

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2016



Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen.

Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,5 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 65 procent av bostäder.

Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.



Fastigheten på omslaget är Vivsta 3:95 Timrå

VÄRDESKAPANDET BANAR VÄG FÖR TILLVÄXT

Kvartalet oktober – december 2016

- Hyresintäkterna ökade till 69,3 mkr (52,9).
- Driftsöverskottet ökade till 33,1 mkr (23,7).
- Förvaltningsresultatet ökade till 6,2 mkr (5,9).
- Periodens resultat ökade till 46,4 mkr (23,4).
- Resultat per stamaktie ökade till 0,28 kr (0,13).
- Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 4,87 kr (3,92 kr), en ökning med 24 procent jämfört med fjärde kvartalet i fjol.
- Direktavkastningen på fastighetsnivå uppgick till 5,5 procent under fjärde kvartalet och överskottsgraden var 48 procent.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till 59,7 mkr (27, 0).

Perioden januari – december 2016

- Hyresintäkterna ökade till 246,1 mkr (169,1).
- Driftsöverskottet ökade till 126,5 mkr (79,4).
- Förvaltningsresultatet ökade till 38,7 mkr (25,9).
- Periodens resultat ökade till 132,4 mkr (66,4).
- Resultat per stamaktie ökade till 0,78 kr (0,44).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 129,1 mkr (58,1).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Amasten ingick avtal och tillträdde förvärv av en fastighet i Härnösand om 12,25 mkr med handel och viss del bostäder
- Amasten ansökte om notering av tidigare upptaget obligationslån på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Första handelsdag var den 27 oktober 2016.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 10 februari ingick Amasten ett förvärvsavtal avseende en fastighetsportfölj i Finspång. Fastigheternas förvärfas för ett totalt värde om 177,5 mkr. Totalt inrymmer fastigheterna 215 lägenheter och har en uthyrbar area om 16 351 kvm. Fastigheterna förväntas tillträdas under andra kvartalet.

JANUARI-DECEMBER 2016

HYRESINTÄKTER

246,1 MKR

DRIFTSÖVERSKOTT

126,5 MKR

FÖRVALTNINGS- RESULTAT

38,7 MKR

SUBSTANSVÄRDE PER STAMAKTIE

4,87 KR

DIREKTAVKASTNING

5,6 PROCENT

FASTIGHETSVÄRDE

2 539 MKR

Perioden i korthet, mkr

	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Hyresintäkter	69,33	52,87	246,11	169,12
Driftsöverskott	33,08	23,66	126,54	79,36
Direktavkastning, %	5,5	4,8	5,6	5,2
Resultat före skatt	66,10	33,09	168,65	85,50
Förvaltningsresultat	6,25	5,94	38,73	25,87
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr *	0,02	0,01	0,15	0,09
Värdeförändringar fastigheter	59,40	26,97	129,05	58,06
Periodens resultat	46,36	23,37	132,38	66,36
Resultat per stamaktie, kr *	0,28	0,13	0,78	0,44
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	4,87	3,92	4,87	3,92

* Resultatet är inte föremål för någon utspädning.

Definitioner, se sid 27.



Amasten utvecklades väl under 2016. Vi har haft en fortsatt tillväxtagenda, där vi genom förvärv, geografisk renodling och ökad renoveringstakt förädlat beståndet ytterligare. Amasten gynnades också av en stark efterfrågan på både bostäder och fastighetsinvesteringar. Att växa portföljen genom nya förvärv är det överordnade målet för 2017. Vi har som ambition att därigenom öka lönsamheten och förstärka Amastens position som det ledande fastighetsbolaget inom bostäder på medelstora orter. Målet om en notering på Nasdaqs huvudlista kvarstår dock och bedöms kunna ske mot slutet av 2017 efter att vi har vuxit ytterligare.

I bokslutskommunikén för ett år sedan lyfte jag fram att viktiga uppgifter inför 2016 var att utöka beståndet, förstärka den geografiska renodlingen, intensifiera arbetet med värdehöjande renoveringar och öka uthyrningsgraden.

Totalt växte portföljvärdet med 29 procent under förra året, främst till följd av utökade bostadsbestånd i Härnösand och Ronneby men också genom god värdetillväxt i portföljen som helhet. Efter årets slut har vi tecknat avtal om förvärv av ytterligare bostäder i Finspång. Vi har lämnat en del orter där bestånden var för små eller där vi inte såg rätt möjligheter att växa vidare. Sammantaget har det gjort portföljen mer koncentrerad och vi har skapat bättre skalfördelar på befintliga orter.

Under året har vi ökat renoveringstakten och kvartal för kvartal ökat antalet renoverade lägenheter som hyrs ut till högre hyra. Vi har som en följd av renoveringarna minskat de antal bostäder som var vakanta vid förvärv. Renoveringarna bidrar också till att värdena i portföljen ökat under året, även om hyresökningarna får fullt genomslag först under 2017. Den ökade renoveringstakten har medfört något högre underhållskostnader isolerat till det fjärde kvartalet, vilket dock har direkt och större genomslag på värdet och därmed på totalresultatet. Summerar vi 2016 som helhet jämfört med 2015 är samtliga nyckeltal förbättrade.

Vi har under året emitterat vår första obligation och därmed skapat ytterligare investeringsutrymme. Slutet på året, sett ur förvärvsperspektiv, blev något svagare än vi räknade med när vi publicerade föregående delårsrapport. Dock har vi valt att prioritera investeringsdisciplin med fokus på bostäder, förtätning inom befintlig geografi och bra kvalitet i

förvärvade bestånd. Något som lönar sig i längden även om det innebär att obligationsräntan för investeringskapaciteten tynger förvaltningsresultatet något.

Vi ser fortsatt goda investeringsmöjligheter avseende både mindre och större bestånd - den prioriterade uppgiften för året är att växa portföljen för att öka förvaltningsresultatet. Vi vill dra nytta av skalfördelar i administration och förvaltning och därmed förbättra ett redan starkt kassaflöde. Vidare har vi börjat titta mer aktivt på fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder och äldreboenden. Sannolikt sker det inledningsvis i samarbete med andra men på längre sikt även helt i egen regi. Därmed får vi en bra mix av nya och äldre hus och kan öka närvaron på lite större orter där vi i dagsläget har förvaltningsbestånd på angränsande orter. Vi uppnår på så sätt samordningsfördelar i förvaltningen samtidigt som portföljen förädlas. De selektiva avyttringarna och renodlingen av beståndet kommer också att fortsätta.

Målet om en notering på Nasdaqs huvudlista kvarstår och bedöms kunna ske mot slutet av 2017. Vi ser det som överordnat att växa något ytterligare i storlek före listbytet, för att dra full nytta av det arbetet. Förberedelserna är i allt väsentligt dock genomförda under 2016.

Vi tror att 2017 kommer bli ett spännande och lönsamt år för Amasten och dess aktieägare!

Stockholm, i februari 2017

David Dahlgren
Verkställande direktör



Totalt växte portföljvärdet med 29 procent under förra året, främst till följd av utökade bostadsbestånd i Härnösand och Ronneby men också genom god värdetillväxt i portföljen som helhet.

Telegrafan 13 & Telegrafan 27 Härnösand

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2015.

FJÄRDE KVARTALET OCH HELÅRET 2016

Hyresintäkter

Under fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 69,3 mkr (52,9). Jämfört med tredje kvartalet ökade hyresintäkterna med 8,3 mkr. Ökningen består till största delen av förvärvade fastighetsbestånd, men även borttagna rabatter, nyuthyrning och minskade vakanser. För helåret ökade intäkterna till 246,1 mkr (169,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till totalt 36,3 (29,2) mkr under kvartalet och 119,6 (89,8) mkr på helåret. De ökade kostnaderna förklaras av det större fastighetsbeståndet. Jämfört med tredje kvartalet ökade kostnaderna med 10,5 mkr beroende på förvärven samt säsongsmässigt högre kostnader. Bolaget har fortsatt stort fokus på kostnadsbesparingsåtgärder framförallt på mediasidan och har kunnat fortsätta sänka driftskostnaderna per kvm på jämförbart bestånd under året.

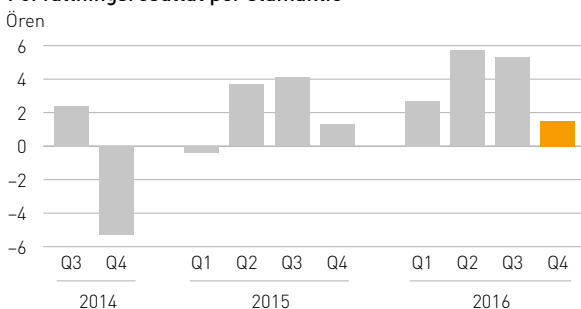
Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 33,1 mkr (23,7) för kvartalet och 126,5 (79,4) för helåret. Ökningen av driftsöverskott förklaras av förändringen i fastighetsbeståndet samt ökade hyror och minskade kostnader för jämförbart bestånd. Överskottsgraden ökade till 48 procent för kvartalet till och 51 procent för helåret.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 6,2 mkr (5,9) för kvartalet och till 38,7 (25,9) för helåret. Ökningen är främst hänförlig till det större fastighetsbeståndet. Kostnader för central administration och övriga externa kostnader uppgick till 12,3 mkr (9,8) för kvartalet och till 44,2 mkr (30,7) för helåret. Förvaltningsresultatet dras ner av räntekostnaden för den obligation som emitterades i september för nya förvärv. Då cirka 150 mkr av obligationen ännu ej utnyttjats till förvärv så är förvaltningsresultatet för kvartalet cirka 2,3 mkr lägre på grund av den ökade räntekostnaden för de 150 mkr.

Förvaltningsresultat per stamaktie



	Okt-dec 2015	Jan-mar 2016	Apr-jun 2016	Jul-sep 2016	Okt-dec 2016
Förvaltningsresultat per stamaktie (ören)	1,0	2,8	5,7	5,3	1,5

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -14,3 mkr (-7,7) för kvartalet och till -42,8 mkr (-22,2) för helåret. Ökningen av räntekostnaderna förklaras av nya skulder som tagits upp för att finansiera de nya fastighetsbestånden. En stor del av obligationen som emitterades i september är dock ännu ej utnyttjad. Snittränorna har ökat något främst till följd av de icke säkerställda obligationerna som emitterades i juni och september.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 539 mkr (1 973). Värdeförändringar för helåret uppgick till 155 mkr (75,0). Orealiserade värdeförändringar efter investeringar i befintligt bestånd för kvartalet uppgick till 59,7 (27,0) mkr och 129,1 (58,1) mkr för helåret. Orealiserade värdeförändringar påverkas mest av nyuthyrning, minskade rabatter och avtalade hyreshöjningar samt lägre avkastningskrav. Se vidare i avsnittet Fastighetsbeståndet för en genomgång av värderingarna.

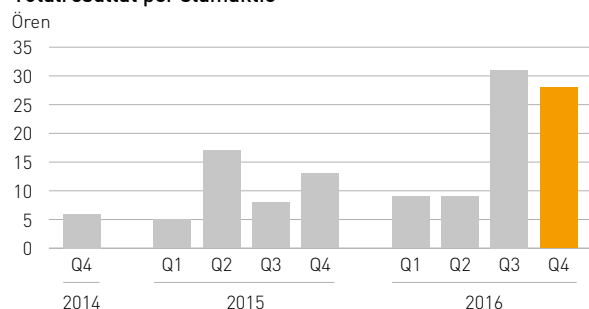
Periodens resultat

Resultatet för kvartalet ökade till 46,4 mkr (23,4) och motsvarande 132,4 mkr (66,4) för helåret. Värdeförändringar utgjorde största delen av det ökade resultatet, men även ett förbättrat förvaltningsresultat bidrog.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under kvartalet till 5,9 mkr (6,0) och till 28,7 mkr (22,2) för helåret. Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till -18,8 mkr (0,5) och beror främst på förvärv och investeringar i befintligt bestånd, preferensaktieutdelning, amortering av lån. Likvida medel uppgick vid periodens slut till 188,4 mkr (34,0).

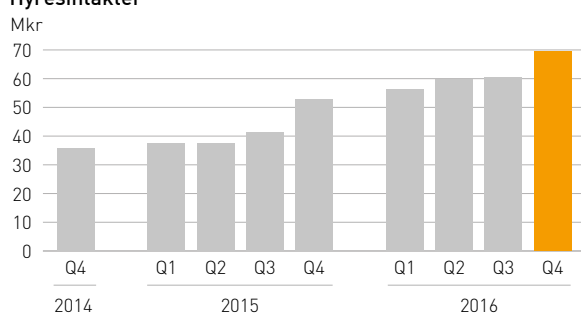
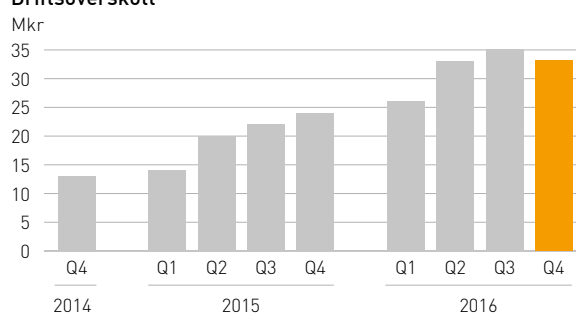
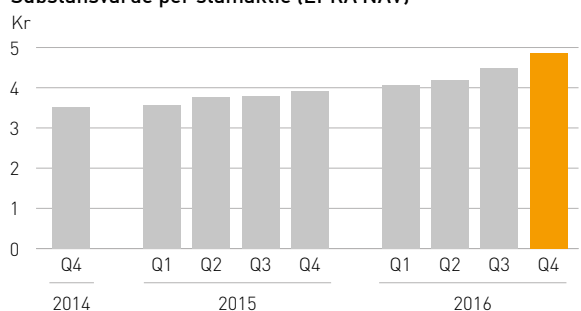
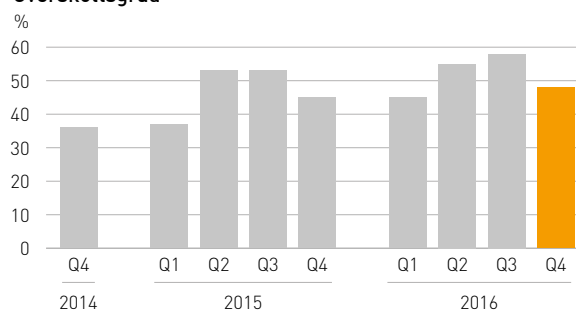
Totalresultat per stamaktie



Nyckeltal i urval

	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Aktierelaterade, kr per aktie				
Genomsnittligt antal stamaktier*	149 459 005	148 316 148	149 173 291	113 246 457
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,02	0,01	0,15	0,09
Periodens resultat per stamaktie	0,28	0,13	0,78	0,44
Antal stamaktier per periodens slut*	149 459 005	148 316 148	149 459 005	148 316 148
Eget kapital, kr/stamaktie	4,39	3,67	4,39	3,67
Substansvärde, kr/aktie (EPRA NAV)	4,87	3,92	4,87	3,92
Börskurs per bokslutsdagen	3,37	2,99	3,37	2,99
Fastighetsrelaterade				
Antal kvadratmeter	301 015	251 435	301 015	251 435
Hysesvärde helår, kr/kvm	912	920	912	920
Hysesintäkter helår, kr/kvm	851	879	851	879
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	93	96	93	96
Överskottsgrad, %	48	45	51	47
Redovisat värde, kr/kvm	8 435	7 848	8 435	7 848
Antal fastigheter	197	174	197	174
Direktavkastning, %	5,5	4,8	5,6	5,2
Finansiella				
Räntetäckningsgrad, %	143	175	188	214
Soliditet, %	31,0	37	31	37
Skuldsättningsgrad, ggr	2,22	1,73	2,22	1,73
Belåningsgrad, %	64	58	64	58
Belåningsgrad, fastigheter, %	69	60	69	60

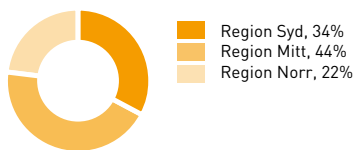
* Utspädning via teckningsoptioner, konverteringslån eller liknande förekommer ej.

Hysesintäkter

Driftsoverskott

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Överskottsgrad


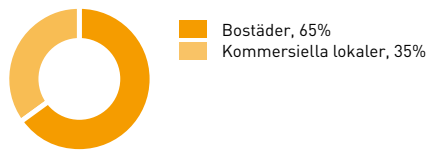
FASTIGHETSBESTÅNDET

Portföljens värde uppgick till 2539 mkr vid årets utgång. Detta är en ökning med 566 mkr jämfört med föregående årsskifte. Under kvartalet förvärvades och tillträdades en fastighet i Härnösand.

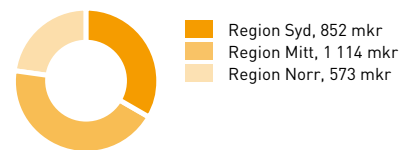
Andel fastigheter redovisat värde per region



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 197 fastigheter med en total uthyrbar area om 300 000 kvm och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Under kvartalet har investeringar skett till ett värde av 22,6 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 10,3 mkr och 12,3 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 2 539 mkr med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 65 procent av bostäder, fördelat på 3174 lägenheter

	tkr
Fastighetsvärden 2015-12-31	1 973 200
Förvärvade fastigheter	476 159
Avyttrade fastigheter	-64 441
Investeringar i befintligt bestånd	25 929
Orealiserade värdeförändringar	129 053
Fastighetsvärden 2016-12-31	2 539 200

Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år normalt vid årsskiftet. Sedan detta kvartal har Amasten infört ett rullande schema avseende fastighetsvärderingar och fastighetsbesök av värderarna, så att värderarna ser alla fastigheter minst vartannat år.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder ¹	Andel bostäder, %	Andel kommersiella lokaler, %
Syd	53	86 749	1 369	79 %	21 %
Mitt	114	131 253	1 103	58 %	42 %
Norr	30	83 013	702	59 %	41 %
Totalt	197	301 015	3 174	65 %	35 %

Region	Hyresvärde, ² kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	81 339 212	938	96 %	851 700	34 %
Mitt	117 475 317	895	91 %	1 114 400	44 %
Norr	75 762 278	913	93 %	573 100	22 %
Totalt	274 576 807	912	93 %	2 539 200	100 %

¹ Definition bostad: Stadigvarande boende. ² Exklusive tillägg.



Vikingen 13 Helsingborg

En fullständig värderingsgenomgång har i år gjorts till detta kvartal. Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom det bestånd i Härnösand som förvärvades i december 2014 som värderas av NAI Svefa.

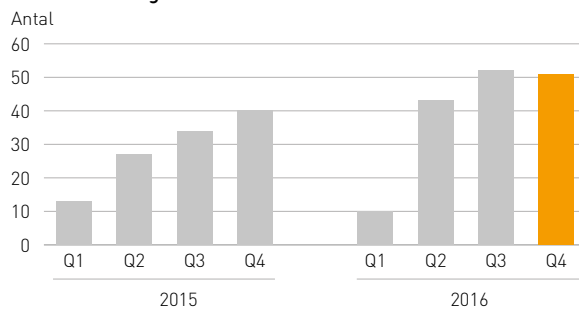
Driftöverskotten har ökat och avkastningskraven har fortsatt sjunka under kvartalet. Som helhet har därför värdena exklusive investeringar ökat med cirka 2,4 procent.

Fastighetsmarknaden, Q4 2016

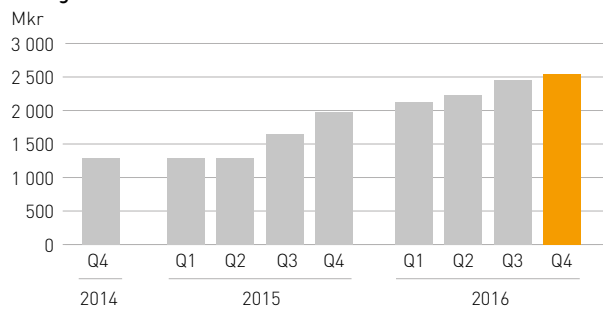
Den långsamma återhämtningen i framför allt Europa har gett upphov till ett lågt resursutnyttjande och ett lågt inflationstryck i Sveriges omvärld. Tillsammans med stimulanter sanktionerade av centralbanker har det inneburit en lång period av lågt inflationstryck och lägre räntor än någonsin tidigare i Sverige och i västvärlden. Lågränteläget förväntas bestå under de närmaste åren samtidigt som den svenska ekonomin är stark, konjunkturbarometrarna visar att konjunkturförväntningarna är lika höga idag som de senaste två konjunkturtopparna 2000 och 2007.

För svensk fastighetsmarknad är det optimala omständigheter med hög konkurrens både från svenska och internationella aktörer som söker investeringar i Sverige på grund av stabiliteten i ekonomin. Under 2016 slogs alla tiders rekord avseende omsättning på transaktionsmarknaden vilken uppgick till 210 miljarder kr. Trots två stora makrohändelser i omvärlden, Brexit och valet av Trump har finansmarknaderna och fastighetsmarknaden i Sverige varit väldigt stabil och stark. Särskilt tydligt är det för de delmarknader som upplevs som säkrast, så som samhällsfastigheter med långa avtal, bostäder i tillväxtorter samt kontor i Stockholms innerstad. Under de senaste åren har även efterfrågan på mindre orter ökat, framför allt för bostäder och samhällsfastigheter, vilket har lett till sjunkande avkastningskrav för fastigheter även där. Flyktingströmmarna och konjunkturen har lett till en efterfrågan på bostäder som inte setts på många år, med brist på bostäder i stort sett alla orter med några få undantag. Även bostäder på mindre orter ses nu som säkrare investeringar med nedjusterad avkastning som följd.

Renoverade lägenheter



Fastighetsvärde

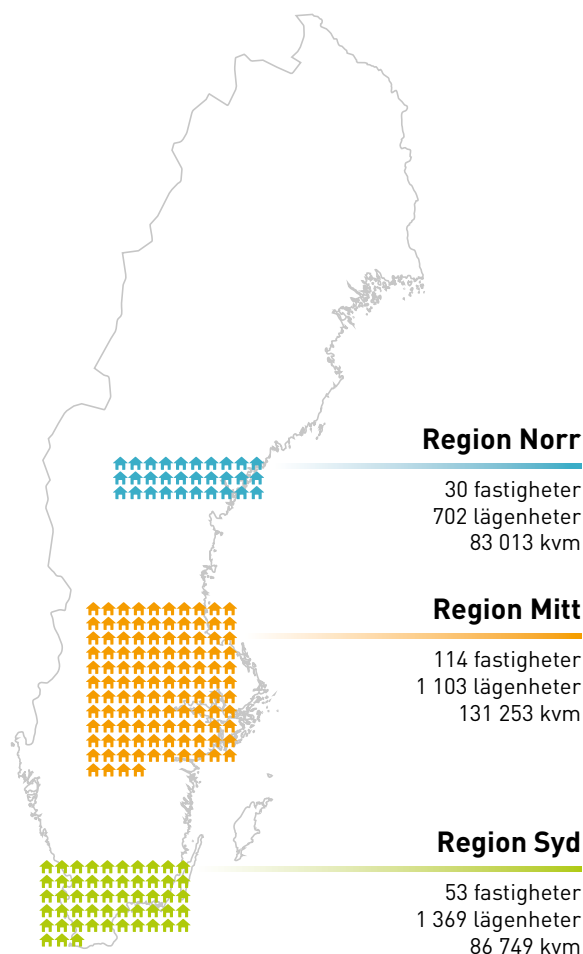


Hyror och kunder

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

Segmentsinformation

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



Segmentsinformation per marknadsområde, tkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Hyresintäkter				
Region Syd	20 021	23 649	67 404	58 800
Region Mitt	29 076	19 863	116 546	84 829
Region Norr	20 232	9 356	62 160	25 486
Totalt	69 329	52 868	246 110	169 115
Fastighetskostnader				
Region Syd	-10 090	-14 969	-33 180	-36 120
Region Mitt	-15 552	-5 359	-53 855	-33 974
Region Norr	-10 608	-8 876	-32 538	-19 663
Totalt	-36 250	-29 204	-119 573	-89 757
Driftsöverskott				
Region Syd	9 931	8 680	34 223	22 680
Region Mitt	13 524	14 504	62 691	50 855
Region Norr	9 624	480	29 622	5 823
Totalt	33 079	23 664	126 537	79 358



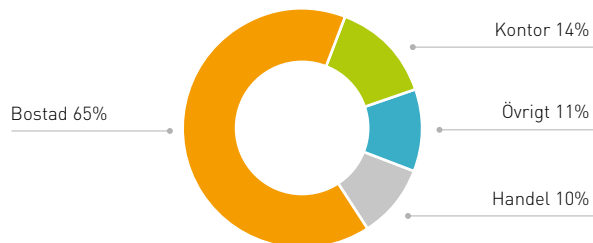
Nässlan 5 Helsingborg

AMASTEN – DET KOMMERSIELLA INSLAGET

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Bostäder kommer även fortsättningsvis vara Bolagets huvudfokus. Per den sista december uppgår hyresvärdet för Amastens bostäder till 65 procent av det samlade hyresvärdet. Övriga 35 procent hänförs till kommersiellt hyresvärde av olika slag. Detta avsnitt avser att granska det kommersiella inslaget mer i detalj.

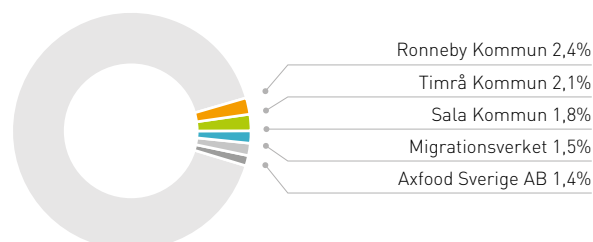
Det kommersiella inslaget i Amasten utgörs främst av förhyrda ytor till ändamål för Kontor och Handel, där segmenten utgör 14 procent respektive 10 procent av Amastens totala hyresvärde. Segmentet Övrigt utgör 11 procent av hyresvärdet och hänförs till Vård och Omsorg (2%), Restaurang/Café (2%), Hotell (1%), Övriga Lokaler ej hänfört till Handel eller Kontor (6%). Amasten fokuserar på bostäder i bästa läge och majoriteten av det kommersiella inslaget hänförs till centrala lägen i direkt anslutning till Amastens bostadsbestånd, ofta som ett naturligt inslag i bottenplanet. Därmed finns det också en tydlig plan vad bolaget vill åstadkomma även med de kommersiella ytor.

Detaljerad hyresvärdesfördelning



Amastens största hyresgäster karakteriseras av långa hyreskontrakt med stabila motparter. Ingen individuell hyresgäst utgör mer än 2,5 procent av det totala hyresvärdet samtidigt som de 5 största hyresgästerna utgör 9 procent. 4 av de 5 största hyresgästerna utgörs av stat och kommun. Amastens största hyresgäst är Ronneby kommun med totalt 10 hyresavtal, följt av Timrå kommun, Sala kommun, Migrationsverket och Axfood Sverige AB.

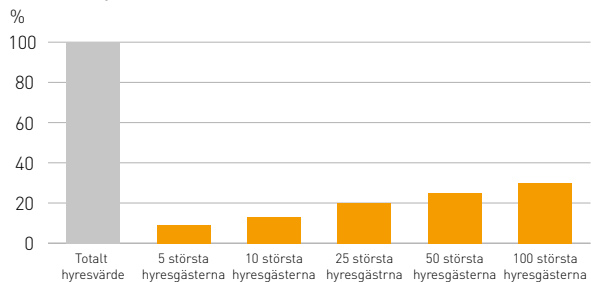
Hyresvärdesfördelning – de 5 största hyresgästerna



I Amastens kommersiella lokaler huserar Timrå sitt kommunhus, Sala kommun bedriver dagvårdsverksamhet och i Ronneby erbjuder kommunen sina invånare socialförvaltning via Amastens fastighet.

Våra 25 största hyresgäster står för 13 procent av det totala årshyresvärdet. De 50 största utgör drygt 25 procent samtidigt som de 100 största utgör 30 procent.

Aggregerade största hyresgäster som andel av totalt hyresvärde



Kassaflödena i Amastens kommersiella bestånd karakteriseras av låg risk med låg hyresgästomsättning och hög uthyrningsgrad. Merparten av Amastens kommersiella hyresgäster är direkt eller indirekt skattefinansierade, totalt hänförs hela 16 procent av årshyresvärdet till skattefinansierade hyresgäster. Givet underliggande demografiska trender som ökande och åldrande befolkning samt en ovilja från kommuner att äga fastigheter bedöms efterfrågan och utbud på kommersiella fastigheter att förbli god på Amastens orter.

Total andel skattefinansierad verksamhet





Steipner 6 Helsingborg

FINANSIERING

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2016 till 856 mkr eller 4,39 kronor per aktie. Soliditeten uppgick till 31 procent vid årets utgång. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 188,4 mkr.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till mkr 1 759,7 (1175). Låneportföljen uppgår till 1 434,7 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder en säljarrevers, som erhållits i samband med förvärven det senaste året, samt ett treårigt icke säkerställt obligationslån om totalt 325 mkr där 150 mkr emitterades i juni samt 175 mkr i september 2016. Obligationslånet förfaller i juni 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr.

Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen. Vid utgången av året hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 64 procent och på fastighetsnivå 69 procent.

Räntetäckningsgraden under fjärde kvartalet uppgick till 143 procent. Den genomsnittliga räntekostnaden under kvartalet uppgick till 3,6 procent.

Räntebindning och kreditbindning

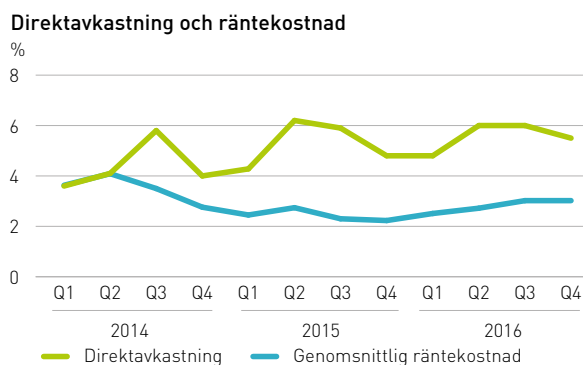
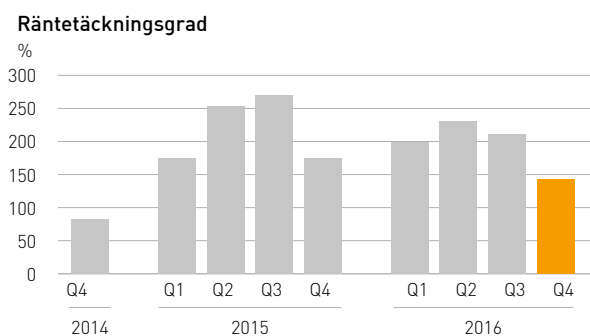
Amasten har idag lån uppgående till 1 347 mkr med räntebindning kortare än ett år. Av dessa lån är 18 mkr räntesäkrade med en ränteswap som löper till maj 2017. Resterande banklån har en räntebindning som löper till 2018. Genomsnittlig räntebindning uppgår till knappt sex månader. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt 2,8 år. Många av de kortare lånen löper vidare med amortering och eventuell villkorsändring.

Finansiärer

Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering från banker upp till maximalt 75 procent belåning. Utöver bankfinansieringen emitterade Amasten ett obligationslån under 2016 med tre års löptid. Medlen från obligationen kommer främst att användas till nya förvärv, men till viss del även investeringar i befintliga fastigheter.

År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, kr	Ränta, %	Belopp, kr	Ränta, %
2017	172 738 207	1,52	1 346 873 110	3,17
2018	766 872 242	2,34	373 400 788	2,54
2019	238 327 301	2,45	39 394 102	2,45
2020	452 865 000	5,27	-	-
2021	26 856 000	2,15	-	-
>2021	102 009 250	2,34	-	-
Summa/Snitt	1 759 668 000	3,02	1 759 668 000	3,02

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18	2017-05-29	3,74	-0,428



HÄNDELSER OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och finansiella mål är oförändrade jämfört med föregående kvartal.

NYCKELHÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

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

Amasten ingick avtal och tillträdde förvärv av en fastighet i Härnösand om 12,25 mkr med handel och viss del bostäder.

Amasten ansökte om notering av tidigare upptaget obligationslån på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Första handelsdag var den 27 oktober 2016.

I enlighet med beslutet vid Amastens årsstämma 2016 har Amastens styrelseordförande kontaktat de, per sista september 2016, tre största aktieägarna, som var för sig skall utse en ledamot till en valberedning för att förbereda förslag inför bolagets årsstämma 2017. Eftersom Melitho AB avstått från att utse en ledamot till valberedningen, så består valberedningens ledamöter av Elias Georgiadis

utsedd av Sterner Stenhus Fastigheter AB, Jenny Wärme utsedd av D. Carnegie & Co AB och Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. Aktieägarrepresentanterna i valberedningen har utsetts av aktieägare som gemensamt representerar cirka 31,5 procent av rösterna i Amasten. Vid sitt konstituerande möte utsåg valberedningens ledamöter Johannes Wingborg till ordförande.

NYCKELHÄNDELSER EFTER FJÄRDE KVARTALET

Den 10 februari ingick Amasten ett förvärvsavtal avseende en fastighetsportfölj i Finspång. Fastigheternas förvärvas för ett totalt värde om 177,5 miljoner. Totalt inrymmer fastigheterna 215 lägenheter och har en uthyrbar area om 16 351 kvm. Fastigheterna förväntas tillträdas under andra kvartalet.



Vivsta 4:69 Timrå

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Granskning

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 38 personer totalt i koncernen varav 16 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 helåret till 19,3 mkr (17,6) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag).

UTDELNING

Då Amasten prioriterar tillväxt, kapitalstruktur och likviditet föreslås att ingen utdelning för stamaktien lämnas för 2016. Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga aktuella.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2015 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2015 som finns tillgänglig på www.amasten.se Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015.

Om First North

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North 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.

Bolagets Ceritifed Adviser är FNCA Sweden AB.



Tallnäs 1:123 i Timrå

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Hysesintäkter	69 329	52 868	246 110	169 115
Fastighetskostnader	-36 250	-29 204	-119 573	-89 757
Driftsöverskott	33 079	23 664	126 537	79 358
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-302	-	-407	1 041
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	59 697	26 966	129 053	58 063
Förvaltnings- och administrationskostnader	-12 294	-9 822	-44 187	-30 726
Övriga rörelseintäkter	240	-	495	-
Rörelseresultat	80 420	40 808	211 491	107 736
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	-11	16	157	26
Finansiella kostnader	-14 526	-7 922	-43 775	-22 784
Värdförändringar derivat, orealiserade	215	183	773	521
Finansnetto	-14 322	-7 723	-42 845	-22 237
Resultat före skatt	66 098	33 085	168 646	85 499
Skatt	-19 738	-9 720	-36 263	-19 142
Periodens resultat	46 360	23 365	132 383	66 357
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	46 360	23 365	132 383	66 357
Förvaltningsresultat före skatt	6 248	5 936	38 732	25 874
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	2 248	1 936	22 732	9 874
Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna (kr)	42 360	19 365	116 383	50 357
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie	0,02	0,01	0,15	0,09
Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning	0,28	0,13	0,78	0,44
Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning	0,28	0,13	0,78	0,44

Periodens totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 539 200	1 973 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	1 806	3 036
Finansiella anläggningstillgångar	50	-
Summa anläggningstillgångar	2 541 056	1 976 236
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	4 638	3 929
Övriga fordringar	16 662	14 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 171	1 666
Likvida medel	188 412	34 012
Summa omsättningstillgångar	218 883	54 165
SUMMA TILLGÅNGAR	2 759 939	2 030 401
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	856 306	743 923
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	70 907	36 315
Långfristiga räntebärande skulder ¹	1 558 685	715 214
Derivat	428	1 201
Långfristiga icke räntebärande skulder	1 386	2 152
Summa långfristiga skulder	1 631 406	754 882
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	200 983	459 872
Leverantörsskulder	7 732	15 625
Övriga skulder	20 520	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 992	40 099
Summa kortfristiga skulder	272 227	531 596
Summa skulder	1 903 633	1 286 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 759 939	2 030 401

¹ Jämförelsetal har korrigerats i enlighet med IFRS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Tkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Ingående eget kapital	743 923	531 347
Periodens resultat	132 383	66 357
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	132 383	66 357
Transaktioner med bolagets ägare		
Nyemission	0	0
Apportemission	4 000	162 459
- emissionskostnader	0	-240
Utdelning ¹	-24 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-20 000	146 219
Utgående eget kapital	856 306	743 923

¹ Innefattar skuldförd ej utbetald utdelning om 8 mkr, tidigare perioder har utdelning redovisats i takt med att den utbetalts.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat ¹	80 703	40 808	212 723	107 736
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-59 697	-26 966	-129 053	-58 063
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	0	0	0	-1 041
Betald ränta	-14 253	-7 906	-42 096	-22 758
Betald skatt	-864	109	-12 877	-3 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 889	6 045	28 697	22 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar rörelsefordringar	-1 444	8 063	-4 190	6 447
Förändringar rörelseskulder	-73	-1 594	-4 864	-12 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 372	12 514	19 643	15 776
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7 064	6 611	-178 267	4 786
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	0	20 059	8 345
Investering i befintliga fastigheter	-10 293	-5 624	-25 997	-16 736
Övriga materiella anläggningstillgångar	-75	-621	-542	-812
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 432	366	-184 747	-4 417
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	0	0	0
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	60	1 473	-766	1 655
Upptagna lån	2 867	18 000	407 342	24 500
Amortering/lösen av lån	-4 676	-27 800	-71 072	-48 101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 749	-12 327	319 504	-37 946
Periodens kassaflöde	-18 809	553	154 400	-26 587
Likvida medel vid periodens början	207 221	33 459	34 012	60 599
Likvida medel vid periodens slut	188 412	34 012	188 412	34 012

¹ Efter ej likvidpåverkande poster.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Nettoomsättning	19 257	17 566
Administrationskostnader	-39 258	-27 686
Övriga rörelseintäkter	-	-
Rörelseresultat	-20 001	-10 120
Resultat från finansiella poster		
Ränteutgifter och liknande resultatposter	19 506	17 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 114	-7 801
Resultat efter finansiella poster	-17 609	32
Bokslutsdispositioner		
Mottagna koncernbidrag	4 860	1 409
Resultat före skatt	-12 749	1 441
Uppskjuten skatt	2 396	-
Periodens resultat	-10 353	1 441

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	476	-
Finansiella anläggningstillgångar	340 908	289 089
Koncernfordringar	784 084	631 398
Kortfristiga fordringar	5 761	1 708
Kassa och bank samt spärrade medel	132 228	2 227
SUMMA TILLGÅNGAR	1 263 457	924 422
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	154 582	153 439
Fritt eget kapital	437 071	477 554
Räntebärande skulder	343 900	71 262
Skulder till koncernföretag	304 085	213 173
Övriga skulder	23 819	8 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 263 457	924 422

AMASTENS AKTIER

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

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2016-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	0	25 053 528	16,7	16,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning	12 672 836	0	12 672 836	8,4	8,5
Svea Ekonomi AB	12 500 000	0	12 500 000	8,3	8,4
D.Carnegie & Co	10 000 000	0	10 000 000	6,7	6,7
Immobilien Nordic AB	7 692 308	0	7 692 308	5,1	5,1
Genius Invest	4 683 563	0	4 683 563	3,1	3,1
Avanza Pension	4 217 858	148 024	4 365 882	2,9	2,8
Elgudden Invest AB	4 205 165	0	4 205 165	2,8	2,8
Danske Capital Sverige AB	3 730 000	46 000	3 776 000	2,5	2,5
Möllerholm Förädlning och Förvärv AB	3 161 406	0	3 161 406	2,1	2,1
Summa	87 916 664	194 024	88 110 688	58,6	58,8
Övriga	61 542 341	605 976	62 148 317	41,4	41,2
Total	149 459 005	800 000	150 259 005	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 revisor.

Stockholm den 15 februari 2017

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Christian Hahne
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Veronika Sjödin
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Viktig information

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

Om aktuell intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration för

att förvalta endast den existerande portföljen. Utgångspunkten för räntekostnaderna är låneportföljen per den 30 september justerat för den del av räntan hänförlig till obligationen som emitterades för framtida förvärv och ej för den nuvarande portföljen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 11 november, publicerad 11 november 2016

	Mkr
Hysesintäkter	265
Fastighetskostnader	-123
Driftsöverskott	142
Direktavkastning	5,7 %
Administrationskostnader	-34
Rörelseresultat (EBITA)	108
Finansnetto	-44
Förvaltningsresultat	64
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	48
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,32



Sleipner 6 Helsingborg

DEFINITIONER

Nyckeltalen bedöms som ändamålsenliga med hänsyn till praxis i branschen.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiernas emissionskurs om 250 kronor per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella instrument

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga intäkter och kostnader.

Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Eget kapital i förhållande till totala skulder.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

” 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.



Banken 11 Härnösand

DETTA ÄR AMASTEN

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter men även lokaler och kontor. Beståndet är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 2,5 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 65 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till 10–12 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 150 procent.
- Notering på Nasdaqs huvudlista under 2017.

STRATEGI

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

Geografisk strategi

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

Region Syd (34 procent) utgjordes per sista december av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Ronneby. Region Mitt (44 procent) utgörs av Mälardalsportföljen samt Finspång och Karlskoga; båda sistnämnda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (22 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Härnösand, Timrå, Falun och Sollefteå där Sundsvall är den regionala motorn.

Sektorstrategi

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

ADRESSER

Bolaget

Amasten Holding 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

Årsredovisningen för 2016 kommer finnas tillgänglig på Amastens hemsida under vecka 15

2017-05-12	Delårsrapport januari - mars
2017-05-18	Årsstämma
2017-08-18	Delårsrapport april - juni
2017-11-10	Delårsrapport juli – september
2018-02-16	Bokslutskommuniké 2017

AKTIEINFORMATION

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

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA

David Dahlgren
 VD

david.dahlgren@amasten.se
 070-287 64 02

Martin Sersé
 CFO

martin.serse@amasten.se
 073-349 66 17

Denna information är sådan information som Amasten Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 februari 2017 kl. 07.00 CET.





Amasten Holding 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