



Kv1

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2018

AMASTEN

Delårsrapport januari–mars 2018

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2017.

Kvartalet januari – mars 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 68 mkr (65)
- Driftsöverskottet uppgick till 29 mkr (26)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 mkr (2)
- Periodens resultat uppgick till 31 mkr (33)
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,17 kr (0,20) före utspädning och 0,16 kr (0,20) efter utspädning
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie uppgick till 5,4 kr (5,2)
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 3,9 procent (4,3) och överskottsgraden var 42 procent (40).

Väsentliga händelser under kvartalet

- 1 februari tillträdde Amastens nya ledningsgrupp.
- Samarbete för smart uppföljning av energiförbrukning.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Uppdaterat finansiellt mål, 15 procent årlig avkastning på eget kapital.

Perioden i korthet, mkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017	Rullande 12 månader
Hyresintäkter, mkr	68	65	274	277
Driftsöverskott, mkr	29	26	133	136
Förvaltningsresultat, mkr	5	2	20	22
Periodens resultat, mkr	31	33	46	43
Verkligt värde, mkr	2 900	2 591	3 063	2 900
Uthyrbar area, kvm	288 580	301 015	329 583	288 580
Uthyrningsgrad, procent	93	92	92	93
Överskottsgrad, procent	42	40	49	49
Belåningsgrad, procent	64	61	66	64
Räntetäckningsgrad, procent	131	116	130	133
Avkastning på eget kapital, procent	13,3	15,2	5,2	4,7
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie	5,4	5,2	5,1	5,4

Definitioner, se sid 19.

HYRESINTÄKTER

68 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTAT

5 MKR

FASTIGHETSVÄRDE

2 900 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT

29 MKR

DIREKTAVKASTNING

3,9 %

SUBSTANSVÄRDE/STAMAKTIE

5,4 KR

VD har ordet

Nya Amasten. Under årets första tre månader har 11 nya medarbetare rekryterats och anslutits till bolaget, vilket motsvarar 26 procent av personalstyrkan. Dessa rekryteringar i kombination med befintlig personal kommer alla att ha en viktig roll i "Nya Amasten". Rekryteringarna har skett inom såväl fastighetsförvaltning som ledningsgruppen. Den nya ledningsgruppen består numera av Jan-Erik Höjvall, VD, Hans Ragnarsson, CFO, Mikael Rånes, Förvaltningschef, Ellen Reichard, Affärsutvecklingschef, och Magnus Jägré, IT-/Hållbarhetschef.



Inom fastighetsförvaltningen har en ny organisation rekryterats under ledning av Mikael Rånes. Amasten arbetar numera efter fyra fastighetshubbar; Sundsvall, Mälardalen, Finspång och Blekinge. Ansvariga fastighetschefer för tre av dessa fastighetshubbar är redan på plats. Fastighetscheferna ansvarar för sin egen förvaltningsorganisation bestående av projektledare, uthyrare och fastighetsskötare. Den nya strukturen inom fastighetsförvaltningen innebär att vi kan avsluta avtal med externa förvaltare vilket innebär kostnadsbesparingar. Vi har infört ett gemensamt sätt att arbeta med vår förvaltning där fokus på fastighetsutveckling premieras.

En prioriterad uppgift är att konvertera lokaler till bostadslägenheter och att uppgradera lägenheter till högre standard. *Under kvartalet pågår byggnation i 42 lägenheter.* Motsvarande siffra föregående år uppgick till 23 lägenheter. Kombinationen av hyresgästers efterfrågan på lägenheter av högre standard, bostadsbrist och stark betalningsvilja medför att uppgraderingsprocessen snabbt blir en integrerad fabrik inom bolaget.

Förvaltningen har lyckats leverera betydande uthyrningar, däribland tre större i Finspång, Ronneby och Strängnäs med en sammanlagd ökad årshyra om 3,8 mkr och ett sammanlagt hyresvärde för hyresperioden uppgående till 60 mkr. Det intensiva förvaltningsarbetet har bidragit till en marknadsvärdetillväxt om 34 mkr för de tre fastigheterna. Den nya förvaltningsorganisationen arbetar aktivt med uthyrning av resterande vakanta lokaler i beståndet som vi inte avser konvertera till bostäder. Bolaget har i princip inga bostadsvakanser förutom bostäder som uppgraderas till högre standard och därmed högre hyra. Vi arbetar aktivt med att sänka våra taxebundna kostnader.

Det första kvartalet var kallare och det snöade mer än under ett normalår. I Sundsvall kom det exceptionellt mycket snö. Driftsöverskottet för det första kvartalet uppgick till 28,8 mkr. *Utfallet uppfyllde våra förväntningar trots vintervädret.* Förvaltnings- och administrationskostnaderna sjönk till 8,4 mkr från 9,0 mkr jämfört med föregående år. Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 36,7 mkr. Dessa värdeförändringar är i huvudsak reella då det rör sig om nytecknade hyreskontrakt. Vi kan konstatera att vi är på rätt väg nu. *Det innebär att vi nu kan höja rullande intjäsningsförmåga med 3 mkr till 55 mkr.*

Amastens personal är engagerad och motiverad för det nya arbetssätt som bolaget nu tillämpar. Inom ekonomiavdelningen pågår ett projekt som innebär insourcing av ekonomifunktionen som idag ligger på extern part till stor del. I kvartalet genomfördes inga fastighetsaffärer av större dignitet. Vi analyserar noggrant möjliga fastighetsaffärer som ligger inom våra fastighetshubbar. Vi undersöker möjligheten till att bygga bostäder på ett mera ekonomiskt sätt.

Det finns en oro på fastighetsmarknaden som rör bostadsrättsutvecklarna. Det finns gott om osålda bostadsrätter i ett flertal städer. Köparna av bostadslägenheter har fått mindre möjligheter till finansiering. Detta påverkar dock inte Amasten, eftersom vi endast äger och förvaltar bostadshyreshus och kommersiella fastigheter. Dessa fastigheter har stabila kassaflöden och vi kan sova gott om natten.

Stockholm i maj 2018

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även en mindre andel samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Beståndet finns främst i Finspång, Ronneby samt Sundsvallsregionen och Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljens yta till 64 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.

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

STRATEGI

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

Geografisk strategi

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

Vid utgången av perioden svarade Blekinge (34 procent), Finspång (29 procent), Mälardalen (25 procent) och Sundsvall (12 procent) av det verkliga värdet.

Sektorstrategi

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

Resultat, intäkter och kostnader

FÖRSTA KVARTALET 2018

Hyresintäkter

Intäkterna för januari till mars uppgick till 68,0 mkr (65,0), vilket är en ökning med 3,0 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Intäktsökningen beror på ett utökat fastighetsinnehav. För jämförbara fastigheter har intäkterna ökat med 2,0 mkr, eller 3,9 procent. Den sammanlagda ekonomiska vakansen uppgick vid utgången av perioden till 7,1 procent vilket är en minskning med 1,1 procentenheter sedan årsskiftet.

För jämförbara bostäder har intäkterna ökat 0,9 mkr, eller 3,2 procent, till 28,6 mkr (27,7). Intäktsökningen beror dels på årliga hyresförhandling, dels på ökade hyror från uppgraderade lägenheter. Vid utgången av mars var 49 av 2 645 lägenheter vakanta vilket motsvarar en total vakans om 1,9 procent. Justerat för 30 lägenheter vilka tomtställts inför renovering uppgick den reella vakansen till 0,7 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för samtliga bostäder har under perioden ökat från 955 kronor per kvadratmeter vid början av året till 961 kronor per kvadratmeter vid utgången av kvartalet.

Intäkterna för jämförbara lokaler har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 0,2 mkr och uppgick till 22,7 mkr (22,5). Den ekonomiska vakansen för lokaler uppgick till 16,2 procent. Den genomsnittliga hyresnivån för lokaler har under perioden ökat från 948 kronor per kvadratmeter till 963 kronor per kvadratmeter vid utgången av kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 39,2 mkr 38,8 mkr. För jämförbara fastigheter uppgick fastighetskostnaderna till 31,0 mkr (33,0). Ökade kostnader uppvärmning och snöröjning har påverkat negativt och lägre kostnader för underhåll har påverkat positivt.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden har jämfört med motsvarande perioden föregående år ökat med 2,6 mkr och uppgick till 28,8 mkr (26,2). Överskottsgraden uppgick till 42 procent (40). För jämförbara fastigheter har driftsöverskottet ökat med 4,0 mkr och uppgick till 22,4 mkr (18,3). Överskottsgraden för jämförbara fastigheter har ökat från 36 procent föregående år till 42 procent.

Finansnetto

Koncernens finansnetto har i förhållande till motsvarande period föregående år ökat med 0,7 mkr och uppgick till -15,6 mkr (-14,9). De ökade räntekostnaderna förklaras av ökade räntebärande skulder för att finansiera ett större fastighetsbestånd. Räntekostnader har också påverkats negativt av en högre genomsnittlig räntenivå

under perioden än jämfört med föregående kvartal. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,31 (1,16).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 2,5 mkr och uppgick till 4,8 mkr (2,3). Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftsöverskott.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Den sammanlagda värdeuppgången för fastigheter uppgick till 36,7 mkr (43,8), vilket motsvarar en tillväxt om 1,2 procent. Den realiserade värdeuppgången uppgick till 3,0 mkr (-0,6) och den orealiserade värdeuppgången uppgick till 33,7 mkr (44,4). Värdeuppgången beror på förbättrade kassaflöden och på sänkt direktavkastning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sänkts från 5,86 procent vid årsskiftet till 5,74 procent vid utgången av mars. Justerat för sålda fastigheter har genomsnittligt direktavkastningskravet sänkts från 5,78 procent till 5,74 procent.

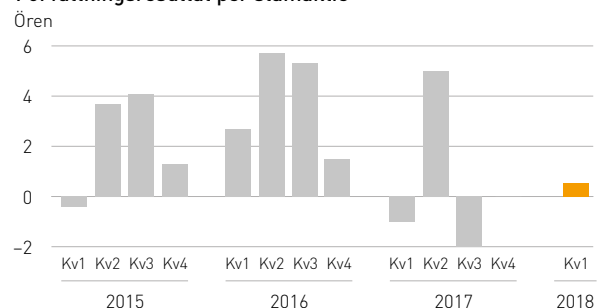
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -29,0 mkr (-6,0). Kassaflödet från investeringsverksamhet har till följd av fastighetsförsäljningar ökat och uppgick till 199,2 mkr (-8,3). Amorteringar av lån i samband med fastighetsförsäljningar har medfört att kassaflödet från finansieringsverksamhet minskat till -164,3 mkr (-11,4). Det totala kassaflödet för perioden uppgick till 6,0 mkr (-25,8), vilket är en förbättring med 31,8 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 202,7 mkr (196,7)

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 30,6 mkr, vilket är 2,6 mkr lägre än för motsvarande period föregående år. Det lägre resultatet beror huvudsakligen på lägre värdeförändring för fastigheten.

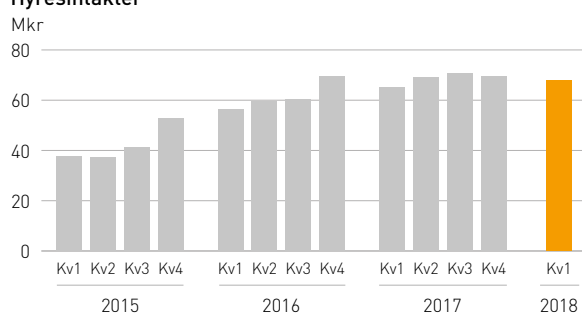
Förvaltningsresultat per stamaktie



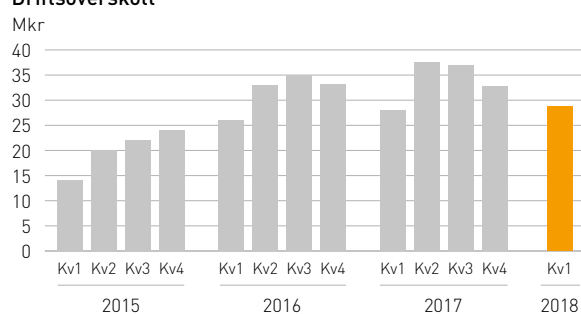
Nyckeltal i urval

Nyckeltal i urval	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017	Rullande 12 månader
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Hysesintäkter, mkr	68	65	274	277
Driftsöverskott, mkr	29	26	133	136
Förvaltningsresultat, mkr	5	2	20	22
Direktavkastning, procent	3,9	4,3	4,8	4,8
Värdetförändringar fastigheter, mkr	37	44	48	41
Periodens resultat, mkr	31	33	46	43
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	10 048	8 608	9 292	10 048
Uthyrbar area, kvm	288 580	301 015	329 583	288 580
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	92	92	93
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	0,3	-1,4	12,4	
Överskottsgrad, procent	42	40	49	49
Finansiella uppgifter				
Avkastning på eget kapital, procent	13,3	15,2	5,2	4,7
Belåningsgrad, procent	64	61	66	
Belåningsgrad fastigheter, procent	71	68	72	
Finansnetto, mkr	-16	-15	-66	-67
Medelränta, procent	2,9	3,0	2,8	
Räntetäckningsgrad, procent	131	116	130	133
Soliditet, procent	30	32	28	
Aktierelaterade uppgifter				
Eget kapital, kronor per stamaktie	4,8	4,6	4,6	
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	0,01	-0,01	0,02	0,04
Periodens resultat, kronor per stamaktie	0,17	0,20	0,20	0,18
Substansvärde(EPRA NAV), kronor per stamaktie	5,4	5,2	5,1	

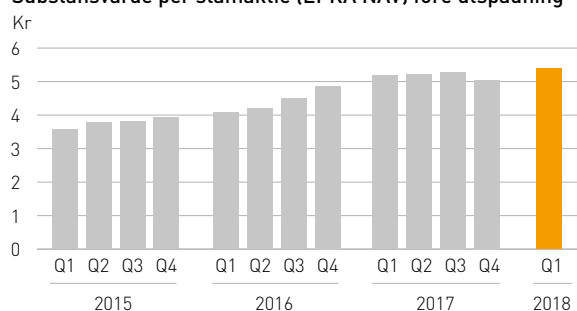
Hysesintäkter



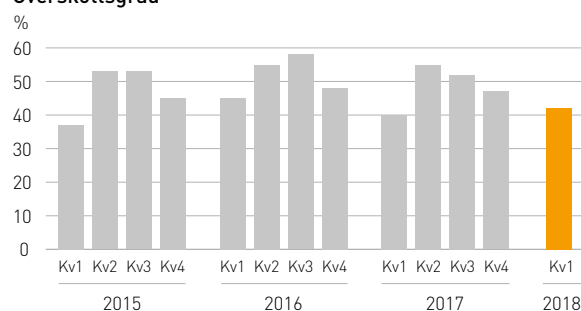
Driftsöverskott



Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV) före utspädning



Överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Per fastighetstyp	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area	Hyresvärde ¹¹ mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde	Värde i kr/kvm	Andel
Bostäder	157	2 446	183 867	173	940	3,7%	1 824	9 922	63%
Lokaler	39	187	90 080	87	964	13,8%	939	10 426	32%
Industri	1	0	2 932	1	447	39,1%	12	3 922	0%
Samhälls	4	12	11 701	13	1 078	4,6%	125	10 640	4%
Summa	201	2 645	288 580	274	948	7,1%	2 900	10 048	100%

¹¹ Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden 201 fastigheter med en uthyrningsbar area om 288 600 kvadratmeter (330 000) och 2 645 hyreslägenheter (3 244). Verkligt värde uppgick till 2 900 mkr (3 063), vilket motsvarar 10 048 kronor per kvadratmeter (9 292). Det lägre värde beror på fastighetsförsäljningar om 215 mkr, vilket översteg verkligt värde vid början av året med 1,4 procent. Investeringarna i befintliga fastigheter uppgick till 15 mkr. Realiserad och orealiserad värdeuppgång uppgick sammanlagt till 37 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 1,2 procent.

	Mkr
Fastighetsvärden 2017-12-31	3 063
Förvärvade fastigheter	0
Avytttrade fastigheter	-215
Investeringar i befintligt bestånd	15
Värdeförändringar	37
Fastighetsvärden 2018-03-31	2 900

Segmentsinformation

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

Segmentsinformation, tkr	Blekinge	Finspång	Mälardalen	Sundsvall	Totalt
Intäkter	23 585	19 250	16 622	8 539	67 996
Kostnader	-12 588	-11 946	-8 958	-5 743	-39 235
Driftsöverskott	10 997	7 304	7 664	2 796	28 761
Värdeförändring	20 807	1 337	11 386	3 153	36 683
Totalavkastning	31 804	8 641	19 050	5 949	65 444
Antal lgh	1 027	915	492	211	2 645
Area	96 580	84 877	76 632	30 491	288 580
Verkligt värde	979 150	840 200	722 700	357 500	2 899 550
Värde i kr/kvm	10 138	9 899	9 431	11 725	10 048

Fastigheternas värdering

Sedan 2016 har Amasten infört ett rullande schema avseende fastighetsvärderingar och fastighetsbesök av värderarna, så att alla fastigheter besiktigas inom en två års period. Värderingarna har gjort av Nordier Property Advisors och NAI Svefa. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,74 procent, vilket är 0,12 procentenheter lägre än vid utgången av föregående kvartal. Justerat för sålda fastigheter, har genomsnittligt direktavkastningskravet sänkts från 5,78 procent till 5,74 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,86 procent (7,90).

Hyror och kunder

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Per utgången av perioden hade bolaget hyresavtal omfattar 2 645 lägenheter och cirka 400 kommersiella hyresavtal. Utöver detta finns ett par tusen mestadels bostadsrelaterade avtal som parkeringsplatser och förråd etc. Största hyresgästen står för 2,8 procent av totala hyresintäkter, den största icke statliga 1,6 procent och de tio första svarar för 17,7 procent.

Finansiering

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 939 mkr (908) eller 4,8 kr per stamaktie (4,6). Soliditeten uppgick till 30 procent (28).

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder har genom av amorteringar i samband med fastighetsförsäljningar minskat med 160 mkr och uppgick vid utgången av kvartalet till 2 054 (2 214) mkr. Lån från banksektorn uppgick till 1 594 (1 752), fördelat på åtta banker och obligationslån och säljarrevers uppgick till 460 mkr (462).

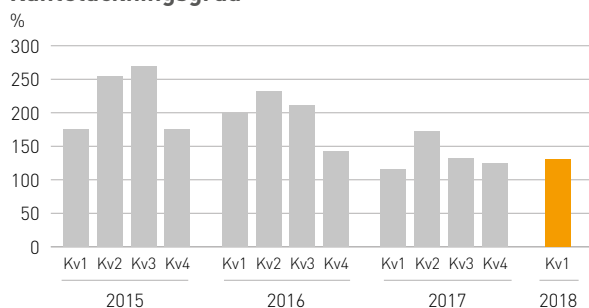
Belåningsgraden, mätt som de räntebärande skuldernas andel av verkligt värde för förvaltningsfastigheter, har sänkts sedan årsskiftet och uppgick till 71 procent (72). Beaktas likvida medel uppgick belåningsgraden till 64 procent (66). I samband med genomförda fastighetsförsäljningar har banklån amorterats vilket medfört att den genomsnittliga räntenivån för de räntebärande skulderna ökat från 2,8 procent till 2,9 procent. Räntebindningen har ökat från 4,7 månader till 6,4 månader. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,4 år (2,4). Räntetäckningsgraden uppgick till 131 procent (116).

År	Kreditbindning			Räntebindning		
	Belopp, kr	Ränta, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, kr	Ränta, %
2018	586 798 026	12 712 583	2,17%	1 412 216 186	29 578 148	2,09%
2019	146 886 500	3 698 696	2,52%	-	-	-
2020	734 234 627	13 610 414	1,85%	152 469 900	2 860 650	1,88%
2021	217 558	4 351	2,00%	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023-	96 549 375	2 412 754	2,50%	-	-	-
Summa/Snitt	1 564 686 086	32 438 798	2,07%	1 564 686 086	32 438 798	2,07%

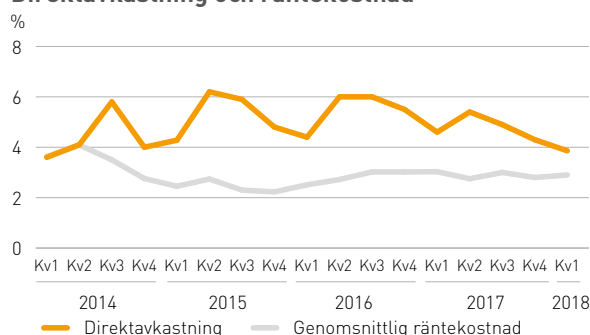
Övrig finansiering

2018	34 700 000	1 288 000	3,71%	459 716 667	26 288 917	5,72%
2019	425 016 667	25 000 917	5,88%	-	-	-
Summa/Snitt	459 716 667	26 288 917	5,72%	459 716 667	26 288 917	5,72%
Total Summa/Snitt	2 024 402 753	58 727 714	2,90%	2 024 402 753	58 727 714	2,90%

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



Händelser och övriga upplysningar

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

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

NYCKELHÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

Under det första kvartalet har en ny ledningsgrupp tillträtt. Ledningsgruppen består av Jan-Erik Höjvall, VD, Hans Ragnarsson, CFO, Mikael Rånes, Förvaltningschef, Ellen Reichard, affärsutvecklingschef samt Magnus Jägre, hållbarhetschef.

Amasten har under kvartalet ingått ett samarbetsavtal för smart uppföljning av energiförbrukning. Samarbetet är en del av Amastens hållbarhetsarbete inom det egna projektet "Amasten Energijakten 2018" där Amasten har som mål att minska energianvändningen med 20 procent på 5 år med start 2018.

NYCKELHÄNDELSE EFTER FÖRSTA KVARTALET

Amasten har i samband med tillträdet av ny ledningsgrupp valt att uppdatera ett av sina finansiella mål. Det nya finansiella målet innebär en avkastning på eget kapital om 15 procent. Tidigare målsättning 10 - 12 procent.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Antalet anställda uppgick per den 31 mars till 42 personer totalt i koncernen varav 16 är anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ).

Moderbolaget

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Det finns inga närstående transaktioner i bolaget.

JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser motsvarande period 2017. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utgången av föregående året.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2017 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2017 som finns tillgänglig på www.amasten.se Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017.

Om First North Premier

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

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017	Rullande 12 månader
Hysesintäkter	67 996	65 003	273 962	276 955
Fastighetskostnader	-39 235	-38 802	-140 530	-140 963
Driftsöverskott	28 761	26 201	133 432	135 992
Förvaltnings- och administrationskostnader	-8 387	-9 003	-47 446	-46 830
Övriga rörelseintäkter	1	14	51	38
Resultat före finansnetto	20 375	17 212	86 037	89 200
Finansnetto	-15 567	-14 872	-66 363	-67 058
Förvaltningsresultat	4 808	2 340	19 674	22 142
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	3 029	-564	-5 812	-2 219
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	33 655	44 384	54 056	43 327
Värdoförändringar derivat	-	257	428	171
Resultat före skatt	41 492	46 417	68 346	63 421
Skatt	-10 850	-13 215	-22 368	-20 003
Periodens resultat	30 642	33 202	45 978	43 418
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	30 642	33 202	45 978	43 418
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	808	-1 660	3 674	6 142
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna	26 642	29 202	29 978	27 418
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,01	-0,01	0,02	0,04
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)	0,17	0,20	0,20	0,18
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)	0,16	0,20	0,18	0,17

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 899 550	2 591 275	3 062 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	982	1 541	786
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	50	50
Summa anläggningstillgångar	2 900 532	2 592 866	3 063 336
Omsättningstillgångar			
Varulager	947	-	408
Kundfordringar	2 731	4 848	1 925
Övriga fordringar	48 835	23 952	22 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 443	11 295	13 876
Likvida medel	202 703	162 623	196 738
Summa omsättningstillgångar	267 659	202 718	235 205
SUMMA TILLGÅNGAR	3 168 191	2 795 584	3 298 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital	938 876	889 508	908 234
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	91 913	84 901	81 050
Långfristiga räntebärande skulder	1 424 246	1 579 537	1 594 220
Derivat	-	171	-
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 710	1 342	1 638
Summa långfristiga skulder	1 517 869	1 665 951	1 676 908
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	629 293	172 738	619 656
Leverantörsskulder	17 213	12 435	11 265
Övriga skulder	17 086	11 291	24 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 854	43 661	58 156
Summa kortfristiga skulder	711 446	240 125	713 399
Summa skulder	2 229 315	1 906 076	2 390 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 168 191	2 795 584	3 298 541

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa
Ingående eget kapital 2017-01-01	150 259	1 870 216	-1 164 169	856 306
Periodens resultat			33 202	33 202
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			33 202	33 202
Utgående eget kapital 2017-12-31	150 259	1 870 216	-1 130 967	889 508
Periodens resultat, apr-dec			12 776	12 776
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			12 776	12 776
Optionslikvid		2 250		2 250
Apportemission	4 925	14 775		19 700
Utdelning - preferensaktier			-16 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 925	17 025	-16 000	5 950
Utgående eget kapital 2017-12-31	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Periodens resultat			30 642	30 642
Övrigt totalresultat			-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare			30 642	30 642
Utgående eget kapital 2018-03-31				938 876

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat ¹⁾	54 530	61 907	146 218
Övriga likvidpåverkande poster	-33 655	-44 384	-54 056
Betald ränta	-14 774	-13 205	-64 352
Betald skatt	-5 774	-5 734	-15 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	327	-1 416	12 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar	-26 959	-8 845	-7 677
Förändringar rörelseskulder	-2 342	4 226	21 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 974	-6 035	26 552
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-652 280
Avyttring av förvaltningsfastigheter	215 428	865	233 429
Investering i befintliga fastigheter	-15 794	-9 136	-39 673
Övriga materiella anläggningstillgångar	-430	-46	-112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	199 204	-8 317	-458 636
Finansieringsverksamheten			
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000
Optionslikvid	-	-	2 250
Långfristiga ej räntebärande skulder	72	-44	-48
Upptagna lån	-	95 385	798 069
Amortering/lösen av lån	-160 337	-102 778	-343 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 265	-11 437	440 410
Periodens kassaflöde	5 965	-25 789	8 326
Likvida medel vid periodens början	196 738	188 412	188 412
Likvida medel vid periodens slut	202 703	162 623	196 738

¹⁾ Efter ej likvidpåverkande poster.

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	5 501	5 192	21 329
Administrationskostnader	-10 100	-9 801	-48 084
Rörelseresultat	-4 599	-4 609	-26 755
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 162	4 997	23 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 357	-7 494	-34 488
Resultat efter finansiella poster	-6 794	-7 106	-37 714
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag	-	-	-
Resultat före skatt	-6 794	-7 106	-37 714
Uppskjuten skatt	285	-	8 938
Periodens resultat	-6 509	-7 106	-28 776

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	790	445	373
Finansiella anläggningstillgångar	424 591	340 908	424 591
Koncernfordringar	799 043	748 287	849 419
Kortfristiga fordringar	4 130	18 881	4 830
Kassa och bank samt spärrade medel	146	108 301	181
SUMMA TILLGÅNGAR	1 228 700	1 216 822	1 279 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	159 507	154 582	159 507
Fritt eget kapital	402 811	429 963	409 320
Räntebärande skulder	441 817	343 900	441 817
Skulder till koncernföretag	211 878	275 340	244 882
Övriga skulder	12 687	13 037	23 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 228 700	1 216 822	1 279 394

Amastens aktier

Sedan den 8 juli 2016 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolaget stamaktier handlas under kortnamnet AMAST och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet AMAST PREF.

Aktiekursutveckling och handeln i aktierna

Aktiekursen vid kvartalets utgång uppgick till 3,5 kr per stamaktie (3,4) vilket motsvarar ett börsvärde om 540 mkr (523). Den genomsnittliga handeln per börsdag under perioden var 217 942 stamaktier (155 540) eller 783 023 kronor (539 851).

För preferensaktien uppgick aktiekursen vid kvartalets utgång till 294 kr (292) vilket motsvarar ett börsvärde om 235 mkr (233). Den genomsnittliga handeln per börsdag under perioden var 991 preferensaktier (785) eller 285 778 kronor (219 496). Det samlade börsvärdet per den 31 mars 2018 uppgick till 775 mkr (756).

Aktiekapitalet

Per den 31 mars 2018 uppgick aktiekapitalet till 155 184 005 aktier, fördelat på 154 384 005 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per

stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie.

Antalet aktieägare per den 31 mars 2018 uppgick till 12 589 stycken.

Utdelning

Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor.

Aktieinformation

Kortnamn AMAST

ISIN-kod SE0000672115

Kortnamn AMAST PREF

ISIN-kod SE0005933322

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2018-03-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Ålandsbanken i ägares ställe	28 697 741	1 898	28 699 639	18,5%	18,6%
Sterner Stenhus Fastigheter AB	25 053 528	0	25 053 528	16,1%	16,2%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	13 922 836	0	13 922 836	9,0%	9,0%
D. Carnegie & Co AB	10 000 000	0	10 000 000	6,4%	6,5%
BNYMSANV RE BNYM RE FIDELITY RUTLAN	9 772 800	0	9 772 800	6,3%	6,3%
Credit Suisse (Switzerland) LTD	9 482 308	0	9 482 308	6,1%	6,1%
Faculta AB	4 925 000	0	4 925 000	3,2%	3,2%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	4 060 676	118 756	4 179 432	2,7%	2,6%
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	1,3%	1,3%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 000 000	0	2 000 000	1,3%	1,3%
HSBC Private Bank (Suisse) S A, W8IMY	1 992 086	46 959	2 039 045	1,3%	1,3%
Summa	111 906 975	187 613	112 094 588	72,2%	72,5%
Övriga	42 477 030	612 387	43 089 417	27,8%	27,5%
Total	154 384 005	800 000	155 184 005	100,0%	100,0%



Ernst 7, Ronneby

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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 9 maj 2018

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Viktig information

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och förvaltningsresultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis för 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-, ränte- eller derivatförändringar. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är orealiserade värdeförändringar samt kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration för att förvalta den existerande portföljen. Intjäningsförmågan

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

Intjäningsförmåga per 31 mars 2018 publicerad 9 maj 2018

	Mkr
Intäkter	270
Fastighetskostnader	-119
Driftsöverskott	151
Central adm.	-35
Finansnetto	-61
Förvaltningsresultat	55
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	39
Antal stamaktier	154 384 005
Resultat per stamaktie	0,25



Elsa 12, Ronneby

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, Bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Amasten Fastighets AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Amasten Fastighets ABs nyckeltal definieras och beräknas.

GENERELLA

Fastighetshubb: Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter

FASTIGHETSRELATERADE

Ekonomisk uthyrningsgrad: Hyresintäkter i relation till hyresvärde.

Hyresvärde: Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick

Ekonomisk vakansgrad: Hyresvärde för outhyrda areor i relation till totalt hyresvärde

Fastighetskostnader: Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration

Driftsöverskott: Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader

Förvaltningsresultat: Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto. Anges för att belysa verksamhetens löpande intjäningsförmåga.

Direktavkastning: Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.

Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas förmåga att generera avkastning.

Överskottsgrad: Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Anges för att belysa fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital: Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital.

Anges för att belysa Bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder beaktat likvida medel i relation till verkligt värde.

Används för att belysa Bolagets finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter: Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till verkligt värde. Används för att belysa Bolagets finansiella risk.

Finansnetto: Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader.

Kapitalbindning, år: Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Räntebindning, år: Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.

Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad: Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Soliditet: Eget kapital i relation till balansomslutning. Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie: Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier.

Anges för att belysa ägares andel av Bolagets totala nettotillgångar per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie: Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Anges för att belysa ägares andel av Bolagets förvaltningsresultat per stamaktie.

Resultat per stamaktie: Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Anges för att belysa ägares andel av Bolagets resultat per stamaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV): Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital samt återläggning av ränte-derivat och uppskjuten skatt i relation till antal utestående stamaktier. Anges för att belysa Bolagets långsiktiga substansvärde.

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12
Box 240 46
104 50 Stockholm
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Certified Adviser

FNCA Sweden AB

Humlegårdsgatan 5
Box 5807
102 48 Stockholm
Tel: +46 8 528 00 399
Hemsida: www.fnca.se
E-mail: info@fnca.se

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

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

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

Kalendarium

2018-05-17	Årsstämma
2018-08-24	Delårsrapport mars – juni
2018-11-16	Delårsrapport juli – september
2019-02-22	Bokslutskommuniké 2018

Aktieinformation

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

Jan-Erik Höjvall
VD

janerik.hojvall@amasten.se
070-553 80 04

Hans Ragnarsson
CFO/vVD

hans.ragnarsson@amasten.se
070-328 85 83

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 maj 2018 kl. 07.00 CET.



Amasten Fastighets AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 12

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

Tel: 020-210 575

E-mail: info@amasten.se

Hemsida: www.amasten.se