



DELÅRSRAPPORT Q2

JANUARI – JUNI 2015

FORTSATT STARK TILLVÄXT

Kvartalet april – juni 2015

- Hyresintäkterna ökade till 37,4 mkr (8,9).
- Driftsöverskottet ökade till 19,8 mkr (3,6).
- Förvaltningsresultatet ökade till 7,6 mkr (-1,5).
- Periodens resultat uppgick till 20,6 mkr (22,6).
- Bolagets resultatprognos har justerats upp till följd av värdeökningar och genomförda förvärv.
- Förvärvsavtal tecknades i juni avseende två fastighetsbestånd med ett värde om 357 mkr.
- Avsiktsförklaring tecknades för ett ytterligare fastighetsbestånd till ett värde om 291 mkr.
- En bostadsfastighet i Borlänge avyttrades för 35,9 mkr.

Delårsperioden januari – juni 2015

- Hyresintäkterna ökade till 75,0 mkr (17,4).
- Driftsöverskottet ökade till 33,6 mkr (6,7).
- Förvaltningsresultatet ökade till 11,2 mkr (-2,6).
- Periodens resultat ökade till 29,5 mkr (21,6).

Perioden i korthet, mkr

	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014
Hyresintäkter	37,4	8,9	75,0	17,4	88,4
Driftsöverskott	19,8	3,6	33,6	6,7	38,9
Finansnetto	-4,8	-3,0	-9,6	-5,2	-19,7
Förvaltningsresultat	7,6	-1,5	11,2	-2,6	2,6
Värdeförändringar fastigheter	15,4	31,0	22,9	31,0	46,7
Periodens resultat	20,6	22,6	29,5	21,6	38,9
Resultat per stamaktie, kr	0,21	0,23	0,30	0,22	0,39



Genom ett högt affärstempo har Amasten nu i det närmaste uppnått de mål som sattes i samband med introduktionen på First North 2013.

Amasten ökar tillväxten och lönsamheten

Genom ett högt affärstempo har Amasten nu i det närmaste uppnått de mål som sattes i samband med introduktionen på First North 2013. Under andra kvartalet genomfördes fastighetsförvärv som bedöms öka bolagets bestånd, omsättning och resultat med 50 procent. Efter tillträdet kommer portföljvärdet att uppgå till drygt 1,9 miljarder kronor, alltså nära målet om en portfölj om minst två miljarder kronor. Förvärven tillträds och får resultatpåverkan under tredje och fjärde kvartalet.

Affärerna bedöms öka vinsten per aktie efter utspädning, vilket gynnar våra befintliga aktieägare. I samtliga affärer har Amasten tillförts starka och långsiktiga ägare som kommer att vara med och utveckla bolaget då betalning delvis sker i form av nyemitterade aktier som emitterades på kurser omkring cirka 3,3 kronor per aktie.

Fortsatt tillväxt

Målet är att fortsätta växa de kommande åren genom bra affärer som också ger skalfördelar och förvaltningsrationalitet för det befintliga beståndet. Tillväxten ska primärt fortsätta att ske i de regioner där vi redan är verksamma och där vi kan utöka befintliga bestånd inom regionen till ett eller flera förvaltningskluster. Strategin att fokusera på främst bostäder i starka mikrolägen på stabila orter med pendlingsavstånd till regionala tillväxtmotorer ligger fast.

Samtidigt får inte tillväxten ha ett egenvärde utan ska ske med bibehållen och ökande lönsamhet för befintliga och tillkommande aktieägare genom goda affärer med bra fastigheter och nöjda hyresgäster.

En stark marknad med stor efterfrågan på bostadsfastigheter möjliggör också lönsamma försäljningar av fastigheter som inte långsiktigt passar in i Amastens portfölj. Ett sådant exempel är försäljningen av vår enda bostadsfastighet i Borlänge under andra kvartalet.

Ständiga förbättringar

Som jag nämnde i föregående delårsrapport hade den förändrade förvaltningsorganisationen och åtgärder för att sänka fastighetskostnaderna börjat ge effekt redan under första kvartalet. Lägre energiförbrukning ger naturligt lägre kostnader under andra kvartalet men även justerat för säsongsmässiga variationer så fortsätter kostnadsbildningen att förbättras. Bostadsförvaltning illustreras i mångt och mycket av uttrycket ”många bäckar små” där det är de många små åtgärderna som ger förbättringen över tid. Ränteutvecklingen har varit fortsatt gynnsam och räntekostnaderna var i princip oförändrade relativt första kvartalet. Vi bevakar löpande ränteutvecklingen men är tills vidare nöjda med den nuvarande kreditbindningstiden på 2,2 år. I dagens lågräntemiljö står uppvärmning och elförbrukning för en större del av Amastens utgifter än räntekostnaderna. Därför har vi under andra kvartalet intensifierat arbetet med att omförhandla energiavtal och minska förbrukningen, vilket kommer börja ge effekt från tredje kvartalet och framåt.

Investeringar i beståndet

De låga räntorna frigör kassaflöde som vi delvis valt att investera i ökat löpande och planerat underhåll i närtid på ett antal utvalda fastigheter. Det sänker förvaltningsresultatet något på kort sikt, men ger istället högre intäkter och lägre driftkostnader på längre sikt vilket är en fördel när räntorna stiger. Därtill ökar investeringarna värdet på fastigheterna och därmed totalresultatet. I rapporten återfinns en fördjupning kring det värdeskapande arbetet i vår fastighet i Olofström.

Fastigheter är en långsiktig investering med attraktiv avkastningspotential. Under sommaren har styrelse och ledning tillsammans förvärvat en större aktiepost stamaktier för att vi tror på Amastens affärsidé och de möjligheter vi kan ta vara på för att fortsätta bygga ett spännande bolag under de kommande åren.

Stockholm i augusti 2015

David Dahlgren
Verkställande direktör

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Notera att förvaltningsresultatet från och med tredje kvartalet 2014 omfattar fastigheter till ett värde om cirka 1,3 mdr kronor jämfört med cirka 350 mkr under första halvåret 2014. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period 2014.

Andra kvartalet och första halvåret 2015

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick i andra kvartalet till 37,4 mkr (8,9). Första halvårets hyesintäkter uppgick till 75,0 mkr (17,4). I de flesta bestånd ökade hyesintäkterna till följd av minskade vakanser samt framförhandlade hyreshöjningar. Fastigheten Rullaren i Borlänge avyttrades den 1 juni. Detta påverkade hyesintäkterna negativt med cirka 0,3 mkr jämfört med föregående kvartal. I flera fastigheter pågår renoveringar av ett antal lägenheter för att höja standard och hyresnivå.

Driftsöverskott

Kvartalets driftsöverskott uppgick till 19,8 mkr (3,6) samt 33,6 mkr (6,7) för första halvåret. Fastighetskostnaderna uppgick till 17,6 mkr (5,3) i kvartalet respektive 41,3 mkr (10,7) under första halvåret. Ökningen av kostnader och driftsöverskott förklaras av förändringen i fastighetsbeståndet. Jämfört med första kvartalet minskade dock kostnaderna för värme och el främst av säsongsmissiga skäl. Den underliggande kostnadsbasen fortsätter att förbättras även om ett antal identifierade fastigheter åsatts ett högre än normalt löpande och planerat underhåll för att höja uthyrningsgrad och långsiktigt sänka driftkostnaderna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet steg till 7,6 mkr (–1,5). Ökningen är främst hänförlig till det större fastighetsbeståndet.

Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 7,2 mkr (2,3). Andra kvartalet är säsongsmissigt det dyraste administrativa kvartalet som bland annat belastats av kostnader för årsredovisning, årsstämma, extrastämma och framtagande av ny hemsida under det gångna kvartalet. Finansnettot uppgick till –4,9 mkr

(–2,8). Det högre underskottet beror på ökade skulder för finansieringen av förvärvade fastigheter. Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 11,2 mkr (–2,6). Halvårets utveckling har samma förklaring som kvartalets.

mkr	Jan-jun 2013	jul-dec 2013	Jan-jun 2014	jul-dec 2014	Jan-jun 2015
Förvaltningsresultat	–1,7	0,2	–2,5	5,3	11,2

Finansiella kostnader

Värdeförändring på räntederivat uppgick under både kvartalet och perioden till +0,2 mkr (–0,2), beroende på stigande marknadsräntor samt kortare löptid. Snitträntan på låneportföljen på årsbasis uppgick till 2,7 procent (4,1). Under perioden har ett lån uppgående till knappt 60 mkr omförhandlats.

Totalresultat

Kvartalets totalresultat uppgick till 20,6 mkr (22,6) samt 29,5 mkr (21,6) för första halvåret. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar för kvartalet om 15,4 mkr (31,0) samt 22,9 mkr (31,0) för första halvåret. Dessa påverkas av större investeringar i upprustning av lägenheter och omgivning främst i Olofström, men även i Perstorp.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under andra kvartalet till 6,8 mkr (–2,7) samt 8,2 mkr (–3,6) för första halvåret. Totalt uppgick andra kvartalets kassaflöde till –1,8 mkr (273,7) samt –17,5 mkr (274,1) för första halvåret och beror främst på aktieutdelning till preferensaktier, amortering av lån samt investeringar i fastigheterna. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 43,1 mkr (274,9).

Nyckeltal i urval

	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-dec 2014
Substansvärde/stamaktie, kr	3,78	3,41	3,51
Eget kapital/stamaktie, kr	3,57	3,28	3,35
Fastighetsvärde, mkr	1 285	1 228	1 286
Belåningsgrad, %	54	48	55
Belåningsgrad fastigheter, %	56	60	59
Soliditet, %	41	34	41
Uthyrning inkl garantier, %	96	97	97
Utestående aktier	98 843 303	17 176 569	98 843 303

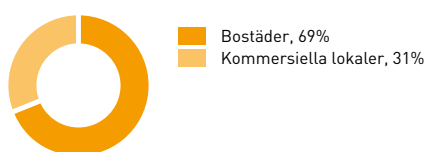
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 1 285 mkr vid halvårsskiftet. Detta är en minskning med 11 mkr jämfört med utgången av första kvartalet. Minskningen beror på att en fastighet i Borlänge har avyttrats under kvartalet för 35,9 mkr vilket var 1,3 mkr över senaste värdering. Kvarvarande fastigheter steg i värde med 21,2 miljoner under kvartalet.

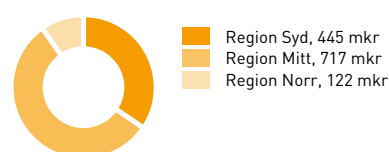
Andel fastigheter redovisat värde per region



Andel bostäder och kommersiella lokaler



Redovisat värde per region



Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, 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 64 fastigheter med en total uthyrbar area om 181 000 kvm och är främst koncentrerat till Fin- spång, Karlskoga, Helsingborg, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand.

Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1 285 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 70 procent av bostäder, fördelat på cirka 1 800 lägenheter.

I samband med förvärven i juni i fjol lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som vid förvärvstillfället var vakanta. Därför redovisas i tabellen nedan uthyrningsgraden med och utan garantier. Garantierna motsvarar 4 procent av det årliga hyresvärdet.

Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år. Vid kvartalsboks- slutet görs interna värderingar där de ingående parametrarna stäms av med externa värderare. Värderingarna vid kvartalsskiftena för- anleder därför oftast endast mindre förändringar som mes- tadels beror på tydligt förändrade förutsättningar avseende avkastningskrav och kassaflöden för fastigheterna. Vid halv- årsboks- slutet görs desktop- värderingar av samtliga fastighe- ter av externa värderare. Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom Härnösand som vär- derats av NAI Svefa. Under andra kvartalet har ett antal lägenheter renoverats och hyrts ut till väsentligt högre hyresnivåer än tidigare. Avkastningskraven har också sjun- kit bland annat på grund av sjunkande marknadsräntor och ökad riskapitet bland investerare.

Som helhet har därför värdet på portföljen ökat med knappt ca 2,6 procent under första halvåret. Bolaget ser ett ökande intresse från ett flertal aktörer på orter och jämför- bara orter där Bolaget är aktivt.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %
Syd	23	55 386	700	90%	10%
Mitt	32	102 057	861	58%	42%
Norr	9	23 690	230	67%	33%
Totalt	64	181 133	1 791	69%	31%

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Syd	46 820	845	94%	96%	445	35%
Mitt	89 126	873	91%	98%	717	55%
Norr	18 596	785	88%	88%	122	10%
Totalt	154 542	853	92%	96%	1 285	100%

I ett flertal orter arbetar Amasten med att renovera och höja attraktiviteten och därmed hyrorna och värdena för bolagets lägenheter. Detta arbete inleddes i större omfattning under föregående kvartal och ett fyrtiotal lägenheter har färdigställts och hyrts ut bland annat i Olofström med betydande hyresökningar. Se avsnitt om Olofström längre fram.

Fastighetsmarknaden, Q2 2015 **Av Nordier Property Advisors**

Det råder fortfarande utbudsbrist på den svenska fastighetsmarknaden. De historiskt låga ränteläget har påverkat fastighetsmarknaden på flera sätt och inneburit att det idag finns större kapital allokaterat till fastighetsmarknaden än på mycket länge.

De fortsatta låga räntorna innebär att det inte ger någon avkastning i att investera i obligationer. Detta har inneburit att institutioner allokera om sina investeringar. Två av alternativen är aktier och direkta fastighetsinvesteringar. Institutionernas benägenhet att investera i aktier påverkar även fastighetsmarknaden indirekt då det innebär en uppvärdering av aktier och således även en högre värdering av fastighetsaktier.

Aktiekurserna för fastighetsbolagen har stigit rejält under det senaste året och börsbolagens efterfrågan på fastigheter är större än på mycket länge. Volym premieras och förutom att de befintliga börsbolagen är nettoköpare är det idag en tydlig trend att allt fler fastighetsbolag väljer att noteras för att utnyttja det gynnsamma börsklimatet.

Fastigheter som investering anses för närvarande vara mindre riskfyllda, än till exempel aktier, vilket i och med det låga ränteläget har ökat tillgångsslagets attraktivitet även för privat kapital.

Den ökande efterfrågan från flertalet aktörer på fastighetsmarknaden har lett till att prisnivåerna har stigit under det senaste året. Det går med tydlighet att uppvisa att den genomsnittliga fastighetsaffären som genomförs idag är på en högre prisnivå än vad den var för 6 månader sedan. Detta har dock inte hindrat en fortsatt stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar. Givet bristen i alternativplaceringar är det idag svårt att motivera fastighetsägare att sälja, trots högre priser.

Under årets inledande månader genomfördes färre affärer jämfört med motsvarande period föregående år och 2013. Bristen på utbud kombinerat med den stora efterfrågan har dock lett till att priserna fortsatt att stiga. I takt med att priserna har stigit har även fler affärer genomförts under det andra kvartalet.

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. I Amastens samlade bestånd finns dock ingen enskild hyresgäst som utgör mer än 1 procent av hyresvärdet, 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 Fin-spång, och Karlskoga. Norr representerar fastigheterna i Sol-lefteå och Härnösand.

Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014
Hysesintäkter					
Region Syd	10 647	6 587	21 445	12 954	34 697
Region Mitt	22 056	-	43 552	-	42 405
Region Norr	4 662	2 310	9 961	4 455	11 269
Totalt	37 365	8 897	74 958	17 409	88 371
Fastighetskostnader					
Region Syd	-4 763	-3 711	-11 625	-7 271	-20 996
Region Mitt	-9 008	-	-21 462	-	-19 393
Region Norr	-3 821	-1 631	-8 251	-3 446	-9 130
Totalt	-17 592	-5 342	-41 338	-10 717	-49 519
Driftsöverskott					
Region Syd	5 884	2 876	9 820	5 607	13 701
Region Mitt	12 685	-	22 090	-	23 012
Region Norr	774	679	1 710	1 085	2 139
Totalt	19 773	3 555	33 620	6 692	38 852

FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2015 till 553 mkr (524) och soliditeten till 41 procent (34). Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 43 mkr (275).

Räntebärande skulder och räntekostnad

Den största finansiella risken för bolaget är refinansieringsrisken, det vill säga risken att ej kunna refinansiera skulderna när de förfaller till betalning, eller att endast kunna göra detta till väsentligt högre kostnader. För att minska risken för att behöva refinansiera en allt för stor del av skulderna ett specifikt år och därmed utsättas för risken att kreditmarknaden är svag vid refinansieringen, arbetar bolaget aktivt med att sprida löptiderna på kreditportföljen. Utöver detta arbetar bolaget med ränterisken genom att sprida löptiden på räntebindningen. Bolaget eftersträvar att upprätthålla en god relation med sina kreditgivare.

Vid halvårsskiftet hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 54 procent (48) och på fastighetsnivå på 56 procent (60). Räntetäckningsgraden uppgick till 254 procent (45). De sammanlagda räntebärande skulderna uppgick till 722 mkr. Den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 2,7 procent (4,1). Genomsnittlig kreditbindningstid uppgår till 2,2 år.

Banker

Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering upp till maximalt 75 procent belåning på enskilda objekt. Inga obligationer används idag, men kan komma att användas i framtiden om bolaget finner detta gynnsamt.

Kreditbindningsstruktur

År	Belopp, mkr	Andel, %
0-1 år	349,81	48
1-5 år	330,62	46
Efter 5 år	41,93	6
Totalt	722,36	

Derivatinstrument

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18,0	2017-05-29	3,74	-1 527

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Nyckelhändelser under första halvåret

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

Förvärv av fastighetsbestånd i Ronneby

I juni tecknade Amasten ett överlåtelseavtal avseende ett fastighetsbestånd i Ronneby om 140 mkr och en bedömd direktavkastning om 8 procent. Beståndet om 396 mindre lägenheter utgör en samlad förvaltningsenhet om cirka 12 400 kvm i Ronneby med övervägande del studentlägenheter, bostäder och omsorgsverksamhet. Tillträde skedde i början av juli genom förvärv av majoriteten av aktierna i bolaget.

Förvärv av fastighetsbestånd i Timrå och Falun

I juni tecknades även överlåtelseavtal av ett fastighetsbestånd i Timrå och Falun. Transaktionen sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 217 mkr. Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till 222 mkr.

Portföljen omfattar 27 153 kvadratmeter och utgörs främst av fyra centralt belägna fastigheter i Timrå samt en handelsfastighet i ett bostadsnära handelsområde i Falun. De uthyrningsbara areorna utgörs av 37 procent handel, 22 procent bostäder och äldreboende, 21 procent kontor och resterande 23 procent blandade ytor, bland annat förskola, kommunal verksamhet, gym och en mindre del lager. Bland de största hyresgästerna återfinns Willy:s, Coop Nord, Systembolaget, Timrå Kommun och Landstinget. Direktavkastningen bedöms uppgå till 7 procent.

Försäljning av fastighetsbestånd i Borlänge

I maj avyttrade Amasten sin fastighet Rullaren 6 i Borlänge för 35,9 mkr genom försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Amasten Borlänge AB. Affären gjordes som ett led i arbetet att förtäta och effektivisera Amastens bestånd.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Förvärv av fastighetsbestånd i Strängnäs, Sala, Järna och Skinnskatteberg

Efter periodens slut träffades ett avtal om förvärv av det fastighetsbestånd i Strängnäs, Sala, Järna och Skinnskatteberg som beskrevs i pressmeddelande den 1 juni 2015. Säljare är Sterner Stenhus Fastigheter AB, ett bolag delägt av Sterner Stenhus och Kvalitena. Transaktionen sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 291 mkr. Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till 296 mkr. Portföljen omfattar 31 842 kvadratmeter och utgörs av 13 fastigheter i Strängnäs, Järna och Sala samt

en mindre del (11 procent) bostäder Skinnskatteberg. De uthyrningsbara areorna utgörs av 57 procent bostäder, 20 procent vård, 15 procent butiker 4 procent kontor, 3 procent restauranger och 1 procent övrigt. Vakansgraden uppgår till låga 2 procent. De största kommersiella hyresgästerna utgörs av Sala Kommun, ICA, SEB och Vidarkliniken. Direktavkastningen bedöms uppgå till 6 procent baserat på första årets driftnetto.

Bemyndigande att emittera aktier

Det bemyndigande som gavs Amastens styrelse att emittera stamaktier av extra bolagsstämma den 23 juni 2015 registrerades av bolagsverket den 14 augusti 2015.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 juni till 17 personer totalt i koncernen varav sju 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 första kvartalet till 7 mkr (1,5) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Periodens resultat uppgick till -3,4 mkr (-2,9).

Transaktioner med närstående

Aktierna i Amasten Holding AB (publ) ägs till cirka 13 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 en nettofordran på Thomas Melin med av honom kontrollerade bolag uppgående till knappt 2 miljoner kronor.

Jämförelsetal och tidigare verksamhet

Jämförelsetal inom parentes avser period januari-juni 2014. 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. 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 2014 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.

Amasten tillämpar i denna delårsrapport IFRIC 21 med innebörden att fastighetsskatt skuldförs i samband med att de uppstår den 1 januari. Den del av fastighetsskatten som avser senare kvartal redovisas som förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen.

I övrigt är redovisningsprinciper och värderingsgrund oförändrad jämfört med årsredovisningen för 2014.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2014 som finns tillgänglig på www.amasten.se

VÄRDEHÖJANDE ÅTGÄRDER I OLOFSTRÖM



Fastigheten i Olofström förvärvades i juni 2014 och omfattar 207 lägenheter. Sedan årsskiftet 2014 har Amasten påbörjat ett omfattande projekt med målet att lyfta fastigheten och omringliggande område. Olofström utgör en liten del av Amastens bestånd men illustrerar de möjligheter till värdehöjande åtgärder som finns i stora delar av Amastens bestånd.

Om Olofström

Olofström ligger i Blekinge och har 13 000 invånare. Orten har en positiv befolkningstrend och ökade med cirka 1 procent under 2014. Olofström har en lång industritradition som sträcker sig tillbaka till 1700-talet med järnbruk och tillverkande industri. Sedan 80-talet är Volvo Personvagnar den största arbetsgivaren med drygt 2 000 arbetstillfällen. Volvo i Olofström tillverkar karosdelar till bland annat nya XC90 och man har under de senaste tre åren investerat 1,2 miljarder kronor i en ny produktionslina. I Olofström finns det ett flertal börsbolag verksamma såsom ABB, ÅF och Finnveden. Orten har tack vare detta en låg arbetslöshet och en väl fungerande handel med såväl Lindex som Kappahl.

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät råder brist på hyresrätter och det allmännyttiga bostadsbolaget Olofströmshus redovisande 2014 en vakansgrad om 0,2 procent. Inte minst råder brist på lägenheter renoverade till en modern standard.

Värdeskapande arbete i Olofström

Fastigheten i Olofström är attraktivt belägen med närhet till både centrum och Volvo. Husen under en längre tid och under flera tidigare ägare präglats av passiv förvaltning med låga hyror och visst eftersatt underhåll som följd. Skicket var dock reflekterat i Amastens låga förvärvspris. Under våren 2015 har Amasten förbättrat utemiljön genom att bl.a. räkta upp staket, monterat nya skyltprogram, asfalterat gångvägar och parkeringar, ansat och förbättrat grönytor. Nya miljöhus

har monterats för källsortering av hushållsavfall vilket också sänker sophanteringsavgifterna. Åtgärderna höjer sammantaget områdets allmänna attraktivitet och skapar på så sett en ökad efterfrågan för våra lägenheter i området. Med ökad trivsel kommer mindre slitage och högre betalningsvilja.

I fastigheten har det funnits ett mindre antal tomställda lägenheter sedan förvärvet som inte var i uthyrningsbart skick. Givet den starka efterfrågan på lägenheter renoverade till en modern standard har Amasten startat upp två typer av lägenhetsrenoveringar där vi i den ena totalrenoverar sämre lägenheter och den andra ”lätt”-renoverar lägenheter med mindre behov. Hittills har sex lägenheter färdigställts. Programmen kommer rulla vidare under kommande år med successiva renoveringar vartefter lägenheter tomställs.

I totalrenoveringen ingår nytt badrum, nytt kök, parkettgolv, ommålning, stambyte/relining, ny el och nya fönster. I de totalrenoverade lägenheterna har hyran gått från en hyresnivå på 718 kr/kvm/år till 1 250 kr/kvm/år för den nya hyresgäst som flyttar in.

I ”lätt”-renoveringen ingår nya parkettgolv, ommålning av väggar och kök vid behov och byte av samtliga innerdörrar. I dessa lägenheter har hyresnivån gått från 718 kr/kvm & år till 950 kr/kvm/år. Renovering av detta gör vi till viss del med egen personal och det övriga i samarbete med lokala entreprenörer. Den genomsnittliga renoveringskostnaden har hittills uppgått till 3 500 kr/kvm inklusive moms.

Sedan förvärvet i juni 2014 har värdet ökat med 10 procent efter avdrag för investeringar.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014	Rullande jul 2014- jun 2015
Hyresintäkter	37 365	8 897	74 958	17 409	88 371	145 920
Fastighetskostnader	-17 592	-5 342	-41 338	-10 717	-49 519	-80 140
Driftsöverskott	19 773	3 555	33 620	6 692	38 852	65 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	1 317	0	1 317	0	0	1 317
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	15 446	31 000	22 897	31 000	46 735	38 632
Förvaltnings- och administrationskostnader	-7 204	-2 307	-12 645	-4 268	-16 683	-25 060
Övriga rörelseintäkter	0	92	0	92	240	148
Rörelseresultat	29 332	32 340	45 189	33 516	69 144	80 817
Finansiella poster						
Finansiella kostnader	-4 940	-2 769	-9 751	-4 990	-19 546	-24 307
Värdeförändringar derivat, realiserade	172	-184	195	-184	-203	176
Finansnetto	-4 768	-2 953	-9 556	-5 174	-19 749	-24 131
Resultat före skatt	24 564	29 387	35 633	28 342	49 395	56 686
Aktuell skatt	0	0	0	0	-1 641	-1 641
Uppskjuten skatt	-3 985	-6 779	-6 160	-6 779	-8 892	-8 273
Periodens resultat	20 579	22 608	29 473	21 563	38 862	46 772
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	20 579	22 608	29 473	21 563	38 862	46 772
Förvaltningsresultat före skatt	7 629	-1 521	11 224	-2 566	2 623	16 413
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,08	-0,02	0,11	-0,03	0,03	0,17
Totalresultat efter skatt per stamaktie (kr) före utspädning	0,21	0,23	0,30	0,22	0,39	0,47
Totalresultat efter skatt per stamaktie (kr) efter utspädning	0,21	0,23	0,30	0,22	0,39	0,47

Periodens totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 284 700	1 227 881	1 285 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	778	799	445
Summa anläggningstillgångar	1 285 478	1 228 680	1 285 945
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 947	2 819	5 194
Övriga fordringar	10 214	9 900	11 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 523	4 373	1 844
Likvida medel	43 113	274 938	60 599
Summa omsättningstillgångar	61 797	292 030	78 715
SUMMA TILLGÅNGAR	1 347 275	1 520 710	1 364 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	552 820	524 083	531 347
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19 556	11 283	13 396
Långfristiga räntebärande skulder	710 222	539 795	745 611
Derivat	1 527	1 703	1 722
Långfristiga icke räntebärande skulder	598	510	497
Summa långfristiga skulder	731 903	553 291	761 226
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	12 134	191 084	10 630
Leverantörsskulder	10 561	13 625	15 866
Övriga skulder	11 380	204 335	10 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 477	34 292	35 202
Summa kortfristiga skulder	62 552	443 336	72 087
Summa skulder	794 455	996 627	833 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 347 275	1 520 710	1 364 660

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014
Ingående eget kapital	531 347	93 854	93 854
Periodens resultat	29 473	21 563	38 862
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	29 473	21 563	38 862
Transaktioner med bolagets ägare			
Nyemission	0	415 000	415 000
- emissionskostnader	0	-36 334	-42 369
Apportemission	0	30 000	30 000
Utdelning	-8 000	0	-4 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-8 000	408 666	398 631
Utgående eget kapital	552 820	524 083	531 347

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	29 332	1 340	45 189	2 516	69 144
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-15 446	0	-22 897	0	-49 381
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-1 317	0	-1 317	0	0
Betald ränta	-4 906	-3 664	-9 854	-4 921	-20 363
Betald skatt	-903	-353	-2 924	-1 218	-1 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 760	-2 677	8 197	-3 623	-2 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar rörelsefordringar	-171	465	-568	-2 119	-5 448
Förändringar rörelseskulder	-2 511	4 234	-8 142	9 547	13 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 078	2 022	-513	3 805	5 915
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-151 839	-1010	-151 839	-344 504
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8 506	0	8 506	0	0
Investering i befintliga fastigheter	-6 262	-588	-9 000	-588	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	0	-381	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 244	-152 427	-1 885	-152 427	-344 504
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	391 798	0	391 798	372 630
Utdelning - preferensaktier	-4 000	0	-8 000	0	-4 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-109	0	101	16	313
Upptagna lån	0	49 750	0	70 750	402 193
Amortering/lösen av lån	-4 011	-17 430	-7 189	-39 840	-372 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 120	424 118	-15 088	422 724	398 352
Periodens kassaflöde	-1 798	273 713	-17 486	274 102	59 763
Likvida medel vid periodens början	44 911	1 225	60 599	836	836
Likvida medel vid periodens slut	43 113	274 938	43 113	274 938	60 599

NYCKELTAL I URVAL

	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014	Rullande jul 2014- jun 2015
Aktierelaterade, kr per aktie						
Genomsnittligt antal stamaktier	98 843 303	17 176 569	98 843 303	17 176 569	58 009 936	98 843 303
Driftsöverskott	0,20	0,21	0,34	0,39	0,67	0,67
Rörelseresultat	0,30	1,88	0,46	1,95	1,19	0,82
Förvaltningsresultat före skatt	0,08	-0,02	0,11	-0,03	0,03	0,17
Periodens resultat	0,21	0,23	0,30	0,22	0,39	0,47
Antal stamaktier per periodens slut						
Antal stamaktier per periodens slut	98 843 303	98 843 303	98 843 303	98 843 303	98 843 303	98 843 303
Fastigheter, redovisat värde, kr/aktie	13,00	12,42	13,00	12,42	13,01	13,00
Eget kapital, kr/aktie	3,57	3,28	3,57	3,28	3,35	3,57
Substansvärde, kr/aktie	3,78	3,41	3,78	3,41	3,51	3,78
Börskurs per bokslutsdagen	2,58	3,75	2,58	3,75	2,50	2,58
Fastighetsrelaterade						
Antal kvadratmeter	181 133	176 292	181 133	176 292	186 036	181 133
Hyresvärde helår, kr/kvm	824	834	824	834	827	824
Hyesintäkter helår, kr/kvm	757	812	757	812	761	757
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut %	92	97	92	97	92	92
Överskottsgrad, %	53	40	45	38	44	45
Redovisat värde, kr/kvm	7 093	6 965	7 093	6 965	6 910	7 093
Antal fastigheter	64	59	64	59	65	64
Direktavkastning, %	6,2	4,1	5,2	3,8	3,0	5,1
Förvaltningsresultat före skatt, kr/kvm	136	167	197	-56	273	313
Finansiella						
Se finansiella nyckeltal i intjäningsprognos för bedömning efter genomförda förvärv						
Räntetäckningsgrad, %	254	45	215	49	113	168
Soliditet, %	41	34	41	34	41	41
Skuldsättningsgrad, ggr	1,44	1,90	1,44	1,90	1,57	1,44
Belåningsgrad, %	54	48	54	48	55	54
Belåningsgrad, fastigheter, %	56	60	56	60	59	56

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014
Nettoomsättning	7 000	1 505	3 085
Administrationskostnader	-10 409	-3 868	-12 068
Övriga rörelseintäkter	-	-	92
Rörelseresultat	-3 409	-2 363	-8 891
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17	-579	-1 709
Resultat för skatt	-3 426	-2 942	-10 552
Uppskjuten skatt	-	-	3 447
Periodens resultat	-3 426	-2 942	-7 105

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	98 985	90 000	101 747
Fordringar på koncernföretag	574 417	235 837	578 623
Kortfristiga fordringar	11 942	31 533	2 691
Kassa och bank	12 440	262 051	21 138
SUMMA TILLGÅNGAR	697 784	619 421	704 199
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	103 966	103 966	103 966
Fritt eget kapital	363 263	429 901	379 367
Räntebärande skulder	0	21 000	0
Skulder till koncernföretag	224 126	52 602	214 207
Övriga skulder	6 429	11 952	6 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	697 784	619 421	704 199

RESULTATPROGNOS

Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och resultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kan ske. Prognosen är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Amasten kommer under hösten 2015 att i tillägg till resultatprognosen även börja publicera en bedömning av aktuell intjäningsförmåga.

Om resultatprognosen

För att ge en mer komplett bild av Amasten efter de förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2014, sammanställde bolaget en prognos i det prospekt som publicerades den 30 maj 2014. Den har sedan justerats vid flera tillfällen. Prognosen för 2015 är en bedömning över hur resultatet bör kunna utvecklas. Antaganden och förklaringar finns i nedan tillhörande noter. I tillägg till resultaträkningen inkluderas även ett antal nyckeltal med relevans för aktieägare och kreditgivare.

Resultatprognosen baseras till största delen på tre faktorer. Den första och viktigaste faktorn gäller hyresintäkter samt driftskostnader och påverkas av bolagets förmåga att bedriva en professionell förvaltning och därmed optimera driftnettot. Vissa åtgärder, såsom prioriteringar mellan olika underhålls-åtgärder och ramavtal för upphandling av varor för löpande underhåll, kan medföra en påverkan i större omfattning på kort sikt. Andra åtgärder, såsom till exempel omförhandling av elavtal, vartefter gällande avtal löper ut, medför istället en påverkan på längre sikt. Förändringar av intäkter och kostnader i fastigheter tar dock generellt längre tid att påverka än i många andra branscher.

Den andra och näst största faktorn för ett fastighetsbolag är finansiella kostnader. Här kan bolaget på sikt påverka räntemarginaler vartefter nu gällande (och i prognosen använda) villkor går att omförhandla.

Den tredje viktigaste faktorn avser kostnaderna för central administration, det vill säga de kostnader bolaget har för att bedriva verksamheten utöver den operationella driften av fastigheterna. I detta avseende har prognosen upprättats mot bakgrund av kända befintliga kostnader samt antaganden om ytterligare resurser som bedöms nödvändiga i takt med att bolaget växer.

Det finns också faktorer som ligger delvis eller helt utanför bolagets kontroll. Hyresgästers betalningsförmåga ligger delvis utanför bolagets kontroll. Därtill kan andra oförutsedda händelser inträffa som påverkar prognosen. Till dessa hör bland annat, men inte uteslutande, förändringar i regelverk avseende redovisning, juridiska omkostnader, ökade drifts- och underhålls-kostnader, till exempel på grund av kall och snörik vinter samt minskad uthyrningsgrad och lägre hyresnivåer hänförliga till plötsliga beslut om nedläggning av en hyresgästs verksamhet. Vidare är det allmänna ränteläget, som påverkar räntebasen i de finansiella kostnaderna utöver räntemarginalen, en faktor som bolaget inte kan styra på annat sätt än genom ändrad belåningsgrad.

Prognos för 2015 (reviderad 2015-08-21)

På nästa sida återfinns prognosen i sin helhet.

- Intäkter 167,3 mkr
- Direktavkastning 5,9 procent
- Förvaltningsresultat 44,3 mkr
- Periodens resultat 58,3 mkr
- Räntetäckningsgrad 313 procent

Kommentarer avseende prognos för 2015

Jämfört med föregående prognos från 3 juli 2015, har omsättningen reviderats upp med fem procent till 167,3 mkr med anledning av att förvärvsvillkoren nu uppfyllts avseende det meddelade förvärvet av ett bestånd i Timrå och Falun. Tillträde sker under tredje kvartalet. Fastighetskostnaderna i det befintliga har justerats upp något, till följd av något högre underhållskostnader, främst avseende renovering av lägenheter och förbättring av utemiljöer. Därtill har kostnaderna för central administration ökat för helåret då bolaget befinner sig i tillväxtfas vilket lett till ökade personalkostnader samt en del ökade kostnader avseende IT och juridiska tjänster. Vidare har realiserade värdeförändringar ökat mer än vad som tidigare antagits. Slutligen bedöms kostnaden för aktuell skatt bli lägre än tidigare uppskattats. Sammantaget medför ändringarna att prognosen avseende totalresultatet för 2015 ökar med åtta procent, jämfört med föregående prognos.

Resultatprognos (reviderad 2015-08-21)

not	mkr	Prognos avseende 2015
1	Hyresintäkter	167,3
2	Fastighetskostnader	-82,5
	Driftsöverskott	84,8
3	Direktavkastning	5,9%
4	Realiserade värdeförändringar fastigheter	1,4
5	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	22,9
6	Central administration, totalt	-19,7
7	Aktivering av periodiskt underhåll	-
	Rörelseresultat (EBITA)	89,4
	Finansiella poster	
8	Finansiella kostnader	-20,8
9	Orealiserade värdeförändringar derivat	0,0
	Resultat före skatt	68,6
10	Aktuell skatt	-5,3
11	Uppskjuten skatt	-5,0
	Periodens totalresultat	58,3
12	- varav preferensaktieägarna	16,0
12	- varav stamaktieägarna	42,3
13	Förvaltningsresultat	44,3
14	- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	28,3
	Prognosticerat resultat efter skatt hänförligt till olika aktieslag, %	
12	- Preferensaktieägarna	27%
12	- Stamaktieägarna	73%
	Prognosticerade nyckeltal för portfölj och lån	
	Direktavkastning	5,9%
	Räntetäckningsgrad på driftnetto - banklån	408%
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat	313%
	Belåningsgrad - seniorlån	62%
15	Rörelseresultat (EBITA)/Räntebärande skuld	10%
16	Utdelningstäckning på preferensaktier	364%
17	Prognosticerade nyckeltal per genomsnittligt antal stamaktier under perioden	106 126 457
18	Förvaltningsresultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,27
19	Periodens resultat före skatt per stamaktie, kr	0,50
20	Periodens totalresultat per stamaktie, kr	0,40

Noter till resultatprognos 2015, reviderad och publicerad 21 augusti 2015

1. **Hyresintäkter:** Kontrakterade och bedömda tillkommande hyror för innevarande portfölj och förvärv där alla villkor för förvärvets genomförande har uppfyllts. Förvärven har inkluderats per tillträdesdatum.
2. **Fastighetskostnader:** Kostnader för fastigheternas löpande drift, samt löpande och planerat underhåll, fastighetsskatt mm.
3. **Direktavkastning:** Beräknas som driftnettot under det aktuella året dividerat med det senaste marknadsvärdet för fastigheterna.
4. **Realiserade värdeförändringar:** Avser bidrag från genomförda försäljningar.
5. **Orealiserade värdeförändringar:** Avser förändringar i värde på fastigheter i befintligt bestånd. Redovisade realiserade värdeförändringar har inkluderats.
6. **Central administration:** avser administrativa kostnader för koncernens förvaltning som inte är direkt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning utan avser mer kameral förvaltning och ledning.
7. **Aktivering av investeringar:** Aktivering av periodiskt underhåll har tidigare särredovisats men för att göra resultatprognosen mer jämförbar med resultaträkningens IFRS-principer, så bokas detta istället mot driftkostnader och värdeförändring i enlighet med IFRS.
8. **Finansiella kostnader:** Förväntade finansiella kostnader, uteslutande räntekostnader.
9. **Orealiserade värdeförändringar på derivat:** Har inte prognostiserats i resultatet för att inte spekulera i ränteutvecklingen.
10. **Bedömd aktuell skatt på resultat före skatt.** Sannolikt kan skattebelastningen sänkas men ingen mer detaljerad analys har gjorts.
11. **Uppskjuten skatt.** Avser skatt på realiserade värdeförändringar.
12. **Resultat efter skatt** fördelat utifrån den utdelning som tillfaller preferensaktieägarna och det återstående resultatet som tillfaller stamaktieägarna. Dock föreslås ingen utdelning ske på stamaktier. Detta belopp balanseras således i ny räkning och kommer att återinvesteras för att bygga portföljen vidare.
13. **Förvaltningsresultat:** Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
14. **Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna:** Förvaltningsresultatet för perioden reducerat med periodens utdelning till preferensaktieägarna.
15. **Rörelseresultat (EBITA) dividerat med räntebärande skuld:** ett kreditmått och uttrycker den totala räntebetalande förmåga bolaget har på aktuell skuldsättning. Kan också ses som ett stresstest på maximal räntenivå bolaget kan betala.
16. **Utdelningstäckning på preferensaktier:** Totalresultatet efter skatt dividerat med utdelningen på preferensaktierna.
17. **Prognosticerade nyckeltal per stamaktie:** Genomsnittligt antal stamaktier har beräknats som 98 843 303 aktier under januari-augusti, samt 123 256 867 aktier under september-december, vilket ger ett genomsnittligt antal aktier i den reviderade prognosen om 106 126 457.
18. **Förvaltningsresultatet för perioden** reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.
19. **Resultat före skatt för perioden** reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.
20. **Periodens totalresultat efter skatt** inklusive värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, dividerat med genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning.

Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och resultat bedöms kunna utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kan ske. Prognosen är därför enbart ett beaktande som ett scenario såsom Amastens bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

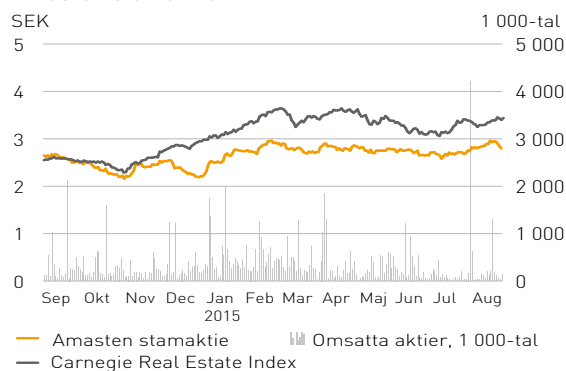
AMASTENS AKTIER

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. Bolaget stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF.

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2015-06-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 500 000	-	12 500 000	12,6	12,6
Fastighets AB Balder	10 000 000	-	10 000 000	10,0	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	9 672 836	27 630	9 700 466	9,7	9,8
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 248 450	123 023	5 371 473	5,4	5,3
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3 920 431	60 954	4 907 805	4,0	4,0
Danske Capital Sverige AB	3 730 000	76 000	3 806 000	3,8	3,8
Familjen Kamprads Stiftelse	2 300 000	38 000	2 038 000	2,4	2,3
Lommen Holding AB	2 081 495	-	2 081 495	2,1	2,1
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	2,0	2,0
Greybull AB	1 942 292	-	1 942 292	2,0	2,0
Summa	53 395 504	349 898	59 572 189	54,0	54,0
Övriga	45 447 799	450 102	40 071 114	46,0	46,0
Amasten totalt	98 843 303	800 000	99 643 303	100	100

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

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

Stockholm den 21 augusti 2015

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 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 per aktie

Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal stamaktier.

Hyresvärde

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

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandards 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

KALENDARIVM 2015

2015-11-20 : Delårsrapport januari - september 2015

2016-02-25 : Bokslutskommuniké 2015

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 Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Marknadsvärdet efter tillträde till de nya förvärven kommer att uppgå till cirka 1,9 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 70 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 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 fortsätta växa fastighetsbeståndet. 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.

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 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 Nord. 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 (35 procent) utgörs idag av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (55 procent) utgörs av Finspång och Karlskoga; båda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (10 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Sollefteå och Härnösand, 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



AMASTEN
HOLDING AB (publ)