

AMASTEN

DELÅRSRAPPORT

Kv3

JANUARI-SEPTEMBER 2018



Delårsrapport januari–september 2018

Kvartalet juli – september 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 66 mkr (71).
- Driftsöverskottet uppgick till 38 mkr (37).
- Förvaltningsresultatet ökade till 14 mkr (2).
- Kvartalets resultat ökade till 25 mkr (6), vilket motsvarar 0,13 (0,02) kr per stamaktie.
- Räntetäckningsgraden ökade till 1,90 ggr (1,09).
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 5,83 kr (4,98), en ökning med 17 procent.
- Direktavkastningen ökade till 5,2 procent (5,1) och överskottsgraden ökade till 57 procent (52).

Perioden januari – september 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 202 mkr (205).
- Driftsöverskottet uppgick till 96 mkr (101).
- Förvaltningsresultatet ökade till 25 mkr (15).
- Periodens resultat ökade till 113 mkr (58), vilket motsvarar 0,63 kronor per stamaktie (0,31).

Väsentliga händelser under kvartalet

- 2 juli avtalade Amasten att sälja fastigheter för 257 mkr i Ronneby till Studentbostäder i Sverige AB.
- 24 augusti tecknades ett 20-årigt hyresavtal med ett hyresvärde om 64 mkr med Sala kommun.
- 29 augusti förvärvades Riki Bostad AB.
- 18 september meddelade bolaget ett mål om att bygga 1 000 Riki-lägenheter.
- 19 september erhöles bygglov för 50 lägenheter i Timrå.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- 2 oktober tillträdde 21 fastigheter i Sundsvall genom förvärvet av Tvättbjörnen.
- 3 oktober meddelades bolaget att ägare till Tvättbjörnen köpt ytterligare stamaktier till ett värde av 22,5 mkr.
- 10 oktober lanserar Amasten tillsammans med läxhjälp sin satsning på digitaliserad läxhjälp.
- 31 oktober frånträdde 5 bostadshyreshus i Ronneby till Studentbostäder i Sverige AB.

Perioden i korthet	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Hyresintäkter, mkr	66	71	202	205	274
Driftsöverskott, mkr	38	37	96	101	133
Förvaltningsresultat, mkr	14	2	25	15	20
Periodens resultat, mkr	25	6	113	58	46
Verkligt värde, mkr	3 002	3 015	3 002	3 015	3 063
Uthyrbar area, kvm	284 706	322 220	284 706	322 220	329 583
Uthyrningsgrad, procent	93	93	93	93	93
Överskottsgrad, procent	57	52	47	49	49
Belåningsgrad, procent	63	66	63	66	66
Räntetäckningsgrad, ggr	1,90	1,09	1,54	1,32	1,31
Avkastning på eget kapital, procent	11	3	16	9	5
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	5,83	4,99	5,83	4,99	5,08

Definitioner, se sid 24.

JANUARI-SEPTEMBER 2018

HYRESINTÄKTER
202 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT
25 MKR

FASTIGHETSVÄRDE
3 002 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT
96 MKR

DIREKTAVKASTNING
4,3%

SUBSTANSVÄRDE/STAMAKTIE
5,8 KR



Nu börjar arbetet i fastighetsförvaltningen ge resultat. Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet om 14 mkr var bättre än resultat om 11 mkr för de två första kvartalen tillsammans.

Vi har under perioden haft pågående renoveringar av 96 lägenheter. För de lägenheter som färdigstälts har vi höjt hyran med drygt 50 procent. Vidare har vi hyrt ut lokaler för ett sammanlagt hyresvärde om 35 mkr. Periodens investeringar uppgick till 71 mkr. Vakansgraden uppgick till 7,3 procent och är kvar på samma nivå som vid början av året. Allt fler lägenheter tomställs inför renovering och vi kommer att överträffa målet om renovering av 100 lägenheter för 2018. Vakansgraden förväntas vara i balans i början av 2019. Vi ser en stark efterfrågan på renoverade lägenheter och det är ett positivt tecken att vi ökat intäkterna för jämförbara fastigheter med 2,8 mkr. Under perioden steg medelhyran för bostäder från 960 kronor per kvadratmeter till 980 kronor per kvadratmeter. På motsvarande sätt steg medelhyran för lokaler från 949 kronor per kvadratmeter till 1 010 kronor per kvadratmeter. I fjärde kvartalet kommer vi att ha ett större fastighetsbestånd vilket ger ett ännu bättre förvaltningsresultat. Det är ett härligt gäng i Amasten som gör ett förtjänstfullt arbete. Att motivera duktiga medarbetare är en viktig förutsättning för att skapa resultat och värdeutveckling. Detta är en av anledningarna till att vi undersöker förutsättningarna för att införa ett incitamentsprogram för anställda. Vi har nu fyra starka fastighetshubbar; Ronneby, Finspång, Mälardalen och Sundsvall/Timrå.

Vi har varit aktiva med att omstrukturera vårt fastighetsbestånd. Under de senaste tolv månaderna har vi sålt fastigheter för 665 mkr och köpt fastigheter för 868 mkr. Vi har fått ett mer koncentrerat fastighetststånd vilket skapar goda förutsättningar för utvecklingen och värdetillväxt. Värdetillväxten för perioden uppgick till 3,6 procent, vilken till del har realiserats genom fastighetsförsäljningarna. Försäljningarna bekräftar fastighetsportföljens

marknadsvärde och därmed också vårt substansvärde om 5,83 kronor per aktie.

Vi har ett bra samarbete med de ledande bankerna i Sverige och vi jobbar aktivt med att säkerställa vårt långsiktiga finansieringsbehov och minska finansieringskostnaderna.

Riki Bostad AB köptes den 1 september 2018 och ansvarar för koncernens nyproduktion av svenskdesignade och -projekterade bostäder. Bolaget uppför nu 125 lägenheter i Timrå och i Umeå. Vi har som mål att bygga 500 lägenheter under nästa år. Lägenheterna byggs i fabrik och monteras sedan på en betongplatta med en takt om 15 lägenheter per dag. Tak, fasad och installationer monteras därefter under tre månader. Den totala byggtiden blir tio månader från bygglov till inflyttning. Hyresrätterna håller hög kvalitet och den industriella produktionsmetoden möjliggör konkurrenskraftiga hyror. Det första huset med 44 lägenheter i Umeå har rönt stort intresse bland kommuner och andra fastighetsägare.

Vi har utvecklat ett bra samarbete med de kommuner där vi äger fastigheter. Under det fjärde kvartalet tecknade vi ett hyresavtal med Kulturskolan i Sundsvall. I Finspång konverterar vi tidigare handels- och kontorsytor till bostäder och lokaler för offentlig verksamhet. Vi skapar ett levande centrum för framtidens behov.

Vi har vänt skutan Amasten mot en mycket spännande framtid.

Stockholm i november 2018

Jan-Erik Højvall
Verkställande direktör

Detta är Amasten

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

AFFÄRSIDÉ

Amasten förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i tillväxtorter.

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

STRATEGI

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

Geografisk strategi

Vi vill finnas där Sverige växer.

VÅRA LEDORD:

Trygghet
Innovation och
Affärsmannaskap

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden januari till september, om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser ställningen vid utgången av föregående år.

JANUARI–SEPTEMBER 2018

Hyresintäkter

Intäkterna för perioden januari till september uppgick till 202 mkr (205). För jämförbara fastigheter har intäkterna ökat med 1,8 procent, eller 2,8 mkr. Den ekonomiska vakansgraden är oförändrad sedan årsskiftet och uppgick vid utgången av perioden till 7,3 procent (7,3).

Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostäder har ökat från 960 kronor per kvadratmeter vid början av året till 980 kronor per kvadratmeter vid utgången av perioden. Vid utgången av perioden var 113 lägenheter av 2 596 lägenheter vakanta, vilket motsvarar en vakans om 4,4 procent. Justerat för 96 lägenheter vilka tomställdes inför renovering uppgick den reella vakansen till 0,65 procent.

Genomsnittlig hyra för lokaler har under perioden ökat från 949 kronor per kvadratmeter till 1 010 kronor per kvadratmeter. Under perioden har hyresgäster flyttat ur 8 580 kvadratmeter och 7 965 kvadratmeter har hyrts ut. Den genomsnittliga hyran för avflyttade hyresgäster uppgick till 826 kronor per kvadratmeter att jämföras med den genomsnittliga hyran för inflyttade hyresgäster om 1 224 kronor per kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet för nyuthyrningarna av lokaler uppgick till 34,8 mkr och den genomsnittliga löptiden för dessa hyresavtal var 5,7 år.

Fastighetskostnader

För att förbättra jämförbarheten och för att ge en mer rättvisande bild har en översyn av redovisningen av administrativa kostnader genomförts. Detta har resulterat i att en större andel av de administrativa kostnaderna, vilka tidigare har redovisats som central administration, fortlöpande kommer att redovisas som fastighetskostnader. För perioden januari till september 2018 innebär detta att administrativa kostnader om knappt 10 mkr har redovisats som fastighetsadministration och inte likt tidigare som central administration.

Fastighetskostnaderna för perioden januari till september uppgick till 106 mkr (104). För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 5 mkr, vilket huvudsakligen beror på ökade administrativa kostnader som en följd av ovan nämnda översyn och på omställningskostnader av engångskaraktär om 6 mkr avseende organisationsförändringar. En mildare vinter har medfört minskade uppvärmningskostnader om 4 mkr.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 96 mkr vilket är 5 mkr lägre än motsvarande period föregående år. Avvikelsen jämfört med föregående år beror på ökade administrativa kostnader. Periodens överskottsgrad uppgick till 47 procent (49). För det tredje kvartalet uppgick överskottsgraden till 57 procent (52).

Central administration

Periodens kostnad för central administration uppgick till 23 mkr, vilket är 14 mkr lägre än föregående år. Förbättringen beror dels på att en större andel av de administrativa kostnaderna, än tidigare, för 2018 redovisas som fastighetskostnader, dels på att 2017 var belastat med avvecklingskostnader för tidigare VD och CFO.

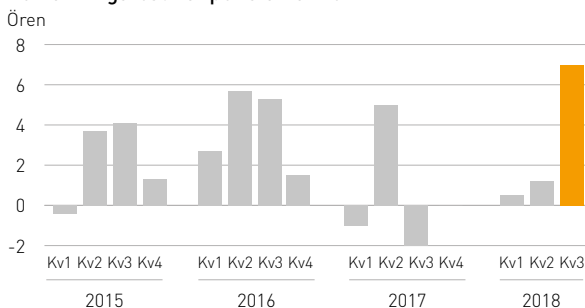
Finansnetto

Koncernens finansnetto upp till -47 mkr (-49). De lägre räntekostnaderna beror på minskade räntebärande skulder. Medelräntan för räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 2,8 procent (2,8).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 25 mkr (15), vilket är 10 mkr bättre än för motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen beror på ökade hyresintäkter, lägre uppvärmningskostnader och på att föregående år belastats med avvecklingskostnader för tidigare VD och CFO.

Förvaltningsresultat per stamaktie





Värdoförändringar förvaltningsfastigheter

Den sammanlagda värdoförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 110 mkr (65), vilket motsvarar en tillväxt om 3,6 procent. Värdouppgången beror främst på att det genomsnittliga direktavkastningskravet sänkts med 0,21 procentenheter till 5,65 procent. Det lägre direktavkastningskravet i sin tur beror på att omförhandling och förlängning av lokalhyresavtal medfört en lägre risk i kassaflödet. Den ökade genomsnittliga hyresnivån för både bostäder och lokaler har också påverkat verkligt värde positivt.

Skatt

Periodens resultat är belastat med uppskjuten skatt om 22 mkr hänförlig till värdoförändring för fastigheter. Den beslutade förändringen av bolagsskatten från 22,0 procent till 20,6 procent har påverkat skattekostnaden positivt med 8 mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 113 mkr (58), vilket är 55 mkr bättre än föregående år. Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror dels på ett förbättrat förvaltningsresultat med 10 mkr, dels på högre värdeuppgång för fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 20 mkr (17). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 105 (-412). Det förbättrade kassaflödet beror främst på periodens fastighetsförsäljningar om 241 mkr och på att kassaflödet föregående år var belastat med fastighetsförvärv om 479 mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har till följd av amortering av lån minskat till -213 mkr (323). Det totala kassaflödet för perioden uppgick till -87 mkr (-73). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 109 mkr (124).

Tredje kvartalet

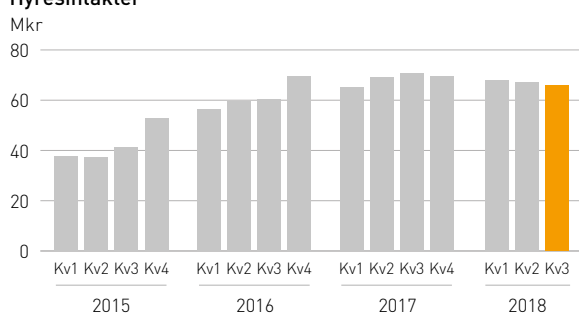
Hyresintäkterna uppgick till 66 mkr (71) och fastighetskostnaderna till 29 mkr (34), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 2 procent till 38 mkr (37). Överskottsgraden uppgick till 57 procent (52).

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2018 ökade med 12 mkr och uppgick till 14 mkr (2). Periodens resultat uppgick till 25 mkr (6) motsvarande 0,13 kronor per aktie (0,02). Resultatet har påverkats av värdoförändringar avseende fastigheter med 16 mkr (11).

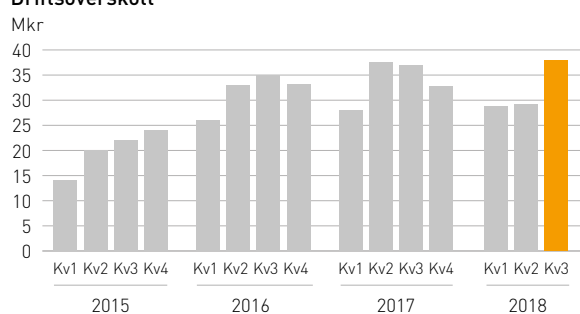
Nyckeltal i urval

Nyckeltal i urval	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	66	71	202	205	274
Driftsöverskott, mkr	38	37	96	101	133
Förvaltningsresultat, mkr	14	2	25	15	20
Direktavkastning, procent	5,2	5,1	4,3	5,2	4,8
Värdeförändringar fastigheter, mkr	16	11	110	65	41
Periodens resultat, mkr	25	6	113	58	46
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	10 544	9 358	10 544	9 358	9 292
Uthyrbar area, kvm	284 706	322 220	284 706	322 220	329 583
Ekonomisk vakansgrad, procent	7,3	7,3	7,3	7,3	7,0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	31	2	42	11	12
Överskottsgrad, procent	56,7	52,2	47,4	49,2	48,7
Finansiella uppgifter					
Avkastning på eget kapital, procent	11	3	16	9	5
Belämningsgrad, procent	66	69	66	69	72
Belämningsgrad fastigheter, procent	63	66	63	66	66
Finansnetto, mkr	15	18	47	49	66
Medelränta, procent	2,8	3,0	2,8	3,0	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,90	1,09	1,54	1,32	1,31
Soliditet, procent	31,4	28,3	31,3	28,3	27,5
Aktierelaterade uppgifter					
Eget kapital, kr per stamaktie	5,2	4,7	5,2	4,7	4,7
Förvaltningsresultat, kr per stamaktie	0,07	-0,02	0,08	0,02	0,02
Periodens resultat, kr per stamaktie	0,13	0,02	0,63	0,31	0,20
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	5,83	4,99	5,83	4,99	5,08

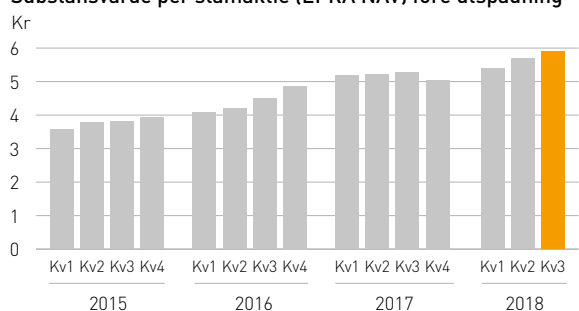
Hysesintäkter



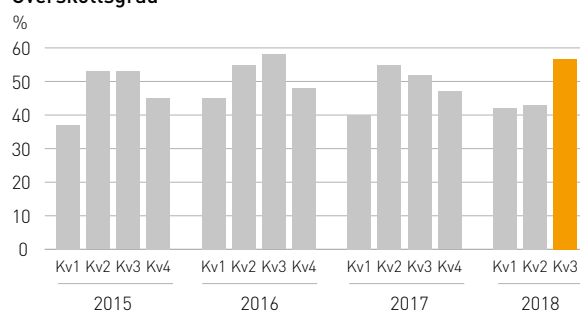
Driftsöverskott



Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV) före utspädning



Överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Per fastighetstyp	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area	Hyresvärde ¹⁾ mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde	Värde i kr/kvm	Andel
Bostäder	138	2 397	170 620	167	978	5,4 %	1 837	10 768	61,2 %
Lokaler	32	187	91 167	91	1 002	11,0 %	963	10 559	32,0 %
Industri	3	0	13 762	6	444	8,4 %	59	4 287	2,0 %
Samhälls	4	12	9 157	10	1 059	3,5 %	143	15 616	4,8 %
Summa	177	2 596	284 706	274	962	7,3 %	3 002	10 544	100 %

¹⁾ Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 177 fastigheter med en uthyrningsbar area om 284 700 kvadratmeter (330 000) och 2 596 hyreslägenheter (3 244). Verkligt värde uppgick till 3 002 mkr (3 063), vilket motsvarar 10 544 kronor per kvadratmeter (9 292). Det lägre fastighetsvärdet beror på fastighetsförsäljningar om 241 mkr.

Periodens värdeuppgång uppgick till 110 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 3,6 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 71 mkr (21). Av dessa avsåg 23 mkr uppgradering av lägenheter, 37 mkr avsåg konvertering av lokaler till bostäder och uppgradering av lokaler. Övriga fastighetsinvesteringar om 11 mkr avsåg främst energiinvesteringar.

Under perioden har 44 lägenheter uppgraderats och hyrts ut. För dessa lägenheter uppgick den genomsnittliga hyran efter renovering till 1 333 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en ökning på 51 procent.

	Mkr
Fastighetsvärde 2017-12-31	3 063
Investering	71
Köp	0
Värdetförändring	110
Försäljning	-241
Fastighetsvärde 2018-09-30	3 002
Tillväxt	3,6 %

Segmentsinformation

Mkr	Blekinge	Finspång	Mälardalen	Sundsvall	Totalt
Intäkter	70	58	48	26	201
Kostnader	-36	-33	-23	-14	-106
Driftsöverskott	34	25	25	12	96
Värdetförändring	80	-4	36	-2	110
Totalavkastning	114	21	61	10	206
Antal lägenheter	1 001	916	468	211	2 596
Area	94 325	84 946	74 910	30 525	284 706
Verkligt värde, mkr	1 026	863	758	356	3 002
Värde i kr/kvm	10 872	10 153	10 113	11 672	10 544

Fastigheternas värdering

Sedan 2016 har Amasten infört ett rullande schema avseende fastighetsvärderingar och fastighetsbesök av värderarna, så att alla fastigheter besiktigas inom en två års period. Värderingarna har gjorts av Nordier Property Advisors och NAI Svefa. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,65 procent, vilket är 0,21 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,77 procent (7,90).

Segmentsinformation

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

Hubb
● Sundsvall
● Mälardalen
● Finspång
● Blekinge



Nyproduktion av bostäder

För att utöka Amastens erbjudande förvärvades bolaget Riki Bostad AB i september 2018.

Riki Bostad AB bildades med idén att ta fram ett effektivt och nytänkande byggsystem för att kunna erbjuda marknaden attraktiva och kostnadseffektiva lägenheter till hyresnivåer som gör att fler människor har råd att bo bra. Husen produceras industriellt genom lägenhetsmoduler vilka byggs i fabrik, vilket leder till en kortare produktionstid och därmed lägre produktionskostnad. Från projektstart till inflyttning tar det 10 månader vilket kan jämföras med en produktionstid om 18 månad för traditionellt halvprefabricerade bostäder.

Genom förvärvet av Riki Bostad AB erhöll Amasten den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden uppföra industriellt modulproducerade fastigheter tillverkade av det kinesiska bolag TLC. Denna rättighet redovisas som en immateriell tillgång, vilken uppgick till 18 mkr vid utgången september.

Den genom Riki Bostad AB pågående nyproduktionen i Umeå av 44 lägenheter redovisas som pågående produktion. Upparbetad kostnad uppgick till 31 mkr vid utgången av september

Den 4 september genomfördes en riktad nyemission om 5 000 000 stamaktier till en teckningskurs om 4,0 kronor per aktie att användas som betalning för förvärvet av 100 procent av aktierna i Riki Bostad AB.

Nyemissionen medförde att antalet aktier i Amasten ökade med 5 000 000 aktier från 155 184 005 aktier till totalt 160 184 005 aktier och att aktiekapitalet ökade med 5 000 000 kronor från 155 184 005 kronor till totalt 160 184 005 kronor. Nyemissionen innebar en aktieutspädning om 3,12 procent.



Kunder

Hyror och kunder

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

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Per utgången av perioden hade koncernen hyresavtal omfattande 2 596 lägenheter och 368 kommersiella

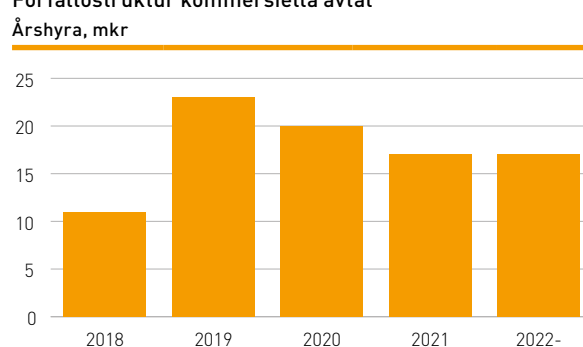
hyresavtal. Utöver detta finns ett par tusen mestadels bostadsrelaterade avtal som parkeringsplatser och förråd etc. Största hyresgästen står för 2,9 procent av totala hyresintäkter, den största icke statliga 1,7 procent och de tio första svarar för 18,0 procent.

Hyresintäkter från statlig- eller kommunalfinansierad verksamhet står för 37 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna.

Hyreskontraksstruktur 2018-09-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Årshyra, mkr	Andel
2018	26	11	4 %
2019	110	23	9 %
2020	97	20	8 %
2021	83	17	7 %
2022-	52	17	7 %
Summa	368	88	35 %
Bostad	2 596	158	62 %
Parkering	1 955	8	3 %
Summa	4 919	254	100 %

Förfallostruktur kommersiella avtal



10 största hyresgästerna	Årshyra, mkr	Andel
Ronneby Kommun	7	2,9 %
Sala Kommun	7	2,7 %
Timrå Kommun	6	2,4 %
Migrationsverket	6	2,3 %
Dagab Inköp och Logistik AB	4	1,7 %
Finspångs Kommun	4	1,4 %
Eson Pac Sweden AB	4	1,4 %
Cura Individutveckling	3	1,3 %
ICA Sverige AB	3	1,1 %
Folketsfastigheter Drift och Underhåll AB	3	1,1 %
10 största hyresgästerna	47	18 %
-varav stat och kommun	30	12 %
Övriga	50	19 %
-varav stat och kommun	6	2 %
Kommersiella avtal	96	38 %
Bostäder	158	62 %
Total	254	100 %

Lokaltyp	Årshyra, mkr	Återstående avtalstid, år
Butik	19	3,9
Kontor	49	2,6
Restaurang	6	2,7
Summa	73	2,9
Industri	5	9,0
Samhälls	10	3,7
Summa	88	3,3

Finansiering

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapital har under perioden ökat med 117 mkr till 1 025 mkr vid utgången av september. En nyemission i samband med förvärvet av Riki-Bbygg AB har ökat det egna kapitalet med 20 mkr. Soliditeten uppgick till 31 procent (28). Substansvärdet per stamaktie har under perioden ökat med 0,75 kronor per aktie till 5,83 kronor per aktie.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder har genom amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar minskat med 221 mkr och uppgick vid utgången av perioden till 1 993 mkr (2 214). Lån från banksektorn uppgick till 1 568 mkr (1 752), och obligationslånet uppgick till 425 mkr (425).

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter, har sänkts sedan årsskiftet och uppgick till 63 procent (66).

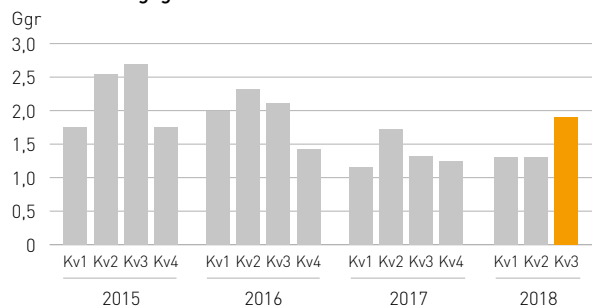
Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,8 procent (2,8). Genomsnittlig kapitalbindningstid har sedan årsskiftet ökat från 2,4 år till 4,4 år. Genomsnittlig räntebindningstid har sedan årsskiftet minskat från 4,7 månader till 3,6 månader. Räntetäckningsgraden för perioden har sedan årsskiftet ökat och uppgick till 1,54 (1,31). Bolaget har initierat utvärdering och analys av koncernens långsiktiga finansiering- och räntesäkringsbehov.

Skulder till kreditinstitut	Kreditbindning			Räntebindning		
	Belopp, kr	Ränta, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, kr	Ränta, %
2018	645 175 360	13 260 290	2,06 %	1 417 290 243	28 658 200	2,02 %
2019	82 155 260	1 781 547	2,17 %	-	-	-
2020	645 804 648	11 521 115	1,78 %	150 916 400	2 831 505	1,88 %
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023-	195 071 375	4 926 752	2,53 %	-	-	-
Summa/Snitt	1 568 206 643	31 489 705	2,01 %	1 568 206 643	31 489 705	2,01 %

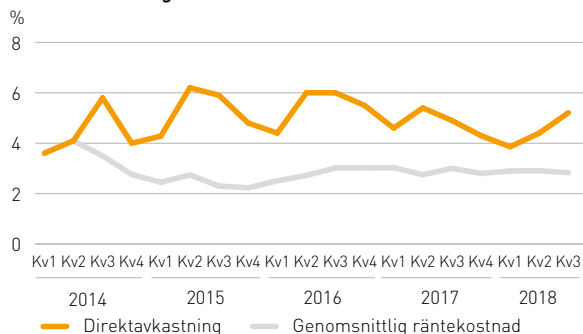
Övrig finansiering

2018	-	-	0,00 %	-	-	0,00 %
2019	425 016 667	25 000 917	5,88 %	425 016 667	25 000 917	5,88 %
Summa/Snitt	425 016 667	25 000 917	5,88 %	425 016 667	25 000 917	5,88 %
Total Summa/Snitt	1 993 223 310	56 490 621	2,83 %	1 993 223 310	56 490 621	2,83 %

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



Händelser och övriga upplysningar

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

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

NYCKELHÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- 2 juli avtalade Amasten att sälja 5 bostadshyreshus för 257 mkr till ett nybildat joint venturebolag mellan Amasten, Offentliga Hus och Samhällsbyggnadsbolaget. Amasten initiala ägarandel uppgår till 28 procent.
- 24 augusti tecknades ett 20-årigt hyresavtal med ett hyresvärde om 64 mkr med Sala kommun.
- 29 augusti förvärvades Riki Bostad AB.
- 18 september meddelade bolaget ett mål om att bygga 1 000 Riki-lägenheter.
- 19 september erhöles bygglov för 50 lägenheter i Timrå.

NYCKELHÄNDELSE EFTER TREDJE KVARTALET

- 2 oktober tillträdde 21 fastigheter i Sundsvall genom förvärvet av Tvättbjörnen.
- 3 oktober meddelades bolaget att ägare till Tvättbjörnen köpt ytterligare stamaktier till ett värde av 22,5 mkr.
- 10 oktober lanserar Amasten tillsammans med läxhjälpen sin satsning på digitaliserad läxhjälp.
- 31 oktober frånträdde 5 bostadshyreshus i Ronneby till Studentbostäder i Sverige AB

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 september till 42 personer varav 18 var 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 10 mkr (16) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Det finns inga närstående transaktioner i bolaget.

JÄMFÖRELSETAL

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). 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 2017 som finns tillgänglig på www.amasten.se Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Standarder som träder i kraft 2018 och 2019

IFRS 9 Finansiella instrument.

Koncernen tillämpar den nya standarden sedan den 1 januari 2018. Standarden innehåller nya regler för klassificering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och kreditreserveringar. Koncernens kreditförluster är historisk små, varför tillämpningen av den nya standarden inte har haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter.

Koncernen tillämpar den nya standarden sedan den 1 januari 2018. Standarden omfattar redovisning av intäkter från kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Baserat på koncernens hyresavtal har Amasten konstaterat att hyresavtalen i allt väsentligt avser hyra vilket inte omfattas av IFRS 15.

IFRS 16 Leasingavtal.

Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. Den innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Utvärdering av effekterna pågår. Bedömningen är att koncernens innehav av tomträtter är det som kan komma att påverka de finansiella rapporterna. Preliminär bedömning är att inga väsentliga effekter förväntas.

Om First North Premier

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

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

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



Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	66 405	70 767	201 642	204 665	273 962	270 939
Fastighetskostnader	-28 766	-33 810	-106 127	-103 901	-140 530	-142 756
Driftsöverskott	37 639	36 957	95 515	100 764	133 432	128 183
Central administration	-7 877	-17 427	-23 166	-36 819	-47 446	-33 793
Övriga rörelseintäkter	80	17	62	48	51	65
Resultat före finansnetto	29 842	19 547	72 411	63 993	86 037	94 455
Finansnetto	-15 411	-17 996	-46 924	-48 581	-66 363	-64 705
Förvaltningsresultat	14 431	1 551	25 487	15 412	19 674	29 750
Värdeförändringar förvaltningsfastighet	16 097	11 208	109 568	64 232	40 645	85 553
Värdeförändringar derivat	-	-	-	428	428	428
Resultat före skatt	30 528	12 759	135 055	80 072	60 747	115 731
Skatt	-5 404	-6 331	-22 155	-22 296	-14 769	-14 628
Periodens resultat	25 124	6 428	112 900	57 776	45 978	101 103
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	25 124	6 428	112 900	57 776	45 978	101 103
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	10 431	-2 449	13 488	3 412	3 674	13 750
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	21 124	2 428	100 900	45 776	29 978	85 103
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,07	-0,02	0,08	0,02	0,02	0,09
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,13	0,02	0,63	0,31	0,20	0,53
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	0,12	0,02	0,58	0,31	0,18	0,49

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	18 131	-	-
Fastigheter	3 001 873	3 015 440	3 062 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	963	1 087	786
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21 142	50	50
Summa anläggningstillgångar	3 042 109	3 016 577	3 063 336
Omsättningstillgångar			
Varulager	947	578	408
Kundfordringar	3 186	3 302	1 925
Övriga fordringar	55 875	21 501	22 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 653	16 745	13 876
Pågående produktion	31 105	-	-
Likvida medel	109 356	115 633	196 738
Summa omsättningstillgångar	220 122	157 759	235 205
SUMMA TILLGÅNGAR	3 262 231	3 174 336	3 298 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	1 025 134	898 082	908 234
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	103 472	91 894	81 050
Långfristiga räntebärande skulder	883 323	1 228 708	1 594 220
Övriga långfristiga skulder	1 767	1 514	1 638
Summa långfristiga skulder	988 562	1 322 116	1 676 908
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 109 900	865 493	619 656
Leverantörsskulder	31 809	10 269	11 265
Skatteskuld	-	-	4 861
Övriga kortfristiga skulder	27 724	23 938	19 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 102	54 438	58 156
Summa kortfristiga skulder	1 248 535	954 138	713 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 262 231	3 174 336	3 298 541

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa
Ingående eget kapital 2017-01-01	150 259	1 870 216	-1 164 169	856 306
Periodens resultat, jan-sep			57 776	57 776
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2017-09-30	150 259	1 870 216	-1 122 393	898 082
Periodens resultat, okt-dec			-11 798	-11 798
Optionslikvid		2 250		2 250
Apportemission	4 925	14 775		19 700
Utgående eget kapital 2017-12-31	155 184	1 887 241	-1 134 190	908 234
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	1 887 241	-1 134 190	908 234
Periodens resultat, jan-sep			112 900	112 900
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Nyemission	5 000	15 000		20 000
Utgående eget kapital 2018-09-30	160 184	1 902 241	-1 037 290	1 025 134

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-Dec 2017
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat ¹⁾	30 534	20 026	73 103	67 889	92 162
Övriga likvidpåverkande poster	15 919	-	14 535	-	-
Betald ränta	-15 498	-15 221	-46 291	-44 598	-64 352
Betald skatt	-	-3 237	267	-12 139	-15 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	30 955	1 568	41 614	11 152	12 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar rörelsefordringar	-35 787	612	-41 522	-9 472	-7 677
Förändringar rörelseskulder	18 479	6 282	19 946	15 012	21 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 647	8 462	20 038	16 692	26 552
Investeringsverksamheten					
Förvärv immateriella rättigheter	-18 131	-	-18 131	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-25 000	-479 189	-652 280
Avyttring av förvaltningsfastigheter	13 955	4 740	240 812	93 969	233 429
Investering i befintliga fastigheter	-31 106	-6 236	-70 617	-26 788	-39 673
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-92	-	-21 092	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	-570	72	-869	-124	-112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 944	-1 424	105 103	-412 132	-458 636
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	20 000	-	20 000	-	-
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-12 000	-12 000	-16 000
Optionslikvid	-	-	-	-	2 250
Långfristiga ej räntebärande skulder	98	109	130	128	-48
Upptagna lån	169 920	-	169 920	551 265	798 069
Amortering/lösen av lån	-138 222	-6 481	-390 573	-216 732	-343 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47 796	-10 372	-212 523	322 661	440 410
Periodens kassaflöde	25 499	-3 334	-87 382	-72 779	8 326
Likvida medel vid periodens början	83 857	118 967	196 738	188 412	188 412
Likvida medel vid periodens slut	109 356	115 633	109 356	115 633	196 738

¹⁾Efter ej likvidpåverkande poster.

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	9 764	15 608	21 329
Administrationskostnader	-31 462	-37 409	-48 084
Rörelseresultat	-21 698	-21 801	-26 755
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 479	14 994	23 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25 625	-25 267	-34 488
Resultat efter finansiella poster	-28 844	-32 074	-37 714
Resultat före skatt	-28 844	-32 074	-37 714
Skatt	285	-	8 938
Årets resultat	-28 559	-32 074	-28 776

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	633	406	373
Finansiella anläggningstillgångar	444 732	340 958	424 591
Fordringar på koncernföretag	784 052	864 034	849 419
Kortfristiga fordringar	9 345	23 113	4 830
Kassa och bank	112	5 387	181
SUMMA TILLGÅNGAR	1 238 874	1 233 898	1 279 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	164 507	154 582	159 507
Fritt eget kapital	379 761	388 996	409 320
Räntebärande skulder	425 017	441 817	441 817
Skulder till koncernföretag	245 851	221 360	244 882
Övriga skulder	23 738	27 143	23 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 238 874	1 233 898	1 279 394

Amastens aktier

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

Aktiekursutveckling och handeln i aktierna

Aktiekursen vid kvartalets utgång uppgick till 4,5 kr per stamaktie (3,4) vilket motsvarar ett börsvärde om 717 mkr (523). Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under kvartalet till 147 026 stamaktier (155 540) eller 658 485 kronor (539 851).

Preferensaktiens aktiekurs uppgick vid kvartalets utgång till 315 kr (292), vilket motsvarar ett börsvärde om 252 mkr (233). Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under kvartalet till 650 preferensaktier (785) eller 203 107 kronor (219 496). Det samlade börsvärdet per kvartalets utgång uppgick till 969 mkr (756).

Aktiekapitalet

Per kvartalets utgång uppgick aktiekapitalet till 160 184 005 aktier, fördelat på 159 384 005 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie.

Antalet aktieägare per kvartalets utgång uppgick till 12 367 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.

Aktieinformation

Kortnamn AMAST

ISIN-kod SE0005034550

Kortnamn AMAST PREF

ISIN-kod SE0005933322

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	4,5	315
Börsvärde	717 228 023	252 000 000
Genomsnitt antal omsatta aktier	147 026	650
Genomsnitt omsättning	658 485	203 107
Genomsnittligt antal utestående aktier	156 050 672	800 000

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2018-09-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter AB	30 005 836	0	30 005 836	18,7 %	18,8 %
Ålandsbanken i ägares ställe	27 987 689	1 780	27 989 469	17,5 %	17,6 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond	14 422 836	0	14 422 836	9,0 %	9,0 %
BNY Mellon Na	12 594 773	0	12 594 773	7,9 %	7,9 %
D. Carnegie & Co AB	10 000 000	0	10 000 000	6,2 %	6,3 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 042 283	113 596	5 155 879	3,2 %	3,2 %
Warivi Holding AB	5 000 000	0	5 000 000	3,1 %	3,1 %
Faculta AB	4 516 060	0	4 516 060	2,8 %	2,8 %
Alfred Berg	2 941 243	0	2 941 243	1,8 %	1,8 %
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	1,3 %	1,3 %
Summa	114 510 720	135 376	114 646 096	71,6%	71,8%
Övriga	44 873 285	664 624	45 537 909	28,4%	28,2%
Total	159 384 005	800 000	160 184 005	100,0%	100,0%



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 varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 16 november 2018

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Jenny Wärme
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

Revisors granskningsrapport

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr. 556580-2526

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Amasten Fastighets AB (publ), per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra

översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 november 2018

Ernst & Young AB
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

Viktig information

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

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis. Tabellen syftar till att ge en bild av aktuell fastighetsportföljs underliggande intjäningsförmåga med utgångspunkt i de förvaltningsfastigheter som ägdes vid periodens utgång. Inga framtida händelser avseende till exempel in- och utflyttningar, investeringar och ränteförändringar har beaktats i siffrorna. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är orealiserade värdeförändringar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader

under ett normalår samt kostnader för administration för att förvalta den existerande portföljen. Utgångspunkten för räntekostnaderna är koncernens räntebärande skulder och medelränta vid utgången av kvartalet justerat för avtalade men ännu ej frånträdade fastighetsförsäljningar. Resultatpåverkan från kommande ränteomsättningar har inte beaktats. Eftersom intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 30 september 2018 publicerad 16 november 2018

	Mkr
Intäkter	301
Fastighetskostnader	-135
Driftsöverskott	166
Central administration	-30
Finansnetto	-64
Förvaltningsresultat	72
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	56
Antal stamaktier	159 384 005
Resultat per stamaktie	0,35



Definitioner

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

GENERELLA

Fastighetshubb: Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter

FASTIGHETSRELATERADE

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

Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.

Driftsöverskott: Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader

Ekonomisk uthyrningsgrad: Hyresintäkter i relation till hyresvärde.

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

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

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

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

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

FINANSIELLA

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

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

Belåningsgrad: Räntebärande skulder beaktat likvida medel i relation till verkligt värde.

Används för att belysa Bolagets finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter: Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till verkligt värde. Används för att belysa Bolagets finansiella risk.

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

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

Räntebindning, år: Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.

Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

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

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

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie: Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier.

Anges för att belysa ägares andel av Bolagets totala nettotillgångar per stamaktie.

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

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

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

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

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

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

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

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

Kalendarium

2019-02-22	Bokslutskommuniké 2018
vecka 16, 2019	Årsredovisning 2018
2019-05-16	Delårsrapport januari – mars
2019-05-23	Årsstämma 2019
2019-08-29	Delårsrapport april – juni
2019-11-14	Delårsrapport juli – september
2020-02-20	Delårsrapport oktober – december

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0005034550
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

Jan-Erik Höjvall
VD

janerik.hojvall@amasten.se
070-553 80 04

Hans Ragnarsson
CFO/vVD

hans.ragnarsson@amasten.se
070-328 85 83

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



Amasten Fastighets AB (publ)
Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Tel: 020-210 575
E-mail: info@amasten.se
Hemsida: www.amasten.se