



# AMASTEN HOLDING AB

## Delårsrapport

januari – mars 2014

### Januari – Mars 2014

- Totala intäkter: 8,5 mkr (6,5)
- Driftsnetto: 3,1 mkr (2,6)
- Central administration: -2,0 mkr (-1,5)
- Finansnetto inkl. derivat: -2,2 mkr (-1,7)
- **Periodens resultat: -1,0 mkr (-5,6)**
- **Förvaltningsresultat: -1,0 mkr (0,7)**

### Nyckeltal i urval

- Förvaltningsresultat före skatt -0,06
- Driftsöverskott 0,18
- Eget kapital, kr/aktie 5,40
- Substansvärde, kr/aktie 5,75
- Börskurs per bokslutsdagen 3,80
- Fastighetsvärde, mkr 348

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – MARS 2014

## Periodens resultat i korthet

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år. I de fall referenser görs till verksamhetsåret ombuds läsaren notera att verksamheten under 2012 väsentligt skilde sig åt då verksamheten under 2013 ändrats från tidigare Morphic Technologies inriktning mot förnyelsebara energisystem till den nuvarande fastighetsverksamheten.

### Intäkter

Totala intäkterna ökade till 8,5 mkr (6,5).

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -5,4 mkr (-3,9).

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 3,1 mkr (2,6).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till -1,0 mkr (-0,7).

### Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till -1,0 mkr (-5,6). Det motsvarar -0,06 kr (-0,32) per aktie, mätt på antalet aktier vid årsskiftet.

### Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 348 mkr (285). Förändringen kan hänföras till det förvärv av ett

fastighetsbestånd i Osby som genomfördes vid årsskiftet. Per årsskiftet har samtliga fastigheter externvärderats till 373 mkr, med ett värderingsintervall på +/- 7,5 procent. Därmed ligger Amastens redovisade marknadsvärden i den nedre delen av externvärderingens värderingsintervall. Utvecklingen under kvartalet har inte föranlett någon förändring i de redovisade marknadsvärdena. Detta redovisas mer detaljerat på sidan 5.

### Direktavkastning

Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 3,6 procent enligt rapporterat driftnetto. Justerar man för vissa poster som enligt Amastens redovisningsprinciper ingår i fastighetskostnader men som enligt gängse definitioner i fastighetsbranschen skall exkluderas ur driftnettot såsom bolagsomkostnader etcetera så uppgick direktavkastningen till 4,1 procent. Direktavkastningen är låg, främst till följd av att en stor del av beståndet i Helsingborg utgörs av centralt belägna och eftertraktade bostadsfastigheter med låga avkastningskrav som påverkar värdet positivt. Därutöver påverkas hyresintäkterna av vakanser i Sollefteå och Karlshamn. Den ekonomiska vakansgraden är för närvarande till 8 procent, jämfört med genomsnittet på 14 procent för 2013.

### Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 92,8 mkr (96,1), vilket motsvarar 5,40 kr (5,59) per aktie. Substansvärdet per aktie uppgick till 5,75 kr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter har inte beaktats i substansvärdet.

Amasten-koncernen	Jan-Mar	Jan-Mars	Jan-Dec	Jan-Dec
Periodens resultat i korthet, TSEK	2014	2013	2013	2012
Totala intäkter	8 512	6 463	27 641	0
Fastighets- och rörelsekostnader	-5 375	-4 341	-15 344	0
<b>Driftnetto</b>	<b>3 137</b>	<b>2 122</b>	<b>12 297</b>	<b>0</b>
Central administration	-1 961	-1 499	-7 174	0
Värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 176</b>	<b>623</b>	<b>5 123</b>	<b>0</b>
Räntenetto	-2 221	-1 743	-6 905	0
Värdeförändringar derivat	0	0	-1 519	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-1 045</b>	<b>-1 120</b>	<b>-3 301</b>	<b>0</b>
Aktuell skatt	0	-79	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	42	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-1 045</b>	<b>-1 199</b>	<b>-3 259</b>	<b>0</b>
Avvecklingskostn. tidigare verksamhet	0	-4 367	-4 367	-9 081
<b>Resultat efter skatt inkl. avveckling</b>	<b>-1 045</b>	<b>-5 566</b>	<b>-7 626</b>	<b>-9 081</b>
Direktavkastning, %	3,6%	3,0%	3,5%	0,0%
Fastigheter redovisat värde, tkr	348 462	284 981	348 462	0
<b>Information per aktie (1)</b>				
Utestående antal aktier	17 176 569	17 176 569	17 176 569	360 514 044
Resultat efter skatt, kr	-0,06	-0,32	-0,44	-0,03
Eget kapital, kr	5,40	5,59	5,40	5,59
Substansvärde, kr	5,75	5,58	5,75	5,58
Börskurs per bokslutsdag	3,80	6,10	4,30	0,10

(1) Alla jämförelsetal baseras på antal aktier vid periodens slut.

## Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Helsingt som äger 17 hyresfastigheter med i huvudsak bostäder samt till viss del även lokaler och kontor. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Amasten äger idag fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Karlshamn, Osby och Sollefteå med ett redovisat marknadsvärde på 348 mkr.

### Affärsidé

Amasten ska förvärva, förvalta och förädla huvudsakligen hyresbostadsfastigheter i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska både förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt förvärva fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential som i möjligaste mån skall förädlas och därefter avyttras.

### Övergripande mål

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs med fastigheten så blir Amasten ett välmående och kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att inom en treårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder kronor, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och att finansiering beviljas.

En sådan portföljstorlek underlättar ytterligare expansion genom en större förvaltningsorganisation. Vidare medför det 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 skall vara dynamisk och resultatstyrd.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykeln.

### Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital skall under en femårsperiod uppgå till 10-12 % per år.
- Belåningsgraden skall långsiktigt understiga 70 %.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering skall långsiktigt överstiga 150 %.

### Strategi

Amasten har en lågriskstrategi och befinner sig i ett uppbyggnadsskede. Ledningen har därför valt att fokusera på realistiska finansiella mål.

Bolaget skall långsiktigt förvalta fastigheter med goda kassaflöden och effektivisera såväl drifts- som förvaltningskostnader.

Amasten ska också förvärva fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential för att avyttra dem när förädlingen är fullbordad, i syfte att ha likvida medel för ytterligare förvärv av fastigheter med goda kassaflöden eller god utvecklingspotential.

Bolaget ämnar expandera fastighetsbeståndet de kommande åren och i takt med det även utöka organisationen bland annat genom att ta över befintlig personal i samband med framtida fastighetsförvärv.

### Geografisk strategi

Amasten har ambitionen att växa med fokus på mindre och medelstora städer i ett antal regioner. Hittills har fokus varit på Skåne även om Bolaget äger fastigheter på andra orter i Sverige. Flera regioner kommer med hög sannolikhet att i framtiden bli centrala för Bolaget.

### Sektorstrategi

Amastens huvudfokus är att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter. I framtiden avser Bolaget att öka andelen kommersiella fastigheter i sitt bestånd.

## VD har ordet

För Amasten kom 2013 i mångt och mycket kom att handla om att etablera sig som ett börsnoterat bolag och skapa den plattform vi nu har för att kunna bygga ett nytt spännande fastighetsbolag på ett betryggande sätt.

### Förvaltningsportföljen

Den befintliga förvaltningsportföljen blir allt starkare. I dagsläget utgör de centralt belägna fastigheterna i Helsingborg cirka 40 procent av beståndet och är fullt uthyrda bortsett från sedvanliga omsättningsvakanser. Fastigheterna i Landskrona och Osby uppvisar samma stabila utveckling.

Uthyrningsläget för bostäderna i Sollefteå och Karlshamn har också kontinuerligt förbättrats och när detta skrivs är vakanserna i Sollefteå nere i 9 procent. Det skall jämföras med att 80 procent av lägenheterna var tomma när Amasten köpte beståndet i juni 2011. Renoveringar av lägenheterna har inte bara lett till att uthyrningsläget förbättrats radikalt, utan också skapat en bra dialog med Hyresgästföreningen. För totalportföljen är uthyrningsgraden i dagsläget 92 procent.

Därför kan vi nu fokusera på att utveckla bolaget vidare. Genom en fortsatt expansion kommer kostnaderna för den centrala administrationen minska som andel av den totala portföljen och förbättra lönsamheten för bolaget.

### Finansiering

Bankernas intresse för fastighetsfinansiering har tydligt förbättrats de senaste tre kvartalen. Vi har därför god tillförsikt att i samband med kommande förvärv erhålla attraktiva villkor på uthålliga belåningsgrader. Detta både med befintliga och potentiellt nya kreditgivare.

I det korta perspektivet finns också möjligheter att förbättra kostnaderna för den befintliga finansieringen och den potentialen kommer att förbättras ytterligare i takt med att portföljen växer. Styrelsen har vidare uttryckt sin ambition att när så tillåter låta notera bolaget *Nasdaq OMX Stockholm Small Cap* i första skedet, något som kan inverka positivt på de finansiella möjligheterna.

Vidare är det allmänna investerarintresset för fastigheter starkt. Detta sammantaget borgar för goda möjligheter till kapitalanskaffning och möjlighet att agera i den lokala marknaden men med det börsnoterade bolagets fördelar.

### Amastens fokus framöver

Allmänt populära investeringsmarknader som Helsingborg präglas symptomatiskt av låga avkastningskrav, vilket avspeglas i Amastens direktavkastning. Det gör att vi ser större möjligheter att växa i mindre orter där konkurrensen på centralt belägna kvalitetsfastigheter är mer begränsad och direktavkastningen är högre. Den specifika risken i en mindre ort är förvisso större men sprids på ett effektivt sätt på flera orter i en större portfölj. Därmed kan också portföljen erbjuda en sammantaget högre direktavkastning till lägre risk än i enskilda orter.

Vi ser i mindre och mellanstora orter en spännande nisch för Amasten när de stora fastighetsbolagen renodlar sig mot storstadsregionerna. De nya fastighetsbolagen som kommit in på börsen det senaste halvåret har också i de flesta fall ett fokus på regionstäder eller de någon av de tre storstadsregionerna.

Amastens fokus blir att skapa aktieägarvärde genom huvudsakligt fokus på kassaflödesdrivna investeringar. Därtill kommer att successivt förbättrade driftnetton leder till ökade värden i portföljen även vid oförändrade avkastningskrav.

Utifrån Amastens perspektiv finns också risker i större orter som är lättare att förbise. Större orter med stark befolkningstillväxt präglas av högre omvandlingstryck, hårdare konkurrens om hyresgäster och investeringsobjekt samt större investeringbehov för att bibehålla attraktionskraften i det egna beståndet. Alla blir inte vinnare i storstaden.

Även om en geografiskt spridd portfölj medför något högre förvaltningskostnader än en geografiskt samlad portfölj så skapar större orter andra organisatoriska merkostnader genom högre krav på dyrare spetskompetenser för att hantera mer komplext detaljplanearbete och förvaltningsutmaningar i urban miljö. Därtill blir de kommersiella hyresgästernas krav högre när valmöjligheterna är många, än på orter där de alternativ som står till buds är färre. Personalkostnaderna på mindre orter skiljer också till de mindre och mellanstora orternas fördel.

Sammantaget gör detta att Amasten tror att vår utstakade nisch bland de noterade fastighetsbolagen kan skapa bra värden för aktieägarna sett i relation till den inneboende risken i investeringen.

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – MARS 2014

---

**Utsikterna för 2014 och framåt**

Det är med tillförsikt som Amasten blickar fram mot fortsättningen av 2014. Konjunktursignalerna i omvärlden har långsamt förbättrats. Även om konjunkturuppgången är fortsatt skör och många utmaningar kvarstår finns all anledning för oss att se positivt på framtiden. Sverige har i sammanhanget bättre förutsättningar än de flesta europeiska länder att gynnas av det förbättrade ekonomiska läget.

Vår uppfattning är därför att den svenska fastighetsmarknaden erbjuder intressanta investeringsmöjligheter för Amasten och dess aktieägare såväl under 2014 som under kommande år. Bolagets uttalade tillväxtmål om ett fastighetsbestånd om minst två miljarder inom en den kommande treårsperioden kvarstår och ledningen ser fram emot att verka för detta mål.

Thomas Melin  
Verkställande direktör

## Resultat, intäkter och kostnader

*Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år. I de fall referenser görs till verksamhetsåret ombuds läsaren notera att verksamheten under 2012 väsentligt skilde sig åt då verksamheten under 2013 ändrats från tidigare Morphic Technologies inriktning mot förnyelsebara energisystem till den nuvarande fastighetsverksamheten.*

### Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till -1,0 mkr (-0,7) vilket motsvarar -0,06 kr per aktie (-0,04), sett till det genomsnittliga antalet aktier under perioden. Periodens totalresultat uppgick till -1,0 mkr (-5,6), vilket motsvarar -0,06 kr per aktie (-0,07). Det negativa resultatet är främst hänförligt till periodens kalla klimat samt att bolaget är i ett uppbyggnadsskede och ej ännu har full täckning för sin overheadkostnad.

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 8,5 mkr (6,5) och ökningen förklaras till 1,8 mkr av förvärv och till 0,2 mkr av ökad uthyrningsgrad i befintliga fastigheter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 5,4 mkr (3,9). Årstiderna medför att driftskostnaderna är högre under första och fjärde kvartalet. Det första kvartalet 2014 har varit något mildare än ett normalår. Dock ligger fastighetskostnaderna rensat för effekten av förvärvade fastigheter i paritet med samma period föregående år. Detta förklaras av den tid som den milda vintern frigjort använts till underhåll i fastigheterna.

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Då samtliga fastigheter förvärvades in i moderbolaget under det gångna räkenskapsåret har bedömningen gjorts att det är mer rättvisande att ta upp fastigheterna till förvärvsvärdet som det i bokslutet redovisade marknadsvärdet. Därmed har ingen värdeförändring skett under föregående år. Per årsskiftet har samtliga fastigheter externvärderats till 373 mkr, med ett värderingsintervall på +/- 7,5 procent. Därmed ligger Amastens redovisade marknadsvärden i den nedre delen av externvärderingens värderingsintervall.

Det föreligger inga betydande förändringar i beståndet som motiverar en värdeförändring under perioden januari till mars 2014. Transaktionsmarknaden och investerarintresset för

fastigheter rent generellt har dock stärkts ytterligare. Detta i kombination med låga ränteutsikter och en mer positiv syn på fastighetskreditgivning i banksystemet ökar sannolikheten för något sjunkande avkastningskrav och därmed stigande värden även i de mindre orter och investeringssegment som Amasten fokuserar på. Därtill förbereds ett antal värdehöjande investeringsåtgärder i beståndet som kommer att medföra ökad intjäning och bedöms kunna ha positiv värdepåverkan. Således har Amasten en positiv syn på värdeutvecklingen i befintligt bestånd framöver.

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till 2,0 mkr och utgörs främst personalkostnader avseende ledning samt omkostnader i form av resor, noteringskostnader, styrelsearvoden och andra bolagsomkostnader såsom revision. Då fastighetsbeståndet är i ett uppbyggnadsskede, utgör den centrala administrationen en stor post i procent av nuvarande intjäning. Vartefter portföljen växer kommer den negativa kostnadseffekten av detta att avta, sett som andel av portföljen.

### Avvecklingskostnader avseende Morphic

Kostnaderna för avvecklingen av Morphics tidigare verksamhet har inte påverkat periodens resultat och det bedöms ej heller sannolikt att detta framledes heller skall ha någon påverkan på bolagets resultat.

### Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot för perioden uppgick till -2,2 mkr, av vilket -0,0 mkr utgjordes av realiserade värdeförändringar på derivat och -2,2 mkr var hänförligt till räntekostnader. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödes-påverkande. Räntekostnaderna motsvarar en genomsnittlig räntekostnad på 3,63 procent under perioden.

### Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -0,9 mkr. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 0,4 mkr och är främst hänförligt till förändringar i rörelseskulder på 5,3 mkr. Likvida medel vid årets slut uppgick till 1,2 mkr.

## Fastighetsinnehav

Amastens strategi är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i svenska orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Bolaget skall förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential där målet är att, efter avslutade förädlingsprocesser, avyttra fastigheterna.

Amasten äger i dagsläget 17 fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Karlshamn, Osby och Sollefteå med ett redovisat marknadsvärde på 348 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 43 985 kvm.

### Fastigheternas värdering

Då samtliga fastigheter förvärvades in i moderbolaget under det gångna räkenskapsåret har bedömningen gjorts att det är mer rättvisande att ta upp fastigheterna till förvärvsvärdet som det i bokslutet redovisade marknadsvärdet. Därmed har ingen värdeförändring skett under året. Per årsskiftet har samtliga fastigheter externvärderats till 373 mkr, med ett värderingsintervall på +/- 7,5 procent. Därmed ligger Amastens redovisade marknadsvärden i den nedre delen av externvärderingens värderingsintervall.

## Beståndets förändring

Fördelningen av redovisat värde mellan de olika segmenten utgörs till 65 procent av Skåne och 35 procent av Övriga Sverige. Samtliga fastigheter är bostadsfastigheter där endast 10 procent av de uthyrningsbara areorna uthyrs för andra ändamål än bostäder.

Inga fastigheter har köpts eller sålts under perioden. Amasten har för avsikt att under 2014 utöka beståndet ytterligare.

Nr	Fastighetsförteckning Fastighet	Ort	Byggår	Uthyrningsbar area	Area per region
1	Sleipner 6	Helsingborg	1963	7 570	
2	Nässlan 5	Helsingborg	1930/2011	794	
3	Vikingen 13	Helsingborg	1929/2007	737	
4-6	Borgmästareängen 6, 7, 12	Landskrona	1938-1945	1 002	
7	Kandidaten 7 & 8	Osby	1980	1 942	
8-12	Linjalen 1, 11, 12, 13 & 14	Osby	1965	6 352	
13	Smeden 16	Osby	1960	2 870	48%
14	Mörtrum 84:2	Karlshamn	1966	8 772	
15	Tjärnen 3	Sollefteå	1972	11 159	
16	Hörnan 1	Sollefteå	1930	1 243	
17	Buntmakaren 11	Sollefteå	1933	1 544	52%
<b>17</b>	<b>Totalt</b>			<b>43 985</b>	<b>100%</b>

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
1 Region Skåne	13	21 267	20 238	952	97%	226	65%
2 Region Övriga Sverige	4	22 718	18 215	802	85%	122	35%
<b>Totalt</b>	<b>17</b>	<b>43 985</b>	<b>38 453</b>	<b>874</b>	<b>92%</b>	<b>348</b>	<b>100%</b>

## 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.

Man kan uttrycka det som att hyresgästernas resultaträkning blir Amastens balansräkning. Amasten strävar därför 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

Även om Amasten räknar med öka andelen fastigheter med kommersiella lokaler som erbjuder högre direktavkastning så bedöms ändå bostadsfastigheter på sikt att utgöra omkring halva fastighetsbeståndet. Bostadsfastigheter har generellt lägre hyresbortfall och kortare vakansperioder än kommersiella fastigheter, vilket minskar risken för hyresbortfall för portföljen som helhet. Att vara verksam på ett flertal orter bidrar också till att sprida den geografiska risken avseende intjäningen.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Jan-Mars 2014	Jan-Mars 2013	Jan-Dec 2013
<b>Hyresintäkter</b>			
Skåne	4 922	3 015	11 654
Övriga Sverige	3 590	3 445	14 323
<b>Totalt</b>	<b>8 512</b>	<b>6 460</b>	<b>25 977</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Skåne	-2 540	-1 349	-5 067
Övriga Sverige	-2 835	-2 531	-10 277
<b>Totalt</b>	<b>-5 375</b>	<b>-3 880</b>	<b>-15 344</b>
<b>Driftsöverskott</b>			
Skåne	2 382	1 666	6 587
Övriga Sverige	755	914	4 046
<b>Totalt</b>	<b>3 137</b>	<b>2 580</b>	<b>10 633</b>



## Finansiering

### Eget kapital soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per 2014-03-31 till 92,8 mkr och soliditeten till 26,0 %. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 1,2 mkr.

### Räntebärande skulder

Finansieringsrisk, det vill säga risken för att Amasten skulle sakna eller stå inför försämrade kreditmöjligheter vid refinansiering är bolagets största finansiella risk. Därför har Amasten löpande dialog med sina kreditgivare för att genom goda relationer säkerställa sin långsiktiga finansiering. Amasten hade per 2014-03-31 en belåningsgrad på 68% och en sammanlagd räntebärande skuld på 243,2 mkr. Därmed uppfyller Amasten sitt finansiella mål om en belåningsgrad understigande 70 procent av fastigheternas redovisade marknadsvärde. Av de räntebärande skulderna utgör samtliga banklån.

### Räntetäckningsgrad och räntekostnad

Amasten hade per 2014-03-31 en räntetäckningsgrad om 53%. Det är mycket lågt och förklaras främst av att omkostnaderna för central administration och börsnotering är oproportionerligt höga på grund av fastighetsportföljens ringa storlek. I takt med att portföljen växer kommer detta problem att minska.

Därtill har räntetäckningsgraden under perioden varit svag till följd av vakanser och medföljande omkostnader för renovering och drift som kommer att ge resultat senare under 2014. Baserat på den aktuella intjäningen bedöms räntetäckningsgraden öka till 114 procent för 2014. En driftnettoförbättring på 2 mkr under 2014 genom fortsatt nyuthyrning och kostnadsänkningar skulle medföra att målet om 150 procents räntetäckningsgrad uppnås. Amasten hade per 2014-03-31 en genomsnittlig räntekostnad på 3,63%.

Förfallostruktur - lån	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp	Årlig snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
Förfalloår	Mkr	%	Mkr	Mkr
2014	244,6	3,63	43,2	42,5
2015			67,0	63,9
2016			35,2	34,7
2017			-	-
2018+			107,5	103,5
			<b>252,9</b>	<b>244,6</b>

Derivatinstrument				
	Belopp	Återstående löptid	Räntenivå	Marknadsvärde
	Mkr	År	%	Mkr
Ränteswap	18,0	3,25	3,11	-1,519

Räntekostnad januari – mars 2014 (Mkr)			
	Belopp	Kostnad	Snittränta
Räntebärande skuld	244,6	2,084	3,41%
Finansiella instrument		0,137	0,22%
<b>Totalt januari - mars 2014</b>		<b>2,221</b>	<b>3,63%</b>

## DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2014

### Övriga upplysningar

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

#### Nyckelhändelser under första kvartalet

Under tredje kvartalet 2013 valde bolagets tidigare vice VD att lämna företaget för nya utmaningar utanför organisationen. Istället anställdes under fjärde kvartalet David Dahlgren som ny vice VD med ansvar för transaktioner och affärsutveckling. David började formellt sin anställning i januari 2014.

#### Årsredovisning och årsstämma

Amasten Holding AB:s årsstämma ägde rum onsdagen den 26 mars 2014. På stämman fastställdes bolagets balans- och resultaträkning för 2013 och styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

Samtidigt fattades om vinstutdelning för preferensaktier av serie B med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning skall kunna lämnas med maximalt 60 000 000 kronor fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning skall vara den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2015). Preferensaktie berättigar till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att preferensaktien har emitterats och införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Beslutet om utdelning ovan är villkorat av att bolaget emitterat preferensaktier. I den händelse att villkoret inte uppfylls, balanseras de utdelningsbara medlen i ny räkning. Vidare är beslutet villkorat av att styrelsen i samband med varje kvartalsutdelning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen.

I övrigt hänvisas till den kommuniqué från årsstämman som finns tillgänglig på Amastens hemsida [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

#### Extra stämma

Aktieägarna i Amasten Holding AB (publ), org.nr 556580-2526, kallas härmed till extra bolagsstämma måndagen den 26 maj 2014 klockan 14.00 i G Grönberg Advokatbyrå AB:s lokaler på Kungsgatan 28, 4 tr i Stockholm.

För komplett information kring extra stämma hänvisas till den kallelse som finns tillgänglig på Amastens hemsida [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

#### Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till sex personer totalt i koncernen varav tre är anställda i moderbolaget Amasten Holding AB (publ).

#### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick till 0,7 mkr och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Periodens resultat uppgick till -1,3 mkr och det negativa resultatet förklaras av att full kostnadstäckning för overheadkostnad ej nås med befintlig fastighetsportfölj.

#### Transaktioner med närstående

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägs till ca 75% av Melitho AB (tidigare Amasten AB) och Amasten har ekonomiska relationer med bolag inom Melithokoncernen.

Amasten-koncernen har ett förvaltningsavtal med SEM-System Fastighets AB där drifts- och fastighetsförvaltande personal är anställd. Avtalet är upprättat på marknadsmässiga grunder. Under perioden uppgick transaktionsvärdet på transaktioner av rörelsekaraktär mellan de två koncernerna till 1,2 mkr. Amasten hade per den 31 mars en skuld till Melithokoncernen uppgående till 0,3 mkr.

Vid periodens ingång fanns i Amastenkoncernen en skuld till Melithokoncernen om 20 932 mkr hänförlig till förvärvet av fastigheter i Osby som genomfördes i december 2013. Denna skuld och den pantbrevs-problematik som tidigare rapporterats om har slutgiltigt reglerats efter utgången av första kvartalet.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2013 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 2013 som finns tillgänglig på [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

## Koncernens rapport över totalresultatet

Koncernens rapport över totalresultat, TKR	Jan-Mar 2014	Jan-Mars 2013	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
<b>Kvarvarande verksamhet i Amasten efter utdelning av Cell Impact</b>				
Hysesintäkter	8 512	6 460	25 977	0
Fastighetskostnader	-5 375	-3 880	-15 344	0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>3 137</b>	<b>2 580</b>	<b>10 633</b>	<b>0</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	0	0	0	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 961	-1 499	-7 174	0
Övriga rörelseintäkter	0	3	1 664	0
Övriga rörelsekostnader	0	-461	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 176</b>	<b>623</b>	<b>5 123</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-2 221	-1 743	-6 905	0
Värdeförändringar derivat, orealiserade	0	0	-1 519	0
<b>Finansnetto</b>	<b>-2 221</b>	<b>-1 743</b>	<b>-8 424</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 045</b>	<b>-1 120</b>	<b>-3 301</b>	<b>0</b>
Aktuell skatt	0	-79	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	42	0
<b>Årets resultat från kvarvarande verksamhet</b>	<b>-1 045</b>	<b>-1 199</b>	<b>-3 259</b>	<b>0</b>
<b>Avvecklade verksamheter:</b>				
Årets resultat från avvecklade verksamheter	0	-4 367	-4 367	-9 081
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-1 045</b>	<b>-5 566</b>	<b>-7 626</b>	<b>-9 081</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-1 045</b>	<b>-5 566</b>	<b>-7 626</b>	<b>-9 081</b>

Koncernens rapport över  
finansiell ställning

Koncernens rapport över finansiell ställning, TSEK	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	348 462	284 981	348 462
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	941	2 007	556
Koncernfordringar	1 856	0	1 651
Övriga fordringar	1 551	2 029	712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 466	920	2 311
Likvida medel	1 225	5 741	836
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 039</b>	<b>10 697</b>	<b>6 066</b>
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>357 501</b>	<b>295 678</b>	<b>354 528</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>92 809</b>	<b>96 078</b>	<b>93 854</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4 504	-269	4 504
Långfristiga räntebärande skulder	238 200	185 647	239 748
Derivat	1 519	0	1 519
Långfristiga icke räntebärande skulder	199	1 332	183
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>244 422</b>	<b>186 710</b>	<b>245 954</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	5 026	1 913	4 888
Leverantörsskulder	7 075	4 210	3 464
Koncernskulder	520	0	520
Övriga skulder	1 176	1 983	1 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 473	4 784	4 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 270</b>	<b>12 890</b>	<b>14 720</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>264 692</b>	<b>199 600</b>	<b>260 674</b>
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	0	0	0
<b>Summa skulder under avveckling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>357 501</b>	<b>295 678</b>	<b>354 528</b>

Koncernens rapport över  
förändringar i eget kapital

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr	Jan-Mars 2014	Jan-Mars 2013	Jan-Dec 2013
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>93 854</b>	<b>17 164</b>	<b>17 164</b>
Årets resultat	-1 045	-5 566	-7 626
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-1 045</b>	<b>-5 566</b>	<b>-7 626</b>
Tillskott	0	278	1 868
Nyemission	0	5 000	5 000
Apportemission	0	90 000	90 000
Utdelning	0	-10 798	-10 798
Utdelning koncernmässig effekt utdelning dot	0	0	-1 754
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>84 480</b>	<b>84 316</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>92 809</b>	<b>96 078</b>	<b>93 854</b>

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – MARS 2014

Koncernens rapport över  
kassaflöden

Koncernens rapport över kassaflöden, TKR	Jan-Mars 2014	Jan - Mars 2013	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	1 176	-3 734	5 123	-15 524
Resultat från avyttrad verksamhet	0	0	-4 367	0
Återläggning av avskrivningar	0	0	0	6 625
Justeringspost	0	461	950	-11 151
Erhållen ränta	0	0	0	246
Betald ränta	-1 257	-1 753	-7 452	-399
Betald skatt	-865	0	-883	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-946</b>	<b>-5 026</b>	<b>-6 629</b>	<b>-20 203</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar i varulager	-	-	0	11 664
Förändringar rörelsefordringar	-2 584	4 275	3 379	18 235
Förändringar rörelseskulder	5 313	4 276	-12 871	-28 902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 783</b>	<b>3 525</b>	<b>-16 121</b>	<b>-19 206</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i immateriella tillgångar	0	0	0	-22
Investering i befintliga fastigheter	0	0	-934	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	11
Försäljning av dotterbolag	0	0	0	20 741
Lämnat aktieägartillskott	0	0	-2 700	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 634</b>	<b>20 730</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållet aktieägartillskott	0	0	1 868	0
Nyemission	0	0	5 000	0
Långfristiga ej räntebärande skulder	16	0	184	0
Upptagna lån	21 000	0	2 690	0
Amortering/lösen av lån	-22 410	0	-2 703	0
Förändring övrig finansiering	0	-10 274	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 394</b>	<b>-10 274</b>	<b>7 039</b>	<b>0</b>
Årets kassaflöde	389	-6 749	-12 716	1 524
Likvida medel vid årets början	836	12 490	12 490	10 966
Likvida medel i förvärvade bolag	0	0	1 062	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 225</b>	<b>5 741</b>	<b>836</b>	<b>12 490</b>

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – MARS 2014

Nyckeltal i urval

Nyckeltal i sammandrag	Jan-Mar 2014	Jan-Mars 2013	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
<b>Aktierelaterade, kr per aktie</b>				
<i>Genomsnittligt antal aktier</i>	<b>17 176 569</b>	<b>131 622 394</b>	<b>45 788 025</b>	<b>360 514 044</b>
Resultat från kvarvarande verksamhet	-0,06	-0,07	-0,07	0,00
Förvaltningsresultat före skatt	-0,06	-0,04	-0,04	0,00
Driftsöverskott	0,18	-	0,23	-
<b>Antal aktier per årsskiftet</b>				
<i>Antal aktier per årsskiftet</i>	<b>17 176 569</b>	<b>131 622 394</b>	<b>17 176 569</b>	<b>360 514 044</b>
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	20,29	-	7,61	-
Eget kapital, kr/aktie	5,40	1,00	5,40	1
Substansvärde, kr/aktie	5,75	1,00	5,75	1,00
Börskurs per bokslutsdagen	3,80	6,10	4,30	0,10
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
<i>Antal kvadratmeter</i>	<b>43 985</b>	-	<b>43 985</b>	-
Hysesvärde helår, kr/kvm	874	-	874	-
Hysesintäkter helår, kr/kvm	591	-	591	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, genomsnitt under perioden %	16%	-	16%	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	10%	-	10%	-
Överskottsgrad, %	37%	-	41%	-
Redovisat värde, kr/kvm	7 922	-	7 922	-
Antal fastigheter	17	-	17	-
Uthyrningsbar yta	43 985	-	43 985	-
Förvaltningsresultat före skatt, tkr	-1 045	-	-1 782	-
<b>Finansiella</b>				
<b>Utfall samt baserat på intjäningsförmåga 2014 i förekommande fall</b>	<b>Jan-Mar 2014</b>	<b>Jan-Mars 2013</b>	<b>Jan-Dec 2013</b>	<b>Jan-Dec 2012</b>
Räntetäckningsgrad, %	53%	36%	53%	36%
Soliditet, %	26%	26%	26%	-
Skuldsättningsgrad, ggr	2,57	1,93	2,55	0,00
Belåningsgrad, %	66,6%	62,8%	67,6%	0,0%
Belåningsgrad, fastigheter, %	69,8%	65,8%	70,2%	-

Moderbolagets resultaträkning i  
sammandrag

Resultaträkning för moderbolaget, tkr	Jan-Mars 2014	Jan-Mars 2013	Jan-Dec 2013
Nettoomsättning	685	0	2 206
Administrationskostnader	-1 961	-5 866	-10 979
- varav jämförelsestörande poster (1)	0	-4 367	-4 367
Övriga rörelseintäkter	0	0	974
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 276</b>	<b>-5 866</b>	<b>-7 799</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65	0	-15
Värdeförändring derivat, orealiserade	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 341</b>	<b>-5 866</b>	<b>-7 805</b>
Uppskjuten skatt	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 341</b>	<b>-5 866</b>	<b>-7 805</b>
<b>Övrigt totalresultat för året</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-1 341</b>	<b>-5 866</b>	<b>-7 805</b>

(1) Posten avser avvecklingskostnader för den tidigare verksamheten i Morphic.



Moderbolagets balansräkning i  
sammandrag

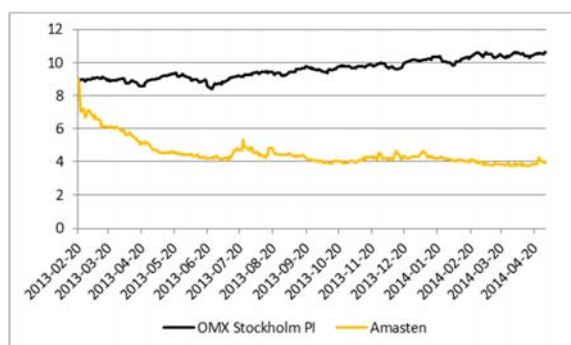
Balansräkning för moderbolaget, tkr	Jan-Dec 2013	Jan-Dec 2012
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>	0	0
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernbolag	90 000	2 545
Fordringar på koncernbolag	4 602	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>94 602</b>	<b>2 545</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>94 602</b>	<b>2 545</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 247</b>	<b>3 561</b>
Spärrade medel	0	1 169
Kassa och bank	35	12 490
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 282</b>	<b>17 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>95 884</b>	<b>19 765</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>30 087</b>	<b>29 443</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond	1 140 692	1 067 834
Balanserat resultat	-1 071 166	-1 067 834
Årets resultat	-7 805	-14 032
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>61 721</b>	<b>-14 032</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>91 808</b>	<b>15 411</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernbolag	884	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>884</b>	<b>0</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 192</b>	<b>4 354</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 076</b>	<b>4 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>95 884</b>	<b>19 765</b>

## DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2014

### Aktien och ägarna

Bolaget noterades den 4 mars 2008 på OMX Nordiska Börs Stockholm och ingick i sektor Industri under kortnamnet MORP-B. Sedan den 28 januari 2013 är bolaget noterat under namnet Amasten Holding på NASDAQ OMX First North. I samband med denna nyanotering delades den tidigare Morphicverksamheten ut till aktieägarna under namnet Cell Impact den 8 februari 2013. Cell Impact började handlas separat den 20 februari 2013 och även detta bolag handlas på NASDAQ OMX First North. Detta avsnitt är helt fokuserat på verksamheten sedan den 20 februari 2013, då det innan dess rådde osäkerhet hur bolaget skulle värderas då Cell Impact ingick i koncernen.



#### Aktien och aktiebok

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 25 765 120, fördelat på 17 176 569 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,50 kronor och berättigar till en röst. Samtliga aktier är fullt inbetalda och ger lika rätt till full utdelning. Antalet aktieägare uppgick till 14 818.

Bemyndigande från extra bolagsstämman 19 december 2013. Stämman beslutade att anta en ny bolagsordning enligt vilken bl.a. två aktieslag införs; stamaktier av serie A samt preferensaktier av serie B. Varje stamaktie av serie A har ett röstvärde om en röst. Varje preferensaktie av serie B har ett röstvärde om 1/10 röst samt företrädesrätt till vinstutdelning med visst belopp och bolagets tillgångar vid likvidation. Stämman beslutade vidare att bolagets nuvarande 17 176 569 aktier ska utgöra stamaktier av serie A.

Stämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner som innebär utgivande av, konvertering till eller nyteckning av sammanlagt

högst 50 823 431 aktier. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Bemyndigandet skall främst användas för genomförande av förvärv eller finansiering. Villkoren skall vara väl avvägda gentemot marknadskurs och i övrigt på marknadsmässiga villkor.

Amasten Holding AB:s årsstämma ägde rum onsdagen den 26 mars 2014. På stämman fastställdes bolagets balans- och resultaträkning för 2013 och styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

Samtidigt fattades om vinstutdelning för preferensaktier av serie B med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning skall kunna lämnas med maximalt 60 000 000 kronor fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning skall vara den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2015). Preferensaktie berättigar till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att preferensaktien har emitterats och införts i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Beslutet om utdelning ovan är villkorat av att bolaget emitterat preferensaktier. I den händelse att villkoret inte uppfylls, balanseras de utdelningsbara medlen i ny räkning. Vidare är beslutet villkorat av att styrelsen i samband med varje kvartalsutdelning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen. I övrigt hänvisas till den kommuniké från årsstämman som finns tillgänglig på Amastens hemsida [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

#### Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2014-03-31	Innehav	Röster i %
Meliho AB (f.d. Amasten AB)	12 832 143	74,71%
Östersjöstiftelsen	411 744	2,40%
Six Sis Ag, W8imy	202 685	1,18%
Gilstring, Kåre	202 500	1,18%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	171 002	1,00%
Alven, Jan	171 086	1,00%
Mariegården Investment AB	150 150	0,87%
Gilstring, Malin	70 000	0,41%
Bang Pedersen, Stein-Åge	67 500	0,39%
Robur Försäkring	60 879	0,35%
<b>Summa</b>	<b>14 339 689</b>	<b>83,49%</b>
Övriga	2 836 880	16,52%
<b>Amasten totalt</b>	<b>17 176 569</b>	<b>100%</b>

## Definitioner

### **Avkastning på eget kapital**

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

### **Avkastning på totalt kapital**

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

### **Beläningsgrad**

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

### **Beläningsgrad fastigheter**

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

### **Direktavkastning**

Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

### **Driftnetto**

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

### **Eget kapital per stamaktie**

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets 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 och övriga intäkter och kostnader.

### **Förvaltningsresultat per aktie**

Förvaltningsresultatet för året dividerat med genomsnittligt antal stamaktier.

### **Hyresvärde**

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

### **IFRS**

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

### **Kassaflöde per stamaktie**

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier. Från resultatet före skatt har även dragits preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för året.

### **Nettoskuld**

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

### **Resultat per stamaktie**

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

### **Räntetäckningsgrad**

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

### **Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

### **Substansvärde (EPRA NAV)**

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

### **Totalavkastning på aktie**

Summan av aktiens kursförändring under året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

### **Totalavkastning på fastighet**

Summan av direktavkastning och värdeförändring under året i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

### **Överskottsgrad**

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – MARS 2014

---

## Allmän upplysning

Informationen i denna rapport är sådan som Amasten Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts den 9 maj 2014.

## Kontakt

För ytterligare information, kontakta

### **Bolaget**

Amasten Holding AB (publ)  
Drottninggatan 150  
254 33 Helsingborg  
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

### **Finansiell rådgivare och Certified Adviser**

Mangold Fondkommission  
Engelbrektsplan 2  
114 34 Stockholm  
Tel: +46 8 50 30 15 50  
Fax: +46 8 50 30 15 51  
Hemsida: [www.mangold.se](http://www.mangold.se)  
E-mail: [info@mangold.se](mailto:info@mangold.se)

### **Revisorer**

BDO Mälardalen AB  
Box 24193  
104 51 Stockholm  
Tel: +46 8 120 11 600  
Hemsida: [www.bdo.se](http://www.bdo.se)

### **Kontoförande institut**

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

## Kalendarium

2014-05-09 : Delårsrapport januari - mars 2014

2014-05-26: Extra stämma

2014-07-18 : Delårsrapport januari - juni 2014

2014-10-24 : Delårsrapport januari - september 2014

2015-02-26 : Bokslutskommuniké 2014

## Aktieinformation

Kortnamn AMAST-B

ISIN-kod SE0000672115