

Kv2

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2018



AMASTEN

Delårsrapport januari–juni 2018

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2017.

Kvartalet april – juni 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 67 mkr (69).
- Driftsöverskottet uppgick till 29 mkr (38).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6 mkr (12).
- Periodens resultat ökade till 57 mkr (18), vilket motsvarar 0,34 kr (0,09) per stamaktie.
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 5,7 kr (5,2 kr), en ökning med 9 procent jämfört med andra kvartalet i fjol.
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 4,1 procent under andra kvartalet och överskottsgraden uppgick till 43 procent.

Perioden januari – juni 2018

- Hyresintäkterna ökade till 135 mkr (134).
- Driftsöverskottet uppgick till 58 mkr (64).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11 mkr (14).
- Periodens resultat ökade till 88 mkr (51), vilket motsvarar 0,52 kr (0,29) per stamaktie.

Väsentliga händelser under kvartalet

- 11 juni avtalade Amasten om att köpa 21 bostadshyreshus i Sundsvall för 668 mkr.
- Samtidigt avtalades att köpa lägenhetsmodulbolaget Riki Bygg AB.
- Huvudägare köpte samtliga stamaktier av Kvalitena. Av dessa har cirka hälften sålts vidare till bland annat styrelse och ledning
- 12 juni rekryterades Malin Arnbom som kommunikationsansvarig.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- 2 juli avtalade Amasten att sälja 5 bostadshyreshus till nybildat joint venturebolag med fokus på studentbostäder.
- 4 juli ansökte Amasten om bygglov för 50 lägenheter i centrala Timrå.

Perioden i korthet, mkr	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Hyresintäkter, mkr	67	69	135	134	274
Driftsöverskott, mkr	29	38	58	64	133
Förvaltningsresultat, mkr	6	12	11	14	20
Periodens resultat, mkr	57	18	88	51	46
Verkligt värde, mkr	2 969	3 003	2 969	3 003	3 063
Uthyrbar area, kvm	284 048	322 913	284 048	322 913	329 583
Uthyrningsgrad, procent	93	94	93	94	92
Överskottsgrad, procent	43	55	43	48	49
Belåningsgrad, procent	63	66	63	66	66
Räntetäckningsgrad, procent	139	173	135	145	131
Avkastning på eget kapital, procent	26	26	20	9	5
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	5,7	5,2	5,7	5,2	5,1

Definitioner, se sid 21.

JANUARI-JUNI 2018

HYRESINTÄKTER
135 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT
11 MKR

FASTIGHETSVÄRDE
2 969 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT
58 MKR

DIREKTAVKASTNING
3,9%

SUBSTANSVÄRDE/STAMAKTIE
5,7 KR

VD har ordet



I det nya Amasten har det varit full aktivitet under det första halvåret 2018. Inom förvaltningen har vi börjat arbeta mer med egen personal istället för inhyrda konsulter och entreprenörer. Det innebär kostnadsbesparingar och ett mer fokuserat arbete på att renovera lägenheter och hyra ut vakanta lokaler. Vi har renoverat 77 lägenheter och höjt hyran med 3 mkr på årsbasis. Vi har gjort tre större uthyrningar som inneburit en höjd årshyra om 4 mkr och det sammanlagda hyresvärdet på kontrakten uppgår till 60 mkr. Investeringar under perioden uppgick till 40 mkr. Vakansgraden har gått ned med 0,7 procentenheter till 7 procent. Ekonomiavdelning är från och med den 1 juni i stort sett helt i egen regi vilket innebär kostnadsbesparingar och en bättre kontroll.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 11 mkr. Det är något lägre än vad jag hade räknat med. Det tar lite längre tid innan det nya arbetssättet ger resultat. Under det första halvåret hade vi omställningskostnader om 6 mkr.

Vi har avtalat om att förvärva Tvättbjörnen bostadsfastigheter i Sundsvall för 668 mkr (15 706 kr/kvm) och direktavkastningen uppgår till 4,9 procent. En stor del av fastighetsbeståndet ligger i Stenstaden i Sundsvall.

I början på året frånträdde vi fastigheter i Härnösand för 218 mkr. Vi har endast en fastighet kvar i Härnösand. Försäljningen har inneburit att driftöverskottet har minskat. Under perioden har vi träffat avtal om att sälja fastigheter i Ronneby, Skinnskatteberg och Åstorp till ett sammanlagt värde om 36 mkr.

Det innebär att vårt fastighetsbestånd har fått en bättre geografisk sammansättning och en större möjlighet till framtida värdetillväxt.

Efter perioden avtalade vi om att sälja våra fastigheter för studentboende i Ronneby för ett fastighetsvärde om 257 mkr. Vi säljer beståndet till Studentbostäder i Sverige. Bolaget kommer inrikta sig på att erbjuda bostäder för studenter i hela Sverige. Vi blir delägare i bolaget med en andel om 28 procent.

Värdeförändringen på Amastens fastighetsbestånd uppgick till 93,5 mkr vilken till stor del förklaras av uthyrningar och renoveringar av lägenheter. Intjäningsförmågan efter alla affärer uppgår till 70 mkr.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att periodens resultat uppgick till 88 mkr, vilket vi är nöjda med.

Stockholm i augusti 2018

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även en mindre andel samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Finspång, Ronneby samt Sundsvallsregionen och Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljens area till 63 procent av bostäder. Bolagets ledord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till 15 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 150 procent.
- Notering på Nasdaqs huvudlista.

STRATEGI

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

Geografisk strategi

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

Vid utgången av perioden svarade Blekinge för 35 procent, Finspång för 29 procent, Mälardalen för 24 procent och Sundsvall för 12 procent av det verkliga värdet.

Sektorstrategi

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

VÅRA LEDORD:

Trygghet
Innovation och
Affärsmannaskap

Resultat, intäkter och kostnader

JANUARI–JUNI 2018

Hyresintäkter

Intäkterna för perioden januari till juni 2018 uppgick till 135 mkr (134). Jämfört med föregående år har intäkterna påverkats negativt av att vi frånträtt fastigheter om 226 mkr. För jämförbara fastigheter har intäkterna ökat 3,1 procent, eller 3 mkr. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid utgången av perioden till 7 procent, vilket är en minskning med 0,7 procentenheter sedan årsskiftet.

Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder har ökat från 959 kronor per kvadratmeter vid årsskiftet till 973 kronor per kvadratmeter vid utgången av perioden. Vid utgången av perioden var 92 lägenheter av 2 599 lägenheter vakanta, vilket motsvarar en vakans om 3,5 procent. Justerat för 72 lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansen till 0,8 procent.

Genomsnittlig hyresnivå för lokaler har ökat från 949 kronor per kvadratmeter vid början av året till 987 kronor per kvadratmeter vid utgången av juni. Den ekonomiska vakansgraden för lokaler, justerad för tomställda lokaler inför ombyggnation, uppgick till 9,5 procent.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 58 mkr (64) vilket är 6 mkr lägre än motsvarande period föregående år. Det lägre driftsöverskottet förklaras huvudsakligen av omställningskostnader avseende organisationsförändringar om 6 mkr. Överskottsgraden uppgick till 43 procent (48).

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till –32 mkr (–31). De högre räntekostnaderna beror på ökade räntebärande skulder för att finansiera ett större fastighetsbestånd. Räntekostnaderna har också påverkats negativt av en, jämfört med motsvarande period föregående år, högre genomsnittlig räntenivå.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 11 mkr (14). Resultatförsämringen jämfört med motsvarande period föregående år beror på ett lägre driftsöverskott till följd av omställningskostnader om 6 mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Den sammanlagda värdeuppgången för förvaltningsfastigheter uppgick till 93 mkr (53), vilket motsvarar en tillväxt om 3,1 procent. Värdeuppgången beror på ett förbättrat kassaflöde och på sänkt direktavkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,65 procent, vilket är 0,21 procentenheter lägre än vid början av året.

Kassaflöde

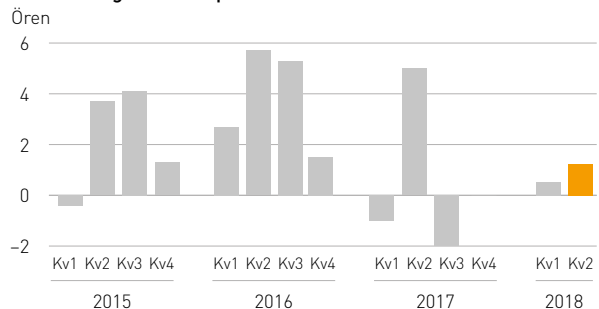
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 6 mkr (8). Kassaflödet från investeringsverksamheten har jämfört med motsvarande period föregående år, till följd av fastighetsförsäljningar, ökat från –411 mkr till 141 mkr.

Amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar har medfört att kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat till –260 mkr (333). Det totala kassaflödet för perioden uppgick till –113 mkr (–69), vilket är 44 mkr lägre jämfört med föregående år. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 84 mkr (119).

Periodens resultat

Periodens resultat är belastat med uppskjuten skatt om 17 mkr. Sänkt bolagsskatt från 22,0 till 20,6 procent, har påverkat skattekostnaden positivt med 8 mkr. Periodens resultat uppgick till 88 mkr (51), vilket är 37 mkr bättre än föregående år. Resultatökning beror huvudsakligen på ökad värdeförändring för förvaltningsfastigheter.

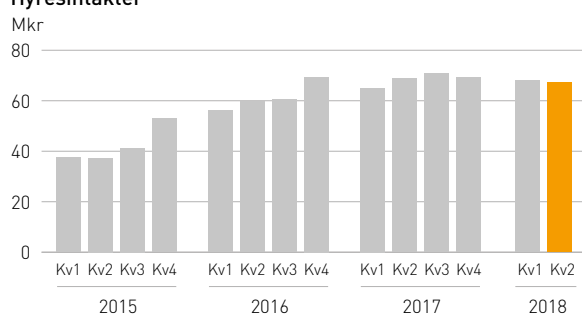
Förvaltningsresultat per stamaktie



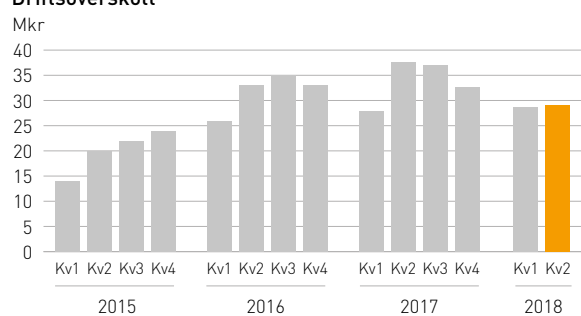
Nyckeltal i urval

Nyckeltal i urval	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	67	69	135	134	274
Driftsöverskott, mkr	29	38	58	64	133
Förvaltningsresultat, mkr	6	12	11	14	20
Direktavkastning, procent	4,1	5,6	3,9	4,7	4,8
Värdeförändringar fastigheter, mkr	57	9	93	53	41
Periodens resultat, mkr	57	18	88	51	46
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	10 451	9 299	10 451	9 299	9 292
Uthyrbar area, kvm	284 048	322 913	284 048	322 913	329 583
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	94	93	94	92
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	10	11	11	10	12
Överskottsgrad, procent	43	55	43	48	49
Finansiella uppgifter					
Avkastning på eget kapital, procent	26	26	20	9	5
Belåningsgrad, procent	63	66	63	66	66
Belåningsgrad fastigheter, procent	66	70	66	70	72
Finansnetto, mkr	-16	-16	-32	-31	-66
Medelränta, procent	2,9	3,0	2,9	3,0	2,8
Räntetäckningsgrad, procent	139	173	135	145	131
Soliditet, procent	31	28	31	28	28
Aktierelaterade uppgifter					
Eget kapital, kr per stamaktie	5,1	4,6	5,1	4,6	4,6
Förvaltningsresultat, kr per stamaktie	0,01	0,05	0,02	0,04	0,02
Periodens resultat, kr per stamaktie	0,34	0,09	0,52	0,29	0,20
Substansvärde(EPRA NAV), kr per stamaktie	5,7	5,2	5,7	5,2	5,1

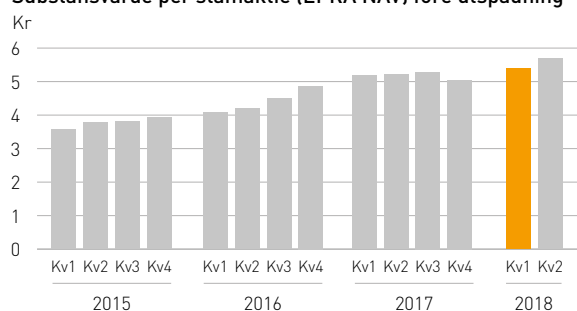
Hysesintäkter



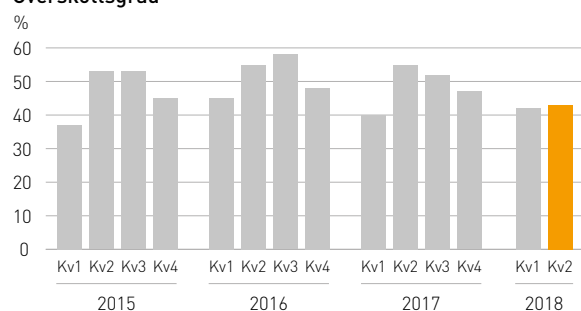
Driftsöverskott



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	157	2 599	180 267	170	941	5,2%	1 832	10 161	62%
Lokaler	39	187	89 114	88	985	10,6%	1 001	11 237	34%
Industri	1	0	2 932	1	447	39,1%	11	3 752	0%
Samhälls	4	12	11 735	12	1 059	2,8%	125	10 610	4%
Summa	201	2 798	284 048	271	955	7,0%	2 969	10 451	100%

¹⁾ Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 201 fastigheter med en uthyrningsbar area om 284 000 kvadratmeter (330 000) och 2 599 hyreslägenheter (3 244). Verkligt värde uppgick till 2 969 mkr (3 063), vilket motsvarar 10 451 kronor per kvadratmeter (9 292). Det lägre värde beror på fastighetsförsäljningar om 227 mkr.

Periodens värdeuppgång uppgick till 93 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 3,1 procent.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 40 mkr (21). Av dessa avsåg 11 mkr uppgradering av lägenheter, 12 mkr avsåg konvertering av lokaler till bostäder och 10 mkr avsåg uppgradering av lokaler.

	Mkr
Fastighetsvärde 2017-12-31	3 063
Investering	40
Köp	0
Värdeförändring	93
Försäljning	-227
Fastighetsvärde 2018-06-30	2 969
Tillväxt	3,1%

Segmentsinformation

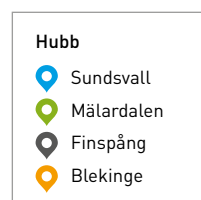
Mkr	Blekinge	Finspång	Mälardalen	Sundsvall	Totalt
Intäkter	47	38	33	17	135
Kostnader	-27	-22	-18	-10	-77
Driftöverskott	20	16	15	7	58
Värdeförändring	80	-1	11	3	93
Totalavkastning	101	15	27	11	154
Antal lägenheter	997	915	476	211	2 599
Area	94 179	84 866	74 477	30 525	284 048
Verkligt värde, mkr	1 037	849	724	359	2 969
Värde i kr/kvm	11 015	10 000	9 717	11 754	10 451

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 gjort 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 7,76 procent (7,90).

Segmentsinformation

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



Kunder

Hyror och kunder

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

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Vid utgången av perioden hade bolaget hyresavtal omfattar 2 500 lägenheter och 250 kommersiella

hyresavtal. Utöver detta fanns ett par tusen mestadels bostadsrelaterade avtal avseende parkeringsplatser och förråd etc. Största hyresgästen svarar för 2,8 procent av totala hyresintäkter, den största icke statliga svarar för 1,7 procent och de tio första svarar för 18,0 procent.

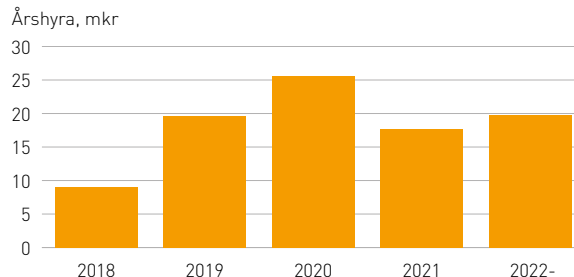
Hyresintäkter från statligt eller kommunalt finansierad verksamhet står för 39 procent av totala kommersiella hyresintäkter.

Hyreskontraktstruktur 2018-06-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Årshyra, mkr	Andel, %
2018	31	9	4%
2019	67	19	8%
2020	65	26	10%
2021	57	18	7%
2022-	32	20	8%
Summa	252	92	36%
Bostad	2 507	161	62%
Parkering	1 890	6	2%
Summa	4 649	259	100%

10 största hyresgästerna	Årshyra, mkr	Andel, %
Ronneby Kommun	7	2,8%
Sala Kommun	7	2,6%
Migrationsverket	6	2,4%
Timrå Kommun	6	2,4%
Dagab Inköp och Logistik AB	4	1,7%
Eson Pac Sweden AB	4	1,4%
Finspångs Kommun	4	1,3%
Cura Individutveckling	3	1,3%
ICA Sverige AB	3	1,1%
Arbetsförmedlingen	2	0,9%
10 största hyresgästerna	46	18%
-varav stat och kommun	32	12%
Övriga	46	18%
-varav stat och kommun	4	1%
Total	92	35%
Bostad	161	62%
Övriga	6	3%
Total	259	100%

Förfallostruktur kommersiella avtal



Lokaltyp	Årshyra, mkr	Återstående avtalstid, år
Butik	18	4,1
Kontor	53	2,5
Restaurang	6	2,3
Summa	77	2,9
Industri	6	7,6
Samhälls	9	3,5
Summa	92	3,3

Finansiering

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 980 mkr (908) eller 5,0 kr per stamaktie (4,6). Soliditeten uppgick till 31 procent (28).

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder har genom amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar minskat med 252 mkr och uppgick vid utgången av perioden till 1 962 mkr (2 214). Lån från banksektorn uppgick till 1 520 mkr (1 752) fördelat på sju banker och obligationslån och säljarrevers uppgick till 442 mkr (462).

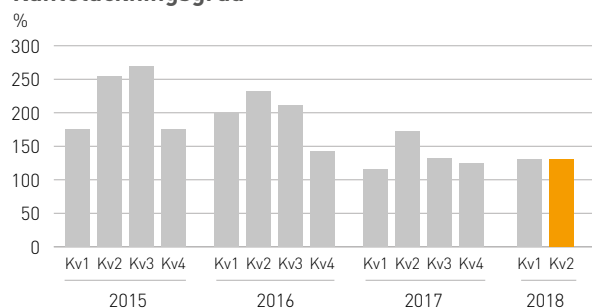
Belåningsgraden, mätt som de räntebärande skulder beaktat likvida medel i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter, har sänkts sedan årsskiftet och uppgick till 63 procent (66). Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 2,9 procent (2,8). Ökningen av medelräntan beror på amortering av banklån i samband med fastighetsförsäljningar. Genomsnittlig räntebindningstid har sedan årsskiftet ökat från 4,7 månader till 5,0 månader och den genomsnittliga kapitalbindningen har ökat från 2,4 år till 5,1 år. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 135 (131).

År	Kreditbindning			Räntebindning		
	Belopp, kr	Ränta, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, kr	Ränta, %
2018	377 356 340	7 625 503	2,02%	1 367 972 322	28 539 421	2,09%
2019	172 923 315	4 155 912	2,40%	-	-	-
2020	756 716 167	14 266 688	1,89%	151 693 150	2 846 077	1,88%
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023-	212 669 650	5 337 395	2,51%	-	-	-
Summa/Snitt	1 519 665 472	31 385 498	2,07%	1 519 665 472	31 385 498	2,07%

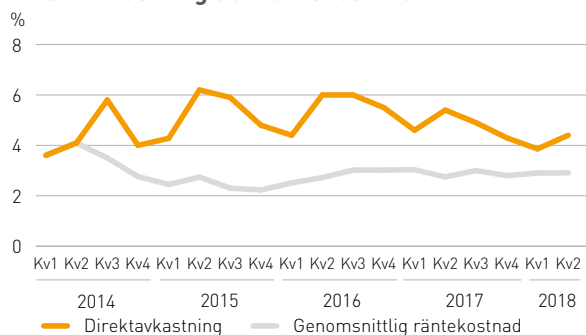
Övrig finansiering

2018	16 800 000	672 000	4,00%	16 800 000	672 000	4,00%
2019	425 016 667	25 000 917	5,88%	425 016 667	25 000 917	5,88%
Summa/Snitt	441 816 667	25 672 917	5,81%	441 816 667	25 672 917	5,81%
Total Summa/Snitt	1 961 482 139	57 058 414	2,91%	1 961 482 139	57 058 414	2,91%

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



Hållbarhet

Hållbart företagande

Ett av Amastens övergripande mål är att på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs så blir Amasten ett framgångsrikt fastighetsbolag.

Energijakten 2018

Under 2018 initierade Amasten projektet EnergiJakten med målet att minska energianvändningen med 20 procent under en femårsperiod. Projektet går ut på att systematiskt arbeta med energibesparingar inom Amastens fastighetsbestånd.

Genomförda åtgärder



Händelser och övriga upplysningar

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

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

NYCKELHÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET

- 11 juni avtalade Amasten om att köpa 21 bostadshyreshus i Sundsvall för 668 mkr. Samtidigt avtalades att Amasten köper bolaget Riki Bygg AB som tillsammans med kinesisk partner producerar lägenhetsmoduler av hög svensk design och kvalitet.
- 11 juni informerades Amasten om att huvudägare förvärvat 11 152 308 stamaktier av Kvalitena. Av dessa har sedan cirka hälften sålts vidare till bland annat styrelse och ledning i Amasten.
- 12 juni rekryterades Malin Arnbom till den nyinrättade rollen som kommunikationsansvarig.

NYCKELHÄNDELSE EFTER ANDRA KVARTALET

- 2 juli avtalade Amasten att sälja 5 bostadshyreshus till ett nybildat joint venturebolag mellan Amasten, Offentliga Hus och Samhällsbyggnadsbolaget. Amasten initiala ägarandel uppgår till 28 procent.
- 4 juli ansökte Amasten om bygglov för 50 lägenheter i centrala Timrå.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 30 juni till 41 personer totalt i koncernen varav 11 utgörs av kvinnor.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under kvartalet till 5,5 mkr (5,2) 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.

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	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-Dec 2017	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	67 241	68 895	135 237	133 898	273 962	275 301
Fastighetskostnader	-38 126	-31 289	-77 361	-70 091	-140 530	-147 800
Driftsöverskott	29 115	37 606	57 876	63 807	133 432	127 501
Förvaltnings- och administrationskostnader	-6 902	-10 389	-15 289	-19 392	-47 446	-43 343
Övriga rörelseintäkter	-19	17	-18	31	51	2
Resultat före finansnetto	22 194	27 234	42 569	44 446	86 037	84 160
Finansnetto	-15 945	-15 713	-31 512	-30 585	-66 363	-67 290
Förvaltningsresultat	6 249	11 521	11 057	13 861	19 674	16 870
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-969	-9 422	2 060	-9 986	-13 411	-1 365
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	57 756	18 626	91 411	63 010	54 056	82 457
Värdförändringar derivat		171		428	428	0
Resultat före skatt	63 036	20 897	104 528	67 313	60 747	97 962
Skatt	-5 901	-2 750	-16 751	-15 965	-14 769	-15 555
Periodens resultat	57 135	18 146	87 777	51 348	45 978	82 407
Övrigt totalresultat för perioden						
Summa totalresultat för perioden	57 135	18 146	87 777	51 348	45 978	82 407
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	2 249	7 521	3 057	5 861	3 674	870
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	53 135	14 146	79 777	43 348	29 978	66 407
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,01	0,05	0,02	0,04	0,02	0,01
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,34	0,09	0,52	0,29	0,20	0,43
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	0,31	0,09	0,47	0,29	0,18	0,39

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 968 625	3 002 736	3 062 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 135	1 384	786
Övriga finansiella anläggningstillgångar	21 000	50	50
Summa anläggningstillgångar	2 990 760	3 004 170	3 063 336
Omsättningstillgångar			
Varulager	947	578	408
Kundfordringar	1 336	6 609	1 925
Övriga fordringar	52 242	25 182	22 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 540	13 409	13 876
Likvida medel	83 857	118 967	196 738
Summa omsättningstillgångar	151 922	164 745	235 205
SUMMA TILLGÅNGAR	3 142 682	3 168 915	3 298 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	980 011	891 654	908 234
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	97 267	87 931	81 050
Långfristiga räntebärande skulder	1 097 410	1 923 119	1 594 220
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 670	2 803	1 638
Summa långfristiga skulder	1 196 347	2 013 853	1 676 908
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	864 115	177 563	619 656
Leverantörsskulder	19 823	11 184	11 265
Övriga skulder	25 231	27 551	24 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 155	47 110	58 156
Summa kortfristiga skulder	966 324	263 408	713 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 142 682	3 168 915	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-jun			51 348	51 348
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2017-06-30	150 259	1 870 216	-1 128 821	891 654
Periodens resultat, jul-dec			-5 370	-5 370
Optionslikvid		2 250		2 250
Apportemission	4 925	14 775		19 700
Utgående eget kapital 2017-12-31	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Periodens resultat, jan-jun			87 777	87 777
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2018-06-30	155 184	1 887 241	-1 062 414	980 011

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-Dec 2017
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat ¹⁾	21 694	30 356	42 569	47 863	146 218
Övriga likvidpåverkande poster	-1 384	-	-1 384	0	-54 056
Betald ränta	-16 019	-16 172	-30 793	-29 377	-64 352
Betald skatt	6 041	-3 168	267	-8 902	-15 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	10 332	11 016	10 659	9 584	12 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar rörelsefordringar	21 224	-1 239	-5 735	-10 084	-7 677
Förändringar rörelseskulder	3 809	4 504	1 467	8 730	21 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 365	14 281	6 391	8 230	26 552
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-25 000	-479 189	-25 000	-479 189	-652 280
Avyttring av förvaltningsfastigheter	11 429	88 348	226 857	89 229	233 429
Investering i befintliga fastigheter	-23 717	-11 416	-39 511	-20 552	-39 673
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-21 000	-	-21 000	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	131	-150	-299	-196	-112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 157	-402 407	141 047	-410 708	-458 636
Finansieringsverksamheten					
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-8 000	-8 000	-16 000
Optionslikvid	-	-	-	-	2 250
Långfristiga ej räntebärande skulder	-40	63	32	19	-48
Upptagna lån	-	455 880	-	551 265	798 069
Amortering av lån	-92 014	-107 473	-252 351	-210 251	-343 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 054	344 470	-260 319	333 033	440 410
Periodens kassaflöde	-118 846	-43 656	-112 881	-69 445	8 326
Likvida medel vid periodens början	202 703	162 623	196 738	188 412	188 412
Likvida medel vid periodens slut	83 857	118 967	83 857	118 967	196 738

¹⁾ Efter ej likvidpåverkande poster.

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	11 002	10 521	21 329
Administrationskostnader	-20 546	-19 977	-48 084
Rörelseresultat	-9 544	-9 456	-26 755
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12 322	9 995	23 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 140	-16 629	-34 488
Resultat efter finansiella poster	-14 362	-16 090	-37 714
Uppskjuten skatt	285	-	8 938
Periodens resultat	-14 077	-16 090	-28 776

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	719	438	373
Finansiella anläggningstillgångar	424 590	340 908	424 591
Koncernfordringar	752 392	888 770	849 419
Kortfristiga fordringar	3 750	18 232	4 830
Kassa och bank	521	4 206	181
SUMMA TILLGÅNGAR	1 181 972	1 252 554	1 279 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	159 507	154 582	159 507
Fritt eget kapital	379 243	404 980	409 320
Räntebärande skulder	441 817	441 817	441 817
Skulder till koncernföretag	176 469	227 152	244 882
Övriga skulder	24 936	24 023	23 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 181 972	1 252 554	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 periodens utgång uppgick till 4,2 kr per stamaktie (3,4) vilket motsvarar ett börsvärde om 655 mkr (523). Den genomsnittliga handeln per börsdag under perioden var 129 413 stamaktier (155 540) eller 498 939 kronor (539 851).

För preferensaktien uppgick aktiekursen vid periodens utgång till 309 kr (292) vilket motsvarar ett börsvärde om 247 mkr (233). Den genomsnittliga handeln per börsdag under perioden var 1 170 preferensaktier (785) eller 350 629 kronor (219 496). Det samlade börsvärdet per den 30 juni 2018 uppgick till 902 mkr (756).

Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 155 184 005 aktier, fördelat på 154 384 005 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 vid utgången av perioden uppgick till 12 476 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

	AMAST	AMAST-Pref
Börskurs stängning, SEK	4,2	309
Börsvärde, SEK	654 588 181	247 200 000
Genomsnitt handel	129 413	1 170
Genomsnitt omsättning, SEK	498 939	350 629

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2018-06-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter AB	30 005 836	0	30 005 836	19,3%	19,4%
Ålandsbanken i ägares ställe	28 396 401	1 680	28 398 081	18,3%	18,4%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	14 422 836	0	14 422 836	9,3%	9,3%
BNYMSANV RE BNYM RE FIDELITY RUTLAN	13 797 182	0	13 797 182	8,9%	8,9%
D. Carnegie & Co AB	10 000 000	0	10 000 000	6,4%	6,5%
Faculta AB	4 516 060	0	4 516 060	2,9%	2,9%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	3 879 650	116 131	3 995 781	2,6%	2,5%
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	1,3%	1,3%
Alfred Berg	1 509 685	0	1 509 685	1,0%	1,0%
Martin Söder	1 504 000	0	1 504 000	1,0%	1,0%
ABG Sundal Collier ASA	1 432 979	0	1 432 979	0,9%	0,9%
Summa	111 464 629	137 811	111 602 440	71,9%	72,2%
Övriga	42 919 376	662 189	43 581 565	28,1%	27,8%
Total	154 384 005	800 000	155 184 005	100,0%	100,0%



Sundsvall

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 24 augusti 2018

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Jenny Wärme
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

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

Intjäningsförmåga per 30 juni 2018 publicerad 24 augusti 2018

	Mkr
Intäkter	295
Fastighetskostnader	-126
Driftsöverskott	169
Central administration	-35
Finansnetto	-64
Förvaltningsresultat	70
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	54
Antal stamaktier	154 384 005
Resultat per stamaktie	0,34



Sundsvall

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 balanssumma. 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
Box 240 46
104 50 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 Aktiebolag

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

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

Kalendarium

2018-11-16 Delårsrapport juli – september
2019-02-22 Bokslutskommuniké 2018

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 24 augusti 2018 kl. 07.00 CET.



Amasten Fastighets AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 12

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

Tel: 020-210 575

E-mail: info@amasten.se

Hemsida: www.amasten.se