

# DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2017



**Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen.**

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

**Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.**



Fastigheten på omslaget är Fäktaren 9, Ronneby

# AMASTEN FÖLJER TILLVÄXTPLAN

## Kvartalet april – juni 2017

- Hyresintäkterna ökade till 68,9 mkr (59,6).
- Driftsöverskottet ökade till 37,6 mkr (32,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,5 mkr (12,7).
- Periodens resultat ökade till 18,1 mkr (17,4), vilket motsvarar 0,09 kr (0,09) per stamaktie.
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 5,22 kr (4,20 kr), en ökning med 24,3 procent jämfört med andra kvartalet i fjol.
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 5,4 procent under andra kvartalet och överskottsgraden uppgick till 55 procent.

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Amasten tillträdde ett fastighetsbestånd i Fin-spång med ett underliggande fastighetsvärde om 177,5 mkr samt ett fastighetsbestånd i Ronneby med ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 248 mkr.
- Amasten genomförde ytterligare obligationsemission om totalt 100 miljoner kronor inom rambeloppet på 500 miljoner kronor för bolagets icke säkerställda obligationer. Emissionen genomförs till en kurs om 101 procent av nominellt belopp vilket idag motsvarar årlig avkastning på ca 5,50 procent.
- Bolaget genomförde, via dotterbolag, en bytessaffär med NSI Invest som innebär avyttring av nio fastigheter samt förvärv av en centralt belägen större fastighet i Sundsvall med bostäder och lokaler, samt tre mindre kommersiella fastigheter i Karlskoga och Smålandsstenar. De avyttrade fastigheterna utgjordes av tre fastigheter i Sollefteå och sex mindre fastigheter i

## Perioden januari – juni 2017

- Hyresintäkterna ökade till 133,9 mkr (115,8).
- Driftsöverskottet ökade till 63,8 mkr (58,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,9 mkr (20,8).
- Periodens resultat ökade till 51,3 mkr (35,4), vilket motsvarar 0,29 kr (0,18) per stamaktie.

Härnösand. Förvärven skedde i bolagsform och baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 63,8 miljoner kronor. Även försäljningarna skedde i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 90,8. Till- respektive frånträde skedde den 10 maj.

- Amasten tecknade nytt hyresavtal med befintlig hyresgäst, Axfood avseende 3 791 kvadratmeter butiksyta i Falun. Det nya hyresavtalet innebär viss anpassning av befintlig lokal vilket resulterar i ett ökat hyresvärde. Avtalet löper till och med sista maj 2027 vilket är en förlängning om 10 år. Lokalerna förhyrs av Axfood som bedriver sitt koncept för lågprishandel, Willys.

## Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Amasten tecknade hyresavtal med Sala kommun avseende 1 859 kvadratmeter i centrala Sala. Avtalet löper under 11 år och omfattar verksamhetskontor för flertalet verksamheter inom kommunen.

## Perioden i korthet, mkr

	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Hyresintäkter	68,9	59,6	133,9	115,8	246,1
Driftsöverskott	37,6	32,7	63,8	58,3	126,5
Direktavkastning, %	5,4	6,0	4,6	5,5	5,6
Resultat före skatt	20,9	21,3	67,3	45,2	168,6
Förvaltningsresultat	11,5	12,7	13,9	20,8	39,3
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr *	0,05	0,06	0,04	0,09	0,16
Värdoförändringar fastigheter	9,2	8,5	53,0	24,1	128,6
Periodens resultat	18,1	17,4	51,3	35,4	132,4
Resultat per stamaktie, kr *	0,09	0,09	0,29	0,18	0,78
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,2	4,2	5,2	4,2	4,9

\* Resultatet är inte föremål för någon utspädning.

Definitioner, se sid 26.





Under andra kvartalet förvärvade Amasten fastigheter för 483 mkr i framförallt Sundsvall, Finspång och Ronneby. Därtill avyttrades beståndet i Sollefteå för att renodla portföljen ytterligare. Tillsammans med värdeökningar på övriga fastigheter är nu fastighetsvärdet över tre miljarder och har vuxit med 34 procent sedan andra kvartalet 2016. Förvärven får full resultateffekt från och med tredje kvartalet. Portföljen omfattar nu 65 procent bostäder, 8 procent samhällsfastigheter och 27 procent kommersiella lokaler.

Förvärven innebär att Amasten är på god väg mot det utsatta målet om ett portföljvärde om minst fyra miljarder före utgången av 2018, vi följer således tidplanen. Fastigheterna ger skalfördelar och förstärker våra befintliga förvaltningskluster i Finspång och Ronneby. Dessutom tillkom det under kvartalet ett strategiskt förvärv i Sundsvall där vi ser goda möjligheter att växa vidare, med vårt redan väletablerade Härnösandsbestånd som grund. Det är en del i Amastens ambition att successivt öka närvaron även i lite större orter där vi idag finns i kranskommunerna. Försäljningen av beståndet i Sollefteå samt ett antal mindre fastigheter i Härnösand är en del i förädlingen av portföljen där fokus alltjämt ligger på att avyttra på orter där delportföljen är för liten eller där specifika fastigheter inte långsiktigt kan leva upp till förvaltningsmål och lönsamhetskrav.

Förvärven medför att de outnyttjade obligationsmedel som belastat resultatet under de föregående två kvartalen nu successivt har satts i arbete, vilket kommer att öka lönsamheten ytterligare från och med tredje kvartalet. Att en stor del av de förvärvade fastigheterna med tillhörande driftnetto tillträdades först i slutet av kvartalet emedan obligationsräntorna belastar förvaltningsresultatet hela kvartalet förklarar varför förvaltningsresultatet för andra kvartalet i år var något lägre än det för 2016. Som del i förvärvsfinansieringen emitterades ytterligare obligationer om 100 mkr i slutet av april till 5,5 procents ränta, jämfört med tidigare 6 procent, vilket illustrerar det ökade förtroendet för Amasten och vår stabila affärsmodell.

Förvaltningsarbetet fortsätter präglas av de systematiska förbättringar som stadigt ökar lönsamheten i Amastens fastighetsförvaltning. Under kvartalet renoverades 55 lägenheter med fokus på de lägenheter och orter med störst hyrespotential. Detta i kombination med en stabil transaktionsmarknad medförde att värdena ökade ytterligare under andra kvartalet.

Även om fokus främst ligger på bostadsförvaltning så innehåller portföljen även samhällsfastigheter och en mindre del kommersiella ytor. Under kvartalet tecknades ett nytt tioårigt avtal med Willys i Falun och i juli tecknades ett nytt elvaårigt kontrakt med Sala kommun, vilket ökar tryggheten och lönsamheten i den delen av portföljen som inte är bostäder.

Efterfrågan på både bostäder och lokaler är stark i Amastens orter och vi ser goda möjligheter till fortsatta förvärv av större och mindre portföljer. Finansieringsförutsättningarna är alltjämt goda och vi kommer att fortsätta avyttra icke-strategiska fastigheter och bestånd samt återinvestera där vi får rätt skalfördelar och med fokus på lönsam bostadsförvaltning. Behovet av att växa ytterligare i närtid medför dock att vi väljer att tills vidare avvakta med notering på Nasdaq Stockholm tills portföljen är större och då få bättre nytta av att vara noterade på huvudlistan. Vi på Amasten ser fram emot att fortsätta vara ett säkert och spännande bolag och hyresvärd för våra aktieägare och hyresgäster.

Stockholm i augusti 2017

David Dahlgren  
Verkställande direktör



” Tillsammans med värdeökningar på övriga fastigheter är nu fastighetsvärdet över tre miljarder kronor

Frans 1. Ronneby

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2016.

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick i andra kvartalet till 68,9 mkr (59,6). Första halvårets hyresintäkter uppgick till 133,9 mkr (115,8). Ökningen består till största delen av förvärvade fastighetsbestånd, men även borttagna rabatter, nyuthyrning och minskade vakanser. Ett fastighetsbestånd i Finspång tillträdde i början av april. I maj tillträdde ett fastighetsbestånd i Sundsvall, Karlskoga och Smålandsstenar och fastigheterna i Sollefteå samt sex fastigheter i Härnösand avyttrades. I början av juni tillträdde ett fastighetsbestånd i Ronneby. Då fastigheterna tillträdde relativt sent under perioden har dessa fastigheter endast i mindre utsträckning bidragit till hyresintäkterna.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 31,3 mkr (26,9) respektive 70,1 mkr (57,5) under första halvåret. De ökade kostnaderna förklaras av det större fastighetsbeståndet. Jämfört med första kvartalet minskade kostnaderna med 7,5 mkr. Andra kvartalet har säsongsmässigt lägre kostnader än första kvartalet avseende framförallt uppvärmning. Bolaget har fortsatt stort fokus på kostnadsbesparingsåtgärder framförallt på mediasidan. Fastighetskostnaderna uppgick till 101,8 kr/kvm (95,3).

## Driftsöverskott

Kvartalets driftsöverskott uppgick till 37,6 mkr (32,7) samt 63,8 mkr (58,3) för första halvåret. Ökningen av driftsöverskott förklaras främst av förändringen i fastighetsbeståndet men även av sänkta driftskostnader. Jämfört med första kvartalet minskade kostnaderna för värme och el främst av säsongsmässiga skäl. Åtgärder för att minska taxebundna kostnader har också burit frukt. Överskottsgraden uppgick till 55 procent (55).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 11,5 mkr (12,7) respektive 13,9 mkr (20,8) under första halvåret. Minskningen hänförs till största delen till de ökade finansieringskostnaderna för obligationerna som tagits upp för att förvärva fastigheter. En

stor del av fastigheterna tillträdde i slutet av kvartalet vilket innebär att räntorna belastar förvaltningsresultatet för hela kvartalet men inte driftsöverskottet. Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 10,4 mkr (10,7).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -15,7 mkr under andra kvartalet (-9,5) samt -30,6 mkr (-17,7) för första halvåret. Ökningen av räntekostnaderna förklaras av nya skulder som tagits upp för att finansiera de nya fastighetsbestånden. Snitträntorna har ökat något främst till följd av de icke säkerställda obligationer som bolaget emitterat.

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 3 003 mkr (2 238). Ökningen beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Orealiserade värdeförändringar för kvartalet uppgick till 8,6 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till 0,6 mkr. Realiserade värdeförändringar består av försäljning av fastigheter i Sollefteå. Orealiserade värdeförändringar påverkas mest av nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar.

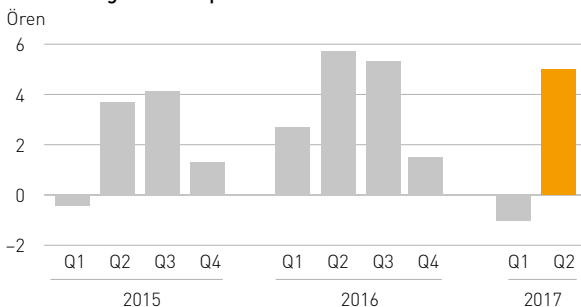
## Periodens resultat

Resultatet för kvartalet ökade till 18,1 mkr (17,4). Värdeökningarna var något större än motsvarande period i fjol medan förvaltningsresultatet var något lägre. För första halvåret uppgick resultatet till 51,3 mkr (35,4).

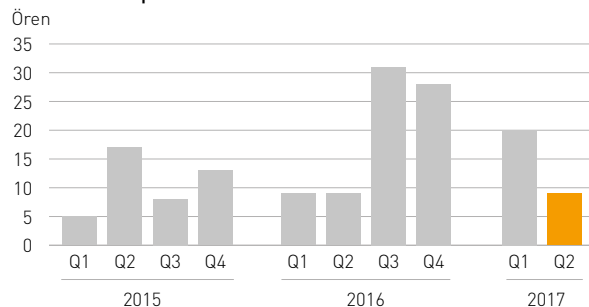
## Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 11,5 mkr (2,1) för kvartalet respektive 5,4 mkr (1,7) för första halvåret 2017. Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till -43,7 mkr (73,0), förändringen beror främst på ökning av lån med obligationsemission om 100 mkr, genomförda förvärv och försäljningar, preferensaktieutdelning, amortering av lån samt ökning av bolagets rörelseskulder. För första halvåret 2017 uppgick kassaflödet till -69,4 mkr (60,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 119,0 mkr (94,8).

## Förvaltningsresultat per stamaktie



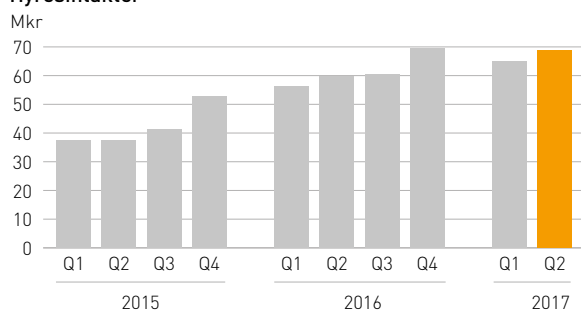
## Totalresultat per stamaktie



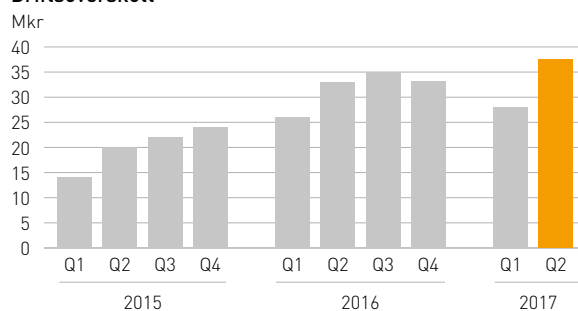
Nyckeltal i urval						Rullande 12
	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-Dec 2016	månader
<b>Aktierelaterade, kr per aktie</b>						
Genomsnittligt antal stamaktier*	149 459 005	149 459 005	149 459 005	149 078 053	149 173 291	149 459 005
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,05	0,06	0,04	0,09	0,16	0,11
Periodens resultat per stamaktie	0,09	0,09	0,29	0,18	0,78	0,89
<b>Antal stamaktier per periodens slut*</b>						
Eget kapital, kr/stamaktie	4,63	3,85	4,63	3,85	4,39	4,63
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	5,22	4,20	5,22	4,20	4,87	5,22
Börskurs per bokslutsdagen	3,50	3,26	3,50	3,26	3,37	3,50
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
<b>Antal kvadratmeter</b>						
Hysesvärde helår, kr/kvm	933	903	933	903	912	933
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	94	95	94	95	93	94
Överskottsgrad, %	55	55	48	50	51	50
Redovisat värde, kr/kvm	9 299	7 990	9 299	7 990	8 435	9 299
Antal fastigheter	200	183	200	183	197	200
Direktavkastning, %	5,4	6,0	4,6	5,5	5,6	5,0
<b>Finansiella</b>						
Räntetäckningsgrad, %	173	233	145	218	190	157
Soliditet, %	28	33	28	33	31	28
Skuldsättningsgrad, ggr	2,55	2,04	2,55	2,04	2,22	2,55
Beläningsgrad, %	66	62	66	62	64	66
Beläningsgrad, fastigheter, %	70	66	70	66	69	70

\* Utspädning via teckningsoptioner, konverteringslån eller liknande förekommer ej.

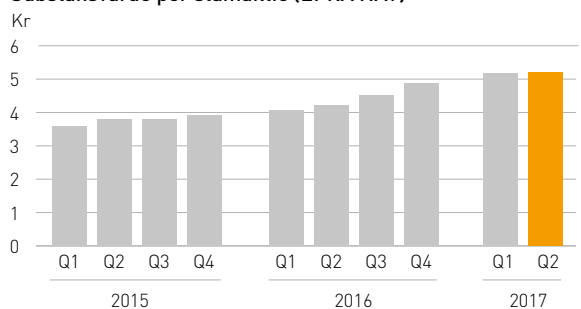
#### Hyresintäkter



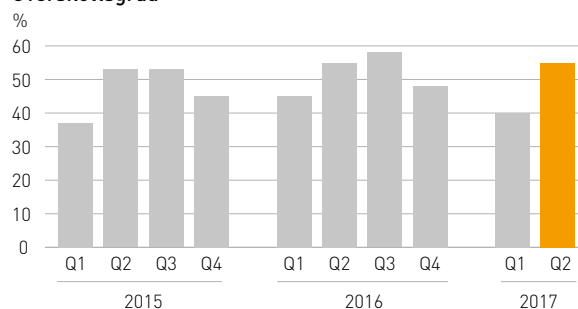
#### Driftsöverskott



#### Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)



#### Överskottsgrad







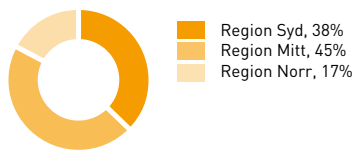
Löparen 3, Ronneby



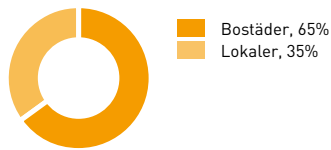
# FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 3 003 mkr vid kvartalets utgång. Det är en ökning med 411 mkr jämfört med föregående kvartal. Tre fastighetsportföljer tillträdades under kvartalet och fastigheter i Sollefteå och Härnösand frånträdades.

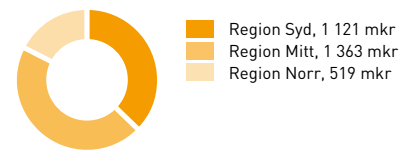
Andel fastigheter redovisat värde per region



Andel bostäder och lokaler



Redovisat värde per region



## Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även en mindre andel samhällsfastigheter och kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Beståndet består av 200 fastigheter med en total uthyrbar area om 322 913 kvm och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Under kvartalet har investeringar skett till ett värde av 493 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 10 mkr och 483 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 3 003 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjorde bostäder cirka 65 procent av portföljytan, fördelat på 3 180 lägenheter.

	tkr
<b>Fastighetsvärden 2017-03-31</b>	<b>2 591 275</b>
Förvärvade fastigheter	482 972
Avyttrade fastigheter	-90 335
Investeringar i befintligt bestånd	9 620
Orealiserade värdeförändringar	9 204
<b>Fastighetsvärden 2017-06-30</b>	<b>3 002 736</b>

## Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år normalt vid årsskiftet. Sedan 2016 har Amasten infört ett rullande schema avseende fastighetsvärderingar och fastighetsbesök av värderarna, så att värderarna ser alla fastigheter minst vartannat år. En extern värderingsgenomgång av hela portföljen har gjorts till detta

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder <sup>1)</sup>	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
Syd	60	109 170	1 407	76	24
Mitt	118	149 500	1 320	62	38
Norr	22	64 243	453	48	52
<b>Totalt</b>	<b>200</b>	<b>322 913</b>	<b>3 180</b>	<b>65</b>	<b>35</b>

Region	Hyresvärde, <sup>2)</sup> kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	104 919 918	961	96	1 120 675	38
Mitt	135 992 927	910	92	1 362 800	45
Norr	60 466 337	941	96	519 261	17
<b>Totalt</b>	<b>301 379 182</b>	<b>934</b>	<b>94</b>	<b>3 002 736</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Definition bostad: Stadigvarande boende. <sup>2)</sup> Exklusive tillägg.



kvartal. Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom det bestånd i Sundsvall, Karlskoga och Smålandsstenar som förvärvades i maj av NSI, vilket värderas av NAI Svefa.

### Hyror och kunder

Amastens intjäning påverkas främst av vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga och bolagets möjligheter att ta ut marknadsmässiga hyror. Vakanser och hyresnivåer påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen men också av den ekonomiska utvecklingen på de orter där bolaget äger fastigheter. Därtill kan stora enskilda hyresgäster ha tydlig effekt på intäkterna ifall de avflyttar eller har betalningsproblem. Största hyresgäster i Amasten idag utgörs av svenska staten samt kommuner och landsting. De enda icke statliga hyresgäster som har över en procent av hyresvärdet är Willys, Coop och Esonpack, vilket gör exponeringen mot enskilda hyresgäster mycket liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande. Amasten strävar efter att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

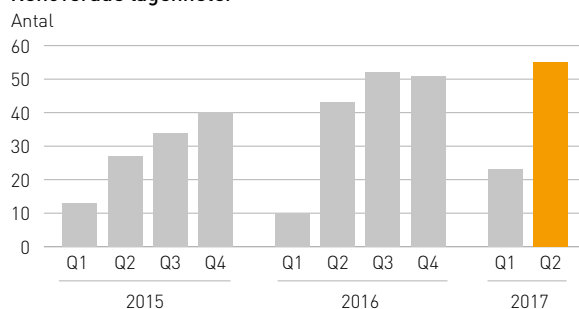
### Segmentsinformation

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

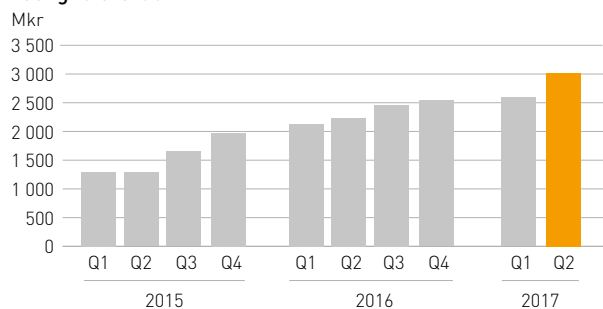
### Fastighetsmarknaden Q2

Konjunktoren blir allt starkare vilket också går att skönja i den tilltagande inflationstakten som nu närmar sig riksbankens mål om 2 procent. Däremot har det tagit tid att öka inflationstakten och Riksbankens bedömning är att för att den ska stabiliseras runt 2 procent krävs en fortsatt expansiv penningpolitik. Riksbankens direktion beslutade i juli att behålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Några räntehöjningar väntas inte före mitten av 2018, Riksbankens målsättning från april kvarstår således.

### Renoverade lägenheter



### Fastighetsvärde



Även omvärldskonjunkturen stärks, vilket är i linje med Riksbankens egna prognoser. De bedömer även att riskerna för bakslag har minskat, men det råder dock fortfarande ekonomisk och politisk osäkerhet på många håll i världen. Det globala inflationstrycket är fortsatt dämpat även om penningpolitiken i omvärlden fortsatt är expansiv.

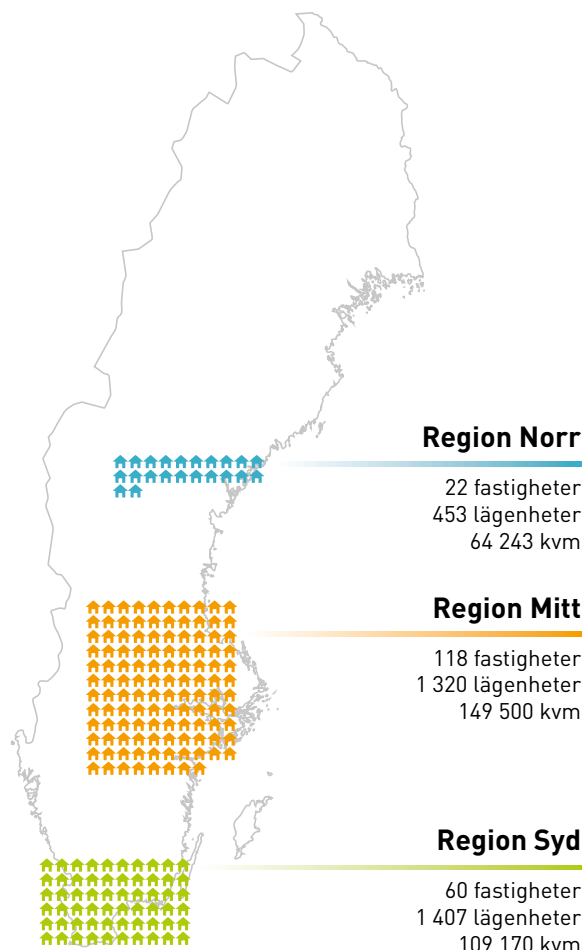
Noterade nordiska bolag har haft en motig period sedan toppnoteringarna i september ifjol. Flertal bolag handlades då till substanspremier vilka nu i många fall är utbytta mot rabatter. Framförallt är det de mindre noterade bolagen som har påverkats negativt.

Sedan toppnoteringarna under hösten förra året har de nordiska noterade bolagen backat cirka 6 procent medan aktiemarknaden generellt har utvecklats i motsatt riktning och ökat med cirka 14 procent. Samtidigt har bolagens fastighetsportföljer fortsatt att öka i värde.

Kombinationen av stigande fastighetsvärden och sjunkande börskurser har gjort att de nordiska fastighetsaktierna nu handlas nära sina substansvärden.

Sett till olika segment så har de mindre fastighetsaktierna som är noterade utanför huvudlistan som haft den svagaste utvecklingen. Den nordiska fastighetsmarknaden fortsätter annars att vara stark med god likviditet, positiv hyrestillväxt i många städer och stort intresse från internationella aktörer som söker stabilitet. Utländska fonder har börjat köpa mer frekvent i centrala Stockholm, en marknad där svenska institutioner tidigare har dominerat.

I Sverige har det genomförts fastighetsaffärer för nästan 50 miljarder kronor, vilket är drygt 30 procent lägre än vid samma tidpunkt i fjol, enligt uppgifter från Pangea Property Advisors.



Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
<b>Hysesintäkter</b>					
Region Syd	22 073	14 892	41 699	30 849	67 404
Region Mitt	31 745	23 777	59 116	53 025	116 546
Region Norr	15 077	20 934	33 084	31 928	62 160
<b>Totalt</b>	<b>68 895</b>	<b>59 604</b>	<b>133 898</b>	<b>115 802</b>	<b>246 110</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Region Syd	-9 329	-6 893	-20 568	-15 191	-33 180
Region Mitt	-13 456	-9 187	-30 002	-24 727	-53 855
Region Norr	-8 504	-10 818	-19 521	-17 627	-32 538
<b>Totalt</b>	<b>-31 289</b>	<b>-26 897</b>	<b>-70 091</b>	<b>-57 544</b>	<b>-119 573</b>
<b>Driftsöverskott</b>					
Region Syd	12 744	7 999	21 131	15 658	34 224
Region Mitt	18 289	14 590	29 114	28 298	62 691
Region Norr	6 573	10 116	13 563	14 301	29 622
<b>Totalt</b>	<b>37 606</b>	<b>32 707</b>	<b>63 807</b>	<b>58 254</b>	<b>126 537</b>



# AMASTEN SATSAR PÅ **SUNDSVALLSREGIONEN**

I maj förvärvade Amasten sin första fastighet i Sundsvall. Staden är något av huvudstad i södra Norrland med god befolkningstillväxt och med sina 98 000 invånare är det bara Umeå i norra Sverige som är större. På lämpligt pendlingsavstånd ligger Amastens befintliga bestånd i Härnösand och Timrå. I och med försäljningen av portföljen i Sollefteå koncentrerar Amasten nu sin Region Norr till Sundsvallsregionen, med goda möjligheter till ytterligare förvärv. I Sundsvall återfinns förutom omfattande industriverksamhet även ett flertal statliga verk, universitet och ett av Sveriges största handelsområden.

Sundsvall är strategiskt beläget ungefär mitt i Sverige, vid kusten och utmed E4:an, med bra tåg- och flygförbindelser till Stockholm. Den största privata arbetsgivaren, skogsbolaget SCA med dotterbolag, har sedan 2017 återlokaliserat sitt huvudkontor till staden (tidigare Stockholm) och totalt har man cirka 3 000 anställda i Sundsvallsregionen. Sundsvall har också flera tunga industrier, bland annat Sveriges enda aluminiumsmältverk, Kubal, och kemiverksamheter som Akzo Nobel och glastillverkaren Emhart Glass.

Flera statliga myndigheter har förlagt huvudkontorsenheter med IT-utveckling och -drift till Sundsvall, exempelvis Försäkringskassan IT (med 650 anställda i Sundsvall, Centrala studiestödsnämnden, Bolagsverket och Statens pensionsverk. Vidare är Telia Sonera en stor arbetsgivare med bland annat övervakning av mobiltelefoninäten i flera länder.

Staden har även samlat många försäkringsbolag och banker som förlagt delar av sin verksamhet i Sundsvall. Exempelvis har Folksam, Trygg Hansa, If och Skandia större administrativa kontor i staden.

Med de stora företagen kommer också naturligt ett flertal IT-konsulter och andra konsultföretag i kommunen vilka anlitas av myndigheter, skogsindustri, telekomföretag och medieföretag.

Med stadens storlek följer även mycket detaljhandel och i området Birsta strax norr om Sundsvall ligger Sveriges näst största handelsområde med gallerian Birsta City, IKEA och flertalet volymhandelskedjor, stormarknader och byggvaruhus.

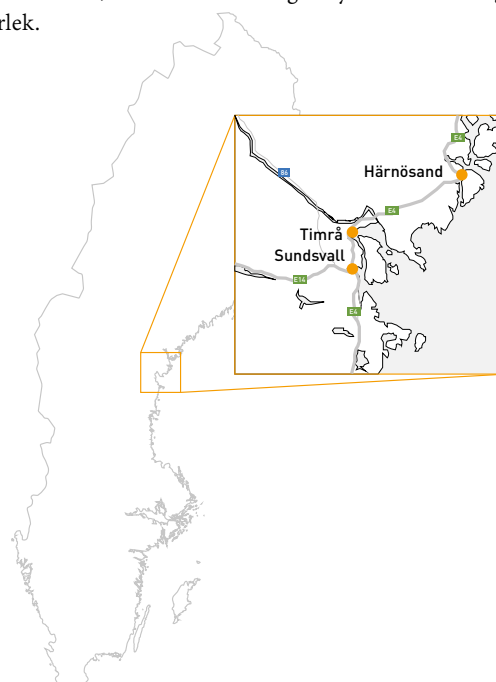
Mitthögskolan i Sundsvall har sedan 2005 fullvärdig universitetsstatus och har i dagsläget cirka 5000 studenter. Här återfinns utbildningar inom naturvetenskap, ekonomi, medicin, IT i, medie- och kommunikationsvetenskap, samt civilingenjörsutbildningar inom datateknik, elektroteknik, industriell ekonomi, teknisk design och teknisk kemi.

På senare tid har Amastens strategi utvidgats till att även innefatta de större städerna där Amasten idag finns i kranskommunerna och där utsikter avseende både tillväxt och renoveringspotential är stor. Därför är det naturligt att

växa även i Sundsvall.

Med sitt tidigare fastighetsinnehav i Härnösand och Timrå har Amasten förutom en god lokalkännedom även redan utarbetade kontaktnät och kan fortsätta att öka sin förvaltningsrationalitet. Bestånden är så pass geografiskt koncentrerade att de kommer att kunna hanteras av samma förvaltningsorganisation.

Sundsvallsregionen med sitt välutvecklade näringsliv, industri, goda kommunikationer, starka befolkningstillväxt och växande högskola erbjuder fördelaktiga långsiktiga möjligheter för Amasten. Sundsvalls bostadsmarknad präglas av lång bostadskö, en obefintlig vakansgrad samt goda möjligheter att skapa värde genom att renovera lägenheter till modernare standard enligt Amastens Premiummodell som beskrevs i delårsrapporten för första kvartalet 2017. Sammantaget bedöms utsikterna för Amasten i Sundsvallsregionen som mycket goda och ger möjlighet att växa vidare när bestånden i Härnösand och Timrå nått en lagom storlek, sett till förvaltningsvolym och ortens egen storlek.





Borgmästaren 11, Sundsvall

# FINANSIERING

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2017 till 892 mkr eller 4,63 kr per stamaktie efter justering för preferensaktiekapitalet. Soliditeten uppgick till 28 procent vid kvartalets utgång. Koncernens likvida medel uppgick till 119 mkr.

## Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 2 101 mkr (1 469). Låneportföljen uppgår till 1 657 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder är en säljarrevers, som erhöles i samband med förvärven 2015, samt ett treårigt icke säkerställt obligationslån om 425 mkr som emitterades 2016 och i april 2017 med förfall i juni 2019. Obligationslånet löper med en rörlig kupong om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr. Senaste emission gjordes till premie vilket innebar en ränta om 5,5 procent. Av de räntebärande skulderna har 663 mkr en kreditbindningstid på upp till och med december 2017. Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen. Vid utgången av det andra kvartalet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 66 procent och på fastighetsnivå på 70 procent. Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 173 procent.

Den genomsnittliga räntekostnaden för finansieringen vid kvartalets utgång uppgick till 3,01 procent.

## Räntebindning och kreditbindning

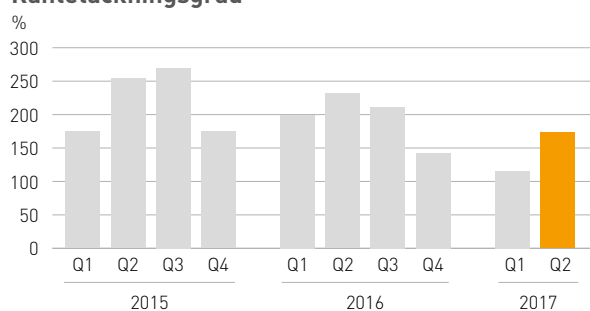
Amasten har idag lån uppgående till 1 552 mkr med räntebindning fram till och med 2017. Resterande banklån har en räntebindning som löper fram till och med 2020. Genomsnittlig räntebindning uppgår till cirka sex månader. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt cirka 2,8 år. Arbete med att förlänga räntebindningen har gjorts genom att nya lån till större utsträckning har bundits.

## Finansiärer

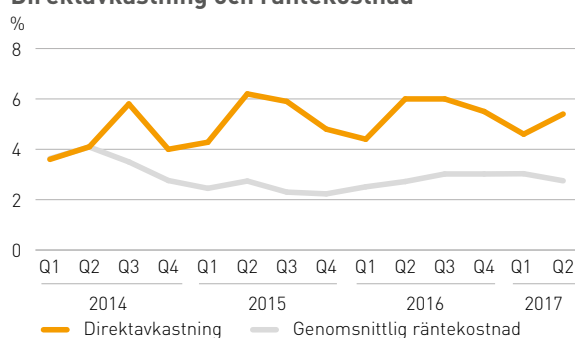
Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering från banker upp till maximalt 75 procent belåning. Utöver bankfinansieringen emitterade Amasten ett obligationslån i juni 2016 med två ytterligare emissioner i september 2016 och april 2017. Obligationslånet förfaller i juni 2019. Medlen från obligationen kommer främst att användas till nya förvärv, men till viss del även investeringar i befintliga fastigheter. Rådgivare i obligationsemissionerna var ABG Sundal Collier.

Skulder till kreditinstitut År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2017	663 050 319	2,18%	1 127 147 798	2,28%
2018	356 411 257	2,20%	376 480 088	2,43%
2019	324 785 375	2,55%	20 494 102	1,23%
2020	182 006 762	1,95%	132 660 012	1,86%
2021	30 212 787	2,40%	-	0,00%
>2021	100 315 500	2,70%	-	-
<b>Summa/Snitt</b>	<b>1 656 782 000</b>	<b>2,27%</b>	<b>1 656 782 000</b>	<b>2,27%</b>
<b>Övrig finansiering</b>				
2017	-	0,00%	425 000 000	5,88%
2018	-	0,00%	-	0,00%
2019	443 900 000	5,80%	18 900 000	4,00%
<b>Summa/Snitt</b>	<b>443 900 000</b>	<b>5,80%</b>	<b>443 900 000</b>	<b>5,80%</b>
<b>Total Summa/Snitt</b>	<b>2 100 682 000</b>	<b>3,01%</b>	<b>2 100 682 000</b>	<b>3,01%</b>

## Räntetäckningsgrad



## Direktavkastning och räntekostnad





# HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Flytt till Nasdaq's huvudlistan väntas ske första halvåret 2018 jämfört med tidigare utsikter om andra halvåret 2017.

## NYCKELHÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

På årsstämman i Amasten Holding AB gjordes ett par förändringar i bolagsordningen. Bolagets firma ändrades till Amasten Fastighets AB (publ) för att förtydliga bolagets verksamhetsinriktning. Plats för bolagsstämman ändrades till att förutom Stockholm kunna hållas i Malmö. Möjligheten att hålla bolagsstämman i Helsingborg och Göteborg togs bort. Amastens förvaltningschef Olof Pergament som varit en av de drivande krafterna bakom uppbyggnationen av Amasten i sin nuvarande form har valt att lämna bolaget och kommer sluta sin anställning vid årsskiftet.

Amasten tillträdde ett fastighetsbestånd i Finspång med ett underliggande fastighetsvärde om 177,5 mkr samt ett fastighetsbestånd i Ronneby med ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 248 mkr.

Amasten genomförde ytterligare obligationsemission om totalt 100 miljoner kronor inom rambeloppet på 500 miljoner kronor för bolagets icke säkerställda obligationer med ISIN SE0008135354. Emissionen genomfördes till en kurs om 101 procent av nominellt belopp vilket idag motsvarar årlig avkastning på ca 5,50 procent.

Bolaget genomförde, via dotterbolag, en bytesaffär med NSI Invest som innebär avyttring av fastigheter i Sollefteå och Härnösand samt förvärv av en centralt belägen större fastighet i Sundsvall med bostäder och lokaler, samt tre mindre kommersiella fastigheter i Karlskoga och Smålandsstenar. De avyttrade fastigheterna utgjordes av tre fastigheter i Sollefteå och sex mindre fastigheter i Härnösand. Förvärven skedde i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 63,8 miljoner kronor. Även försäljningarna sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 90,8. Till- respektive frånträde skedde den 10 maj.

## Förändringar i Amastens styrelse

Styrelseledamöterna Christian Hahne och Veronica Sjödin avgick på egen begäran i samband med årsstämman. Styrelsen består nu av Rickard Backlund, Elias Georgiadis, Elisabeth Norman och Ulf Nilsson.

## NYCKELHÄNDELSER EFTER ANDRA KVARTALET'S UTGÅNG

### Övriga upplysningar

#### *Personal och organisation*

Antalet anställda uppgick per den 30 juni till 43 personer totalt i koncernen varav 15 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 första halvåret till 10,5 mkr (11,5) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

## ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga aktuella.

## JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2016. I de fall referenser görs till verksamheten före första juli 2014 ombeds läsaren notera att bolaget förvärvade tre fastighetsportföljer den sista juni 2014 till ett totalt värde om 845 mkr och under 2015 förvärvades fastigheter för 648 mkr.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2016 som finns tillgänglig på [www.amasten.se](http://www.amasten.se). Redovisningsprinciper och värderingsgrund avseende kvartalsrapporten är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2016.

---

### **Om First North Premier**

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

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

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

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-Dec 2016	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	68 895	59 604	133 898	115 803	246 110	264 205
Fastighetskostnader	-31 289	-26 897	-70 091	-57 544	-119 573	-132 120
<b>Driftsöverskott</b>	<b>37 606</b>	<b>32 707</b>	<b>63 807</b>	<b>58 259</b>	<b>126 537</b>	<b>132 085</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-10 389	-10 690	-19 392	-20 000	-44 187	-43 579
Övriga rörelseintäkter	17	196	31	229	495	297
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>27 234</b>	<b>22 213</b>	<b>44 446</b>	<b>38 488</b>	<b>82 845</b>	<b>88 803</b>
Finansnetto	-15 713	-9 531	-30 585	-17 695	-43 618	-56 508
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>11 521</b>	<b>12 682</b>	<b>13 861</b>	<b>20 793</b>	<b>39 227</b>	<b>32 295</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	578	-402	-9 986	-402	-407	-9 991
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	8 626	8 856	63 010	24 463	129 053	167 600
Värdoförändringar derivat	171	197	428	348	773	853
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20 896</b>	<b>21 333</b>	<b>67 313</b>	<b>45 202</b>	<b>168 646</b>	<b>190 757</b>
Skatt	-2 750	-3 903	-15 965	-9 770	-36 263	-42 458
<b>Periodens resultat</b>	<b>18 146</b>	<b>17 430</b>	<b>51 348</b>	<b>35 432</b>	<b>132 383</b>	<b>148 299</b>
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>18 146</b>	<b>17 430</b>	<b>51 348</b>	<b>35 432</b>	<b>132 383</b>	<b>148 299</b>
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	7 521	8 682	5 861	12 793	23 227	16 295
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	14 146	13 430	43 348	27 432	116 383	132 299
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,05	0,06	0,04	0,09	0,16	0,11
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,09	0,09	0,29	0,18	0,78	0,89
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	0,09	0,09	0,29	0,18	0,78	0,89

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	3 002 736	2 238 100	2 539 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 384	3 421	1 856
Övriga finansiella anläggningstillgångar	50	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 004 170</b>	<b>2 241 521</b>	<b>2 541 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	578	-	-
Kundfordringar	6 609	5 848	4 638
Övriga fordringar	25 182	8 908	16 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 409	8 099	9 171
Likvida medel	118 967	94 750	188 412
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>164 475</b>	<b>117 605</b>	<b>218 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 168 915</b>	<b>2 359 126</b>	<b>2 759 939</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>891 654</b>	<b>774 961</b>	<b>856 306</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	87 931	51 377	70 907
Långfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>	1 923 119	1 437 494	1 558 685
Derivat	0	852	428
Långfristiga icke räntebärande skulder	2 803	1 589	1 386
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 013 853</b>	<b>1 491 312</b>	<b>1 631 406</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>	177 563	31 137	200 983
Leverantörsskulder	11 184	12 409	7 732
Övriga skulder	27 551	10 524	20 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 110	38 783	42 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>263 408</b>	<b>92 853</b>	<b>272 227</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 277 261</b>	<b>1 584 165</b>	<b>1 903 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 168 915</b>	<b>2 359 126</b>	<b>2 759 939</b>

<sup>1)</sup> Jämförelsetal har korrigerats i enlighet med IFRS

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-Dec 2016
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>889 508</b>	<b>761 925</b>	<b>856 306</b>	<b>743 923</b>	<b>743 923</b>
Periodens resultat	18 146	17 430	51 348	35 432	132 383
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>18 146</b>	<b>17 430</b>	<b>51 348</b>	<b>35 432</b>	<b>132 383</b>
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>					
Nyemission	0	0	0	0	0
Apportemission	0	0	0	4 000	4 000
- emissionskostnader	0	0	0	0	0
Utdelning <sup>1)</sup>	-16 000	-4 000	-16 000	-8 000	-24 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-16 000</b>	<b>-4 000</b>	<b>-16 000</b>	<b>-4 000</b>	<b>-20 000</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>891 654</b>	<b>775 355</b>	<b>891 654</b>	<b>775 355</b>	<b>856 306</b>

<sup>1)</sup>Hela utdelningen på Bolagets preferensaktier som beslutades på årsstämman i maj 2017 skuldförs i balansräkningen i Q2. Denna princip infördes i Q3 2016.

<sup>2)</sup>Innefattar skuldförd ej utbetald utdelning om 8 mkr, tidigare perioder har utdelning redovisats i takt med att den utbetalts.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016	Rullande 12 månader
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	46 181	31 068	108 088	63 110	212 723	257 701
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-18 626	-8 856	-63 010	-24 463	-129 053	-167 600
Betald ränta	-16 172	-8 721	-29 377	-15 700	-42 096	-55 773
Betald skatt	-3 168	-2 627	-8 902	-9 146	-12 877	-12 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>8 215</b>	<b>10 864</b>	<b>6 799</b>	<b>13 801</b>	<b>28 697</b>	<b>21 695</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändringar rörelsefordringar	-1 239	3 473	-10 084	101	-4 190	-14 375
Förändringar rörelseskulder	4 504	-12 243	8 730	-12 160	-4 864	22 975
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 480</b>	<b>2 094</b>	<b>5 445</b>	<b>1 742</b>	<b>19 643</b>	<b>30 295</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-479 189	-56 273	-479 189	-108 973	-178 267	-548 483
Avyttring av förvaltningsfastigheter	91 149	19 289	92 014	19 289	20 059	85 835
Investering i befintliga fastigheter	-11 416	-6 244	-20 552	-11 037	-25 997	-35 512
Övriga materiella anläggningstillgångar	-150	-111	-196	-145	-542	-593
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-399 606</b>	<b>-43 339</b>	<b>-407 923</b>	<b>-100 866</b>	<b>-184 747</b>	<b>-498 753</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-8 000	-8 000	-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	63	-472	19	-563	-766	-184
Upptagna lån	455 880	174 475	551 265	229 475	407 342	729 132
Amortering/lösen av lån	-107 473	-55 773	-210 251	-61 050	-71 072	-220 273
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>344 470</b>	<b>114 230</b>	<b>333 033</b>	<b>159 862</b>	<b>319 504</b>	<b>492 675</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-43 656</b>	<b>72 985</b>	<b>-69 445</b>	<b>60 738</b>	<b>154 400</b>	<b>24 217</b>
Likvida medel vid periodens början	162 623	21 765	188 412	34 012	34 012	94 750
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>118 967</b>	<b>94 750</b>	<b>118 967</b>	<b>94 750</b>	<b>188 412</b>	<b>118 967</b>

<sup>1)</sup> Efter ej likvidpåverkande poster.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	10 521	11 500	19 257
Administrationskostnader	-19 977	-19 363	-39 258
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 456</b>	<b>-7 863</b>	<b>-20 001</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 995	10 016	19 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 629	-5 080	-17 114
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-16 090</b>	<b>-2 927</b>	<b>-17 609</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag	-	-	4 860
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-16 090</b>	<b>-2 927</b>	<b>-12 749</b>
Uppskjuten skatt	-	-341	2 396
<b>Periodens resultat</b>	<b>-16 090</b>	<b>-3 268</b>	<b>-10 353</b>



# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	438	377	476
Finansiella anläggningstillgångar	340 908	347 156	340 908
Koncernfordringar	888 770	630 600	784 084
Kortfristiga fordringar	18 232	16 308	5 761
Kassa och bank samt spärrade medel	4 206	47 858	132 228
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 252 554</b>	<b>1 042 299</b>	<b>1 263 457</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	154 582	154 582	154 582
Fritt eget kapital	404 980	468 730	437 071
Räntebärande skulder	441 817	169 162	343 900
Skulder till koncernföretag	227 152	232 852	304 085
Övriga skulder	24 023	16 973	23 819
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 252 554</b>	<b>1 042 299</b>	<b>1 263 457</b>

# 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.

## Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2017-06-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Ålandsbanken ABP, Bank of Åland LTD <sup>1)</sup>	26 263 959	1 498	26 265 457	17,5 %	17,6 %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,7 %	16,8 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning	13 672 836	-	13 672 836	9,1 %	9,1 %
Kvalitena AB	11 152 308	-	11 152 308	7,4 %	7,5 %
D.Carnegie & Co	10 000 000	-	10 000 000	6,7 %	6,7 %
Avanza Pension	4 366 856	136 739	4 503 595	3,0 %	2,9 %
BNYMSANV RE BNYM RE FIDELITY RUTLAN	4 383 358	-	4 383 358	2,9 %	2,9 %
Norda ASA	3 000 000	-	3 000 000	2,0 %	2,0 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 197 738	45 860	2 243 598	1,5 %	1,5 %
HSBC Private Bank (Suisse)	2 066 223	-	2 066 223	1,4 %	1,4 %
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	1,3 %	1,3 %
<b>Summa</b>	<b>104 156 806</b>	<b>204 097</b>	<b>104 360 903</b>	<b>69,5 %</b>	<b>69,7 %</b>
Övriga	45 302 199	595 903	45 898 102	30,5 %	30,3 %
<b>Total</b>	<b>149 459 005</b>	<b>800 000</b>	<b>150 259 005</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>1)</sup> Ålandsbanken visar alla sina kunder på ett konto i den data som kommer från Euroclear. Det gör att det ser ut som ett antal större aktieägare avyttrat sin innehav i Amasten till Ålandsbanken. Bolaget har fått bekräftat att Svea Ekonomi AB (8,4%), Genius Invest (3,1%), Elgudden Invest (2,8%) och Möllerholm Förädling och Förfärv AB (2,1%) har ett oförändrat innehav i Amasten jämfört med Q1 2017. (siffrorna inom parantes är procent av rösterna i Amasten Fastighets AB).

### Amasten stamaktie



### Amasten preferensaktie



# UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför. Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 18 augusti 2017

Rickard Backlund  
*Styrelseordförande*

Elias Georgiadis  
*Styrelseledamot*

Elisabeth Norman  
*Styrelseledamot*

Ulf Nilsson  
*Styrelseledamot*

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets

kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration för att förvalta den existerande portföljen. Utgångspunkten för räntekostnaderna är låneportföljen per den 30 juni. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

## Intjäningsförmåga per 18 augusti, publicerad 18 augusti 2017

	Mkr
Hyresintäkter	287
Fastighetskostnader	-128
<b>Driftöverskott</b>	<b>159</b>
Direktavkastning	5,3 %
Administrationskostnader	-37
<b>Rörelseresultat (EBITA)</b>	<b>122</b>
Finansnetto	-63
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>59</b>
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	43
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,29



Blasius Köningsgatan, Ronneby



# DEFINITIONER

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

## Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital  $(IB+UB)/2$  under perioden.

## Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar  $(IB+UB)/2$  under perioden.

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

## Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder vid periodens utgång med direkt eller indirekt pant i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

## Direktavkastning

Periodens driftsöverskott under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

## Eget kapital per stamaktie

Eget kapital efter avräkning av preferensaktiekapitalet i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens utgång. Preferenskapitalet motsvarar antalet preferensaktier multiplicerat med emissionskurs om 250 kronor per aktie.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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

## Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Finansiella instrument

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

## Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

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

## Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

## IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med år 2005.

## Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

## Resultat och periodens resultat per stamaktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## Skuldsättningsgrad, ggr

Totalt skuld över totalt eget kapital.

## Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital för stamaktier enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.

## Överskottsgrad

Periodens driftsöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

# DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även en mindre andel samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljens yta till 65 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

## AFFÄRSIDÉ

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i mindre och medelstora orter med lite högre direktavkastning, goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger också på pendlingsavstånd från högskole- och regionstäder, där Amastens orter bildar kluster runt de större städerna.

## ÖVERGRIPANDE MÅL

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

## Generella målsättningar och ledstjärnor

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

## Finansiella mål

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

## STRATEGI

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

### Geografisk strategi

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

Region Syd (38 procent) utgjordes per sista juni av ett flertal orter i Skåne, Småland och Blekinge med störst bestånd i Ronneby. Region Mitt (45 procent) utgörs av Mälardalsportföljen samt Finspång och Karlskoga; båda sistnämnda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (17 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Härnösand, Timrå, Falun och Sundsvall där Sundsvall är den regionala motorn.

### Sektorstrategi

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

## ADRESSER

### Bolaget

#### Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12  
 Box 240 46  
 104 50 Stockholm  
 Tel: +46 20 210 575  
 Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)  
 E-mail: [info@amasten.se](mailto: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](http://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](http://www.fnca.se)  
 E-mail: [info@fnca.se](mailto:info@fnca.se)

### Kontoförande institut

#### Euroclear Sweden AB

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

## KALENDARIUM

2017-11-10 Delårsrapport juli – september  
 2018-02-16 Bokslutskommuniké 2017

## AKTIEINFORMATION

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

## FÖR MER INFORMATION KONTAKTA

David Dahlgren  
 VD

[david.dahlgren@amasten.se](mailto:david.dahlgren@amasten.se)  
 070-287 64 02

Martin Sersé  
 CFO

[martin.serse@amasten.se](mailto:martin.serse@amasten.se)  
 073-349 66 17

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 18 augusti 2017 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](mailto:info@amasten.se)

Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)