

AMASTEN

FASTIGHETS AB

Delårsrapport

Januari-mars 2019



Delårsrapport januari–mars 2019

Kvartalet januari – mars 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 74 mkr (68).
- Driftsöverskottet uppgick till 32 mkr (29).
- Direktavkastningen uppgick till 3,7 procent (4,0).
- Överskottsgraden uppgick till 43 procent (42).
- Förvaltningsresultatet ökade till 11 mkr (5).
- Periodens resultat uppgick till 39 mkr (31).
- Resultatet per stamaktie uppgick 0,20 kr (0,17).
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 6,29 kr (6,09)

Väsentliga händelser under kvartalet

2019-01-24	Amasten tar första spadtaget för 48 lägenheter i Timrå
2019-02-27	Amasten har ingått villkorat emissionsavtal om en riktad nyemission till Nordika om ca 150 mkr
2019-03-01	Amasten öppnar bostadskö för 48 lägenheter i Timrå
2019-03-15	Amasten lanserar provboende-koncept
2019-03-31	Amasten frånträder komersiella fastigheter om 175 mkr

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

2019-04-01	Nordika tillför Amasten 175 mkr i eget kapital genom den riktade nyemission som tidigare aviserats
2019-04-01	Amasten har avtalat om att bygga 105 Riki-lägenheter i Sollentuna
2019-04-01	Amasten har avtalat om att bygga 165 Riki-lägenheter i Nykvarn
2019-04-05	Amasten förvärvar bostadsfastigheter för 118 mkr och avyttrar fastigheter för 74 mkr i en bytesaffär i Sundsvall
2019-04-16	Amasten köper bostadsfastigheter i Köping för 216 mkr
2019-05-06	Amasten tecknar avsiktsförklaring med ICA-handlarnas Förbund Finans AB om att förvärva Urbano med ett fastighetsvärde om 3 mdr

Kvartalet i korthet, mkr	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Hyresintäkter	74	68	276
Driftsöverskott	32	29	137
Förvaltningsresultat	11	5	39
Periodens resultat	39	31	212
Verkligt värde	3 501	2 900	3 592
Uthyrbar area, kvm	285 178	288 580	312 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	91	93	91
Överskottsgrad, procent	43	42	49
Belåningsgrad, procent	63	64	64
Räntetäckningsgrad, procent	1,66	1,31	1,63
Avkastning på eget kapital, procent	13	14	20
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,29	5,38	6,09

Definitioner, se sid 29

VD har ordet

Arbetet med att förbättra Amastens finansiella grund har under det första kvartalet gett resultat. De goda relationerna till våra banker har medfört utökade bankkrediter. Under kvartalet annonserades att Nordika kliver in som ny stark storägare, den riktade emissionen tillförde Amasten 175 miljoner kronor.



Jan-Erik Höjvall, VD

Stärkt förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 11 miljoner kronor att jämföra med 5 miljoner kronor föregående år. Utfallet bekräftar att det nya arbets sättet i förvaltningen ger resultat. Under kvartalet har 85 lägenheter uppgraderats och resulterat i en hyreshöjning om 2,4 miljoner kronor.

Riki

Efter kvartalets slut tecknades avtal om att bygga 105 Riki-lägenheter i Sollentuna respektive 165 i Nykvarn. Båda projekten produktionsstartas i höst. Sedan tidigare ägde Amasten 34 procent av projektet i Sollentuna men avtalade under kvartalet att förvärva resterande 66 procent. Projektet i Nykvarn förvärvades från Slättö. Det innebär att 350 Riki-lägenheter är under produktion eller har inlämnade bygglovsansökningar. Bolaget är också redo att bygga hyreslägenheter med stöd av statliga investeringsbidrag.

Renodlar fastighetsportföljen

Vid kvartalets slut frånträdades komersiella fastigheter om 175 miljoner kronor till Fastator och Offentliga Hus. Ytterligare fastigheter om 61 miljoner kronor frånträds under det andra kvartalet.

Efter kvartalets slut avtalades om ett fastighetsbyte i Sundsvall. Vi bytte fastigheter i Essvik och Matfors mot fastigheter i centrala Sundsvall. Nettoinvesteringen uppgick till 1 miljoner kronor. Efter affären får vi ett mera samlat bestånd i centralorten.

Amasten blir dubbelt så stort

Efter kvartalets slut annonserades en avsiktsförklaring om att genomföra ett apportförvärv om 3 miljarder kronor. Det är ICA-handlarnas Förbund som avser att apportera in sitt fastighetsbolag Urbano med bostadshyreshus i tillväxtkommuner till Amasten. Efter affären fördubblas Amastens fastighetsbestånd till 7 miljarder kronor. Affären har många positiva inslag. Vi får en finansiellt stark ägare med bra förankring i det svenska samhället både på nationell och lokal nivå.

Vid ett listbyte skulle det ökade börsvärdet placera Amasten på Mid cap-segmentet på Nasdaqs huvudlista. Genom affären minskar vår belåningsgrad till 60 procent och ger således utrymme för investeringar om 1 miljard kronor. Amasten ska fortsätta att växa genom ytterligare förvärv av förvaltningsfastigheter, nyproduktion genom Riki och uppgraderingar av lägenheter.

Medarbetarnas goda insatser

Alla medarbetares goda insatser har gjort Amasten till ett nytt stabilt bolag med goda tillväxtpöjligheter, som möter erkännande från bland annat finansinstitut och kommuner. Vi har en spännande tid framför oss.

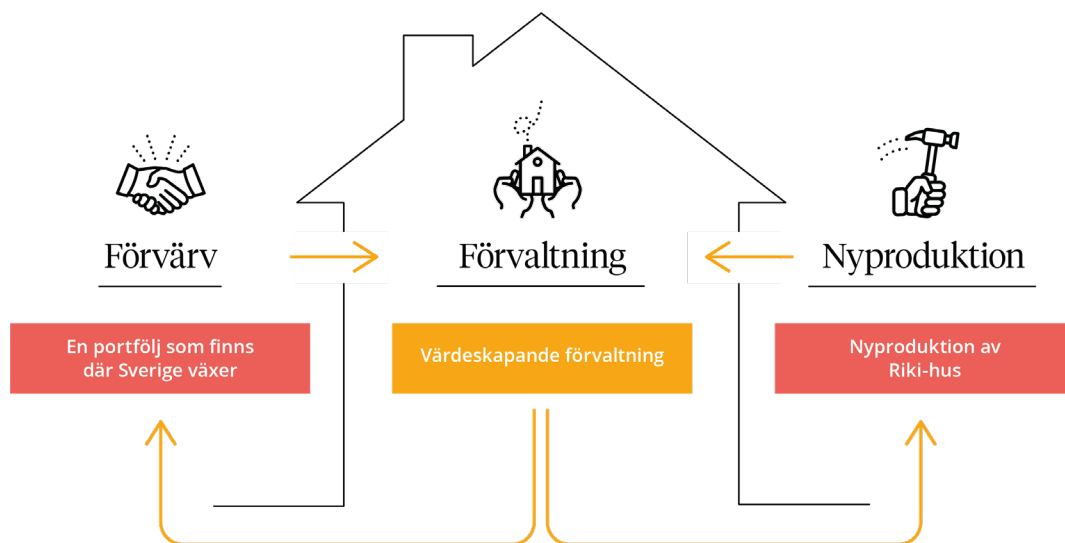
Stockholm maj 2019

Jan-Erik Höjvall

Verkställande direktör, Amasten Fastighets AB

Om Amasten

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



Affärsidé

Amasten 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 Bostad, bygga 1 000 lägenheter.
- Skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners.

Finansiella mål

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

Strategi

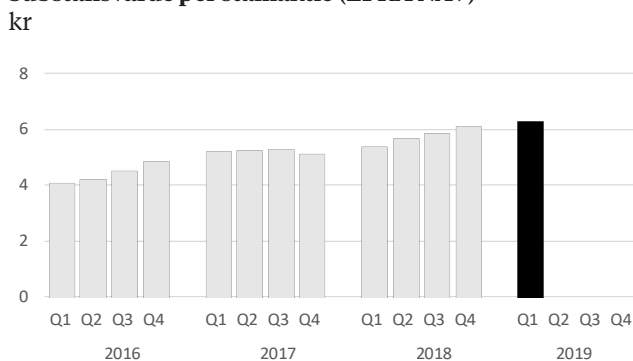
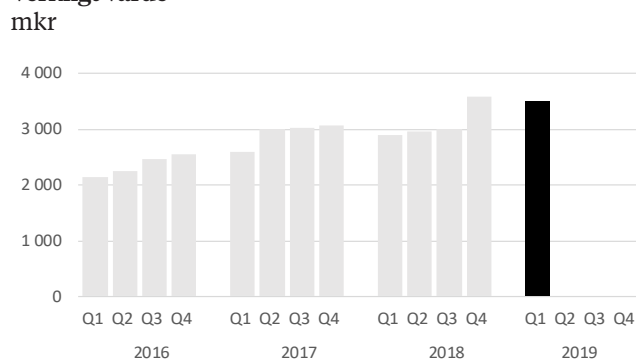
Amastens strategi är att öka beståndet genom förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Amasten ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Amasten ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnads-effektiva bostäder till Sveriges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

Geografisk strategi

Amasten ska finnas där Sverige växer.

Nyckeltal per kvartal

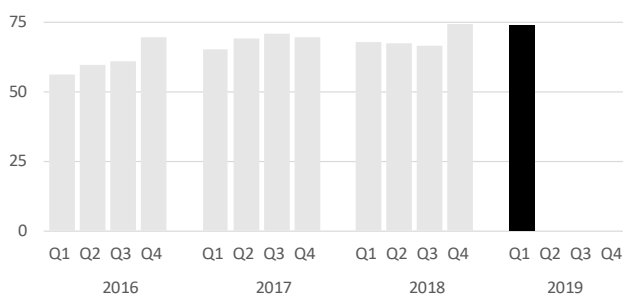
	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017	2017
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, mkr	74	74	66	67	68	69	71	69	65
Driftsöverskott, mkr	32	41	38	29	29	33	37	38	26
Förvaltningsresultat, mkr	11	13	14	11	5	4	2	12	2
Direktavkastning, procent	3,7	5,1	5,2	4,1	4,0	4,4	5,1	5,6	4,6
Värdetförändringar fastigheter, mkr	38	83	16	57	37	-24	11	9	44
Periodens resultat, mkr	39	99	25	57	31	-12	6	18	33
Verkligt värde, mkr	3 501	3 592	3 002	2 969	2 900	3 062	3 015	3 003	2 951
Verkligt värde, kr per kvm	12 276	11 509	10 544	10 451	10 048	9 292	9 358	9 299	8 608
Antal lägenheter	2 894	2 936	2 596	2 599	2 645	2 918	2 721	3 174	3 174
Uthyrbar area, 000 kvm	285	312	285	284	289	330	322	323	301
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	91	91	93	93	93	93			
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-24	46	36	-29	-29	15	8	14	-6
Överskottsgrad, procent	43	55	57	42	42	47	52	55	40
Finansiella uppgifter									
Avkastning på eget kapital, procent	13,5	41,3	10,6	26,4	14,2	-5,2	3,0	8,5	17,3
Belåningsgrad, procent	62,7	63,9	62,3	63,8	63,8	65,9	65,6	66,0	61,3
Medelränta, procent	2,8	2,6	2,8	2,9	2,9	2,8	3,0	3,0	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,66	1,94	1,90	1,39	1,31	1,31	1,32	1,45	1,16
Soliditet, procent	32,1	30,2	31,4	31,2	29,6	27,5	28,3	28,1	31,8
Aktierelaterade uppgifter kr/stamaktie									
Eget kapital	5,7	5,5	5,2	5,1	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6
Förvaltningsresultat	0,04	0,05	0,07	0,01	0,01	0,00	-0,02	0,05	-0,10
Periodens resultat	0,20	0,54	0,13	0,34	0,17	-0,11	0,02	0,09	0,20
Substansvärde (EPRA NAV)	6,29	6,09	5,83	5,68	5,38	5,28	5,29	5,22	5,18

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Verkligt värde


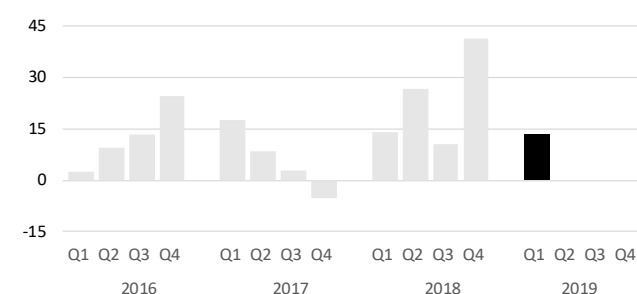
Nyckeltal per helår

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade uppgifter	Q1					
Hysesintäkter, mkr	74	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mkr	32	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mkr	11	39	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,7	4,1	4,8	5,3	4,9	4,8
Värdeförändringar fastigheter, mkr	38	193	41	129	59	47
Periodens resultat, mkr	39	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mkr	3 501	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kr per kvm	12 276	11 509	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	2 894	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Uthyrbar area, 000 kvm	285	312 108	329 583	301 015	251 924	186 036
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	91	91	93	93	91	92
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-24	66	-28	20	6	6
Överskottsgrad, procent	43	49	43	51	47	44
Finansiella uppgifter						
Avkastning på eget kapital, procent	13,5	20,1	5,2	16,2	10,4	12,4
Belåningsgrad, procent	62,7	64	65,9	61,9	57,8	54,1
Medelränta, procent	2,8	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	32,1	30,2	27,5	31,0	37,0	39,0
Aktierelaterade uppgifter kr/stamaktie						
Eget kapital	5,7	5,7	4,7	4,4	3,7	3,4
Förvaltningsresultat	0,04	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,10
Periodens resultat	0,20	1,12	0,20	0,78	0,34	0,35
Substansvärde (EPRA NAV)	6,29	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

Hysesintäkter
mkr



Avkastning eget kapital
procent



Uppgradering av lägenheter

Amastens koncept med uppgradering av lägenheter har nu tagit fart, under första kvartalet har 85 lägenheter (5) färdigställt jämfört med 108 för helåret 2018. Den industriella processen gör att Amasten på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt kan förbättra boendestandarden och höja hyrorna i befintligt bestånd. Snitthyreshöjningen på 51 procent skapar goda förutsättningar för konceptet framgent. Efter uppgradering är standarden att jämföras med en nyproducerad lägenhet.

Vid uppsägning besiktas lägenheten, beslut om uppgradering tas och renoveringen beställs av samarbetspartners. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden.

Två månader efter utflytt är lägenheten redo för en ny hyresgäst. Under första kvartalet har 25 mkr investerats i uppgradering av lägenheter. Amasten har totalt renoverat 7 procent av befintligt bestånd vilket motsvarar 193 lägenheter och målet om 200 lägenhetsuppgraderingar under 2019 bedöms överträffas. Förädlingspotentialen är 93 procent och Amasten kommer att fortsätta renovera i hög takt. Med Amastens koncept och nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en avkastning överstigande 8 procent.

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

Uppgradering lägenheter

	Norr	Mitt	Öst	Syd	Totalt
Antal lägenheter	625	1 145	234	890	2 894
Uppgraderade lägenheter Q1 2019	15	23	9	38	85
Hyresökning uppgraderade lägenheter	32%	54%	54%	58%	51%
Snitthyresökning uppgraderade lägenheter, tkr	21	30	27	30	28
Snittstorlek uppgraderad lägenhet, kvm	59	60	48	64	61
Totalt antal uppgraderade lägenheter	23	69	9	92	193
Andel uppgraderat	3,7%	6,0%	3,8%	10,3%	6,7%



Bild: Uppgraderad lägenhet, Finspång

Hyresgäster och hyror

Genomsnittliga hyror för uthyrda bostäder per 1 april 2019

Hubb	Uthyrda lägenheter	Vakanta lägenheter	Under uppgradering	Antal lägenheter	Reell vakans	Bostadsarea	Uthyrda årshyra mkr	Uthyrda hyra kr/kvm
Norr	599	26	19	625	1,1%	39 698	44	1 110
Mitt	1 092	53	44	1145	0,8%	75 656	75	993
Öst	216	18	12	234	2,6%	14 379	14	987
Syd	844	46	34	890	1,3%	55 951	57	1 015
Summa	2 751	143	109	2 894	1,2%	185 683	190	1 024

Bolagets intäkter består främst av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder, lokaler och parkeringar. 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 perioden hade bolaget hyresavtal omfattande 2 751 lägenheter, 266 lokaler, 1 866 parkeringar och 85 förråd.

Amastens intäkter består till 69 procent av betalande bostadshyresgäster fördelade på 2 751 kontrakt. Den genomsnittliga hyresnivån för uthyrda lägenheter har under kvartalet ökat med 21 kr per kvadratmeter och uppgår till 1 024 kronor per kvadratmeter. Ökningen motsvarar en tillväxt på 2,1 procent. Vid utgången av kvartalet var 143 lägenheter vakanta varav 109 tomställda för renovering. Justerat för tomställda lägenheter uppgick den reella vakansen till 1,2 procent.

Spridningen på 266 kommersiella kontrakt gör att varje enskilt kontrakt inte har en väsentlig påverkan vid konkurs eller kontraktets förfall. Av Amastens 10 största hyresgäster utgörs 77 procent av kommunalt eller statligt finansierad verksamhet. En stor fördel med dessa hyresgäster är tryggheten i betalningar samt att hyresgästen sällan flyttar ut efter kontraktstiden.

Kontraktstruktur

Lokaltyp	Area, kvm	Årshyra, mkr	Antal kontrakt	Återstående avtalstid, år
Butik	17 278	19	81	3,5
Kontor	39 373	42	138	4,9
Restaurang	8 301	9	33	2,8
Industri	3 043	2	4	4,0
Samhälls	5 199	7	10	10,0
Summa lokaler	8 242	79	266	4,7
Bostäder	185 683	190	2 751	
Parkering		6	1 866	
Förråd	3 601	1	85	
Totalt	270 719	276	4 968	

Hyresgäster och hyror

Största hyresgästen står för 3 procent av totala hyresintäkter, den största icke kommunalt eller statligt finansierade hyresgästen står för 1,6 procent och de tio största svarar för 12 procent av hyresvärdet. Hyresintäkter från statligt eller kommunalt finansierad verksamhet står för 54 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna.

Amastens förfallostruktur är spridd över de kommande åren. Största delen av kontrakten förfaller 2023 eller senare. Återstående tiden på Amastens kontrakt för butiker är 3,5 år, kontor 4,9 år och samhällslokaler 10 år.

Amastens totalt 4 968 kontrakt ger en bred riskspridning vilket medför stabila och säkra kassaflöden över en överskådlig framtid.

Årshyra per hyresgäst

	Årshyra, mkr	Andel
Sala kommun	8,2	3,0%
Dagab Inköp och logistik AB	4,4	1,6%
Finspångs kommun	3,7	1,3%
ICA Sverige AB	2,8	1,0%
Umeå kommun	2,6	1,0%
Arbetsförmedlingen	2,4	0,9%
Mo Gård Fastighet AB	2,1	0,7%
Timrå kommun	1,9	0,7%
Sundsvalls kommun	1,9	0,7%
Landstinget Sörmland	1,9	0,7%
10 största hyresgästerna	32	12%
- varav stat och kommun	23	8%
Övriga	48	17%
- varav stat och kommun	20	7%
Kommersiella avtal	80	29%
Bostad	190	69%
Parkeringar	6	2%
Total	276	100%

Förfallostruktur lokalkontrakt

Årshyra som förfaller tkr

	2020-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2024-03-31	Summa
Norr	3 802	3 485	5 136	3 163	5 175	20 760
Mitt	3 907	8 994	5 190	5 244	3 539	26 874
Öst	1 384	3 461	1 350	635	15 076	21 906
Syd	629	5 027	1 842	1 556	1 003	10 057
Summa	9 722	20 966	13 518	10 598	24 793	79 597
Andel	12%	26%	17%	13%	31%	100%



Bild: Montering
Riki-modul Umeå

Nyproduktion

Riki-konceptet

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bostad. Riki Bostad är ett innovativt byggföretag som vill vara med och utveckla bostadsbyggandet i Sverige till det bättre. Det är ett välutvecklat koncept som har fokus på hög standard och industriella metoder istället för att göra varje projekt unikt och bygga allt på plats. Det är en automatiserad 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 till den bredare massan.

Umeå

På fastigheten Vätten 2 och Vätten 3 byggs två hyresfastigheter med 44 respektive 33 lägenheter. Det första huset är färdigställt sedan november 2018 och det andra huset är i full fabriksproduktion. Lägenheterna kommer att skeppas i slutet av maj och vara redo för montage i slutet på juli. Tillträdet beräknas ske i slutet på oktober i år.

Timrå

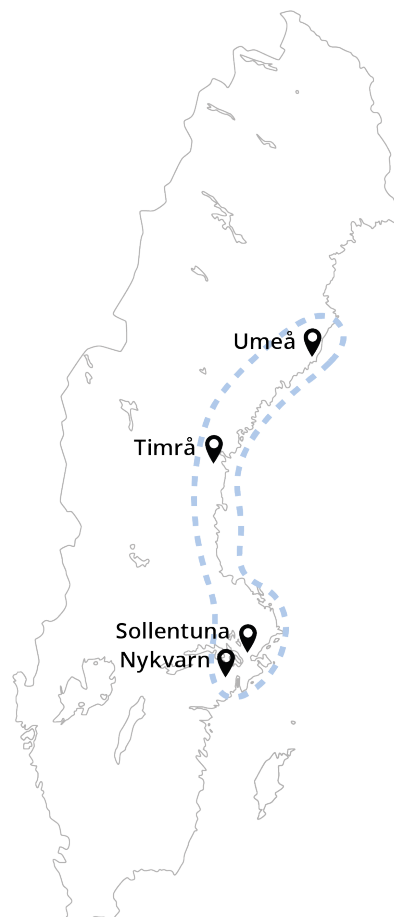
På fastigheten Vivsta 3:95 byggs 48 hyresrätter fördelat på 7 våningar. Projektet är i full fabriksproduktion och kommer att samlevereras med Umeå. Grundläggningsarbetena pågår för fullt och kommer att stå klart tills dess att det är dags för montage i slutet på juli. Tillträde är beräknat till slutet på november.

Sollentuna

I Sjöberg är bygglovsansökan inlämnad för byggnation av 80 st studentlägenheter, lägenhetsshotell innehållande 26 lägenheter samt 1 500 kvadratmeter butikslokaler. Detta görs på fastigheten Sjöstjärnan 2, där det idag finns en nedgången fastighet innehållandes ett antal lokaler. Projektets detaljprojekteringen pågår för fullt och man räknar med att kunna påbörja rivning av befintlig fastighet under oktober månad i år, varpå projektets färdigställande beräknas till fjärde kvartalet 2020.

Nykvarn

I Nykvarn är bygglovsansökan inlämnad för byggnation av 165 st hyreslägenheter, 6 st lägenheter i parhus samt 4 200 kvadratmeter butikslokaler. Projektets detaljprojektering pågår för fullt. Projektet delas in i två etapper, där den första etappen beräknas starta efter sommaren och färdigställas hösten 2020, och den andra etappen ett år efter.



Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Hysesintäkter	73 765	67 996	275 951
Fastighetskostnader	-42 166	-39 235	-139 390
Driftsöverskott	31 599	28 761	136 561
Central administration	-7 355	-8 387	-33 569
Resultat från andelar i intressebolag	3 765	-	-522
Resultat bostadsutveckling	-	-	-305
Övriga rörelseintäkter	-	1	62
Finansnetto	-16 791	-15 567	-63 550
Förvaltningsresultat	11 218	4 808	38 677
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	37 589	36 684	192 638
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument	- 4 720	-	-
Resultat före skatt	44 087	41 492	231 315
Skatt	- 5 563	-10 850	-19 496
Periodens resultat	38 524	30 642	211 819
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	38 524	30 642	211 819
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	7 218	808	22 677
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	34 524	26 642	195 819
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,04	0,01	0,13
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,20	0,17	1,12
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	0,18	0,16	1,03

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Koncernens intäkter för perioden januari till mars 2019 uppgick till 74 mkr (68), vilket motsvarar en ökning med 6 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Förvärvade fastigheter har i jämfört med motsvarande period föregående år ökat intäkterna med 12 mkr och sålda fastigheter har reducerat intäkterna med 6 mkr. Intäkterna jämförbara fastigheter uppgick till 57 mkr (57). Jämfört med föregående år har intäkterna påverkats negativt genom att ett större antal lägenheter och lokaler tomtställdes inför renovering. Medelhyran för jämförbara fastigheter uppgick till 1 015 kronor per kvadratmeter vid utgången av perioden, vilket motsvarar en ökning om 7,3 procent.

Vid utgången av perioden var 143 av 2 894 lägenheter vakanta. Justerat för 109 lägenheter vilka har tomtställdes inför renovering uppgick den reella vakansgraden till 1,2 procent (0,7). Den ekonomiska vakansgraden för lokaler uppgick till 14 procent. Justerat för lokaler vilka har tomtställdes inför ombyggnation och konvertering uppgick den reella ekonomiska vakansgraden till 6,6 procent.

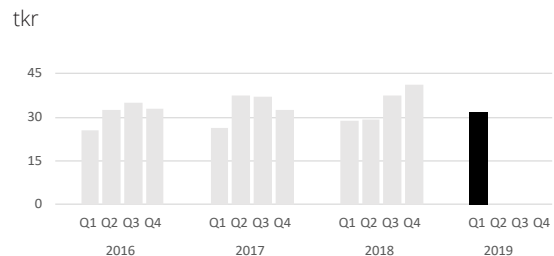
Jämförbart bestånd

	2019	2018
tkr	31-mar	31-mar
Antal lägenheter	2 478	2 510
Antal uppgraderade lgh	184	5
Andel uppgraderade lgh	7,4%	0,2%
Uthyrningsbar area, kvm	243 327	247 488
Verkligt värde	2 675 500	2 484 700
Värde i kr/kvm	10 995	10 040
Medelhyra, kr/kvm	1 015	946
Intäkter	57 516	56 973
Fastighetskostnader	-33 698	-32 830
Driftsöverskott	23 818	24 143
Överskottsgrad	41,4%	42,4%

Driftsöverskott

Driftsöverskott för perioden uppgick till 32 mkr (29). Förvärvade fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftsöverskottet med 5 mkr och avyttrade fastigheter har reducerat driftsöverskottet med 3 mkr. För jämförbara fastigheter uppgick driftsöverskottet till 24 mkr, vilket är i nivå med motsvarande period föregående år. Överskottsgraden för det totala beståndet uppgick till 42,4 procent (43,5)

Driftsöverskott



Central administration

Periodens kostnad för central administration uppgick till 7 mkr (8), vilket är en förbättring med 1 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 4 mkr (-), och är i sin helhet hänförligt till Studentbostäder i Sverige AB.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -17 mkr (-16). De ökade räntekostnaderna beror på ökade räntebärande skulder för finansiering av ett större fastighetsbestånd. Ett förbättrat förvaltningsresultat och en lägre belåningsgrad har medfört att räntetäckningsgraden förbättrats jämfört med föregående år. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,66 (1,31).

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 mkr, vilket är 6 mkr bättre än för motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftsöverskott och på resultat från andelar i intressebolag.

Värdeförändring

Den sammantagna värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 38 mkr (37), vilket motsvarar en värdetillväxt om 1,0 procent (1,2). Värdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat med 5 mkr (-).

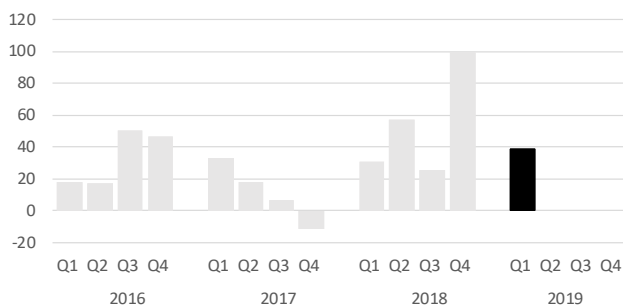
Periodens resultat

Periodens resultat är belastat med skatt om 6 mkr (11), vilket huvudsakligen avser uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande del bedöms realiseras till den lägre skattesatsen. Periodens resultat uppgick till 39 mkr (31), vilket motsvarar en förbättring med 8 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Resultatökningen beror främst på ett förbättrat förvaltningsresultat.

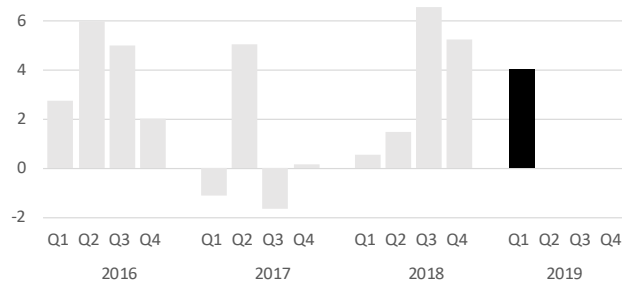


Bild: Interiör

Periodens resultat mkr



Förvaltningsresultat per stamaktie öre



Balansräkning

tkr	2019 31 mars	2018 31 mars	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	27 619	-	27 619
Förvaltningsfastigheter	3 500 720	2 899 550	3 592 085
Övriga materiella anläggningstillgångar	701	982	641
Andelar i intressebolag	80 411	-	76 646
Övriga finansiella anläggningstillgångar	82 995	-	79 169
Summa anläggningstillgångar	3 692 446	2 900 532	3 776 160
Varulager	947	947	947
Kundfordringar	5 223	2 731	8 033
Övriga fordringar	20 573	48 835	47 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 720	12 443	23 311
Likvida medel	110 570	202 703	109 155
Summa omsättningstillgångar	156 033	267 659	188 924
SUMMA TILLGÅNGAR	3 848 479	3 168 191	3 965 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 235 077	938 876	1 196 553
Uppskjuten skatteskuld	99 783	91 913	96 971
Långfristiga räntebärande skulder	1 394 096	1 424 246	856 248
Finansiella derivatinstrument	4 720	-	-
Övriga långfristiga skulder	1 590	1 710	1 595
Summa långfristiga skulder	1 500 189	1 517 869	954 814
Kortfristiga räntebärande skulder	1 015 407	629 293	1 648 709
Leverantörsskulder	25 886	17 213	34 300
Skatteskuld	574	-	4 334
Övriga kortfristiga skulder	21 943	17 086	58 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 403	47 854	68 139
Summa kortfristiga skulder	1 113 213	711 446	1 813 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 848 479	3 168 191	3 965 084

Investeringsverksamheten

Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick till 28 mkr (28) och avser den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden uppföra industriellt modulproducerade bostadsfastigheter samt aktiverade kostnader för utveckling av Riki-konceptet. Se sidan 11 för mer information om pågående Riki-projekt.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick vid utgången perioden till 80 mkr (77). Det största innehavet om 80 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 3,8 mkr (-), vilket har ökat redovisat värde på andelarna.

Fastighetsförsäljningar

Under perioden har fastighetsförsäljningar motsvarande ett sammanlagt fastighetsvärde om 189 mkr genomförts. Amasten har frånträtt fastigheter i Timrå, Trelleborg, Åstorp, Gislaved, Härnösand och Skinnskatteberg. Fastigheter med ett fastighetsvärde om 61 mkr som tidigare avtalats frånträde under första kvartalet 2019 har senarelagts och kommer att frånträdas under andra kvartalet.

Verkligt värde fastigheter

mkr	2019 31 mars	2018 31 dec
Värde vid periodens början	3 592	3 063
Investering	60	131
Köp		703
Försäljning	-189	-498
Värdeförändring	38	193
Värde vid periodens utgång	3 501	3 592
Värdetillväxt	1,1%	6,3%

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet uppgår till 3 501 mkr vid utgången av perioden. Under perioden uppgick investeringarna till 60 mkr, fastigheter har avyttrats till ett värde om 189 mkr samt en värdetillväxt om 1 procent, vilket motsvarar 38 mkr.

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Antal fast	Antal lgh	Area kvm	Hyresvärde ¹⁾ tkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde tkr	Värde i kr/kvm	Andel
Bostad	137	2 782	219 208	228 723	1 043	6,9%	2 789 709	12 726	79,7%
Lokal	25	100	61 296	60 575	988	18,4%	644 511	10 515	18,4%
Samhälls	2	12	4 675	5 030	1 076	0,0%	66 500	14 225	1,9%
Summa	164	2 894	285 178	294 328	994	9,0%	3 500 720	12 276	100%

¹⁾Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

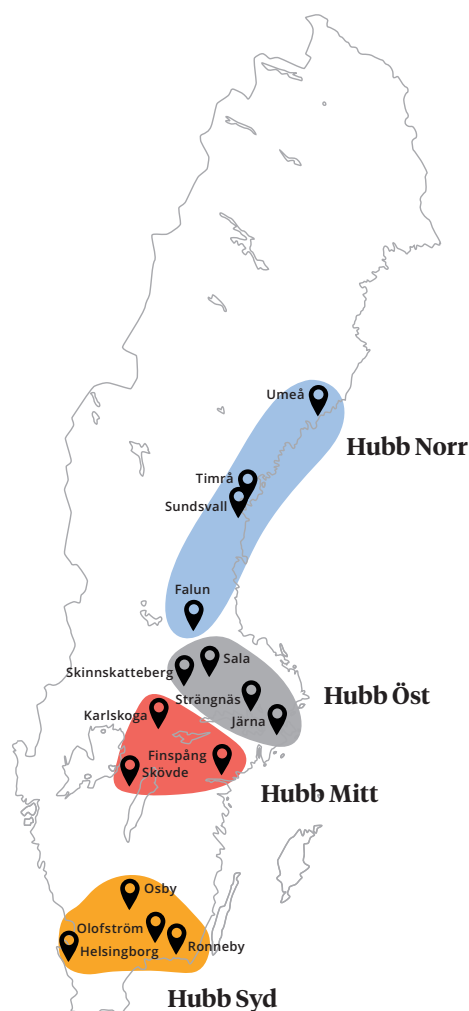
Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 164 fastigheter med en uthyrningsbar area om 285 178 kvadratmeter (312 000) och 2 894 hyreslägenheter (2 936). Verkligt värde uppgick till 3 501 mkr (3 592), vilket motsvarar 12 276 kronor per kvadratmeter (11 509). Fastighetsbeståndet har genom kvartalets försäljningar minskat med 189 mkr. Kvartalets investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 60 mkr, varav 25 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter, 8 mkr avsåg konverteringar av lokaler till lägenheter, 14 mkr uppgradering av lokaler, 9 mkr nyproduktion och 1 mkr energiinvesteringar. Övriga fastighetsinvesteringar om 3 mkr avsåg främst deluppgraderingar av lägenheter och fastighetsinvesteringar. Kvartalets värdeuppgång uppgick till 38 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 1 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 har Amasten bytt värderare och samtliga fastigheter har värderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,13 procent, vilket är 0,33 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,08 procent (7,57).



Fastighetsbeståndet

Segmentsinformation

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 ingick i hubb Öst, tidigare Mälardalen, istället ingår i Hubb Mitt som tidigare endast bestod av Finspång.

Segmentredovisning

	Norr	Mitt	Öst	Syd	Centralt	Totalt
Värde vid periodens början	1 110	1 214	454	814		3 592
Investering	21	19	8	12		60
Köp						
Försäljning	-124	0	0	-65		-189
Värdetillväxt	79	-17	-21	-3		38
Värde vid periodens utgång	1 087	1 216	441	758		3 501
Värdetillväxt	7,11%	-1,40%	-4,65%	-0,40%		1,05%
Intäkter	19,9	26,7	9,4	17,7		73,8
Kostnader	-12,0	-15,7	-4,7	-9,8		-42,2
Driftnetto	7,9	11,0	4,8	7,9		31,6
Central administration					-7,4	-7,4
Resultat från intressebolag					3,8	3,8
Finansnetto					-16,8	-16,8
Förvaltningsresultat						11,2
Värdetillväxt fastigheter	79,0	-17,0	-21,1	-3,3		37,6
Värdetillväxt derivat					-4,7	-4,7
Skatt					-5,6	-5,6
Periodens resultat	86,9	-6	-16,3	4,6	-30,7	38,5
Direktavkastning	2,9%	3,7%	4,3%	4,1%		3,7%
Totalavkastning	35,7%	-2,0%	-13,8%	2,4%		8,0%
Area	59 505	118 406	37 754	69 514		285 178
Verkligt värde kr/kvm	18 261	10 267	11 670	10 901		12 276
Antal lägenheter	625	1 145	234	890		2 894

Finansiering

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid kvartalets utgång till 111 mkr (109). Efter kvartalets utgång genomfördes en nyemission varigenom koncernen tillfördes 175 mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet har genom periodens resultat ökat med 39 mkr och uppgick vid kvartalets utgång till 1 235 mkr (1 197), vilket motsvarar en soliditet om 32,1 procent (30,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid kvartalets utgång till 2 405 mkr (2 504). Lån från banksektorn uppgick till 1 980 mkr (2 080) och lån från obligationsmarknaden uppgick till 425 mkr (425).

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har minskat sedan årsskiftet och uppgick till 63 procent (64). Genomsnittliga räntenivå har sedan årsskiftet ökat och uppgick till 2,8 procent (2,6). Ökningen beror på amorteringar av banklån i samband med fastighetsförsäljningar. Genomsnittlig kapitalbindningstid har sedan årsskiftet ökat från 4,1 år till 5,1 år. Genomsnittlig räntebindningstid har sedan årsskiftet ökat från 3,7 månader till 10,5 månader främst till följd av ett ränteswap-avtal, som tecknades under januari 2019.

Räntetäckningsgraden har sedan motsvarande period föregående år ökat och uppgick till 1,66 (1,31).

Skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden 2019-03-31

År	Kreditbindning			Räntebindning		
	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta
2019	815 407	36 507	4,48%	2 031 189	61 320	3,02%
2020	509 021	9 674	1,90%	149 363	2 802	1,88%
2021	153 804	3 169	2,06%	25 000	890	3,56%
2022	529 425	10 589	2,00%	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2024-	397 895	6 724	1,69%	200 000	1 651	0,83%
Summa/Snitt	2 405 552	66 664	2,77%	2 405 552	66 664	2,77%

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Driftsöverskott	31 599	28 761	136 561
Central administration	-7 355	-83 787	-33 570
Återläggning av avskrivningar	160	284	832
Bostadsutveckling	-	-	-305
Övriga rörelseintäkter	-	1	62
Betald ränta	-14 823	-14 774	-63 145
Betald skatt	-4 098	-5 774	-3 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 483	111	36 588
Förändringar rörelsefordringar	31 893	-26 743	-41 557
Förändringar rörelseskulder	-61 410	-2 342	71 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 034	-28 974	66 419
Förvärv av immateriella rättigheter	-	-	-27 619
Investering i befintliga fastigheter	-60 104	-15 794	-131 297
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-610 459
Avyttring av förvaltningsfastigheter	189 058	215 428	497 309
Förvärv av andelar i intressebolag	-	-	-77 168
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3 826	-	-79 119
Övriga materiella anläggningstillgångar	-220	-430	-687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	124 908	199 204	-429 040
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-5	72	-43
Upptagna lån	-	-	928 365
Amortering/lösen av lån	-95 454	-160 337	-637 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 459	-164 265	275 038
Periodens kassaflöde	1 415	5 965	-87 583
Likvida medel vid periodens början	109 155	196 738	196 738
Likvida medel vid periodens slut	110 570	202 703	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-mars			30 642	30 642
Övrigt totalresultat, jan-mars			-	-
Utgående eget kapital 2018-03-31	155 184	1 887 241	-1 103 549	938 876
Periodens resultat, apr-dec			181 177	181 177
Övrigt totalresultat, apr-dec			-	-
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
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-mars			38 524	38 524
Övrigt totalresultat, jan-mars			-	-
Utgående eget kapital 2019-03-31	177 684	1 957 241	-899 848	1 235 077

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2019 Jan-mar	2018 Jan-mar	2018 Jan-dec
Nettoomsättning	3 882	5 501	12 541
Administrationskostnader	-10 965	-10 100	-44 519
Rörelseresultat	-7 083	-4 599	-31 978
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 288	6 162	24 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 833	-8 357	-34 604
Resultat efter finansiella poster	-9 628	-6 794	-41 998
Utdelning från dotterbolag	-	-	10 000
Mottagna koncernbidrag	-	-	43 213
Resultat före skatt	-9 628	-6 794	11 215
Skatt	1 983	285	-675
Periodens resultat	-7 644	-6 509	10 540

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	557	790	617
Andelar i koncernföretag	429 810	424 591	429 810
Uppskjuten skattefordran	15 804	-	13 821
Fordringar hos koncernföretag	861 288	799 043	865 664
Övriga fordringar	6 270	4 130	3 701
Kassa och bank	6 229	146	1 373
SUMMA TILLGÅNGAR	1 319 958	1 228 700	1 314 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	182 007	159 507	182 007
Fritt eget kapital	466 215	402 811	473 860
Summa eget kapital	648 222	562 318	655 867
Räntebärande skulder	428 967	441 817	425 017
Skulder till koncernföretag	228 554	211 878	217 260
Övriga skulder	14 215	12 687	16 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 319 958	1 228 700	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 2019-03-31

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	5,16	329
Börsvärde	912 721 466	263 200 000
Genomsnitt antal omsatta aktier	66 171	746
Genomsnitt omsättning	312 598	239 164
Genomsnitt antal utestående aktier	176 884 005	800 000

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av kvartalet uppgick stamaktiekursen till 5,16 kronor per stamaktie (4,25) vilket motsvarar ett börsvärde om 913 mkr (743). Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under kvartalet till 66 171 stamaktier (82 584) eller 312 598 kronor (345 269). Vid utgången av kvartalet uppgick preferensaktiekursen till 329 kronor per preferensaktie (309) vilket motsvarar ett börsvärde om 263 mkr (247). Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under kvartalet till 746 preferensaktier (1 020) eller 239 164 kronor (309 936). Det samlade börsvärdet vid kvartalets utgång uppgick till 1 176 mkr (990).

Aktiekapitalet

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekapitalet till 177 684 005 aktier, fördelat på 176 884 005 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett

kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare per kvartalets utgång uppgick till 12 102.

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.

Aktieinformation

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

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Aktieägare

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2019-03-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
Sterner Stenhus Fastigheter AB	32 005 836	-	32 005 836	18,0%	18,1%
Ålandsbanken i ägares ställe	28 297 213	1 780	28 298 993	15,9%	16,0%
Tvättbjörnen Holding AB	20 500 000	-	20 500 000	11,5%	11,6%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	14 422 836	-	14 422 836	8,1%	8,2%
NTC S/A USL/American clients	11 089 947	-	11 089 947	6,2%	6,3%
Hembla AB	10 000 000	-	10 000 000	5,6%	5,7%
4-CHAIR AB	5 252 829	114 738	5 367 567	3,0%	3,0%
SEB Life International	4 058 993	-	4 058 993	2,3%	2,3%
Alfred Berg Fastighetsfond Norden	3 102 653	-	3 102 653	1,7%	1,8%
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	1,1%	1,1%
Jan-Erik Höjvall*	1 970 274	9 503	1 979 777	1,1%	1,1%
Delsumma	132 700 581	146 021	132 846 602	74,8%	75,0%
Övriga	44 183 424	653 979	44 837 403	25,2%	25,0%
Total	176 884 005	800 000	177 684 005	100,0%	100,0%

*Privat och via bolag

Spridning aktieägare

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel
1 - 500	10 258	84,8%
501 - 1 000	440	3,6%
1 001 - 5 000	784	6,5%
5 001 - 10 000	213	1,8%
10 001 - 15 000	76	0,6%
15 001 - 20 000	60	0,5%
20 001 -	271	2,2%
Summa	12 102	100,0%
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 första kvartalet

2019-01-24	Amasten tar första spadtaget för 48 lägenheter i Timrå
2019-02-27	Amasten har ingått villkorat emissionsavtal om en riktad nyemission till Nordika om ca 150 mkr
2019-03-01	Amasten öppnar bostadskö för 48 lägenheter i Timrå
2019-03-15	Amasten lanserar provboende-koncept
2019-03-31	Amasten frånträder komersiella fastigheter om 175 mkr

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

2019-04-01	Nordika tillför Amasten 175 mkr i eget kapital genom den riktade nyemission som tidigare aviserats
2019-04-01	Amasten har avtalat om att bygga 105 Riki-lägenheter i Sollentuna
2019-04-01	Amasten har avtalat om att bygga 165 Riki-lägenheter i Nykvarn
2019-04-05	Amasten förvärvar bostadsfastigheter för 118 mkr och avyttrar fastigheter för 73,8 mkr i en bytesaffär i Sundsvall
2019-04-16	Amasten köper bostadsfastigheter i Köping för 216 mkr
2019-05-06	Amasten tecknar avsiktsförklaring med ICA-handlarnas Förbund Finans AB om att förvärva Urbano med ett fastighetsvärde om 3 mdr

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till 41 personer totalt i koncernen 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 kvartalet till 3,9 mkr (5,5) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

Närstående transaktioner

Under perioden har inga närstående transaktioner genomförts.

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 2018 års årsredovisning.

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 9 maj 2019

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Jenny Wärme
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Viktig information

Intjäningsförmågan är en bedömning över hur bolaget och förvaltningsresultatet kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse 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 intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis per 31 mars 2019.

Intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för kommande tolv månadersperiod, utan baseras enkom på bolagets fastighetsbestånd beaktat avtalade förärv och försäljningar exklusive intressebolag. Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2019, bedömda fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna. Finansnettot är baserat på räntebärande skulder och finansiella tillgångar per den 31 mars 2019 med gällande räntevillkor vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

Efter kvartalets utgång genomfördes en riktad emission om 175 mkr till Nordika. Emissionen ökar antalet utestående stamaktier med 41 666 666. Emissionslikviden är avsedd att nyttjas för att återbetala utestående obligationslån. Vid nyttjande skulle finansnettot minska med 10 mkr till -58 mkr (-68) och antalet utestående aktier uppgå till 239 850 671. Förvaltningsresultatet per stamaktie efter utspädning skulle uppgå till 0,28 kr per stamaktie (0,28).

Intjäningsförmåga 31 mars 2019

	mkr
Intäkter	297
Fastighetskostnader	-134
Driftsöverskott	163
Central administration	-23
Finansnetto	-68
Förvaltningsresultat	73
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	56
Antal stamaktier	198 184 005
Resultat per stamaktie	0,28

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
Fastighetshubb	Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter	Amastens geografiska indelning vilka beaktas som fristående resultatenheter
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning	Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.	Fastigheternas förmåga att generera avkastning.
Driftsöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter 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, bostadsutveckling 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
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 etc

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

2019-05-16	Årsstämma 2019
2019-08-30	Delårsrapport april – juni
2019-11-15	Delårsrapport juli – september
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 9 maj 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