



DELÅRSRAPPORT Q1

JANUARI – MARS 2016

AMASTEN RENODLAR BESTÅNDET

Kvartalet januari – mars 2015

- Hysesintäkterna ökade till 56,2 mkr (37,6).
- Driftsöverskottet ökade till 25,6 mkr (13,8).
- Förvaltningsresultatet ökade till 8,1 mkr (3,6).
- Periodens resultat ökade till 18,0 mkr (8,9).

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Amasten har tillträtt tidigare meddelat förvärv av ett bostadsbestånd i centrala Härnösand. Transaktionen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 140 miljoner kronor.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Två fastigheter i Skärblacka till ett värde om 11,5 mkr, tre fastigheter i Landskrona till ett värde om 9,4 mkr och en fastighet i Perstorp till ett värde om 20,0 mkr har frånträtts.
- Amasten har anlitat ABG Sundal Collier som finansiell rådgivare för att undersöka möjligheten att emittera ett obligationslån på den nordiska marknaden.

Perioden i korthet, mkr

	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	56	38	169	88
Driftsöverskott	26	14	79	39
Resultat före skatt	24	11	85	49
Förvaltningsresultat	8	4	26	3
Värdoförändringar fastigheter	16	7	58	47
Periodens resultat	18	9	66	39
Resultat per stamaktie, kr	0,09	0,05	0,44	0,53



Amasten fortsätter att förbättra den underliggande lönsamheten. Kostnaderna per kvadratmeter var lägre under första kvartalet än under motsvarande period de två föregående åren. Det är en effekt av det medvetna och systematiska arbete vi genomfört under 2015 med att trimma in förvärvade fastigheter och den tillhörande organisation vi nu har byggt upp. Renodlingen av portföljen har fortsatt med selektiva avyttringar och nya bestånd.

Under kvartalet har 10 lägenheter renoverats i beståndet vilket är en takt vi bedömer kommer trappas upp under resterande del av året med tonvikt på det driftmässigt mindre kostnadsintensiva sommarhalvåret. Som nämnts i tidigare rapporter har vi prövat ett antal olika renoveringskoncept för att se vad som ger bäst lönsamhet i både utförande och hyresnivåer för lägenheterna i vårt bestånd. Nu har vi en tydlig bild av vilken strategi som är mest lönsam för respektive del av beståndet. I kombination med en med en stor brist på bostäder i alla våra orter gör det att vi avser höja renoveringstakten under året och framför allt siktar vi på att färdigställa de 30-talet kvarvarande lägenheter som varit tomställda i väntan på totalrenovering.

Under 2015 då portföljen var mindre, prioriterade vi följaktligen åtgärder på drift- och underhållssidan samt åtgärder i utemiljöer och allmänna förbättringar av fastigheterna. Det har medfört såväl ett starkare kassaflöde för 2016 och framåt men också att vi har ett starkare varumärke lokalt på våra orter och därmed kan attrahera bra hyresgäster till våra lägenheter. I kombination med en starkt finansiell situation och bättre renoveringskreditiv från banker stödjer det vår ambition att växla upp renoveringstakten.

Den lokala trovärdigheten är viktig även när det gäller kommersiella lokaler och vi märker ett tydligt ökat intresse för våra kvarvarande vakanta lokaler. Det finns även lokaler där vi avvaktat med uthyrningar på grund av förestående ombyggnationer och renoveringar som skapar möjlighet till större värdeökningar och uthyrningar. För en del kommersiella lokaler tittar vi även på konvertering till bostäder, vilket i vissa fall ger både högre hyra och lägre avkastningskrav. Främst har vi sett över möjligheten att göra marklägenheter av tidigare butiksytor, som med fördel enkelt kan anpassas för till exempel äldre och handikappade.

Det finns god tillgång på intressanta investeringsmöjligheter av både större och mindre karaktär. Vi upplever det

också som att det finns ett tydligt ökat allmänt intresse att investera i bostäder utanför storstäder och regionstäder. Ett ökat investerarintresse och tillhörande likviditet är bra för Amasten. Det skapar dels intresse hos lokala fastighetsägare att sälja, utsikter till fortsatt positiv värdeutveckling men också möjlighet för Amasten att avyttra fastigheter med liten geografisk koppling till övriga bestånd eller som inte möter våra avkastningskrav. Således har vi också, både under och efter utgången av första kvartalet, sålt mindre fastigheter i Landskrona, Perstorp och Skärblacka.

När det gäller nytillskott i fastighetsbeståndet har vi under det gångna kvartalet tillträtt ett fint bestånd i centrala Härnösand. Det tillträdde förvärvet och försäljningarna bidrar till att förtäta befintliga förvaltningskluster och skapa skalfördelar och ökad lönsamhet i förvaltningsledet. Med större närvaro i utvalda orter blir vi också en viktig aktör på orten vilket skapar bättre lokalkännedom och påvisar långsiktighet, vilket i sin tur genererar fler affärer lokalt och starkare relationer till politik och näringsliv på orten.

De finansiella utsikterna och kreditrelationerna är fortsatt mycket goda och stärks löpande genom att Amasten och affärsmodellen bevisat sin livskraft och lönsamhet.

Målsättningarna om notering på Nasdaqs huvudlista under 2017 kvarstår, liksom målet om att bli dubbelt så stora de kommande tre åren. Båda målen bedömer vi kommer att kunna gynna både aktieägarvärde och lönsamhet. Som ett delmål i noteringsplanerna avser vi att under de närmaste månaderna ansöka om listning på First North Premier, vilket också illustrerar det systematiska arbete vi bedriver för att fortsätta utveckla Amasten.

Stockholm, i maj 2016

David Dahlgren
Verkställande direktör

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under första kvartalet ökade till 56,2 mkr (37,6). Det är en ökning med 3,3 mkr sedan fjärde kvartalet. Ökningen jämfört med 2015 består av hyresintäkter i de fastighetsbestånd som förvärvades under andra halvan av 2015 under 2016. I slutet av februari tillträdde ett fastighetsbestånd i Härnösand med cirka 17 miljoner i hyresintäkter.

Under kvartalet har renoveringar och uthyrningsarbetet fortskridit. Bolaget försöker dock att hålla nere investeringarna under de kostsammaste månaderna under vinterhalvåret. Ett antal nyuthyrningar av kommersiella ytor har skett i Timrå, Sala Sollefteå, Ronneby uppgående till totalt 1 mkr. Hyresförhandlingarna blev till största delen klara under slutet av 2015 och första kvartalet 2016 och i snitt har de omförhandlade kontrakten lett till hyreshöjningar på 0,9 procent. Utöver det har ett antal rabatter på hyresbostäderna tagits bort uppgående till knappt 1 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden låg per den 31 mars 2016 på 95 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 30,6 mkr (23,7). Jämfört med fjärde kvartalet ökade kostnaderna med endast 1,4 mkr trots de ovanstående ökningarna av fastighetsbeståndet. Det tar ungefär 2-3 kvartal innan förvärvade fastigheter är intrimmade i förvaltningen och bedöms nå långsiktiga kostnadsnivåer. För jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna för första kvartalet per kvadratmeter med cirka 15 procent, Värmekostnaderna ökade 10 procent pga lägre temperaturer jämfört med 2015. Stora insatser har gjorts för att minska driftskostnaderna avseende både förbrukning, men även fastighetsskötsel har effektiviserats.

Driftsöverskott och Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 8,1 mkr under första kvartalet (3,6), och driftsöverskottet uppgick till 25,6 mkr (13,8) vilket ger en överskottsgrad om 45 procent. Resultatökningen beror på ökade hyresintäkter i förvärvade bestånd, värdehöjande investeringar samt nyuthyrning.

Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 9,3 mkr (5,4), främst på grund av utökad fastighetsportfölj och den organisation som rekryterats för att förvalta den större portföljen och de planerade förvärven.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -8,0 mkr under första kvartalet (-4,8). För kvartalet uppgick räntekostnaderna till 8,2 mkr (4,8). Sjunkande marknadsräntor och förbättrade marginaler har lett till minskade räntekostnader trots att den genomsnittliga skulden ökat med 550 mkr relaterat till förvärvade fastighetsportföljer. Värdeförändring på räntederivat uppgick till 0,15 mkr (+0,02). Snitträntan på låneportföljen på årsbasis uppgick under perioden till 2,5 procent (2,5).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 134 mkr (1 296). Ökning beror till största delen på de nyförvärvade fastighetsbestånden. Orealiserade värdeförändringar för kvartalet uppgick till 15,6 mkr (7,5) eller 0,7 procent. Orealiserade värdeförändringar påverkas av förbättrad marknad generellt samt nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

Periodens resultat

Periodens resultat ökade jämfört med både motsvarande kvartal föregående år och fjärde kvartalet. Periodens resultat uppgick till 18,0 mkr (8,9).

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2,9 (1,4) mkr. Totalt uppgick periodens kassaflöde till -12,2 (-15,7) mkr och beror främst på genomförda förvärv, preferensaktieutdelning samt ökning av bolagets rörelsefordringar. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 21,8 mkr (44,9).

	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015
Förvaltningsresultat per stamaktie (ören)	2,8	1,0	4,1	3,7	-0,4

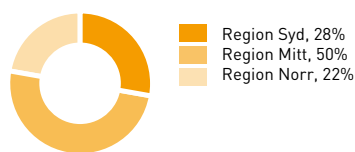
Nyckeltal i urval

	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Aktierelaterade, kr per aktie				
Genomsnittligt antal aktier	148 697 100	98 843 303	113 246 457	125 709 907
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,03	0,00	0,09	0,11
Periodens Resultat per stamaktie	0,09	0,05	0,44	0,47
Antal aktier per periodens slut				
Antal aktier per periodens slut	149 459 005	98 843 303	148 316 148	149 459 005
Eget kapital, kr/stamaktie	3,76	3,40	3,67	3,76
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	4,07	3,58	3,92	4,07
Börskurs per bokslutsdagen	2,96	2,85	2,99	2,96
Fastighetsrelaterade				
Antal kvadratmeter	271 414	186 036	251 435	271 414
Hysesvärde helår, kr/kvm	929	827	920	929
Hysesintäkter helår, kr/kvm	883	809	879	883
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	95	98	96	95
Överskottsgrad, %	45	37	47	49
Redovisat värde, kr/kvm	7 861	6 968	7 848	7 861
Antal fastigheter	181	65	174	181
Uthyrningsbar yta	271 414	186 036	251 435	271 414
Direktavkastning, %	5,1	4,3	4,7	5,3
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	30	19	103	112
Finansiella				
Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv				
Räntetäckningsgrad, %	199	175	214	216
Soliditet, %	35	39	35	35
Skuldsättningsgrad, ggr	1,87	1,54	1,73	1,87
Belåningsgrad, %	60	55	58	60
Belåningsgrad, fastigheter, %	61	58	60	61

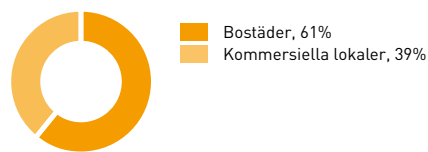
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 2 134 mkr vid utgången av det första kvartalet. Detta är en ökning med 160 mkr jämfört med utgången av fjärde kvartalet. Ökningen beror främst på det förvärvade beståndet i Härnösand som tillträdades under kvartalet samt på värdeökning i den befintliga portföljen.

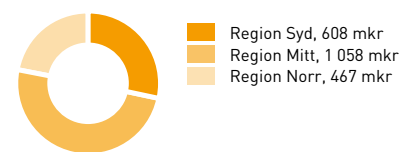
Andel fastigheter redovisat värde per region



Andel bostäder och kommersiella lokaler



Redovisat värde per region



Fastighetsinnehav

Amasten förvärv, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även 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 181 fastigheter med en total uthyrbar area om 271 414 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 144 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 4 mkr och 140 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 2 134 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 60 procent av bostäder, fördelat på 2 721 lägenheter. I samband med förvärven i juni 2014 lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som

vid förvärvstillfället var vakanta. Därför redovisas i tabellen nedan uthyrningsgraden med och utan garantier.

Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år normalt vid årsskiftet. Vid halvårsboks slutet görs desktop-värderingar av samtliga fastigheter av externa värderare. Värdebedömningen vid kvartalsboksluten görs internt där de ingående parametrarna stäms av med externa värderare. Värderingarna vid kvartalsskiftena föranleder därför oftast endast mindre förändringar som mestadels beror på tydligt förändrade förutsättningar avseende avkastningskrav och kassaflöden för fastigheterna. Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom det bestånd i Härnösand som förvärvades i december 2014 som värderats av NAI Svefa.

Avkastningskraven har generellt fortsatt sjunka under kvartalet. Som helhet har därför värdena ökat med cirka 1 procent.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Andel kommersiella lokaler, %
Syd	44	66 556	1 073	78,3	21,7
Mitt	116	134 515	1 121	57,4	42,6
Norr	21	70 343	527	51,3	48,7
Totalt	181	271 414	2 721	61,0	39,0

Region	Hyresvärde, kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Syd	69 650 597	1 046	90,7	91,2	608 400	28
Mitt	119 735 836	891	90,8	97,3	1 057 900	50
Norr	62 843 276	893	90,7	94,9	467 300	22
Totalt	252 229 709	934	90,7	95,0	2 133 600	100

Bolaget ser ett ökande intresse från ett flertal aktörer på orter och jämförbara orter där Bolaget är aktivt. Se marknadsanalysen nedan.

Fastighetsmarknaden, Q1 2016

Inledningen av 2016 präglades initialt av osäkerhet på de globala marknaderna. Men under slutet av kvartalet har både amerikanska S&P 500 och oljepriset återhämtat förlo-rad mark. Sverige har också haft fortsatt låg inflationstakt trots den starka BNP-utvecklingen. Det har gjort att Riksbanken fortsätter sin duvaktiga penningpolitik och att räntehöjningar således ligger en bit fram i tiden. Aktuell prognos från Riksbanken uppskattar att Sverige har negativ styrränta till i mitten av 2018.

Allokeringsmässigt har fastigheter varit underägda bland institutioner i Sverige. Framförallt har det berott på att likviditeten ofta är väsentligt lägre och möjligheterna till diversifiering något mer begränsade i jämförelse med både aktie- och obligationsmarknaderna. En ökad allokering har ökat efterfrågan på direktmarknaden och har även drivit de noterade fastighetsbolagen. Från att ha varit något avvaktande i januari har transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden fått ett rejält uppsving. Inledningen av 2016 har fått en flygande start och transaktionsvolymen för första kvartalet uppgår till 28,5 miljarder kronor, vilket är drygt fem miljarder högre än samma period 2015 och den näst högsta volymen under ett första kvartal de senaste tio åren, enligt fastighetskonsulten DTZ.

Kvartalet präglades av ett par större portföljaffärer med en blandning av fastighetstyper. Dessa större transaktioner utgjorde 40 procent av den samlade totalvolymen. Det största enskilda segmentet var kontor, vars andel uppgick till 20,0 procent. Bostäder var näst störst med en andel på 17,0 procent. Följt av Handel med 7,1 procent. Andelen för industri- och logistikfastigheter uppgick till 5,9 %.

Stockholm och fastighetsmarknaderna utanför storstadsregionerna attraherade mest kapital under kvartalet. Stockholm svarade för 38,6 procent av investeringsvolymen och marknaderna utanför storstadsregionerna svarade för 17,5 procent. Västra Götalands andel var 8,1 procent och Skånes andel 7,2 procent, enligt uppgifter från DTZ.

Strömmen av antalet fastighetsbolag till den svenska bör-sen har under de senaste åren blivit mindre strid. Den senaste noteringen på temat var Pandox, med dess hotell-fastigheter, som noterades sommaren 2015. Börsen gick under kvartalet dock miste om en potentiell stornotering av Norrporten, som istället hamnade hos Castellum.

De låga räntorna fortsätter att sätta sin prägel på sektorn; fastighetsbolag, fastighetsutvecklare och entreprenadverksamheter har ett fortsatt gynnsamt läge. Med en väldigt stark svensk ekonomi och ett historiskt lågt ränteläge är det en bra miljö för intressenterna i sektorn.

Det extremt låga ränteklimatet har även medfört att privatbostadspriserna fortsatt stiga till nya rekordhöga nivåer. Valueguards HOX-index är på årsbasis (enligt den senaste noteringen i april) upp med 12 procent.

Utöver detta har även det utländska kapitalet fortsatt att uppvisa en allt större efterfrågan för den svenska fastighetsmarknaden. Kronförsvagningen under 2015 gjorde direktinvesteringar i Sverige relativt mer attraktivt för utländska investerare, vilket också bidrog till ökad efterfrågan på fastighetsmarknaden. Även om kronan förstärktes något under inledningen av 2016 är intresset från utländska investerare fortsatt högt.

Hyror och kunder

Amastens intjänning 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 och Coop, 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.

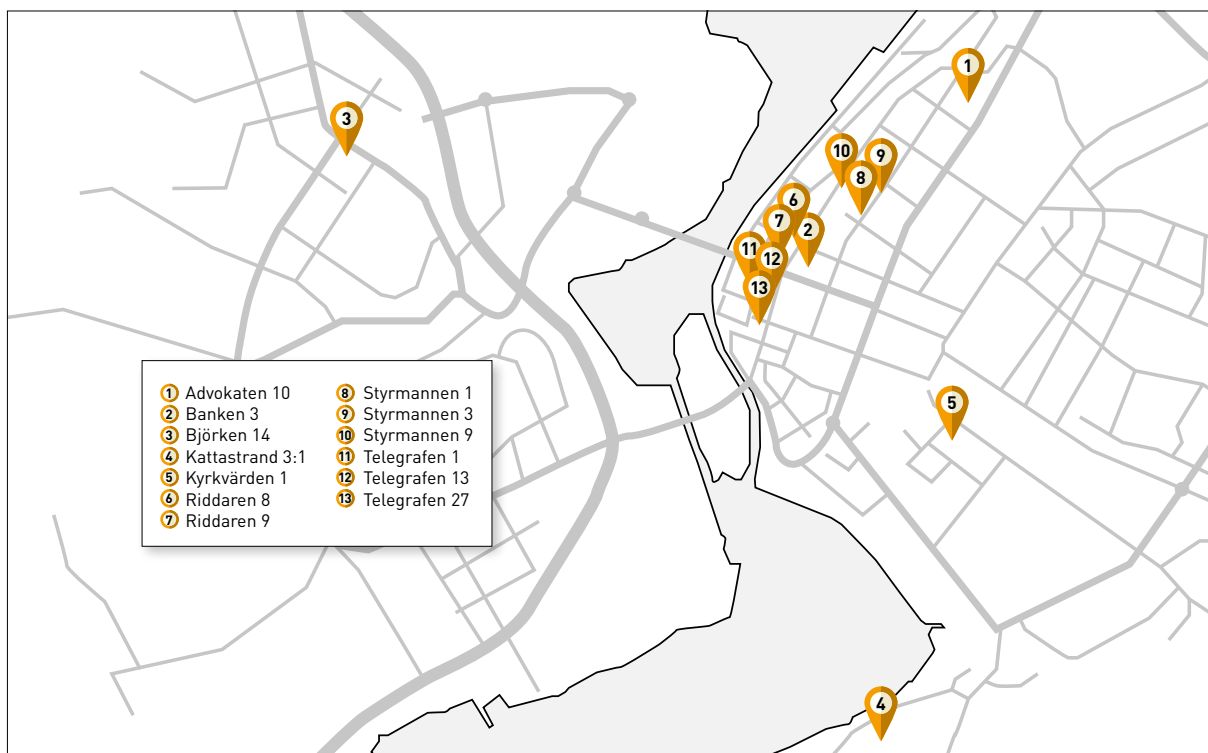
Segmentsinformation

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

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-Dec 2015
Hyresintäkter			
Region Syd	15 957	10 652	50 015
Region Mitt	29 248	21 642	93 614
Region Norr	10 994	5 299	25 486
Totalt	56 199	37 593	169 115
Fastighetskostnader			
Region Syd	-8 298	-6 862	-30 320
Region Mitt	-15 540	-12 454	-39 777
Region Norr	-6 809	-4 430	-19 660
Totalt	-30 647	-23 746	-89 757
Driftsöverskott			
Region Syd	7 659	3 790	19 695
Region Mitt	13 708	9 188	53 837
Region Norr	4 185	869	5 826
Totalt	25 552	13 847	79 358

NYA FASTIGHETSBESTÅND – HÄRNÖSAND

Amasten har i etapper förvärvat fastighetsbestånd i centrala Härnösand. Staden har haft befolkningstillväxt och efterfrågan på bostäder är stor.



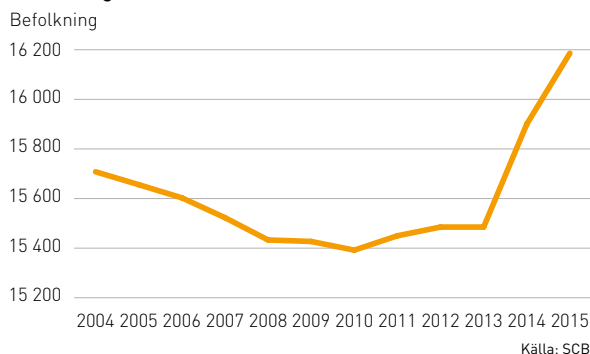
Demografi

Härnösands kommun hade vid utgången av 2015 cirka 25 000 invånare. Länet och dess kommuner, som efter finanskrisen 2008/2009 haft några sviktande år befolkningsmässigt, visar nu befolkningsökning. Under 2015 uppgick ökningen till 1,2 procent och under perioden

2011-2015 ökade befolkningen i Härnösands kommun med cirka 2,1 procent. Härnösand har även, efter Sundsvall, den högsta befolkningsökningen i Västernorrlands län. Befolkningstillväxten är extra tydlig i centrala delar av staden, där Amasten har sitt fastighetsbestånd.

Västernorrlands län och Härnösand kommun uppvisar en stabil positiv trend av sjunkande öppen arbetslöshet den senaste femårsperioden. 2015 uppgick den öppna arbetslösheten i Härnösand till 6,9 procent. Utvecklingen av den öppna arbetslösheten tydliggör kommunens starka återhämtning sedan finanskrisen, givet att befolkningstillväxten samtidigt har ökat.

Befolkning i centrala Härnösand



Infrastruktur och kommunikation

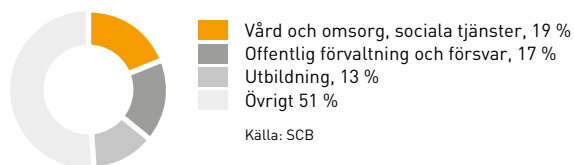
Härnösand är residensstad och har goda kommunikationer vägar, hamnar samt järnvägs- och flygförbindelser finns lättillgängligt från stadskärnan. Härnösands station utgör ett centralt bytesnav i Västernorrlands län och trafikeras av bussar, regionaltåg, SJ och X2000. Restiden till Sundsvall är cirka 45 minuter.



- Kommunen är belägen cirka 400 kilometer norr om Stockholm, och 35 samt 50 kilometer norr om Timrå respektive Sundsvall.
- Cirka 30 kilometer söder om Härnösand ligger Sundsvall-Timrå flygplats. Därifrån går inrikesflyg till bland annat Arlanda, Visby, Bromma och Göteborg, samt utrikesflyg till bland annat Gran Canaria, Mallorca, Turkiet och Kroatien.
- Antalet invånare i kommunen uppgår till cirka 25 000. Inom 45 minuter restid bor 150 000 människor vilket gör regionen till en av Norrlands största arbetsmarknader.
- Näringslivet i Härnösand omfattar cirka 1000 företag i olika branscher. Ett av de största områdena är call center-verksamhet, där bland annat Com Hem återfinns på orten.

Under 2011 färdigställdes en ny fängelseanstalt i Härnösand, Anstalten Saltvik, vilken är en av landets största och säkraste anstalter med cirka 100 personer anställda och plats för cirka 200 intagna.

Största ekonomiska sektorer, andel anställda



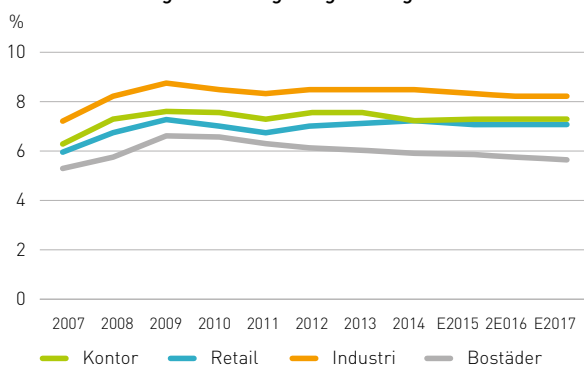
Fastighetsmarknad

Den starka efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden har medfört stigande prisnivåer och sjunkande avkastningskrav inom ett flertal segment. Rekordlåga avkastningskrav i städer som Stockholm, Göteborg och Malmö skapar ett tydligt incitament för investerare att söka högre avkastning på sekundära men väl fungerande geografiska marknader utanför storstadsregionerna. Den genomsnittliga direktavkastningen för fastigheter i bästa läge på mindre orter likt Härnösand har också påverkats av marknadsläget och avkastningskraven förväntas fortsätta sjunka inom segmenten bostäder och industri samt stabiliseras inom segment kontor och retail, enligt Newsec.

Utöver det kommunala bolaget Härnösandhem som är största fastighetsägare präglas marknaden av privata aktörer. En viss del institutionell influens har på senare år tillkommit i ägarled. Hemfosa, Diös, HSB och Högekullen har under de senaste två åren varit aktiva som köpare inom kommunen, det rör dock främst förvärv inom handel och samhällsfastigheter.

Det kommunala bostadsbolaget Härnösandshus, tillika den största hyresvärden i kommunen, vittnar om en allt starkare lokal bostadsmarknad. *”Uthyrningsgraden har under hela året legat på en stabil hög nivå. Vid årets början uppgick uthyrningsgraden till 98,4 procent och vid slutet av året uppgick den till 99,2 procent. Söktrycket på Härnösandshus lägenheter är högt och kötiden beräknas till 8-10 månader”,* skriver dem i sin årsredovisning för 2015.

Direktavkastningsutveckling övriga Sverige



FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2016 till 762 mkr eller 3,76 per aktie. I samband med de förvärv som genomfördes under första kvartalet 2016 emitterades totalt 1 142 857 nya aktier genom apportemission som delikvid vid förvärvet av Härnösandsportföljen. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöll vid Bolagets extrastämma den 23 juni 2015. Soliditeten uppgick till 35 procent vid kvartalets utgång. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 21,8 mkr.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 1 301 mkr (753). Låneportföljen uppgår till 1 229 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder är säljarreverser som erhållits i samband med förvärven det senaste året.

Av de räntebärande skulderna har 541 mkr en kreditbindningstid på upp till och med december 2016. Den största delen av dessa skulder är lån som löper tillsvidare och förlängs normalt sett vid slutdatum. Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen.

Vid utgången av det första kvartalet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 60 procent och på fastighetsnivå på 61 procent. Räntetäckningsgraden under kvartalet uppgick till 199 procent. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,5 procent. Under vinterhalvåret är räntetäckningsgraden lägre på grund av högre driftskostnader. Genomsnittlig kreditbindningstid uppgår till 2,3 år.

Räntebindning och kreditbindning

Amasten har idag lån med rörlig ränta uppgående till 671 mkr. Av dessa lån är 18 mkr räntesäkrade med en ränteswap som löper till maj 2017. Resterande banklån har en räntebindning som löper till 2016 och 2017. Genomsnittlig räntebindning uppgår till cirka ett år. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt 2,8 år.

Banker

Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering upp till maximalt 75 procent belåning. Inga obligationer används idag, men Bolaget utvärderar för närvarande en eventuell obligationsemission.

År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2016	541 253 683	2,32	885 641 326	2,25
2017	463 809 124	2,31	340 021 350	2,56
2018	137 032 494	2,26	21 000 000	4,00
2019	32 835 000	7,25	32 835 000	7,25
2020	21 261 606	4,00	21 261 606	4,00
>2020	104 567 375	3,01	-	-
Summa/Snitt	1 300 759 282	2,51	1 300 759 282	2,51

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18,0	2017-05-29	4,46	-1 049

HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

NYCKELHÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

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

Tillträde av fastighetsbestånd i Härnösand

Den 22 december tecknades ett avtal om förvärv av fastigheter i Härnösand med ett underliggande fastighetsvärde om 140 mkr. Fastigheterna förvärvades genom ett bolagsförvärv. Fastighetsbeståndet omfattar cirka 19 500 kvadratmeter och utgörs av sju fastigheter i centrala Härnösand. De uthyrningsbara areorna utgörs av 82 procent bostäder, 8 procent butiker och 10 procent blandade ytor. Vakansgraden uppgår till låga 2 procent. Direktavkastningen bedöms uppgå till 6 procent.

Amasten avyttrar fastigheter i Skärblacka och Landskrona

Amasten Holding AB tecknade avtal om att avyttra fastigheterna Kullerstads-Åby 2:48 och 3:7 i centrala Skärblacka i Norrköpings kommun. Det underliggande fastighetsvärdet om 11,5 mkr översteg det tredje kvartalets värdering med 6,5 procent. Amasten har även avyttrat tre fastigheter i Landskrona för 9,4 mkr efter kvartalets utgång. Detta motsvarar värderingen på fastigheterna. Båda bestånden frånträdde under april.

Christopher Köhler anställdes

Christopher Köhler har anställts som projekt- och teknikchef, Christopher kommer närmast från Aberdeen Asset Management.

NYCKELHÄNDELSER EFTER FÖRSTA KVARTALET

Amasten Holding AB har, via dotterbolag, avyttrat fastigheten Perstorp 21:7 i centrala Perstorp. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 5 873 kvm fördelat över totalt 83 lägenheter som renderar i en total hyresintäkt om cirka 4 014 TSEK per år. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen är 20,0 MSEK, vilket motsvarar den senaste värderingen vid årsskiftet. Frånträde skedde i samband med undertecknandet av avtalet 8 april.

Amasten har anlitat ABG Sundal Collier som finansiell rådgivare för att undersöka möjligheten att emittera ett obligationslån på den nordiska marknaden.

Emissionslikviden för en potentiell obligationsemission kommer att användas för bolagets löpande verksamhet, inklusive refinansiering samt finansiering av potentiella förvärv.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till 35 personer totalt i koncernen varav 8 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 under kvartalet till 5,6 mkr (3,5) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag).

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägdes per 31 mars till cirka 8,4 procent av Melitho AB, Sedan första januari 2015 har Amasten inga avtal med bolag inom Melitho koncernen, då det tidigare förvaltningsavtalet med SEM-System Fastighets AB upphörde. Amasten har per den 31 mars 2016 fordringar på Melithos ägare Thomas Melin om drygt en mkr. Sterner Stenhus Fastigheter AB ställde i samband med förvärvet ut en revers om 29 mkr till Amasten Holding AB.

TVISTER

Ett dotterföretag till Amasten är inblandat i en tvist med konkursboet för bolaget som sålde fastigheten i Olofström. Ledningens bedömning är efter konsultation med bolagets anlidade jurister att beloppet bolaget skulle få betala vid en eventuell förlust i målet ej kommer att påverka bolaget materiellt. Det kan inte uteslutas att Amasten från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister i framtiden. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2015. 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. Under första halvåret 2014 uppgick fastighetsvärdet till 348 mkr.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2015 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 2015 som finns tillgänglig på www.amasten.se

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	56 199	37 593	169 115	187 721
Fastighetskostnader	-30 647	-23 746	-89 757	-96 658
Driftsöverskott	25 552	13 847	79 358	91 063
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	0	0	1 041	1 041
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	15 607	7 451	58 063	66 219
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9 310	-5 441	-30 726	-34 595
Övriga rörelseintäkter	33	0	0	33
Rörelseresultat	31 882	15 857	107 736	123 761
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	33	0	26	59
Finansiella kostnader	-8 197	-4 811	-22 784	-26 170
Värdoförändringar derivat, orealiserade	151	23	521	649
Finansnetto	-8 013	-4 788	-22 237	-25 462
Resultat före skatt	23 869	11 069	85 499	98 299
Skatt	-5 867	-2 175	-19 142	-22 834
Periodens resultat	18 002	8 894	66 357	75 465
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	18 002	8 894	66 357	75 465
Förvaltningsresultat före skatt	8 078	3 595	25 874	30 357
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	4 078	-405	9 874	14 357
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	14 002	4 894	50 357	59 465
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,03	0,00	0,09	0,12
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning	0,09	0,05	0,44	0,49
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning	0,09	0,05	0,44	0,49

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 133 600	1 296 374	1 973 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	2 936	826	3 036
Summa anläggningstillgångar	2 136 536	1 297 200	1 976 236
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 812	6 335	3 929
Övriga fordringar	16 901	9 755	14 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 879	2 423	1 666
Likvida medel	21 765	44 911	34 012
Summa omsättningstillgångar	47 357	63 424	54 165
SUMMA TILLGÅNGAR	2 183 893	1 360 624	2 030 401
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	761 531	536 241	743 923
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	46 130	15 571	36 315
Långfristiga räntebärande skulder	1 246 066	744 370	1 158 472
Derivat	1 049	1 699	1 201
Långfristiga icke räntebärande skulder	2 061	707	2 152
Summa långfristiga skulder	1 295 306	762 347	1 198 140
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	54 693	8 693	16 614
Leverantörsskulder	15 623	13 416	15 625
Övriga skulder	15 161	7 989	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 579	31 938	40 099
Summa kortfristiga skulder	127 056	62 036	88 338
Summa skulder	1 422 362	824 383	1 286 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 183 893	1 360 624	2 030 401

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	743 923	531 347	531 347
Årets resultat	18 002	8 894	66 357
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	18 002	8 894	66 357
Transaktioner med bolagets ägare			
Nyemission	0	0	0
Apportemission	4 000	0	162 459
- emissionskostnader	-394	0	-240
Utdelning	-4 000	-4 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-394	-4 000	146 219
Utgående eget kapital	761 531	536 241	743 923

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015	Rullande 12 månader
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	32 042	15 857	107 736	123 921
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-15 607	-7 451	-58 063	-66 219
Erhållen ränta	0	0	-1 041	-1 041
Betald ränta	-6 979	-4 948	-22 758	-24 789
Betald skatt	-6 519	-2 021	-3 718	-8 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 937	1 437	22 156	23 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar rörelsefordringar	-3 372	-397	6 447	3 472
Förändringar rörelseskulder	83	-5 631	-12 827	-7 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-352	-4 591	15 776	20 015
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-52 700	-1 010	4 786	-46 904
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	0	8 345	8 345
Investering i befintliga fastigheter	-4 793	-2 738	-16 736	-18 791
Övriga materiella anläggningstillgångar	-34	-381	-812	-465
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 527	-4 129	-4 417	-57 815
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	0	0	0
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-91	210	1 655	1 354
Upptagna lån	55 000	0	24 500	79 500
Amortering/lösen av lån	-5 277	-3 178	-48 101	-50 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 632	-6 968	-37 946	14 654
Periodens kassaflöde	-12 247	-15 688	-26 587	-23 146
Likvida medel vid periodens början	34 012	60 599	60 599	44 911
Likvida medel vid periodens slut	21 765	44 911	34 012	21 765

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Nettoomsättning	5 620	3 500	17 566
Administrationskostnader	-8 711	-4 733	-27 686
Rörelseresultat	-3 091	-1 233	-10 120
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 488	0	17 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 594	-12	-7 801
Resultat efter finansiella poster	-1 197	-1 245	32
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag	0	0	1 409
Resultat före skatt	-1 197	-1 245	1 441
Uppskjuten skatt	-341	0	0
Årets resultat	-1 538	-1 245	1 441

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	97	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	347 156	683 260	289 089
Koncernfordringar	628 334	0	631 398
Kortfristiga fordringar	12 780	6 562	1 708
Kassa och bank samt spärrade medel	765	6 875	2 227
SUMMA TILLGÅNGAR	989 035	696 697	924 422
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	154 582	103 966	153 439
Fritt eget kapital	474 871	370 673	477 554
Räntebärande skulder	71 262	0	71 262
Skulder till koncernföretag	277 414	215 744	213 173
Övriga skulder	10 906	6 314	8 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	989 035	696 697	924 422

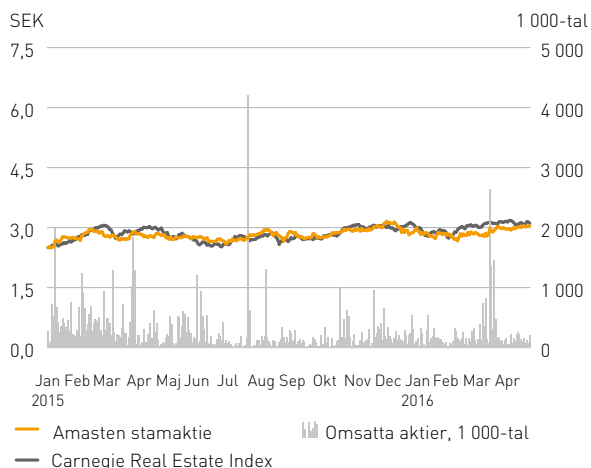
AMASTENS AKTIER

Sedan den 28 januari 2013 är bolagets stamaktier noterade under namnet Amasten Holding på Nasdaq Stockholm First North. Sedan 4 juli 2014 är även bolagets preferensaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North. Bolagets stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF.

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2016-03-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,7	16,8
Melitho	12 500 000	-	12 500 000	8,3	8,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning	10 172 836	23 659	10 196 495	6,8	6,8
Fastighets Balder AB	10 000 000	-	10 000 000	6,7	6,7
Möller & Partners	8 698 045	-	8 698 045	5,8	5,8
Immobilien Nordic AB	7 692 308	-	7 692 308	5,1	5,1
Avanza Pension	4 739 244	129 478	4 868 722	3,2	3,2
Nordnet Pensionsförsäkring	3 761 760	47 490	3 809 250	2,5	2,5
Danske Capital Sverige	3 730 000	76 000	3 806 000	2,5	2,5
Client Long	3 015 237	-	3 015 237	2,0	2,0
Summa	89 362 958	276 627	89 639 585	59,6	59,8
Övriga	60 096 047	523 373	60 619 420	40,4	40,2
Total	149 459 005	800 000	150 259 005	100	100

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



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. Avvikelse kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amastens bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas 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. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 12 maj, publicerad 2016-05-12

	Mkr
Hyresintäkter	235
Fastighetskostnader	-109
Driftsöverskott	125
Direktavkastning	5,9 %
Administrationskostnader	-32
Rörelseresultat (EBITA)	93
Finansnetto	-32
Förvaltningsresultat	61
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	45
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,30

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 revisorer.

Stockholm den 12 maj 2016

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Christian Hahne
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Gert Persson
Styrelseledamot

Veronika Sjödin
Styrelseledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör

DEFINITIONER

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 driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

Driftnetto

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

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.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiernas 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 och övriga intäkter och kostnader.

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.

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 perioden.

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 perioden.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Eget kapital i förhållande till totala skulder.

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.

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående periods slut.

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

ADRESSER

Bolaget

Amasten Holding AB (publ)

Box 5216
Nybrogatan 34, 2 tr
102 45 Stockholm
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: 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
E-mail: info@mangold.se

Revisorer

BDO Mälardalen AB

Box 241 93
104 51 Stockholm
Tel: +46 8 120 11 600
Hemsida: www.bdo.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

KALENDARIUM 2016

2016-05-19:	Årsstämma
2016-08-19:	Delårsrapport april - juni
2016-11-11:	Delårsrapport augusti - september
2017-02-16:	Bokslutskommuniké 2016

AKTIEINFORMATION

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

DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,1 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 60 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 inom en treårsperiod 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 under 2017.

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 (28 procent) utgjordes per sista mars av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (50 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 (22 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Härnösand, Timrå, Falun och Sollefteå 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 kommersiella fastigheter.



Amasten Holding AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 34 2 TR
102 45 Stockholm, Postadress: Box 5216, 102 45 Stockholm
Tel: 020-210 575
E-mail: info@amasten.se
Hemsida: www.amasten.se