459	2 990 760	3 776 160
Varulager	947	947	947
Kundfordringar	8 871	1 336	8 033
Övriga fordringar	24 051	52 242	47 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 517	13 540	23 311
Likvida medel	57 627	83 857	109 155
Summa omsättningstillgångar	113 013	151 922	188 924
SUMMA TILLGÅNGAR	3 929 472	3 142 682	3 965 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 413 824	980 011	1 196 553
Uppskjuten skatteskuld	104 210	97 267	96 971
Långfristiga räntebärande skulder	1 651 220	1 097 410	856 248
Finansiella derivatinstrument	8 137	-	-
Övriga långfristiga skulder	1 589	1 670	1 595
Summa långfristiga skulder	1 765 156	1 196 347	954 814
Kortfristiga räntebärande skulder	644 354	864 115	1 648 709
Leverantörsskulder	37 857	19 823	34 300
Skatteskuld	210	-	4 334
Övriga kortfristiga skulder	19 702	25 231	58 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 369	57 155	68 139
Summa kortfristiga skulder	750 492	966 324	1 813 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 929 472	3 142 682	3 965 084

Investeringsverksamheten

Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick till 24 mkr (28) och avser den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden uppföra av TLC industriellt modulproducerade bostadsfastigheter samt aktiverade kostnader för utveckling av Riki-konceptet. Posten har minskat till följd av justering av förvärvspriset för köpet av Riki Bygg AB. Se sidan 12 för mer information om pågående Riki-projekt.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick vid utgången av perioden till 83 mkr (77). Det största innehavet om 83 mkr avser 27,6 procent av Studentbostäder i Sverige AB. Övriga andelar i intressebolag avser utvecklingsprojekt av Riki-hus genom Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB och Ride Entreprenad AB. Periodens resultat från andelar i intressebolag uppgick till 6 mkr (-) och avser i sin helhet resultat från andelar i Studentbostäder i Sverige AB.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick till 3 626 mkr vid utgången av perioden. Investeringar under perioden uppgick till 131 mkr, fastigheter har avyttrats för ett värde om 258 mkr, förvärvats till ett värde om 114 mkr. Värdeförändringar uppgick till 47 mkr, vilket motsvarar en värdetillväxt om 1,3 procent.

Fastighetstransaktioner

Under perioden har fastigheter avyttrats för ett sammanlagt värde om 258 mkr. Amasten har frånträtt fastigheter i Timrå, Trelleborg, Åstorp, Gislaved, Härnösand, Skinnskatteberg och Sundsvall. Fastigheter med ett fastighetsvärde om 61 mkr med tidigare avtalat frånträde under kvartal 1 har senarelagts och kommer att frånträdas under kvartal 3.

Under perioden har en bytesaffär genomförts.

Fastigheter förvärvades motsvarande ett värde om 114 mkr där Amasten tillträtt elva bostadshyreshus i Sundsvall. I affären frånträdde sju fastigheter till ett värde om 74 mkr i Essvik och Matfors utanför Sundsvall.

Verkligt värde fastigheter mkr

	2019	2018
mkr	30-jun	31-dec
Värde vid periodens början	3 592	3 063
Investering	131	131
Köp	114	703
Försäljning	-258	-498
Värdeförändring	47	193
Värde vid periodens utgång	3 626	3 592
Värdetillväxt	1,3%	6,3%

Transaktioner efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Amasten den 1 juli 2019 tillträtt 16 bostadsfastigheter i Gävle, Nynäshamn, Nyköping, Upplands-Väsby, Växjö och Örebro genom förvärv av fastighetsbolaget Urbano AB samt tillträtt 11 bostadsfastighet i Köping. Förvärven har skett i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde för Urbano AB om 2,8 miljarder kronor och om 216 miljoner kronor för bostadsfastigheterna i Köping. Genom förvärven blir Amasten ett betydligt större fastighetsbolag med en ökad koncentration till bostäder, 90 procent. Genom förvärven ökar antalet lägenheter med 2 839 till 5 785 lägenhet och den uthyrningsbara arean ökar till 485 700 kvadratmeter. Förvärven har finansierats dels genom lån, dels genom riktade apportemissioner om 190 miljoner stamaktier avseende förvärvet av Urbano AB samt 20 miljoner stamaktier avseende förvärv av fastigheter i Köping. Teckningskursen var 5,15 kronor per stamaktie i båda förvärven.

Investeringsverksamheten

Pro Forma balansräkning

Pro forma balansräkningen nedan är baserad bolagens balansräkningar per 30 juni 2019 och på preliminära förvärvsanalyser och ger en preliminär bild av hur förvärven kommer att påverka Amastens finansiella ställning. Fastighetsvärdet ökar till 6 607 mkr. Eget kapital ökar till 2 505 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 36,7 procent. Belåningsgraden beräknas till 59,4 procent. Eget kapital per stamaktier beräknas till 5,61 kronor och substansvärde per stamaktie (EPRA NAV) beräknas till 5,94 kronor. Antalet stamaktier ökar till 429 850 671 aktier. Intjäningsförmågan, beräknad som förvaltningsresultatet per stamaktie, ökar från 0,28 kronor per 31 mars till 0,40 kronor. Se sida 30 för information om förvärvens effekt på Amastens intjäningsförmåga.

Pro forma finansiell ställning tkr	Pro forma 30 jun 2019	Amasten 30 jun 2019
Immateriella tillgångar	23 997	23 997
Förvaltningsfastigheter	6 607 225	3 626 425
Andelar i intressebolag	82 990	82 990
Finansiella fordringar	82 397	82 397
Övriga fordringar	44 906	56 036
Kassa	71 423	57 627
Summa tillgångar	6 912 938	3 929 472
Eget kapital	2 505 273	1 413 824
Uppskjuten skatt	133 514	104 210
Finansiella derivatinstrument	8 137	8 137
Räntebärande skulder	4 113 256	2 295 574
Övriga skulder	152 758	107 727
Summa eget kapital och skulder	6 912 938	3 929 472



Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Area kvm	Hyresvärde ¹⁾ mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde mkr	Värde i kr/kvm	Andel
Bostäder	217 522	233	1 069	6,7%	2 880	13 245	79%
Kommersiella	63 425	64	1 004	14,9%	679	10 703	19%
Samhälls	4 675	5	1 076	0,0%	67	14 225	2%
Summa	285 622	301	1 055	8,3%	3 626	12 697	100%

¹⁾Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

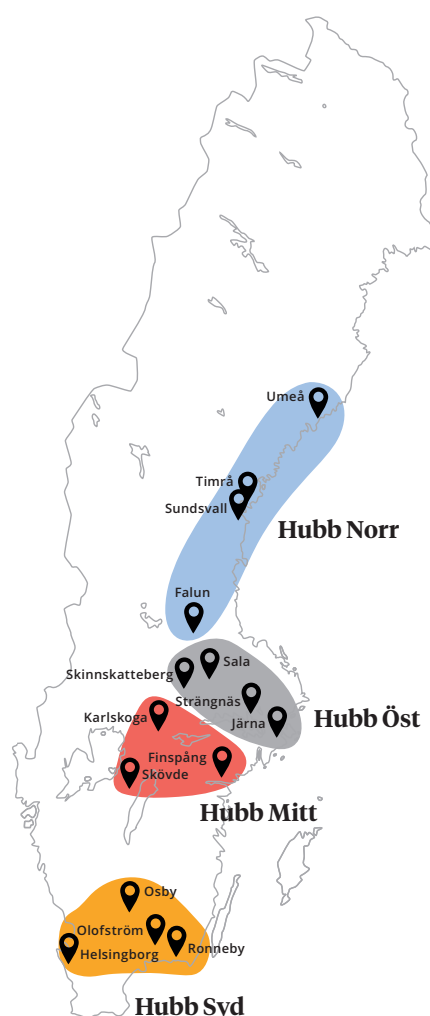
Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 175 fastigheter med en uthyrningsbar area om 285 622 kvadratmeter (312 000) och 2 946 hyreslägenheter (2 936). Verkligt värde uppgick till 3 626 mkr (3 592), vilket motsvarar 12 697 kronor per kvadratmeter (11 509). Fastighetsbeståndet har genom periodens försäljningar minskat med 258 mkr och genom förvärv ökat med 114 mkr. Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 131 mkr, varav 57 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter, 16 mkr avsåg konverteringar av lokaler till lägenheter, 37 mkr uppgradering av lokaler, 11 mkr nyproduktion och 2 mkr energiinvesteringar. Övriga fastighetsinvesteringar om 8 mkr avsåg främst deluppgraderingar av lägenheter. Periodens värdeuppgång uppgick till 47 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 1,3 procent.

Fastigheternas värdering

Amasten värderar samtliga fastigheter kvartalsvis. Sedan 2016 finns ett rullande schema där fastighetsvärderarna genomför fastighetsbesök, så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Inför första kvartalet 2019 bytte Amasten värderare och samtliga fastigheter har värderats av Forum Fastighetsekonomi AB även vid utgången av perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,06 procent, vilket är 0,40 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,08 procent (7,57).

Förändringen av avkastningskrav och kalkylräntor skiljer sig åt både mellan hubbarna och fastighetstyperna, vilket medfört att hubb Norr redovisar en positiv värdeförändring och övriga hubbar redovisar en negativ värdeförändring.



Fastighetsbeståndet

Segmentsinformation jan-jun 2019

Segmentinformationen är baserad på geografiskt indelade fastighetshubbar: Norr, Mitt, Öst och Syd. Amasten har förändrat och bytt namn på hubbarna inför 2019 för att effektivisera förvaltningsorganisationen samt möjliggöra expansion inom hubbarna. De nya namnen ska ge en tydligare uppdelning och enklare förståelse av indelningen.

Hubb Norr innehåller orterna Umeå, Timrå, Sundsvall och Falun där Sundsvall är huvudort. I hubb Mitt återfinns Finspång, Skövde och Karlskoga med Finspång som hubbens huvudort.

Hubb Öst är den minsta hubben sett till fastighetsvärde och består av fastigheter i Skinnskatteberg, Sala, Järna och Strängnäs som huvudort. Amastens sydligaste hubb Syd innefattar Helsingborg, Osby, Olofström och Ronneby, som är huvudorten. Förändringarna inför 2019 innebär att Skövde och Karlskoga som tidigare ingick i hubb Öst, tidigare Mälardalen, istället ingår i Hubb Mitt som tidigare endast bestod av Finspång.

Segmentredovisning, jan-jun 2019

mkr	Norr	Mitt	Öst	Syd	Centralt	Totalt
IB	1 110	1 214	454	814		3 592
Investering	37	56	16	22		131
Köp	114	-	-	-		114
Värdeförändring	92	-8	-21	-16		47
Försäljning	-196	-	-1	-61		-258
UB	1 158	1 262	448	759		3 626
Tillväxt	8,4%	-0,7%	-4,7%	-2,0%		1,3%
Intäkter	37	54	18	35		144
Kostnader	-21	-29	-9	-18		-77
Driftnetto	16	25	9	17		67
Central administration					-15	-15
Resultat från intressebolag					6	6
Finansnetto					-35	-35
Förvaltningsresultat	16	25	9	17	-44	23
Värdeförändring fastigheter	92	-8	-21	-16		47
Värdeförändring derivat					-8	-8
Skatt					-11	-11
Periodens resultat	108	17	-12	1	-63	51
Direktavkastning	2,9%	4,0%	4,3%	4,3%		3,8%
Totalavkastning	20,1%	2,7%	-5,2%	-0,0%		6,4%
Area	57 939	120 532	37 572	69 579		285 622
Verkligt värde kr/kvm	19 990	10 471	11 910	10 903		12 697
Antal lgh	669	1 151	235	891		2 946

Finansiering

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 58 mkr (109).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 414 mkr (1 197), vilket motsvarar en soliditet om 36,0 procent (30,2). Under årets andra kvartal har det egna kapitalet ökat med 175 mkr genom en nyemission och med 7 mkr genom en apportemission. Vi ordinarie bolagstämma i maj beslutades om utdelning av 16 mkr till preferensaktieägarna. Genom periodens resultat har det egna kapitalet ökat med 51 mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 296 mkr (2 504) varav 2 292 mkr avser lån från banksektorn och 4 mkr avser konvertibelt förlagslån. Under perioden har obligationslån motsvarande 425 mkr återbetalats.

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har minskat sedan årsskiftet och uppgick till 59 procent (64). Genom-

snittliga räntenivå har sedan årsskiftet minskat och uppgick till 2,0 procent (2,6).

Genomsnittlig kapitalbindning har sedan årsskiftet minskat från 4,1 år till 2,7 år till följd av att långfristiga lån med hög ränta ersatts med korta lån med lägre ränta. Den genomsnittliga räntebindningen har genom omförhandling av lån och genom tecknat ränteswap-avtal ökat från 3,7 till 14,2 månader. Ränteswapens nominella värde uppgick till 200 mkr med löptid om 7 år.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,66 vilket är en ökning med 0,31 jämfört med motsvarande period föregående år.

Skulder till kreditinstitut 2019-06-30

År	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, tkr	Andel	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta
2019	79 556	4%	1 488 181	33 104	2,22%
2020	922 843	40%	148 586	2 801	1,89%
2021	548 425	24%	420 196	6 980	1,66%
2022	661 055	29%	34 660	613	1,77%
2023	-	-	-	-	-
2024-	79 745	3%	200 000 ¹⁾	1 651	0,83%
Summa/Snitt	2 291 624	100%	2 291 624	45 150	1,97%

1) Beloppet avser i sin helhet ränteswap

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Driftöverskott	35 274	29 115	66 873	57 876	136 561
Central administration	-7 977	-6 902	-15 332	-15 289	-33 570
Återläggning av avskrivningar	66	227	226	511	832
Bostadsutveckling	-	-	-	-	-305
Övriga rörelseintäkter/- kostnader	3	-19	3	-18	62
Betald ränta	-21 348	-16 019	-36 171	-30 793	-63 145
Betald skatt	-364	6 041	-4 462	267	-3 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 654	12 443	11 137	12 554	36 588
Förändringar rörelsefordringar	-10 654	21 344	21 239	-5 399	-41 557
Förändringar rörelseskulder	-58	2 089	-61 468	-253	71 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 058	35 876	-29 092	6 902	66 419
Förvärv immateriella rättigheter	3 622	-	3 622	-	-27 619
Investering i befintliga fastigheter	-71 115	-23 717	-131 219	-39 511	-131 297
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-114 312	-25 000	-114 312	-25 000	-610 459
Avyttring av förvaltningsfastigheter	68 816	11 429	257 874	226 857	497 309
Förvärv av andelar i intressebolag	-25	-	-25	-	-77 168
Investering i finansiella anläggningstillgångar	598	-20 950	-3 228	-20 950	-79 119
Övriga materiella anläggningstillgångar	-15	-430	-235	-860	-687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 431	-58 668	12 477	140 536	-429 040
Nyemission - stamaktier	182 475	-	182 475	-	-
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-8 000	-8 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-	-40	-5	32	-43
Upptagna lån	1 021 249	-	1 554 723	-	928 635
Amortering av lån	-1 135 178	-92 014	-1 764 106	-252 351	-637 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64 546	-96 054	-34 913	-260 319	275 038
Periodens kassaflöde	-52 943	-118 846	-51 528	-112 881	-87 583
Likvida medel vid periodens början	110 570	202 703	109 155	196 738	196 738
Likvida medel vid periodens slut	57 627	83 857	57 627	83 857	109 155

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Periodens resultat, jan - jun			87 777	87 777
Övrigt totalresultat, jan - jun			-	-
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2018-06-30	155 184	1 887 241	-1 062 414	980 011
Periodens resultat, jul - dec			124 042	124 042
Övrigt totalresultat, jul - dec			-	-
Apportemission	22 500	70 000		92 500
Utgående eget kapital 2018-12-31	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553
Ingående eget kapital 2019-01-01	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553
Periodens resultat, jan - jun			50 796	50 796
Övrigt totalresultat, jan - jun			-	-
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Nyemission	41 667	133 333		175 000
Apportemission	1 300	6 175		7 475
Utgående eget kapital 2019-06-30	220 651	2 096 749	-903 576	1 413 824

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	12 580	11 002	12 541
Administrativa kostnader	-22 681	-20 546	-44 519
Rörelseresultat	-10 101	-9 544	-31 978
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 576	12 322	24 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 507	-17 140	-34 604
Resultat efter finansiella poster	-12 032	-14 362	-41 998
Utdelning från dotterbolag	-	-	10 000
Mottagna koncerbidrag	-	-	43 213
Resultat före skatt	-12 032	-14 362	11 215
Skatt	-	285	-675
Periodens resultat	-12 032	-14 077	10 540

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	557	719	617
Andelar i koncernföretag	426 173	409 809	429 810
Uppskjuten skattefordran	13 821	14 781	13 821
Fordringar hos koncernföretag	715 980	752 392	865 664
Övriga fordringar	23 883	3 750	3 701
Kassa och bank	8 223	521	1 373
SUMMA TILLGÅNGAR	1 188 637	1 181 972	1 314 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	224 974	159 507	182 007
Fritt eget kapital	565 335	379 243	473 860
Summa eget kapital	790 309	538 750	655 867
Räntebärande skulder	82 969	441 817	425 017
Skulder till koncernföretag	292 809	176 469	217 260
Övriga skulder	22 550	24 936	16 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 188 637	1 181 972	1 314 986

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.

Aktieinformation per 2019-06-30

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	7,48	352
Börsvärde	1 644 483 019	281 600 000
Genomsnittligt antal omsatta aktier	277 253	742
Genomsnittlig omsättning	1 774 081	243 999
Genomsnittligt antal utestående aktier	197 889 005	800 000

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 7,48 kronor per stamaktie (5,16) vilket motsvarar ett börsvärde om 1 644 mkr (913). Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under perioden till 277 253 stamaktier (66 171) eller 1 774 081 kronor (312 598). Vid utgången av perioden uppgick preferensaktiekursen till 352 kronor per preferensaktie (329) vilket motsvarar ett börsvärde om 282 mkr (263). Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under perioden till 742 preferensaktier (746) eller 243 999 kronor (239 164). Det samlade börsvärdet vid periodens utgång uppgick till 1 926 mkr (1 176).

Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 220 650 671, fördelat på 219 850 671 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 periodens utgång uppgick till 12 498 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/aktie.

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0005034550
Kortnamn AMAST PREF
ISIN-kod SE0005933322

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Aktieägare

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2019-06-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
Nordika Publika Investeringar AB	41 666 666	-	41 666 666	18,9%	18,9%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	32 587 500	-	32 587 500	14,8%	14,8%
Ålandsbanken i ägares ställe	28 625 312	1 980	28 627 292	13,0%	13,0%
Sterner Stenhus Fastigheter AB	27 005 836	-	27 005 836	12,2%	12,3%
Tvättbjörnen Holding AB	20 500 000	-	20 500 000	9,3%	9,3%
NTC Fidelity Funds Northern Trust	7 872 147	-	7 872 147	3,6%	3,6%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 278 270	112 037	5 390 307	2,4%	2,4%
SEB Life International	3 958 993	-	3 958 993	1,8%	1,8%
Alfred Berg Fastighetsfond Norden	3 102 653	-	3 102 653	1,4%	1,4%
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	0,9%	0,9%
Jan-Erik Höjvall*	1 970 274	9 503	1 979 777	0,9%	0,9%
Delsumma	174 567 651	143 520	174 711 171	79,2%	79,4%
Övriga	45 283 020	656 480	45 939 500	20,8%	20,6%
Total	219 850 671	800 000	220 650 671	100,0%	100,0%

*Privat och via bolag

Spridning aktieägare

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel
1 - 500	10 409	83,30%
501 - 1 000	508	4,10%
1 001 - 5 000	902	7,20%
5 001 - 10 000	237	1,90%
10 001 - 15 000	93	0,70%
15 001 - 20 000	67	0,50%
20 001 -	282	2,30%
Summa	12 498	100,00%
Antal kvalificerade aktieägare >1 250 stamaktier	1 229	

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 perioden

2019-01-24	Första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå
2019-03-31	Frånträde kommersiella fastigheter om 175 mkr
2019-04-01	Nordika tillför 175 mkr i eget kapital genom en riktad nyemission
2019-04-01	Tecknar avtal om byggnation av 165 respektive 105 Riki-lägenheter i Nykvarn och Sollentuna
2019-05-23	Återbetalning obligationslån om 425 mkr
2019-05-29	I en bytesaffär i Sundsvall tillträds bostadsfastigheter till ett värde om 118 mkr och frånträds för 74 mkr

Väsentliga händelser efter perioden

2019-07-01	Tillträde Urbano AB med fastighetsvärde om 2,8 mdkr
2019-07-01	Tillträde bostadsfastigheter i Köping om 216 mkr
2019-07-05	Lansering kooperativ bondeform i kommande nyproduktion i Luleå

Personal och organisation

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 30 juni till 41 personer, varav 16 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 perioden till 13 mkr (11) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

Närstående transaktioner

Under perioden har inga närstående transaktioner genomförts. Ett avtal har tecknats om att förvärva 11 bostadsfastigheter i Köping av Sterner Stenhus Fastigheter AB vilket var föremål för bolagstämmans godkännande den 16 maj 2019.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2018. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2018.

Händelser och övriga upplysningar

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 2018 som finns tillgänglig på www.amasten.se. Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2018.

Standarder som träder i kraft 2019

IFRS 16 Leasing

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. Amasten är 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 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 delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

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 delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 30 augusti 2019

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Stig Svedberg
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Jan-Erik Højvall
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Viktig information

Intjäningsförmågan baseras på bolagets fastighetsbestånd per 30 juni 2019 beaktat avtalade men ej tillträdde eller frånträdde köp eller försäljningar, exklusive intressebolag. Intjäningsförmågan ska därför inte jämföras med en prognos för kommande tolv månadersperiod. Intäkter baseras på fastighetsbeståndet kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 2019. Genom förvärvet av Urbano, vilket tillträdde 1 juli 2019, har intäkterna ökat med 209 mkr och förvaltningsresultatet har ökat med 87 mkr. Fastighetskostnader och central administration för de närmaste tolv månaderna är baserat på budget. Finansnettot är baserat på aktuella räntevillkor, finansiella tillgångar och räntebärande skulder per balansdagen, med beaktande av förändrad finansiering för avtalade men ännu ej genomförda fastighetsaffärer.

Om aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer. Under perioden genomfördes en riktad emission om 175 mkr till Nordika. Emissionen ökade antalet utestående stamaktier med 41 666 666. Emissionslikviden nyttjades för att återbetala obligationslån. Efter perioden genomfördes två apportemissioner, vilket ökade antalet utestående stamaktier med 210 000 000.

Intjäningsförmåga 30 juni 2019

	mkr
Intäkter	513
Kostnader	-225
Driftsöverskott	288
Central administration	-28
Finansnetto	-71
Förvaltningsresultat	190
Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	174
Antal stamaktier	429 850 671
Förvaltningsresultat per stamaktie	0,40

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.

Definition	Beskrivning	Motivering
Fastighetsrelaterade		
Fastighetshubb	Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter	Amastens geografiska indelning vilka beaktas som fristående resultatenheter
Direktavkastning	Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.	Fastigheternas förmåga att generera avkastning.
Driftsöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter i relation till hyresvärde	Nyttjandegrad och effektivitetsmått för uthyrningen
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration	
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto	
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick	
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter	Fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga
Finansiella		
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital	Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital
Belåningsgrad	Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och intressebolag	Koncernens finansiella risk
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader	
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder	
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat	
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån	
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning	Bolagets finansiella stabilitet
Aktierelaterade		
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens totala nettotillgångar per stamaktie
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens förvaltningsresultat
Resultat per stamaktie	Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens resultat

Adresser, kalendarium

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)
Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Tel: +46 10 17 89 700
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 AB
Box 7850
103 99 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

2019-11-15 Delårsrapport jan – sep
2020-02-21 Bokslutskommuniké 2019

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

Jan-Erik Höjvall
VD
janerik.hojvall@amasten.se
+46 70 553 80 04

Hans Ragnarsson
CFO/vVD
hans.ragnarsson@amasten.se
+46 70 328 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 30 augusti 2019 kl. 07.00 CET.



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