

# AMASTEN

ÅRSREDOVISNING 2016



# Innehåll

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| 1  | Kort om Amasten                                   |
| 2  | VD har ordet                                      |
| 3  | Mål och strategi                                  |
| 4  | Amastens orter och marknaden                      |
| 8  | Amastens fastighetsbestånd                        |
| 12 | Amasten som investering                           |
| 15 | Finansiering                                      |
| 16 | Hållbart företagande                              |
| 18 | Amastens aktier                                   |
| 20 | Ronneby planerar för fortsatt stark tillväxt      |
| 22 | Organisation och medarbetare                      |
| 24 | Aktuell intjäningsförmåga                         |
| 26 | Förvaltningsberättelse                            |
| 35 | Koncernens rapport över totalresultatet           |
| 36 | Koncernens rapport över finansiell ställning      |
| 37 | Koncernens rapport över förändring i eget kapital |
| 38 | Koncernens rapport över kassaflöden               |
| 39 | Moderbolagets resultaträkning                     |
| 40 | Moderbolagets balansräkning                       |
| 41 | Moderbolagets förändring i eget kapital           |
| 42 | Moderbolagets kassaflödesanalys                   |
| 43 | Noter – innehållsförteckning                      |
| 63 | Försäkrar                                         |
| 64 | Revisionsberättelse                               |
| 68 | Styrelse och revisor                              |
| 70 | Koncernledning                                    |
| 72 | Definitioner                                      |
| 73 | Adresser                                          |

# Fakta om Amasten

## Fakta

- » 2,5 miljarder kronor i totalt fastighetsvärde
- » 65 procent bostäder, 35 procent kommersiella lokaler
- » 301 015 kvadratmeter total uthyrbar area
- » 3 174 lägenheter
- » 197 fastigheter

## Affärsidé

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

## Kalender 2017

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Delårsrapport januari – mars   | 12 maj 2017      |
| Årsstämma                      | 18 maj 2017      |
| Delårsrapport april – juni     | 18 augusti 2017  |
| Delårsrapport juli – september | 10 november 2017 |

**2 539 MKR** — **SVERIGE TOTALT**  
197 fastigheter  
3 174 lägenheter  
301 015 kvm

**573 MKR** — **REGION NORR**  
30 fastigheter  
702 lägenheter  
83 013 kvm

**1 114 MKR** — **REGION MITT**  
114 fastigheter  
1 103 lägenheter  
131 253 kvm

**852 MKR** — **REGION SYD**  
53 fastigheter  
1 369 lägenheter  
86 749 kvm

# Amasten – Rustat för att bygga vidare

## Amasten i korthet

- » De totala intäkterna ökade till 246,1 mkr (169,1).
- » Fastighetskostnaderna uppgick till 119,6 mkr (89,8)
- » Driftsöverskottet uppgick till 126,5 mkr (79,4).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 38,7 mkr (25,9).
- » Årets resultat uppgick till 132,4 mkr (66,4).

## Fortsatt stark tillväxt

- » Portföljvärdet växte med 29 procent
- » Förvaltningsresultatet ökade med 50 procent
- » Avkastning på eget kapital uppgick till 16,5 procent
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 188 procent

## Året i korthet

- » Mål infördes hösten 2015 om att nå ett portföljvärde överstigande 4 miljarder kronor inom 3 år
- » Fyra större förvärv genomfördes under året
- » Amasten upptogs till handel på Nasdaq First North Premier
- » Amasten tog upp ett obligationslån som noterades på Företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm

## Nyckeltal\*

|                                         | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------------|------|------|------|
| <i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>   |      |      |      |
| Hysesintäkter, mkr                      | 246  | 169  | 88   |
| Uthyrningsbar area, tusen kvm           | 301  | 252  | 186  |
| Direktavkastning, %                     | 5,6  | 5,2  | 4,9  |
| <i>Finansiella nyckeltal</i>            |      |      |      |
| Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr | 19,6 | 15,8 | 5,9  |
| Investeringar, mkr                      | 504  | 665  | 890  |
| Soliditet, %                            | 31   | 37   | 39   |
| Överskottsgrad, %                       | 51   | 47   | 44   |
| <i>Data per stamaktie</i>               |      |      |      |
| Resultat efter skatt, kr                | 0,78 | 0,44 | 0,53 |
| Börskurs den 31 december, kr            | 3,37 | 2,99 | 2,50 |
| Substansvärde EPRA NAV, kr              | 4,87 | 3,92 | 3,51 |

\* Se definitioner på sid 72.

## Viktiga händelser under 2016



### Q1 JAN-MAR

- » Tillträde av bostadsbestånd i Härnösand om 140 mkr.



### Q2 APR-JUN

- » Förvärv av bostadsbestånd i centrala Härnösand om 95 mkr.
- » Emitterat ett treårigt obligationslån om 150 mkr.
- » Renodlat och sålt fastigheter i Eslöv, Perstorp, Landskrona och Skärblacka.
- » Förvärv av fastighet i Åstorp om 50,5 mkr.



### Q3 JUL-SEP

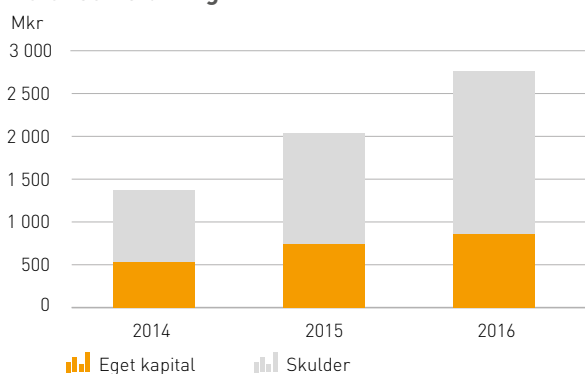
- » Förvärv av bostadsbestånd i Ronneby om 186 mkr.
- » Uptogs till handel på Nasdaq First North Premier.
- » Emitterade obligationslån om 175 mkr.



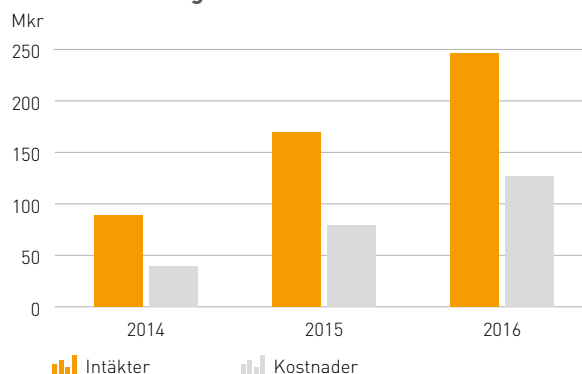
### Q4 OKT-DEC

- » Tillträde förvärv av en fastighet i Härnösand om 12,25 mkr.
- » Notering av tidigare upptaget obligationslån på Företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm.

## Balansomslutning



## Nettoomsättning





VD HAR ORDET

# Fortsatt förädling präglade 2016

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 Nasdaq's huvudlista kvarstår och bedöms kunna ske mot slutet av 2017 efter att vi har vuxit ytterligare.

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 och Ronneby. 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 kvartal för kvartal ökat antalet renoverade lägenheter som hyrs ut till högre hyra. Vi har som en följd av renoveringarna minskat de fåtal 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. 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. Vi har 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 tyngde sista kvartalets förvaltningsresultat i jämförelse med hela året.

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. Det är därför naturligt att även öka vårt fokus mot större orter som vi idag finns i närheten av. Sannolikt sker nyproduktionen 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 Nasdaq's 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 april 2017

David Dahlgren  
Verkställande direktör

# Mål och strategi

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter och kommersiella lokaler, men även kontor och samhällsfastigheter. Beståndet är fördelat på tre regioner, fastigheterna återfinns i bland annat 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 cirka 65 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

## Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i främst medelstora orter med hög direktavkastning, goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger även på pendlingsavstånd till 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 före utgången av 2018 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst 4 miljarder kronor. En större portfölj medför ett större och stabilare underliggande kassaflöde som 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 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) utgörs av ett flertal orter i Skåne och Blekinge. 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 Sollefteå, Härnösand, Timrå och Falun 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.

# Amastens orter och marknaden

Bostadsbristen i Sverige blir allt mer omfattande. I allt högre grad gäller det även mindre orter. Enligt de senast tillgängliga uppgifterna från Boverket uppgav 124 kommuner att de hade outhyrda bostäder i det kommunala bostadsbeståndet och att antalet vakanta bostäder vid den tidpunkten cirka 1 960, vilket summerar till 0,25 procent av det totala allmännyttiga beståndet. Beståndet av outhyrda bostäder i allmännyttan har minskat med knappt 900 bostäder de senaste två åren, enligt samma uppgifter.

En undersökning genomförd under januari 2017 visar att 94 procent av befolkningen nu bor i en kommun där det råder bostadsbrist. Den siffran har ökat kraftigt de senaste åren. Bara sedan förra året har antalet kommuner med brist ökat med 57 stycken, eller 31 procent, enligt uppgifter från Boverket.

Av Sveriges 290 kommuner anger 240 att de har brist på bostäder inom kommunen. För tre år sedan var det bara knappt hälften så många. Under 2016 var det enbart 40 kommuner som uppgav att de hade balans på bostadsmarknaden, och 10 som hade överskott. Trenden drivs på av både ökad urbanisering och av fortsatta flyktingströmmar.

I allt större omfattning inbegriper det även mindre kommuner – så många som 125 kommuner med en befolkning under 25 000 invånare – rapporterar att de har för lite bostäder.

Utvecklingen på Amastens orter speglar väl den generella utvecklingen i Sverige. Även om lokala variationer förekommer är det tydligt att mindre och medelstora kommuner strategisk belägna vid större städer eller regionala tillväxtmotorer upplever ett accelererande behov av ytterligare bostäder.

Efterfrågan på bostäder styrs i grunden av den generella befolkningstrenden, som tydligt visar att Amastens orter sett till början av 2000-talet följer rikets utveckling.

## Helsingborg

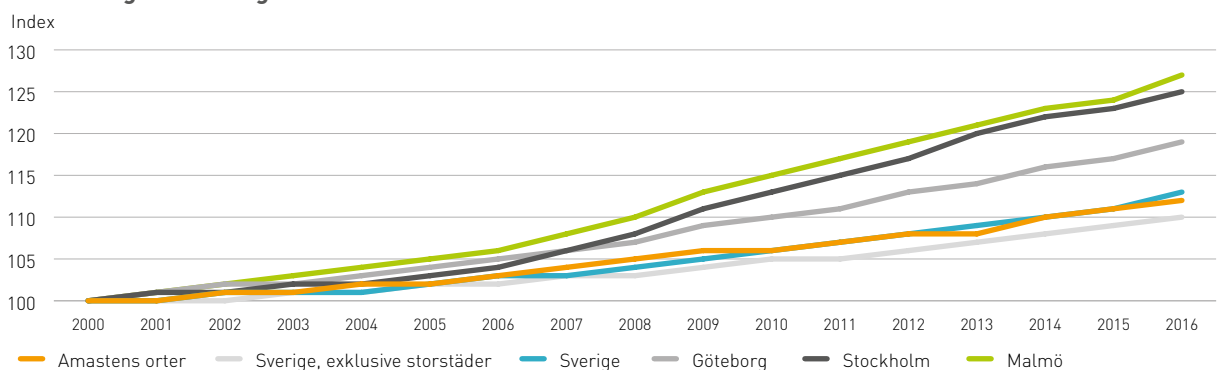
Bostadsbristen har i kommunen under året gått från att vara svår till akut, menar Hyresgästföreningen i en rapport. Det kommunala bostadsbolaget har omkring 12 000 lägenheter i sitt bestånd. Omkring 50 000 hyressökande är registrerade i bolagets register, enligt det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshem. Men främst är det mindre lägenheter med låg hyra där den största bristen upplevs finnas.

De största privata ägarna i Helsingborgsområdet är för närvarande främst Akelius, BroGripen, Erik Selin Fastigheter AB, Garnito och Rikshem. Transaktionsaktiviteten på bostadsområdet bedöms som hög, enligt NAI Svefa. Bland annat sålde Arena Invest fastigheten Svarven 11 omfattande drygt 9 100 kvadratmeter med 112 lägenheter. Säljare var en privatperson.

Magnolia tecknade under året ett marköverlåtelseavtal med Helsingborgs kommun. På fastigheterna planeras 345 hyresrätter att uppföras. Projektet har också sålts till SPP Fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 550 mkr vid slutgiltigt färdigställande.

Pareto Securities förvärvade, via Sydsvenska Hem, tomträtten till cirka 8 800 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till cirka 200 mkr.

## Befolkningsutveckling





TELEGRAFEN 1, HÄRNÖSAND

## Härnösand

Fastighetsmarknaden i Härnösands kommun är stark. Det syns framförallt på andrahandsmarknaden då prisuppgången på bostadsrätter under 2016 för kommunen summerar till 31 procent. Det är den tredje högsta uppgången i landet under 2016, bara Sundsvall och Kävlinge har haft större uppgångar under 2016. Sedan utgången av 2012 summerar uppgången i bostadspriser inom kommunen till 123 procent enligt uppgifter från svensk mäklarstatistik.

Härnösand kommuns befolkning har ökat mest i länet tre år i rad vilket har gett upphov till bostadsbrist. Både privata aktörer och det kommunala bostadsbolaget Härnösandshus arbetar på att utöka bostadsbeståndet. VD på det kommunala bostadsbolaget, Göran Albertsson, uppgav för lokaltidningen Allehanda i mitten av fjolåret att 200 lägenheter i kommunen är under uppförande.

Transaktionsmarknaden har också upplevt viss aktivitet utöver Amastens två egna förtätande förvärv på orten. Bland annat köpte det lokalt förankrade bolaget Westerlinds

ett par kommersiella fastigheter, med hyresgäster som bland annat Hemköp, Dressman och Lindex. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 5 100 kvadratmeter. I samma transaktion avyttrade Westerlinds sex mindre bostadsfastigheter. Totalt värde på affären var 54 mkr.

Samma aktör köpte 30 fastigheter med en yta om cirka 84 000 kvadratmeter med nästan uteslutande kommersiell yta. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 342,5 mkr.

## Finspång

Finspång noterar en kraftig prisuppgång för villor. Begränsad volym på bostadsrättsmarknad gör att det blir en av de mest relevanta referenserna för att mäta temperaturen på fastighetsmarknaden. Försäljningen av bostadsrätter visar samma positiva utveckling för Finspångs del. Under de senaste tre månader såldes 39 bostadsrätter. Samma period för fyra år sedan såldes 18. Även när det gäller bostadsrätter har priserna stigit. Genomsnittspriset ligger enligt uppgifter från mäklare nu på ungefär 6 000 kronor per kvadratmeter.

## Mälardalen

Mälardalen präglas av en generell brist på bostäder, med både Stockholm och Uppsala som starka tillväxtmotorer blir hela regionen attraktiv även om lokala variationer förekommer. Amastens bestånd återfinns primärt i Strängnäs och Sala. I de kommunerna utmärker sig Strängnäs med en prisuppgång med 30 procent på andrahandsmarknaden för bostadsrätter under 2016. Det innebär en 5:e plats i riket för året. I både Sala och Strängnäs är vakanserna i princip obefintliga i de kommunala bostadsbolagen. I Strängnäs fanns 11 lediga lägenheter i det kommunala bostadsbolaget i inledningen av året. Motsvarande siffra för Sala var 20. Sala rapporterar även brist på bostäder i perifera delar av kommunen, vilket är en förändring jämfört med föregående år då det rådde balans där, enligt uppgifter från länsstyrelsen.

## Ronneby

Hela Blekinge län tampas med generell bostadsbrist som bara för några år sedan var icke-existerande. Det syns inte minst i Ronneby som Amastens etablerade sig i under 2015. Det kommunala bostadsbolagets vakanser var så sent som 2012 uppe på nivåer kring 10 procent, jämfört med i dagsläget där vakanserna i princip är obefintliga på centralort och sporadiska i kommunen som helhet.

När det gäller prisutvecklingen för lägenheter på andrahandsmarknaden har inte Ronneby tillräckligt statistiskt

underlag för att bedöma hur prisutvecklingen på bostadsrätter var under 2016. Men i närliggande Karlskrona ökade bostadsrättspriserna med 25 procent. Det placerar Karlskrona på en delad åttondeplats i hela landet, tillsammans med Hammarö, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik.

## Timrå

Det råder generell brist på hyresrätter inom Timrå kommun, men framförallt i centralare delar. Det kommunala bostadsbolaget har väldigt låg vakansgrad och priserna på bostadsrätter har under det senaste året ökat. Även intresset för nybyggnation har ökat. Kommunen kan sägas ha gemensam arbetsmarknad med Sundsvall som påverkar både priset på andrahandsmarknaden avseende bostadsrätter och småhus samt det generella efterfrågeläget avseende boende.

Det kommunala bostadsbolaget Timråbo planerar att bygga i centrala Timrå. Även bland privata intressenter har det funnits intresse för att bygga hyresrätter.

Utöver nybyggnation börjar SCA:s satorsatsning på nästan 8 miljarder kronor i Östrands massafabrik närma sig invigning. Den nya fabriken, där invigning väntas att ske i oktober 2018, är en av de absolut största industriinvesteringarna i Sverige någonsin. Den nya fabriken innebär att SCA Östrand fördubblar sin produktionskapacitet från 430 000 ton till 900 000 ton massa årligen.

| Kommun                       | Folkmängd, 2016 | Befolkningsökning, 2016 | Förändring folkmängd 1 år, % | Arbetslöshet, % | Förändring arbetslöshet 1 år, % | Största privata arbetsgivare         |
|------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Södertälje                   | 94 631          | 1 429                   | 1,5                          | 11,5            | -0,0                            | Scania CV AB                         |
| Strängnäs                    | 34 609          | 507                     | 1,5                          | 5,5             | 0,0                             | Pfizer Health AB                     |
| Finspång                     | 21 526          | 327                     | 1,5                          | 8,6             | -0,0                            | Siemens Industrial Turbomachinery AB |
| Olofström                    | 13 417          | 247                     | 1,8                          | 9,6             | -0,1                            | Volvo Personvagnar AB                |
| Ronneby                      | 29 207          | 510                     | 1,7                          | 11,0            | -0,0                            | Tarkett AB                           |
| Karlshamn                    | 32 130          | 284                     | 0,9                          | 7,9             | -0,0                            | AAK Sweden AB                        |
| Osby                         | 13 149          | 195                     | 1,5                          | 6,2             | -0,0                            | Lekolar AB                           |
| Åstorp                       | 15 528          | 335                     | 2,2                          | 8,0             | -0,0                            | Saint-Gobain Ecophon AB              |
| Helsingborg                  | 140 547         | 2 638                   | 1,9                          | 8,0             | -0,0                            | ICA Sverige AB                       |
| Karlskoga                    | 30 538          | 255                     | 0,8                          | 7,7             | 0,0                             | SAAB Dynamics AB                     |
| Skinnskatteberg              | 4 429           | -43                     | -1,0                         | 6,9             | -0,0                            | Systemair Sverige AB                 |
| Sala                         | 22 353          | 244                     | 1,1                          | 6,3             | 0,0                             | Metso Sweden AB                      |
| Falun                        | 57 685          | 623                     | 1,1                          | 4,9             | -0,0                            | Artic Paper Grycksbo AB              |
| Timrå                        | 17 992          | 5                       | 0,0                          | 5,9             | -0,2                            | SCA Graphic Sundsvall AB             |
| Härnösand                    | 25 269          | 203                     | 0,8                          | 9,3             | 0,0                             | Com Hem AB                           |
| Sollefteå                    | 19 846          | 63                      | 0,3                          | 9,0             | -0,1                            | E.ON Kundsupport AB                  |
| <b>Medel hela riket</b>      | <b>34 466</b>   | <b>497</b>              | <b>1,4</b>                   | <b>6,0</b>      | <b>-0,03</b>                    |                                      |
| <b>Medel, Amastens orter</b> | <b>35 804</b>   | <b>489</b>              | <b>1,4</b>                   | <b>7,9</b>      | <b>-0,03</b>                    |                                      |

Data från 31 December 2016 <http://www.statistikdatabasen.scb.se> <https://www.h5.scb.se/kommunfakta>

**Av Sveriges 290 kommuner anger 240 att  
de har brist på bostäder inom kommunen.  
För tre år sedan var det bara knappt  
hälften så många.**



MAGISTERN 23, HÄRNÖSAND

# Amastens fastighetsbestånd

Portföljens värde uppgick till 2 539 mkr vid årets utgång. Detta är en ökning med 566 mkr jämfört med föregående årsskifte.

## 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 301 015 kvadratmeter och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Under året har investeringar skett till ett värde av 501,4 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 25,9 mkr och 475,5 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 3 174 lägenheter.

## 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.

## 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

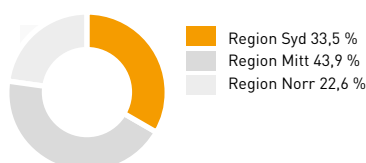
| Region        | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Antal bostäder <sup>1</sup> | Andel bostäder, % | Andel kommersiella lokaler, % |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Syd           | 53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

| Region        | Hyresvärde, <sup>2</sup> kr/år vid full uthyrning | Hyresvärde, kr/kvm | Uthyrningsgrad, % | Redovisat värde, tkr | Redovisat värde, tkr |
|---------------|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 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                   |
| <b>Totalt</b> | <b>274 576 807</b>                                | <b>912</b>         | <b>93</b>         | <b>2 539 200</b>     | <b>100</b>           |

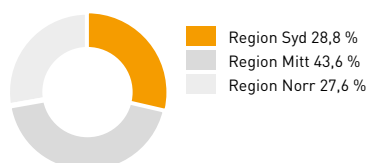
<sup>1</sup> Definition bostad: Stadigvarande boende.

<sup>2</sup> Exklusive tillägg.

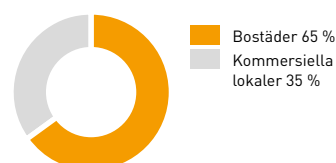
Andel fastigheter redovisat värde per region



Uthyrbar yta per region



Andel bostäder och kommersiella lokaler



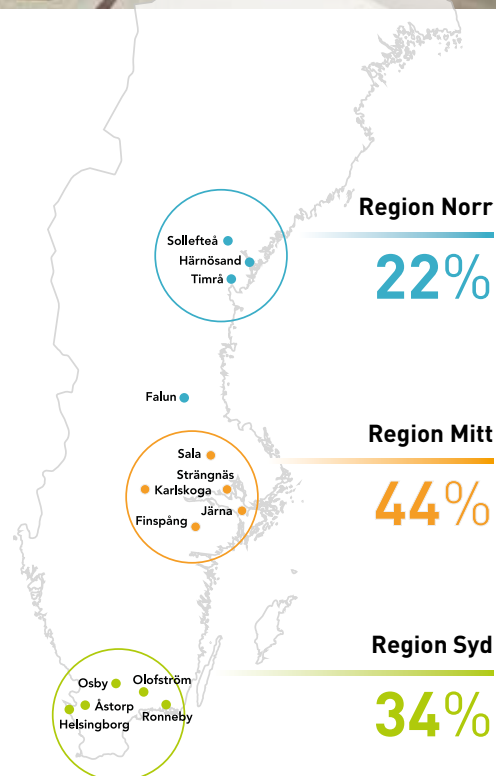


enskilda hyresgäster mycket liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande. Amasten strävar efter att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

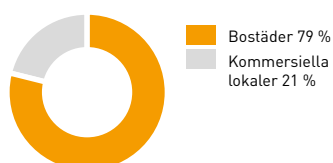
### Segmentsinformation

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. Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom det bestånd i Härnösand som förvärvades i december 2014 som värderas av NAI Svefa.

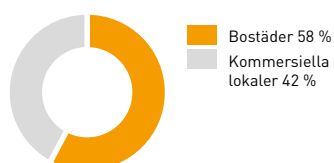
Driftöverskotten har ökat och avkastningskraven har fortsatt sjunka under året. Som helhet har därför värdena exklusive investeringar ökat med cirka 5,8 procent.



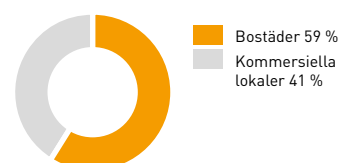
Värdefördelning  
Region Syd

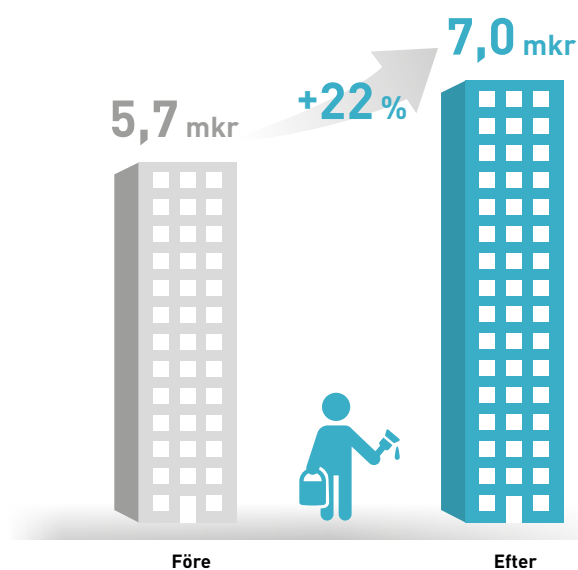


Värdefördelning  
Region Mitt

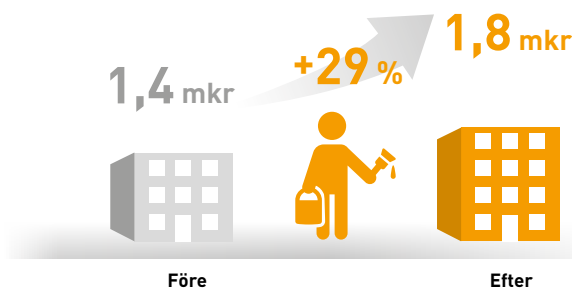


Värdefördelning  
Region Norr





**Hyreslyft på renoverat bostadsbestånd  
– Amasten totalt –**



**Hyreslyft på renoverat bostadsbestånd  
– Detaljstudie Holje, Olofström –**

### Renovering

Amasten har allt eftersom bolaget utökat sin etablering fortsatt att utveckla och förfina arbetet med renoveringar. Prioriterade lägenheter i renoveringsarbetet är och kommer framöver främst att vara lägenheter som på grund av låg standard inte är uthyrningsbara.

Under året har sammanlagt 116 lägenheter (exkluderat förvärv och försäljningar) renoverats, varav den största andelen gått igenom en så kallad "Amasten-premiumrenovering", som betyder att Amasten byter ut all el, lägger in nya parkettgolv i hela lägenheten, installerar nytt kök med varmluftsgugn och glaskeramikhäll samt kolfilterfläkt, byter ut fönster, lägger nytt kakel och klinker i badrum, installerar tvättmaskin och torktumlare, utrustar kök med diskmaskin och mikrovågsugn samt renoverar och målar upp samtliga snickerier och ytskikt.

"Så fort en vakans uppkommer antingen i befintligt bestånd eller när vi tillträder ett förvärv frågar vi oss om det går att hyra ut direkt eller om vi måste göra något ingrepp", säger Olof Pergament som är förvaltningschef på Amasten.

På varje större etableringsort har Amasten personal med omfattande erfarenhet som identifierar renoveringsbehov i samband med utflytningsbesiktning. Bedöms lägenheten vara i behov av totalrenovering lämnas denna över till ansvarig projektledare för genomförande av vårt standardiserade premiumkoncept.

"Vi försöker hela tiden effektivisera och industrialisera processen, genom att hitta bättre och mer kostnadseffektiva lösningar. Vi är måna om att bygga upp bra relationer med lokala hantverkare. Denna relation möjliggör att vi kan få en bättre prisbild genom att erbjuda långsiktighet i

vårt gemensamma arbete med att renovera upp beståndet över tid. De lokala entreprenörerna vet att vi har ett flertal renoveringar på gång och att vi således har möjlighet att utveckla ett långsiktigt samarbete".

"Ofta har varken de privata eller kommunala bostadsbolagen genomfört samma gedigna renovering vilket gör att vi på många orter etablerar en praxis för hyressättning av totalrenoverade lägenheter med nybyggnadsstandard. Vi argumenterar i förhandlingarna för att ha likvärdiga hyror på alla våra orter. Det finns en lägesrabatt på mindre orter där Amasten har sina fastigheter jämfört med regionstäderna och den rabatten kommer även att finnas framåt. Vårt mål är att genom dessa renoveringar minska den rabatten.

"Vi anser att det ska finnas en lägesrabatt, exempelvis bör Norrköping ha en högre lägesfaktor i jämförelse med Finspång. Samtidigt kan inte denna lägesrabatt vara allt för omfattande då vi fortfarande har ett bruksvärdessystem att ta hänsyn till."

Under året uppgår den sammanlagda hyresökningen på renoverat bostadsbestånd till drygt 22 procent. Ökningen har på berörda fastigheter gått från 5,7 till 7,0 mkr. Isolerat sticker fastigheten Holje 106:1 i Olofström ut som ett lyckat exempel där lägenheter, stammar och exteriöra miljöer samt tvättstugor och trappor har renoverats. Hyresökningen summerar till nästan 29 procent. För Amasten är det dock inte representativt, men det demonstrerar väl att bolaget har en strukturerad process att hantera större projekt vid sidan om de renoveringar som uppkommer i samband med att enskilda hyresgäster flyttar.



Under året uppgår den  
sammanlagda hyresökningen  
på renoverade bestånd till  
drygt 22 procent



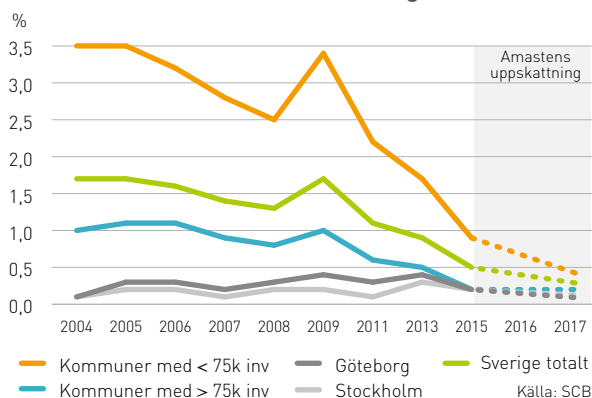
# Amasten som investering

Amasten förvärvar framförallt bostadsfastigheter på mindre och medelstora orter i närheten av regionstäder som agerar regionala tillväxtmotorer. Avkastningen på dessa orter är väsentligt högre än i större orter. Riskerna kan upplevas som högre på dessa orter, men kompenseras gott och väl med den högre avkastningen, marginellt lägre hyrestillväxt jämfört med storstäder och det stora underskott på bostäder som finns i även dessa orter i dagsläget.

## Tilltalande affärsmodell

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter på mindre och medelstora orter där direktavkastningen är väsentligt högre än på större orter. Risken i verksamheten kan således uppfattas som något högre, då sannolikheten att få vakanser bedöms högre. Vakansrisken motverkas dock av att läget ska vara centralt. Amasten har också, tack vare distinkta engagemang på respektive orter – där personal, tillgänglighet, lyhördhet är nyckelfrågor, lyckats minimera sina historiska vakanser. Utöver Amastens egna aktiva arbete är även den allmänna trenden att vakansgraderna på mindre orter har sjunkit kraftigt de senaste åren. Därtill minskas portföljrisken genom investeringar på ett flertal regioner och orter.

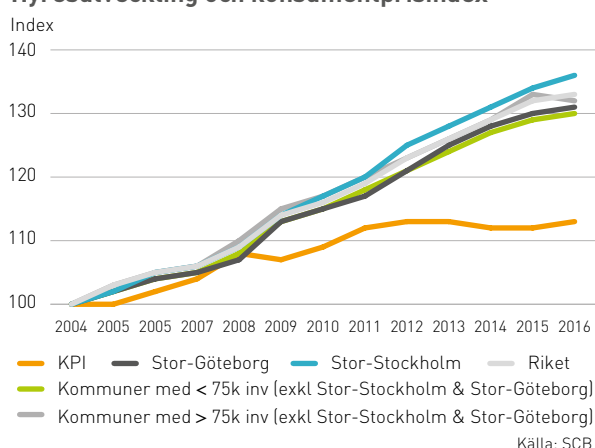
## Vakanser i flerbostadshus efter region



I takt med att bolaget växer finns även potentialen att på vissa orter kunna vara marknadsledande. Det gör att Amasten kan ha större inflytande över t.ex. förhandlingar med hyresgästföreningen om hyreshöjningar, behovsanpassning av bestånden och på sikt även nybyggnation. Dessutom blir potentiella säljare av befintliga bestånd uppmärksammade på att Amasten är en relevant köpare.

På mindre orter där konkurrensen om förvärvsobjekten är lägre tenderar även befintliga förvaltare att vara mer passiva än på större och mer centralt belägna orter. Det gör att många bestånd blivit underförvaltade, vilket också kan sänka det

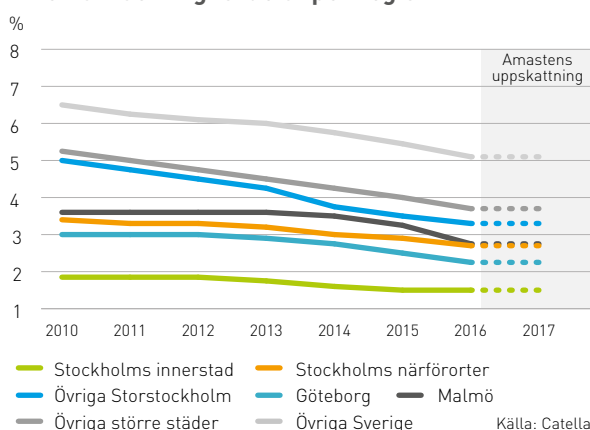
## Hyresutveckling och konsumentprisindex



relativa priset för möjliga köpare. Det gör att Amastens aktiva förvaltning kan skapa ett större mervärde än på större orter genom att förvärva passivt förvaltade bestånd.

Hyresutvecklingen på mindre orter följer väl landet i övrigt. Vår bedömning är att våra orter följer den allmänna utvecklingen. Dessutom finns det befintlig efterfrågan på lägenheter med högre standard vilket ger oss möjligheten att relativt snabbt hitta bra hyresgäster till de lägenheter som vi löpande renoverar.

## Direktavkastning fördelat per region





GÖKTYTAN 2, KARLSKOGA

Direktavkastningen på fastighetsnivå har i riket minskat löpande under de senaste åren. Den största nedgång i absoluta termer återfinns på orter i mer perifert läge. Vilket stämmer väl överens med utvecklingen på Amastens orter. under året hade Amastens samlade bestånd en avkastning på 5,6 procent. Vilket kan sättas i kontrast mot bostadsbestånd i centrala Stockholm som har en direktavkastning på drygt 1 procent på fastighetsnivå.

Amasten anser att risknivån i förhållande till möjlig direktavkastning fortsatt talar för etablering och expansion utanför rikets största städer.

### Effektivt kassaflöde

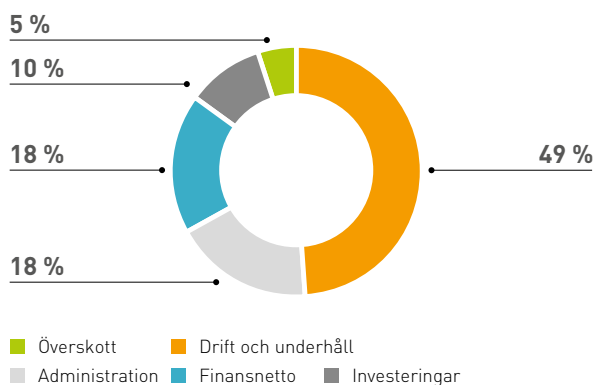
Amasten är ett utpräglat kassaflödesorienterat bolag. Det befintliga kassaflödet fördelas effektivt och genererar trots ett bestånd som ännu inte nått full storlek, ett stabilt överskott.

95 procent av varje krona som kommer in, går sedermera

till det operativa och underhåll, administration, finansnetto och investeringar, medan 5 procent är överskott. Det är framförallt en styrka i tider då bankfinansiering och kapitalmarknad i övrigt är svårtillgängliga. I förlängningen gör det oss mindre känsliga för externa faktorer vi inte kan påverka.

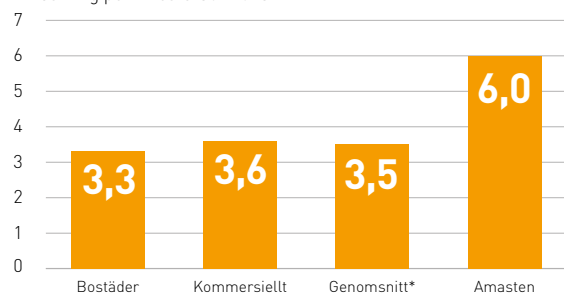
Per investerad krona (värdetillväxt dividerat med aktiveringar) får Amasten dock ut nästan dubbelt så mycket som bostadssektorn i övrigt. Amasten har haft en värdetillväxt på i genomsnitt 6 kronor per investerad krona under 2016. Den relativa värdeuppgången i spåren av en renovering blir på mindre orter väsentligt högre. Möjligheten till värdehöjande investeringar, i jämförelse med bolag etablerade på större orter, är dock mer begränsad. Vi ser potential att framöver höja renoveringstakten ytterligare. Givet ambitionen om att förvärva ytterligare inom våra fokusområden har vi förhoppningar att nya bestånd kommer att kunna ha samma potential som de befintliga.

### Fördelning av Amastens kassaflöde



### Värdetillväxt per investerad krona

Avkastning per investerad krona



\* Sammanställning av bolag noterade på Nasdaq First North och Nasdaq Stockholm.

---

**Medlen från obligationen  
kommer främst att användas  
till nya förvärv, men till viss  
del även investeringar i  
befintliga fastigheter.**



LINJALEN 1, OSBY

# 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 1 759,7 mkr (1 175). 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 året uppgick till 188 procent.

Den genomsnittliga räntekostnaden under året uppgick till 2,98 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 och med 2019. 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

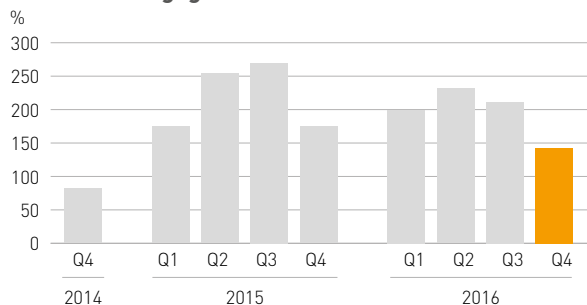
Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering från banker upp till maximalt 75 procent belåning. Utöver bankfinansieringen emitterade Amasten ett obligationslån under 2016 med tre års löptid. Medlen från obligationen kommer främst att användas till nya förvärv,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

| År                 | Kreditbindning       |             | Räntebindning        |                          |
|--------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------------|
|                    | Belopp, tkr          | Ränta, %    | Belopp, tkr          | Ränta, %                 |
| 2017               | 172 738 207          | 1,52        | 1 346 873 113        | 3,17                     |
| 2018               | 766 872 242          | 2,34        | 373 400 788          | 2,54                     |
| 2019               | 563 327 301          | 4,50        | 39 394 102           | 2,45                     |
| 2020               | 127 865 000          | 3,40        | -                    | -                        |
| 2021               | 26 856 000           | 2,15        | -                    | -                        |
| >2021              | 102 009 250          | 2,34        | -                    | -                        |
| <b>Summa/Snitt</b> | <b>1 759 668 000</b> | <b>3,02</b> | <b>1 759 668 003</b> | <b>3,02<sup>1)</sup></b> |

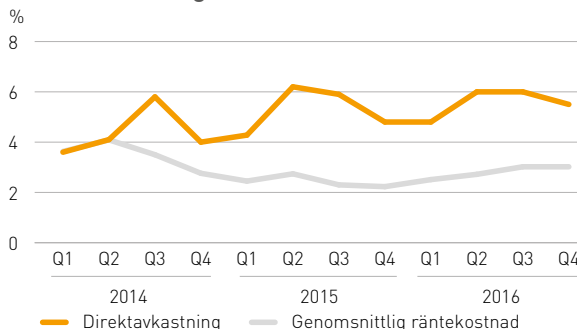
<sup>1)</sup> Den genomsnittliga bankräntan uppgår till 2,34 procent.

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

## Räntetäckningsgrad



## Direktavkastning och räntekostnad



# Hållbart företagande

Amasten vill genom ett ansvarsfullt företagande skapa ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara lösningar tillsammans med kunder och partners. Vi har ett uttalat fokus att hela tiden vara nära hyresgästerna för att verka proaktivt och därigenom skapa en sund affär för både kunder och samhälle.

Arbetet med hållbarhetsfrågor ska vara en naturlig del i verksamheten och är viktigt för att vi ska uppnå våra mål. Våra fokusområden i hållbarhetsarbetet är att:

- » Fortlöpande utveckla fastigheternas prestanda
- » Effektivisera energiförbrukningen
- » Medverka till en positiv utveckling på de orter vi verkar

## Ekonomisk hållbarhet

Vi 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. 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, vilket är en förutsättning för att vi ska kunna nå våra mål både finansiellt och vad gäller långsiktig hållbarhet. Tabellen nedan anger vår besparing under 2016 och 2015 jämfört med referensår 2012 respektive 2013.

## Energibesparing

| Region        | 2015         | 2016         |
|---------------|--------------|--------------|
| Syd           | -11 %        | -19 %        |
| Mitt          | -12 %        | -12 %        |
| Norr          | -8 %         | -4 %         |
| <b>Totalt</b> | <b>-10 %</b> | <b>-13 %</b> |

## Ekologisk hållbarhet

Den övergripande ambitionen i Amastens verksamhet är att den ska bedrivas på ett så resurssnålt sätt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på omgivningen. Hånsyn till miljön ska vara en naturlig del i Amastens arbete med hyresgäster, företag och partners. Bolaget ska uppnå ständig förbättring genom utbildning av medarbetare och kontinuerlig utvärdering av miljöarbetet. Ett grundkrav är att miljöarbetet ska uppfylla rådande miljölagstiftningar. Amasten har inom ramen för det övergripande miljöfokus för avsikt att löpande optimera energianvändningen i bolagets bestånd. För att både värna om miljön och hålla ned kostnaderna hänförliga till energianvändning genomförs löpande utredningar och åtgärder som syftar till en mer effektiv energianvändning.

## Social hållbarhet

Amasten förvaltar fastigheter med ambitionen om långsiktig hållbarhet för människor. Genom att rikta satsningar på både trygghet och tillgänglighet på orter där Amasten finns vill vi bidra till en bättre närmiljö för hyresgästen. Vidare vill vi vara ett ansvarsfullt företag i samhället genom att ta aktiv del i viktiga utvecklings- och framtidsfrågor.

**Vi tror på bra bemötande av engagerade medarbetare som tar stort ansvar. För oss är arbetsglädje, egna initiativ och personligt ansvar viktigt för att ständigt utvecklas både individuellt och som bolag. Vi tror på jämställdhet och mångfald där våra olika erfarenheter är en tillgång.**

Vi arbetar efter Amastens uppförandekod för att förverkliga vårt hållbarhetsarbete, vilken bygger på FN Global Compacts tio principer.

## Arbetsgivare

Vi är ett entreprenöriellt bolag i stark tillväxt och ständig förändring. Vi värdesätter medarbetarnas egna initiativ och viljan av att göra det lilla extra. För oss är arbetsglädje och personligt ansvar viktigt. Våra olika erfarenheter är en tillgång. En arbetsplats med jämställdhet och mångfald. Vårt arbetsklimat ska kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap där olikheter och kulturell mångfald är en styrka. Våra medarbetare ska erbjudas en god, säker och hälsosam arbetsmiljö där ledning och medarbetare gemensamt bidrar till säkerhet, effektivitet och trivsel. Vår arbetsmiljö ska inte bara vara säker, utan även leda till personlig utveckling och arbetstillfredsställelse.

## Affärspartner

Vi tror på bra bemötande av engagerade medarbetare som tar stort ansvar. Genom att kombinera nytänkande med kunskap blir vi tillsammans den resurs som gör det möjligt för oss att förstå våra kunders behov och vara ett kostnads-effektivt fastighetsbolag. Vårt agerande ska präglas av ärlighet, trovärdighet och långsiktighet. Vi uppträder med



omtanke och integritet gentemot affärspartners och andra medarbetare. Vi ska alltid stå för det vi gör och det vi säger. Vi ska inte utnyttja vår ställning för att skaffa oss personliga förmåner. Mutor och bestickning får aldrig förekomma i våra affärsrelationer. Konkurrensutsättning görs alltid där det kan anses vara affärsmässigt motiverat.

### Samhällsaktör

Amasten vill genom ett ansvarsfullt företagande skapa ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara lösningar tillsammans med kunder och partners. Vi har ett uttalat fokus att hela tiden vara nära hyresgästerna för att verka proaktivt och därigenom skapa en sund affär för både kunder och i det samhälle vi verkar. Vetskapen om att fastigheter står för en stor andel av den totala energianvändningen gör

att vi ständigt arbetar med att minska vår klimatpåverkan. Vårt arbetssätt kännetecknas av att det är långsiktigt, att det bidrar till ett bättre samhälle, att det gör skillnad och att det engagerar våra medarbetare.

Vi stödjer FNs Global Compact. Förutom att följa lagstiftningen har vi därmed åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetssätt, miljöhänsyn och antikorrupktion. Med anledning av detta åtagande förväntar vi oss att våra leverantörer, precis som vi, följer nationell lagstiftning och respekterar de internationella konventioner och riktlinjer som är grunden för FNs Global Compact.



# Amastens aktier

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

## Aktiekursens utveckling och handeln i aktien

Under verksamhetsåret 2016 gick aktiekursen upp med 13 procent från 2,99 till 3,37 kronor,

Högsta respektive lägsta stängningskurs under året var 4,09 och 2,70 kronor. Vid årets utgång uppgick stamaktiens samlade börsvärde till 503,7 mkr. Den genomsnittliga handeln per börsdag under perioden var 216 919 (281 949) aktier eller 722 767 kronor (794 567).

För preferensaktien noterades kursen vid 2016 års inledande handel till 266,5 kronor och till 285 kronor vid utgången av detsamma. Högsta betalkurs under perioden uppgick till 313,5 kronor per aktie. Lägsta betalkurs uppgick till 243,5 kronor per aktie. Vid periodens utgång uppgick preferensaktiens samlade börsvärde till 228 mkr. Den genomsnittliga handeln per börsdag under året uppgick till 1 268 (1 778) aktier eller 354 842 (510 946) kronor.

## Aktiekapitalet

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 150 259 005 kronor, fördelat på 149 459 005 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 uppgick per den 31 december 2016 till 13 804. Under året genomfördes apportemissioner om sammanlagt 1 142 857 aktier.

## 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 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor.

## Aktieinformation

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

## 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         |
| <b>Summa</b>                         | <b>87 916 664</b>  | <b>194 024</b>  | <b>88 110 688</b>  | <b>58,6</b> | <b>58,8</b> |
| Övriga                               | 61 542 341         | 605 976         | 62 148 317         | 41,4        | 41,2        |
| <b>Total</b>                         | <b>149 459 005</b> | <b>800 000</b>  | <b>150 259 005</b> | <b>100</b>  | <b>100</b>  |



VIKINGEN 13, HELSINGBORG

### Amasten stamaktie



### Amasten preferensaktie



# Ronneby planerar för fortsatt stark tillväxt



I Ronneby har Amasten funnits som fastighetsägare på området Parkdala sedan september 2015. Sedan motsvarande månad 2016 har bolaget också 13 bostadsfastigheter i centrala Ronneby. Sammanlagt äger Amasten totalt 28 fastigheter i Ronneby. I dessa ryms drygt 500 lägenheter tillsammans med andra verksamheter som förskolor, internat, äldreboende, serviceboende, asylboende. Även Arbetsförmedlingen, Handelsbanken och Swedbank i Ronneby har sina lokaler i Amastens fastigheter.

I Ronneby kommun bor det idag cirka 29 000 invånare. Kommunen var för ett par år sedan i en situation med minskande befolkning, bostadsöverskott och rivning av bostäder. Ökad urbanisering och de stora flyktingströmmarna till Sverige och Ronneby under 2015 och 2016 har dock försatt kommunen i ett helt annat tillstånd – påtaglig bostadsbrist.

I en analys från Boverket framgår det att inflyttningen från utlandet och från län utanför Blekinge till Ronneby kommun var ungefär lika stora under 2015. Antalet uppgår till 750 personer per grupp. Från det egna länet uppgår motsvarande antal till cirka hälften av de andra grupperna.

På lång sikt väntas inflyttningen fortsätta. I kommunens senaste marknadsanalys spåddes en befolkningsökning på nästan 2 400 personer i kommunen fram till 2030, vilket innebär att befolkningen i det scenariot skulle ha passerat 31 000 invånare. Samtidigt skulle antalet hushåll öka med cirka 1 500 under samma period.

Kommunen har arbetat fram en remiss för att lösa boendesituationen, som ett resultat av detta arbete har även föreslagits en lösning som innebär att det kommunala bostadsbolaget Ronnebyhus ska sälja 300 lägenheter i sitt bestånd.

Tillsammans med ett äldre beslut om försäljning av 120 lägenheter skulle det innebära en avyttring av totalt 420 lägenheter från det kommunala bostadsbolagets bestånd som i dag uppgår till cirka 2 200 lägenheter.

Utöver utförsäljning går kommunen ut med sin största markanvisning någonsin. Upp till 300 bostäder ska byggas de kommande åren i det nya kvarteret som kallas Kilen. Markanvisningstävlingen har redan påbörjats och byggstart beräknas ske under 2017 när vinnande förslag är utsett.

Förutom massiva satsningar på nybyggnation i kommunen åskådliggörs bostadsbristen i kommunen även genom nya uppgångar på villamarknaden. Enligt 2017 års statistik från maklarstatik.se summerar uppgången för den senaste 12 månadersperioden till en uppgång på drygt 11 procent. Motsvarande statistik för priset på bostadsrätter finns inte att tillgå då underlaget bedöms vara för knapphändigt.



BERGMÄSTAREN 20, SALA

# Organisation och medarbetare

Amasten har etablerat sig som ledande hyresvärd på ett flertal orter i närhet av regionstäder. Ett förvärvsintensivt arbete med bibehållet kundfokus har gjort att Amasten på kort tid kunnat ta en sådan position.

## Organisation och medarbetare

Amastens centrala organisation nådde under året den bas som bedöms behövas för att hantera en dubbling av befintligt bestånd. Personalbehovet på lokal nivå är avhängigt potentiell nyetablering på orter utöver befintligt bestånd. Utöver tillfälligt vakanta positioner på regional nivå kommer Amasten kunna addera ytterligare fastighetsbestånd utan att personalkostnaderna kommer att öka i någon väsentlig grad.

VD har det övergripande ansvaret för organisationen och sköter via CFO, redovisningschef och förvaltningschef i allt väsentligt ekonomifunktionen och bolagets centrala verksamhet som är fastighetsförvaltning. VD för Amasten är sedan maj 2014 David Dahlgren. Vid årsskiftet 2016 arbetade

38 personer\* på bolaget. Jämfört med utgången av 2015 är det en ökning med drygt 52 procent och är en följd av den tillväxt som Amasten har haft. Amasten har dessutom fortsatt arbetet med att inkorporera extern förvaltning in i bolaget. Hela region Syd utom Osby förvaltas nu med egen personal. CFO respektive förvaltningschef har förutom det löpande ansvaret även en stor del i Amastens affärsutveckling som främst avser förvärv och avyttringar av fastigheter. Bolaget är fortsatt i en expansiv fas och har under året fortsatt infasningen av ny organisation och processer i takt med att fastighetsbeståndet har ökat.

Amastens CFO ansvarar tillsammans med redovisningschefen både för bolagets ekonomifunktion och den kamerala

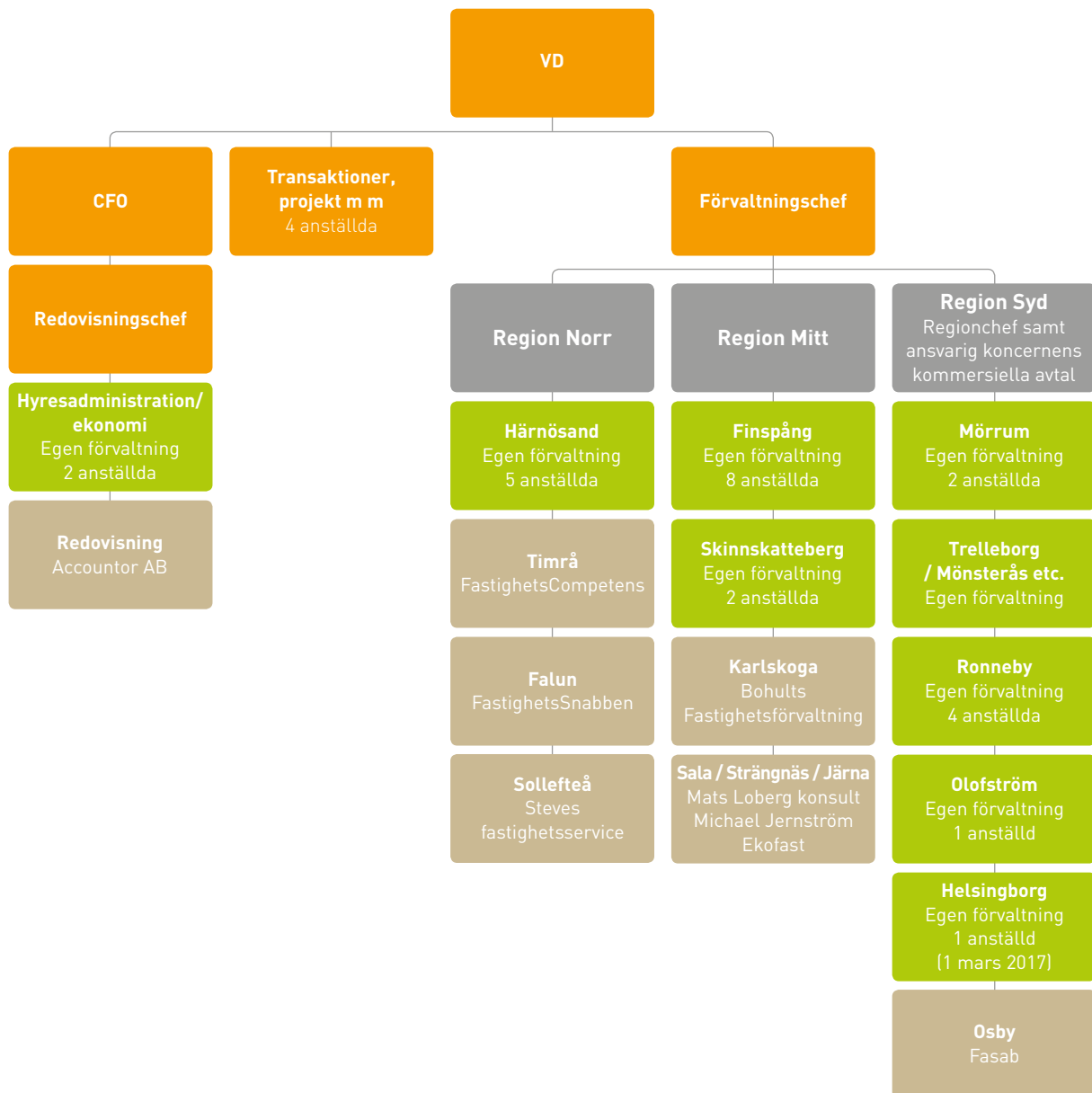
## Antal anställda\*



\* Totala antalet anställda utan hänsyn till anställningens omfattning.



GUSTAF ENGELLAU & DAVID DAHLGREN



förvaltningen i stort. Relationen med potentiella kreditgivare, aktieägare och kapitalmarknaden i stort kan vara avgörande för om en affär går i hamn. Amasten har en transaktions- och projektstab för att dels kunna effektivisera arbetet med förvärv och avyttringar, men även för att optimera och realisera potentialen i det befintliga fastighetsbeståndet, samt för att bistå VD och CFO i det administrativa arbetet. Transaktions- och projektstaben återfinns tillsammans med bolagets ledning i Stockholm. Amasten har även regionala kontor i Finspång, Härnösand och Malmö. CFO för Amasten är sedan mars 2015 Martin Sersé.

### Förvaltningsorganisationen

Amasten förvaltar idag cirka 70 procent av fastigheternas marknadsvärde helt i egen regi med egen personal. Restande del förvaltas med hjälp av fastighetsskötare från

lokala firmor med god lokalkännedom för daglig tillsyn och felavhjälpning. Ambitionen är att ha en integrerad egen förvaltning på de orter där fastighetsportföljen uppnått en storlek där det är ekonomiskt försvarbart.

Amasten har ett uttalat kundfokus som innebär att bolaget på ett snabbt och smidigt sätt ska kunna svara mot hyresgästernas behov. En avgörande förutsättning för det är att förvaltningsorganisationen har en kontinuitet och en tillgänglighet, vilket ibland bäst uppnås med extern hjälp från lokala entreprenörer. Däremot har Amasten en stark samordning centralt för att säkerställa att Amastens värdegrund, förvaltningsfilosofi och arbetsmetodik genomsyrar alla medarbetare, oavsett anställningsform. Olof Pergament är Amastens förvaltningschef sedan oktober 2014 och ansvarar för den löpande fastighetsförvaltningen.

# Aktuell intjäningsförmåga

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 endast 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 2016

Mkr

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



NORRTULL 5, STRÅNGNÄS

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Amasten Holding AB (publ), 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier. Bolaget hade 13 804 (14 386) aktieägare per 31 december 2016. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## Flerårsöversikt

Nedan presenteras en flerårsöversikt, som dock i praktiken saknar jämförbarhet före 2013 då bolaget fram till och med januari 2013 hade en helt annan verksamhet än den nuvarande fastighetsfokuseringen.

## Verksamheten

Amasten är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Stockholm som äger hyresfastigheter med i huvudsak bostäder, men även lokaler och kontor. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Beståndet finns på ett flertal orter i de tre förvaltningsområdena: Norr, Mitt och Syd, där de största bestånden finns i Härnösand och Timrå i Norr, Finspång och Mälardalen i Mitt och Blekinge och Helsingborg i Syd. Det aktuella marknadsvärdet uppgått till cirka 2,54 miljarder kronor. Bolagets ambition är att före utgången av 2018 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om fyra miljarder kronor, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och finansiering beviljas.

## Finansiella mål

Amastens mål är att över tid generera en uthållig avkastning på eget kapital om 10–12 procent per år. Därtill har Amasten som målsättningar att, räntetäckningsgraden långsiktigt ska överstiga 150 procent och att belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.

## Organisation

Amasten har i dagsläget tre affärsområden som utgörs av regionerna Norr, Mitt och Syd. Organisationen utgörs av den i Amasten anställda personalen som i dagsläget uppgår till fyra personer med ansvar för central administration, fastighets- och finansfunktioner. Antalet anställda i den samlade koncernen uppgick per den sista december 2016 till 38 personer. Ledningsgruppen består av David Dahlgren (VD), Martin Sersé (CFO), Olof Pergament (Förvaltningschef) och Per Jönsson (Redovisningschef). Bolagets fastigheter förvaltas dels av den egna organisationen, dels ett antal externa fastighetsskötare. Den ekonomiska förvaltningen sköts av det externa bolaget Accountor. Amasten har för avsikt att på sikt integrera den

## Flerårsöversikt

|                                    | 2016    | 2015    | 2014    | 2013  | 2012 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|-------|------|
| Hysesintäkter/Nettoomsättning, mkr | 246,1   | 169,1   | 88,4    | 26,0  | –    |
| Driftsöverskott, mkr               | 126,5   | 79,4    | 38,9    | 10,6  | –    |
| Nettoresultat, mkr                 | 132,4   | 66,4    | 38,9    | –7,6  | –9,1 |
| Balansomslutning, mkr              | 2 759,9 | 2 030,4 | 1 364,7 | 354,5 | 22,7 |
| Räntebärande skulder, mkr          | 1 759,7 | 1 175,1 | 756,2   | 244,6 | –    |
| Eget kapital                       | 856,3   | 743,9   | 531,3   | 93,9  | 17,2 |
| Räntetäckningsgrad, %              | 188     | 214     | 115     | 74    | N/A  |
| Soliditet, %                       | 31      | 37      | 39      | 26,5  | 75,7 |
| Avkastning på totalt kapital, %    | 8,8     | 5,5     | 8,0     | neg   | neg  |
| Avkastning på eget kapital, %      | 16,5    | 10,4    | 12,4    | neg   | neg  |

Som beskrivits tidigare i årsredovisningen har verksamheten i Amasten Holding AB förändrats radikalt under början av 2013 i förhållande till den verksamhet som bedrivits tidigare under namnet Morphe Technologies AB. Detta har till följd att jämförelsetal mellan 2013 och tidigare år saknar jämförbarhet.

löpande ekonomiska förvaltningen in i moderbolaget. För upplysningar kring beslutade riktlinjer om ersättningar till personal och ledande befattningshavare, se Not 5, Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari tillträdde ett fastighetsbestånd i Härnösand om 140 mkr. I juni tillträdde ytterligare ett fastighetsbestånd med till största delen bostäder i Härnösand som förvärvades för 95 mkr samt två industrifastigheter i Åstorp, som förvärvades för 50 mkr. Under första halvåret frånträdde även åtta fastigheter med ett totalt värde om 55 mkr vilka såldes i fyra transaktioner. Under andra halvåret förvärvades ett fastighetsbestånd i centrala Ronneby för 186 mkr samt sista delen av Prisma galleria i centrala Härnösand för 12 mkr. En fastighet avyttrades för 7,5 mkr under andra halvåret.

### Fastighetsbeståndet

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 301 015 kvadratmeter och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 2,54 miljarder kronor med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 65 procent av bostäder, fördelat på 3 174 lägenheter.

### Risikfaktorer

På samma sätt som en investering i Amastens aktier kan öka i värde är en investering i Amasten, liksom en investering i alla bolag, förenad med risken att värdet på bolagets aktier minskar i värde. Det finns ett antal faktorer som påverkar värdet på bolagets tillgångar och skulder och därmed även bolagets aktier. Bolaget arbetar aktivt med att på olika sätt minska effekten av dessa risker.

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Amastens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Amastens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade

vakanser vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Amasten är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Amastens resultat och finansiella ställning kunna påverkas negativt.

Amasten har idag hyresavtal som omfattar 3 174 lägenheter och cirka 400 kommersiella hyresavtal. Utöver detta finns ett par tusen mestadels bostadsrelaterade avtal som parkeringsplatser och förråd etc. Största hyresgästen står för 2,5 procent av totala hyresintäkter, den störst icke statliga 1,5 procent och de 10 största utgör cirka 16 procent. Bolaget har en förvaltningsorganisation som aktivt arbetar med både bostads och kommersiella hyresgäster vad gäller nyuthyrning och omförhandling. För att minska risken för att en hyresgäst flyttar gäller det att ha en kontinuerlig dialog med hyresgästerna och vara vaksam för hur deras behov förändras. De förändrade behoven kan till exempel vara både avseende större och mindre lokalyta.

### Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Amasten har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Amasten arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftsoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Amasten kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. En förändring av bolagets fastighetskostnader om +/- 1 procent har en resultatpåverkan om cirka 0,73 mkr. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Värt att nämna i den aktuella låginflationsmiljön är att Amastens bostadshyror för 2016 justerats upp med 1 procent efter avslutade hyresförhandlingar i början av 2017.

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Amasten har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Utöver rena

underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästpassningar tillkomma, vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor.

Cirka två tredjedelar av bolagets portfölj består av bostäder, vilka till sin natur i genomsnitt är mindre än kommersiella lokaler. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar affärsplaner för samtliga fastigheter där en underhållsplan för den specifika fastigheten eller portföljen läggs in. Underhållsplanen ska även avspeglas i värderingarna, då en avsättning för kostnad av planerat underhåll läggs in i värderingarna.

### Känslighetsanalys

| Faktor                                       | Förändring         | Resultateffekt |
|----------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Hysesintäkter                                | +/- 1 procent      | 1,52 mkr       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                     | +/- 1 procentenhet | 1,57 mkr       |
| Räntenivå på räntebärande skulder            | +/- 1 procentenhet | 7,56 mkr       |
| Fastighetskostnader                          | +/- 1 procent      | 0,73 mkr       |
| Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter | +/- 5 procent      | 64,2 mkr       |

Känslighetsanalysen baseras på den publicerade intjäningsförmågan samt fastighetsvärdet per årsskiftet på 2 539 mkr.

### Finansiella risker

#### Ränterisk

Amastens verksamhet finansieras förutom med eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Amastens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Amasten väljer för bindningstiden på räntorna. Amastens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2016 uppgick till 3,0 procent och 2,3 på banklån med en genomsnittlig räntebindningstid om knappt 6 månader. Amasten hade under 2016 en räntetäckningsgrad om 188 procent.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Desto längre genomsnittlig räntebindningstid som Amasten har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Amastens räntekostnader. En ändrad räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren ska omförhandlas.

Under finanskrisen 2008-2009 var volatiliteten och störningarna på finans- och kreditmarknaderna extremt stora, med en minskad likviditet och höjda kreditriskpremier för många kreditinstitut. Det finns alltid en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiell ställning och resultat.

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer som uteslutande är banker aktiva på den svenska marknaden. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Utöver detta är ett av bolagets finansiella mål att ej ha en belåning över 70 procent (belåningsgraden var per den 31 december 2016 64 procent). Ett lån med lägre belåningsgrad är allt annat lika lättare att hitta ny finansiering för än ett lån med hög belåningsgrad.

#### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Amastens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Amasten. Amastens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Amastens nuvarande fastighetsbestånd består till cirka 65 procent av bostadsfastigheter. Det finns inga garantier för att Amastens motparter kan uppfylla sina åtaganden. Uppfyller Amastens motparter inte sina åtaganden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Värderingspolicy

Amastens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Amasten värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Vid varje årsskifte görs fullständiga värderingar av externa värderare. Vid övriga kvartalen görs desktopvärderingar av externa värderare.

#### Värdeförändringar avseende fastigheter

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och

driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Amasten skriver ned det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. De fastighetsspecifika delarna kan bolaget aktivt arbeta med för att öka värdet på fastigheterna. Marknadsförändringarna kan bolaget dock inte påverka. Istället arbetar bolaget med scenarioanalyser för att utvärdera hur ett förändrat marknadsläge påverkar bolaget och vilka åtgärder som kan tas för att minska påverkan på bolaget om det inträffar.

### Transaktionsrelaterade risker

Bolags- och fastighetsförvärv är en del av Amastens verksamhet. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerhet. Vid fastighetsförvärv utgör bland annat miljöförhållanden och tekniska problem risker. Tekniska problem inbegriper riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister. Inför en investering görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns alltid risker vid transaktioner och framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv som kan påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### Organisatorisk risk och operationella risker

Amasten har en liten organisation, men har under året rekryterat ett flertal personer vilket innebär att bolagets anställda har ökat från 25 vid årsskiftet 2015 till 38 vid årsskiftet 2016 och (1 april 2017 uppgår antalet anställda till 40) vilket gör bolaget beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Amastens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning.

Amasten kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket kan åsamka bolaget skada.

### Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. I de fall bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Amastens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### Twister

Amastens dotterbolag VKN 13 i Helsingborg AB är inblandad i en tvist med en av sina hyresgäster. Ledningens bedömning är efter konsultation med bolagets anlitade jurister att beloppet bolaget skulle få betala vid en eventuell förlust i målet ej kommer att påverka bolaget materiellt. Bolaget vann mot hyresgästen i tingsrätten i början av 2017. Det kan inte uteslutas att Amasten från tid till annan kan komma att bli inblandad i tvister i framtiden. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Amastens verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte heller uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Amasten anlitar idag skatteexperter både i samband med transaktioner och i samband med upprättande av deklarationer, för att minska risken för fel från bolaget sida, vilket skulle kunna innebära extra skattepålagor i form av skattetillägg.

Amasten förfogar även över en begränsad mängd underskottsavdrag. Ägarförändringar och ändrade skatteregler kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja

underskottsavdragen. Amasten kan inte lämna några garantier för att dagens, eller nya, skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen, vilket kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolaget för marksanering eller efterbehandling vid förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot bolaget, exempelvis till följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Amasten skulle de kunna få en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Till största delen äger Amasten bostadsfastigheter som har funnits på orten under lång tid. Miljörisker kan förekomma i alla fastigheter, men oftast uppstår miljörisker där det bedrivits någon typ av industriverksamhet i fastigheten, vilket det endast gjort i ett fåtal av Amastens fastigheter.

### Aktien och aktieägarna

Under 2016 genomfördes en emission av 1 142 857 stamaktier.

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 150 259 005 fördelat 149 459 005 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. De största ägarna var Sterner Stenhus Fastigheter AB som ägde 16,8 procent av rösterna, Länsförsäkringar Fondförvaltning 8,5 procent och Svea Ekonomi AB 8,4 procent.

### Resultat

För 2016 som helhet uppgick totalresultatet till 132,4 mkr (66,4) och är främst hänförligt till realiserade värdeökningar på fastigheter. Sammantaget ger det ett resultat per stamaktie på 0,78 kronor (0,44). Förvaltningsresultat för året uppgick till 38,7 mkr (26).

### Fastigheternas värde

Fastigheterna värderas i enlighet med IAS 40 enligt ”verkligt värde”-modellen. Det verkliga värdet ska återspegla marknadsvillkoren på balansdagen. Det ska även återspegla

kunskaper och bedömningar hos aktörer på marknaden. Detta gör att när värderare fastställer verkligt värde ska de till exempel inte beakta företagets speciella situation. Standarden utgår även från oberoende parter som agerar utifrån sina egna intressen. Enligt standarden tas det ”exemplariska” verkliga värdet fram genom de aktuella priser som finns på en aktiv marknad för likartade fastigheter.

Då jämförs hyreskontrakt, läge och skick för att hitta likartade fastigheter. Det är inte ofta en sådan situation finns och då används metoder som är mindre perfekta.

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 539 mkr (1 973). Värdet på Amastens portfölj ökade sammantaget med 7 procent jämfört med de externa värderingar som förelåg vid utgången av 2015. Härnösandsfastigheterna som förvärvades 2014 värderades av NAI Svefa och resterande fastigheter av Nordier Property Advisors.

### Skatt

Aktuell skatt för året uppgår till 1,2 mkr.

### Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 28,8 mkr (22,2). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 154,4 mkr (-26,6), kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 319,5 mkr (-37,9) och är främst hänförligt till upptagna lån om 407,3 mkr, samt kassaflöde från investeringsverksamheten på -184,7 mkr (-4,4). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 188,4 mkr (34,0).

### Eget Kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2016 till 856,3 mkr och soliditeten till 31 procent.

### Räntebärande skulder

Finansieringsrisk, det vill säga risken för att Amasten skulle sakna eller stå inför försämrade kreditmöjligheter vid refinansiering, är bolagets största finansiella risk. Därför har Amasten löpande dialog med sina kreditgivare för att genom goda relationer säkerställa sin långsiktiga finansiering. Amasten hade per 2016-12-31 en belåningsgrad på 64 procent totalt och 69 procent på fastighetsnivå och en sammanlagd räntebärande skuld på 1 759 688 mkr. Därmed uppfyller Amasten sitt finansiella mål om en belåningsgrad understigande 70 procent av fastigheternas redovisade marknadsvärde.

### Likviditet

Likvida medel vid årets slut uppgick till 188,4 mkr. För vidare analys av likviditeten hänvisas till kassaflödesrapporten.

### Investeringar

Förvärv av nya fastigheter under 2016 uppgick till 475,5 mkr och gjordes via förvärv av fem olika portföljer. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 25,9 mkr.

### Moderbolaget

Koncernens moderbolag hanterar koncerngemensamma funktioner såsom kreditförsörjning, administration av dotterbolag, förvaltningsstyrning, riskhantering och affärsutveckling.

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 19,26 mkr (17,57) och utgjordes av koncerninterna tjänster. Årets resultat efter skatt uppgick till -10,35 mkr (1,44).

Moderbolaget hade per 31 december likvida medel till ett värde av 132,2 mkr (2,2). Fordringar på koncernbolag motsvarade per årsskiftet 784,10 mkr (631,40). Totalt uppgick moderbolagets tillgångar till 1 263,5 mkr (924,4).

## BOLAGSSTYRNING

### Lagstiftning och bolagsordning

Amasten är ett publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning främst genom den svenska aktiebolagslagen. Bolagsstyrningen i Bolaget beskriver det sätt som ägarna direkt eller indirekt styr Bolaget och hanterar dess risker. Bolaget uppfyller alla tillämpliga lagar och regler för bolagsstyrning i Sverige och tillämpar därtill de regler och rekommendationer som följer av listningen av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Dessa är framför allt Nasdaqs Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning eller ("Koden"). Dokument relaterade till bolagsstyrningen finns tillgängliga på Bolagets webbplats. Utöver detta är det bolagsordningen som ligger till grund för styrningen av bolagets verksamhet. Bolagsordningen anger bland annat var styrelsen har sitt säte, verksamhetsinriktning, gränser avseende aktiekapital och antal aktier och förutsättningar för att få delta vid bolagsstämma. Den nu registrerade bolagsordningen antogs vid extrastämma den 10 januari 2013. Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämmor samt bolagsordning m m finns tillgängliga på bolagets hemsida, [www.amasten.se](http://www.amasten.se).

### Tillämpning av Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer sedan noteringen på Nasdaq First North Premier den 1 juli 2016 Svensk kod för bolagsstyrning fullt ut. I en rapport skall bolaget redovisa eventuella avvikelser från koden. Från den 1 juli 2016 har bolaget inga avvikelser från bestämmelserna i koden.

## Bolagsstämmor

### Årsstämma den 19 maj 2016

Vid årsstämman den 19 maj 2016 fattades beslut om att fastställa den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2015 samt att disponera resultat i enlighet med styrelsens förslag, innebärandes vinstutdelning för Preferensaktier med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor vilket blir total 16 mkr, för tiden intill nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning bestämdes till den 8 juli 2016, den 10 oktober 2016, den 10 januari 2017 och den 10 april 2017 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2017). Vidare fattades beslut om att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Vid årsstämman fattades även beslut om att styrelsen ska bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter för tiden intill slutet av nästa årsstämma och att bolaget ska ha en revisor utan revisorssuppleant. Därtill beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 800 000 kronor per år varav 300 000 kronor till ordföranden och 100 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna samt att arvode till revisorn ska utgå enligt av bolaget godkänd räkning.

Årsstämman omvalde Rickard Backlund, Christian Hahne, Elisabeth Norman, Veronica Sjödin och Elias Georgiadis till styrelseledamöter samt valde Ulf Nilsson som ny styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Rickard Backlund omvaldes till styrelsens ordförande. Styrelseledamot Gert Persson, hade avböjt omval. Till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes det registrerade revisionsbolaget BDO Mälardalen AB med Jörgen Lövgren som huvudansvarig revisor.

Därtill fattades vid årsstämman beslut avseende valberedningens nomineringsprocess. Styrelsens förslag om emissionsbemyndigande beviljades.

### Extra bolagsstämma den 7 mars och 28 september 2016

Vid extra bolagsstämma den 7 mars 2016 valdes Elias Georgiadis till ordinarie styrelseledamot och Bolagets styrelse bemyndigades att fatta beslut om nyemission.

Vid extra bolagsstämma den 28 september 2016 beslutade stämman att välja Ernst & Young till revisor.

### Valberedning

Vid årsstämman 2014 fattades beslut om följande principer för utseende av valberedning som uppdaterades 2015. En valberedning ska utses bestående av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i

september. Om någon av de tre röstmässigt största ägarna väljer att avstå sin rätt övergår rätten till den fjärde röstmässigt största aktieägaren o s v. Valberedningen utser inom sig en ordförande. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Om ägarförhållandena ändras väsentligt innan valberedningens uppdrag slutförts ska ändring kunna ske i valberedningens sammansättning. I de fallen redan utsedd ledamot avgår ur valberedningen ska bolagets större aktieägare i samråd utse ersättare. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts. I enlighet med bolagsstämmans riktlinjer 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 32 procent av rösterna i Amasten. Vid sitt konstituerande möte utsåg valberedningens ledamöter Johannes Wingborg till ordförande.

### Styrelsen

Enligt Amastens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Antalet styrelsesuppleanter ska vara lägst noll och högst tre. Ledamöter väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta finns inte.

Amastens styrelse består för närvarande av ledamöterna Rickard Backlund (styrelseordförande) och Christian Hahne, valda till styrelsen första gången vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014, Veronika Sjödin, vald till styrelsen första gången vid extra bolagsstämma den 19 december 2013, Elisabeth Norman vald till styrelsen på årsstämman den 20 maj 2015, Elias Georgiadis som valdes till styrelsen på extra bolagsstämma 7 mars 2016 och Ulf Nilsson som valdes till styrelsen på årsstämman 19 maj 2016.

### Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning utvärderas, uppdateras och fastställs årligen. Styrelsen ska hålla sex stycken ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden (i) när styrelsens ordförande bedömer det nödvändigt eller lämpligt eller (ii) när det begärs av en styrelseledamot eller av den verkställande direktören.

Under 2016 höll styrelsen 24 protokollförda sammanträden varav ett var konstituerande. Styrelsen behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fasta punkter som förelåg vid respektive styrelsesammanträde i enlighet med styrelsens arbetsordning (såsom verkställande direktörens rapport om verksamheten, ekonomisk rapportering samt personal- och organisationsfrågor).

### Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen överlämnas till valberedningen och utgör ett underlag till nomineringsarbetet. För 2016 har styrelsen använt en extern konsult som utvärderat styrelsens arbete. Rapporten med utvärderingen från den externa konsulten har återrapporterats till styrelsen och valberedningen.

### Revisions- och ersättningsutskott

Styrelsen har gjort bedömningen att det mot bakgrund av verksamhetens omfattning och bolagets storlek i dagsläget inte är motiverat att inrätta särskilda kommittéer eller utskott förutom revisionsutskott som består av styrelseledamöterna Elisabeth Norman (ordförande) samt Ulf Nilsson. Övriga frågor behandlas inom styrelsen som helhet. Hela styrelsen föreslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut av årsstämman.

### Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämma den 19 maj 2016 fattades beslut om att styrelsearvode ska utgå med 800 000 kronor per år varav 300 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande och 100 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna.

### Styrelsenärvaro

|                  | Befattning         | Styrelsemöten | Styrelseledamot sedan | Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledningen | Oberoende till större ägare |
|------------------|--------------------|---------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Rickard Backlund | Styrelseordförande | 24            | 2014                  | Ja                                                       | Ja                          |
| Elias Georgiadis | Styrelseledamot    | 11            | 2016                  | Ja                                                       | Nej <sup>1)</sup>           |
| Christian Hahne  | Styrelseledamot    | 23            | 2014                  | Ja                                                       | Ja                          |
| Ulf Nilsson      | Styrelseledamot    | 10            | 2016                  | Ja                                                       | Nej <sup>2)</sup>           |
| Elisabeth Norman | Styrelseledamot    | 23            | 2015                  | Ja                                                       | Ja                          |
| Veronika Sjödin  | Styrelseledamot    | 19            | 2013                  | Ja                                                       | Ja                          |

<sup>1)</sup> Beroende till Sterner Stenhus Fastigheter AB

<sup>2)</sup> Beroende till D. Carnegie & Co AB

### Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen och ska därför beredas och föredras styrelsen för beslut.

Verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion (så kallad "VD-instruktion"). Styrelsen utvärderar löpande verkställande direktörens arbete. David Dahlgren är VD i Bolaget sedan 2014.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2014 fattades beslut om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget ska sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning. Ersättningen ska bestå av följande delar: fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor. Fast lön ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen ska ses över årligen för att säkerställa marknadsmässig och konkurrenskraftig lön. Rörlig lön kan utgå med maximalt 60 procent av fast grundlön för ledande befattningshavare och endast för det fall medarbetaren överskrider en eller flera förutbestämda prestationsnivåer. Klart definierade prestationsmål bestäms årligen av styrelsen eller av personer som styrelsen utser.

Pensionsavsättningar görs för ledande befattningshavare motsvarande maximalt 25 procent av fast bruttolön. Pensionsålder är 65 år. Övriga förmåner kan förekomma i begränsad utsträckning.

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan dessutom ett avgångsvederlag uppgående till maximalt sex månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal.

Om särskilda skäl föreligger ska styrelsen kunna frånga dessa riktlinjer. I händelse av en större avvikelse ska aktieägarna inför nästa årsstämma informeras om skälen för detta.

Amastens ledande befattningshavare är i dagsläget David Dahlgren (Verkställande direktör), Martin Sersé (CFO), Olof Pergament (Förvaltningschef) och Per Jönsson (Redovisningschef).

Lön och övriga anställningsförmåner till de ledande befattningshavarna bedöms vara marknadsmässiga och baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Ersättningen består av fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor.

För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare se not 5.

### Avtal om ersättningar efter avslutat uppdrag

Uppsägningslön och avgångsvederlag för ledande befattningshavare kan i normalfallet inte överstiga sex månadslöner. Utöver vad som nu angivits har bolaget inte slutit något avtal med medlem av bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till pension eller liknande förmåner efter avträddandet av tjänst. Det finns inga upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner.

### Finansiell rapportering

Styrelsen har upprättat en arbetsordning med instruktioner avseende ekonomisk rapportering. Samtliga delårsrapporter och pressmeddelanden publiceras på Amastens hemsida i direkt anslutning till offentliggörandet.

### Intern kontroll och revision

Amastens interna kontrollstruktur har som utgångspunkt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheternas ledningsorgan som i styrelsen. Revisionsutskottet har som uppgift att granska utformningen av rapporteringen och säkerställa att risker och nödvändig rapportering sker på ett tillfredställande sätt.

Med tanke på bolagets storlek, interna rapportering och uppföljningssystem har styrelse och ledning gjort bedömningen att det inte finns något behov av en särskild internrevisionsfunktion.

Enligt Amastens bolagsordning ska en till två revisorer med högst två suppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag, utses av bolagsstämman. Revisorn och revisorssuppleanter, i förekommande fall, väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Revisorn granskar Amastens årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

Nuvarande revisor är det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB (Box 7850, 103 991 Stockholm), med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är medlem i FAR (branschorganisation för redovisningskonsulter, revisorer & rådgivare). Revisorns arvode fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämman 2016 fastställdes att ersättning till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

Ernst & Young AB valdes till revisor vid extrastämma 28 september 2016.

Från 2005 tillämpas internationella redovisningsstandarder, International Financial Reporting Standards (IFRS) samt de tolkningsuttalanden som ges ut av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

#### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Amastens strategi inför 2017 är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i mindre och medelstora städer med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. Konjunkturen har fortsatt stärkts under året.

Sverige har i sammanhanget bättre förutsättningar än de flesta europeiska länder att gynnas av det förbättrade ekonomiska läget. Det stärker vår uppfattning att den svenska fastighetsmarknaden kommer att erbjuda intressanta investeringsmöjligheter för Amasten och dess aktieägare under 2017 och kommande år.

#### *Förslag till vinstdisposition*

Till årsstämman förfogande stående medel.

|                                  | Kronor             |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                    |
| Överkursfond                     | 1 619 068 652      |
| Balanserat resultat              | -1 171 643 634     |
| Årets resultat                   | -10 354 139        |
| <b>Kronor</b>                    | <b>437 070 879</b> |
| Utdelas till preferensaktieägare | 16 000 000         |
| Utdelas till stamaktieägare      | 0                  |
| Balanseras i ny räkning          | 421 070 879        |
| <b>Kronor</b>                    | <b>437 070 879</b> |

#### **Styrelsens yttrande angående vinstdisposition**

Styrelsen för Amasten Holding AB (publ), org.nr 556580-2526, har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning för preferensaktier av serie B med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor, för tiden intill nästa årsstämma. Av till årsstämman förfogande stående medel föreslås således totalt 16 000 000 kronor utdelas till innehavare av befintliga preferensaktier av serie B och återstoden balanseras i ny räkning. Ordinarie avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska i enlighet med bolagsordningen vara 10 juli 2017, 10 oktober 2017, 10 januari 2018 samt 10 april 2018 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2018). Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Ingen utdelning föreslås avseende stamaktier av serie A.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap. 3 § första stycket aktiebolagslagen. Vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Efter vinstutdelningen har bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken bolaget är verksamt. Bolaget bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna vinstutdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra vinstutdelning till aktieägaren.

# Koncernens rapport över totalresultatet

| Tkr                                                                | Not         | Jan-dec 2016   | Jan-dec 2015   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                                                      | 3, 4, 8, 15 | 246 110        | 169 115        |
| Fastighetskostnader                                                |             | -119 573       | -89 757        |
| <b>Driftsöverskott</b>                                             |             | <b>126 537</b> | <b>79 358</b>  |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade             |             | -407           | 1 041          |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade            | 13          | 129 053        | 58 063         |
| Förvaltnings- och administrationskostnader                         | 5, 6, 7     | -44 187        | -30 726        |
| Övriga rörelseintäkter                                             | 3           | 495            | -              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                             | 4, 5        | <b>211 491</b> | <b>107 736</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                                          |             |                |                |
| Finansiella intäkter                                               | 9           | 157            | 26             |
| Finansiella kostnader                                              | 10, 18      | -43 775        | -22 784        |
| Värdeförändringar derivat, orealiserade                            | 18          | 773            | 521            |
| <b>Finansnetto</b>                                                 |             | <b>-42 845</b> | <b>-22 237</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                         |             | <b>168 646</b> | <b>85 499</b>  |
| Skatt                                                              | 11          | -36 263        | -19 142        |
| <b>Periodens resultat</b>                                          |             | <b>132 383</b> | <b>66 357</b>  |
| Övrigt totalresultat för året                                      |             | -              | -              |
|                                                                    |             | <b>132 383</b> | <b>66 357</b>  |
| <b>Årets resultat hänfört till</b>                                 |             |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                                           |             | 132 383        | 66 357         |
| <b>Årets resultat hänfört till</b>                                 |             |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                                           | 17          | 132 383        | 66 357         |
| <b>Summa totalresultat hänfört till moderföretagets aktieägare</b> |             |                |                |
| Förvaltningsresultat före skatt                                    |             | 38 732         | 25 874         |
| Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna (kr)  |             | 22 732         | 9 874          |
| Totalresultat efter skatt hänförligt till stamaktierna (kr)        |             | 116 383        | 50 357         |
| Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie                      |             | 0,15           | 0,09           |
| Totalresultat efter skatt per stamaktie före utspädning            |             | 0,78           | 0,44           |
| Totalresultat efter skatt per stamaktie efter utspädning           |             | 0,78           | 0,44           |

Årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

# Koncernens rapport över finansiell ställning

| Tkr                                                       | Not    | 31 dec 2016      | 31 dec 2015      |
|-----------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                         |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                              |        |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                   | 13     | 2 539 200        | 1 973 200        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar                   | 14     | 1 806            | 3 036            |
| Finansiella anläggningstillgångar                         |        | 50               | –                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                        |        | <b>2 541 056</b> | <b>1 976 236</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                              |        |                  |                  |
| Kundfordringar                                            | 15     | 4 638            | 3 929            |
| Övriga fordringar                                         | 18     | 16 662           | 13 229           |
| Aktuell skattefordran                                     |        | –                | 1 329            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 16     | 9 171            | 1 666            |
| Kassa och bank                                            | 18, 19 | 188 412          | 34 012           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                        |        | <b>218 883</b>   | <b>54 165</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                   |        | <b>2 759 939</b> | <b>2 030 401</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital hänfört till moderbolagets aktieägare</b> |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                              | 17     | 150 259          | 149 116          |
| Övrigt tillskjutet kapital                                |        | 1 870 216        | 1 867 359        |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat           |        | –1 164 169       | –1 272 551       |
| <b>Summa eget kapital</b>                                 |        | <b>856 306</b>   | <b>743 923</b>   |
| <b>Totalt eget kapital</b>                                |        | <b>856 306</b>   | <b>743 923</b>   |
| <b>Skulder</b>                                            |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |        |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                                    | 11     | 70 907           | 36 315           |
| Långfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>           | 18, 19 | 1 558 685        | 715 214          |
| Derivat                                                   | 18     | 428              | 1 201            |
| Långfristiga icke räntebärande skulder                    | 18     | 1 386            | 794              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                         |        | <b>1 631 406</b> | <b>753 524</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |        |                  |                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>           | 18     | 200 983          | 459 872          |
| Leverantörsskulder                                        |        | 7 732            | 15 625           |
| Övriga skulder                                            |        | 16 491           | 10 206           |
| Aktuell skatteskuld                                       |        | 4 029            | 7 152            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 20     | 42 992           | 40 099           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                         |        | <b>272 227</b>   | <b>532 954</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                                      |        | <b>1 903 633</b> | <b>1 286 478</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |        | <b>2 759 939</b> | <b>2 030 401</b> |

<sup>1)</sup> Jämförelsetal har korrigerats i enlighet med IFRS

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Tkr                                           | Hänförligt till moderbolagets aktieägare |                            |                                            | Summa          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------------|
|                                               | Aktiekapital                             | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat |                |
| <b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>       | <b>99 643</b>                            | <b>1 754 612</b>           | <b>-1 322 908</b>                          | <b>531 347</b> |
| Årets resultat                                |                                          |                            | 66 357                                     | 66 357         |
| Övrigt totalresultat                          |                                          |                            |                                            | 0              |
| <b>Summa totalresultat</b>                    | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                   | <b>66 357</b>                              | <b>66 357</b>  |
| Nyemission                                    |                                          |                            |                                            | 0              |
| Apportemission                                | 49 473                                   | 112 987                    |                                            | 162 460        |
| - varav emissionskostnader                    |                                          | -240                       |                                            | -240           |
| Indragning av aktier                          |                                          |                            |                                            |                |
| Utdelning - preferensaktier                   |                                          |                            | -16 000                                    | -16 000        |
| <b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b> | <b>49 473</b>                            | <b>112 747</b>             | <b>-16 000</b>                             | <b>146 220</b> |
| <b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>       | <b>149 116</b>                           | <b>1 867 359</b>           | <b>-1 272 552</b>                          | <b>743 923</b> |
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>       | <b>149 116</b>                           | <b>1 867 359</b>           | <b>-1 272 552</b>                          | <b>743 923</b> |
| Årets resultat                                |                                          |                            | 132 383                                    | 132 383        |
| Övrigt totalresultat                          |                                          |                            |                                            | 0              |
| <b>Summa totalresultat</b>                    | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                   | <b>132 383</b>                             | <b>132 383</b> |
| Nyemission                                    |                                          |                            |                                            | 0              |
| Apportemission                                | 1 143                                    | 2 857                      |                                            | 4 000          |
| Utdelning - preferensaktier <sup>1)</sup>     |                                          |                            | -24 000                                    | -24 000        |
| <b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b> | <b>1 143</b>                             | <b>2 857</b>               | <b>-24 000</b>                             | <b>-20 000</b> |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>       | <b>150 259</b>                           | <b>1 870 216</b>           | <b>-1 164 169</b>                          | <b>856 306</b> |

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

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Tkr                                                                               | Not   | 2016            | 2015           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |       |                 |                |
| Rörelseresultat                                                                   |       | 211 491         | 107 736        |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster                                            | 22    | -127 821        | -59 104        |
| Erhållen ränta                                                                    | 9,22  | -               | 26             |
| Betald ränta                                                                      | 10,22 | -42 096         | -22 784        |
| Betald skatt                                                                      | 11    | -12 877         | -3 718         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |       | <b>28 697</b>   | <b>22 156</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |       |                 |                |
| Förändringar rörelsefordringar                                                    |       | -4 190          | 6 447          |
| Förändringar rörelseskulder                                                       |       | -4 864          | -12 827        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |       | <b>19 643</b>   | <b>15 776</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |       |                 |                |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                |       | -178 267        | 4 786          |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                              |       | 20 059          | 8 345          |
| Investering i befintliga fastigheter                                              |       | -25 997         | -16 736        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar                                           |       | -542            | -812           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |       | <b>-184 747</b> | <b>-4 417</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |       |                 |                |
| Utdelning - preferensaktier                                                       |       | -16 000         | -16 000        |
| Långfristiga ej räntebärande skulder                                              |       | -766            | 1 655          |
| Upptagna lån                                                                      |       | 407 342         | 24 500         |
| Amortering/lösen av lån                                                           |       | -71 072         | -48 101        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |       | <b>319 504</b>  | <b>-37 946</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |       | <b>154 400</b>  | <b>-26 587</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                    |       | 34 012          | 60 599         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | 22    | <b>188 412</b>  | <b>34 012</b>  |

# Moderbolagets resultaträkning

| Tkr                                        | Not   | 2016           | 2015           |
|--------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                            | 3     | 19 257         | 17 566         |
| Administrationskostnader                   | 5,6,7 | -39 258        | -27 686        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | 3     | <b>-20 001</b> | <b>-10 120</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |       |                |                |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 9     | 19 506         | 17 953         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10    | -17 114        | -7 801         |
| <b>Resultat för skatt</b>                  |       | <b>-17 609</b> | <b>32</b>      |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |       |                |                |
| Mottagna koncernbidrag                     |       | 4 860          | 1 409          |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |       | <b>-12 749</b> | <b>1 441</b>   |
| Uppskjuten skatt                           | 11    | 2 396          | -              |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-10 353</b> | <b>1 441</b>   |

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| Tkr                                 | 2016           | 2015         |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Årets resultat                      | -10 353        | 1 441        |
| Övrigt totalresultat                | -              | -            |
| <b>Summa totalresultat för året</b> | <b>-10 353</b> | <b>1 441</b> |

# Moderbolagets balansräkning

| Tkr                                            | Not   | 31 dec 2016      | 31 dec 2015    |
|------------------------------------------------|-------|------------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |       |                  |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |       |                  |                |
| Materiella anläggningstillgångar               | 14    | 476              | -              |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |       |                  |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 23    | 335 065          | 285 642        |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 24    | 625 005          | 631 398        |
| Uppskjuten skattefordran                       | 11    | 5 843            | 3 447          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>965 913</b>   | <b>920 487</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |       | <b>966 389</b>   | <b>920 487</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |       |                  |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |       |                  |                |
| Kundfordringar                                 | 15    | -                | 71             |
| Fordringar hos koncernföretag                  |       | 159 079          | -              |
| Aktuell skattefordran                          |       | -                | 60             |
| Övriga fordringar                              |       | 30               | 779            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16    | 5 731            | 798            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |       | <b>164 840</b>   | <b>1 708</b>   |
| Kassa och bank                                 | 18,19 | 132 228          | 2 227          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |       | <b>297 068</b>   | <b>3 935</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |       | <b>1 263 457</b> | <b>924 422</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |       |                  |                |
| <b>Eget kapital</b>                            |       |                  |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |       |                  |                |
| Aktiekapital                                   | 17    | 150 259          | 149 116        |
| Reservfond                                     |       | 4 323            | 4 323          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |       | <b>154 582</b>   | <b>153 439</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |       |                  |                |
| Överkursfond                                   |       | 1 619 069        | 1 616 212      |
| Balanserat resultat                            |       | -1 171 644       | -1 140 099     |
| Årets resultat                                 |       | -10 354          | 1 441          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |       | <b>437 071</b>   | <b>477 554</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |       | <b>591 653</b>   | <b>630 993</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |       |                  |                |
| Räntebärande skulder                           | 18    | 341 800          | 37 462         |
| Skulder till koncernföretag                    | 24    | 202 615          | 213 173        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |       | <b>544 415</b>   | <b>250 635</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |       |                  |                |
| Räntebärande skulder                           | 18    | 2 100            | 33 800         |
| Leverantörsskulder                             |       | 666              | 2 687          |
| Skulder till koncernföretag                    |       | 101 470          | -              |
| Skatteskulder                                  |       | 487              | 147            |
| Övriga skulder                                 |       | 16 678           | 3 175          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 20    | 5 988            | 2 985          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |       | <b>127 389</b>   | <b>42 794</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                           |       | <b>671 804</b>   | <b>293 429</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |       | <b>1 263 457</b> | <b>924 422</b> |

# Moderbolagets förändring i eget kapital

| Tkr                                              | Bundet eget kapital |              | Fritt eget kapital |                     | Totalt eget kapital |
|--------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|                                                  | Aktiekapital        | Reservfond   | Överkursfond       | Balanserat resultat |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>          | <b>99 643</b>       | <b>4 323</b> | <b>1 503 225</b>   | <b>-1 123 858</b>   | <b>483 333</b>      |
| Årets resultat                                   |                     |              |                    | 1 441               | 1 441               |
| Utdelning prefetensaktier                        |                     |              |                    | -16 000             | -16 000             |
| Apportemission                                   | 49 473              |              | 112 986            |                     | 162 459             |
| -varav emissionskostnader                        |                     |              |                    | -240                | -240                |
| <b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>    | <b>49 473</b>       | <b>-</b>     | <b>112 986</b>     | <b>-14 799</b>      | <b>147 660</b>      |
| <b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>          | <b>149 116</b>      | <b>4 323</b> | <b>1 616 211</b>   | <b>-1 138 657</b>   | <b>630 993</b>      |
| <b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>          | <b>149 116</b>      | <b>4 323</b> | <b>1 616 211</b>   | <b>-1 138 657</b>   | <b>630 993</b>      |
| Årets resultat                                   |                     |              |                    | -10 353             | -10 353             |
| Utdelning preferensaktier, utbetald              |                     |              |                    | -16 000             | -16 000             |
| Skuldförd utdelning preferensaktier, ej utbetald |                     |              |                    | -8 000              | -8 000              |
| Lämnade aktieägartillskott                       |                     |              |                    | -8 987              | -8 987              |
| Apportemission                                   | 1 143               |              | 2 857              |                     | 4 000               |
| <b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>    | <b>1 143</b>        | <b>-</b>     | <b>2 857</b>       | <b>-43 340</b>      | <b>-39 340</b>      |
| <b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>          | <b>150 259</b>      | <b>4 323</b> | <b>1 619 068</b>   | <b>-1 181 997</b>   | <b>591 653</b>      |

# Moderbolagets kassaflödesanalys

| Tkr                                                                                 | Not | 2016            | 2015           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                 |                |
| Rörelseresultat                                                                     |     | -20 001         | -10 120        |
| Återläggning av avskrivningar                                                       |     | 66              | -              |
| Erhållen ränta                                                                      | 22  | 19 506          | 17 953         |
| Betald ränta                                                                        | 22  | -16 137         | -6 884         |
| Betald skatt                                                                        |     | -187            | -171           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-16 753</b>  | <b>778</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                 |                |
| Förändringar rörelsefordringar                                                      |     | -3 931          | 1 219          |
| Förändringar rörelseskulder                                                         |     | 5 912           | 1 353          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-14 772</b>  | <b>3 350</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                 |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -542            | -              |
| Förvärv av aktier i dotterbolag                                                     |     | -               | -10 261        |
| Återbetalning/utlåning till koncernföretag                                          |     | -111 323        | 5 034          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-111 865</b> | <b>-5 227</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                 |                |
| Nyemission - kontant                                                                |     | -               | -              |
| Utdelning - preferensaktier                                                         |     | -16 000         | -16 000        |
| Upptagna lån                                                                        |     | 325 000         | -              |
| Amortering/lösen av lån                                                             |     | -52 362         | -              |
| Lån från koncernföretag                                                             | 24  | -               | -1 034         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>256 638</b>  | <b>-17 034</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>130 001</b>  | <b>-18 911</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 2 227           | 21 138         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>132 228</b>  | <b>2 227</b>   |

# Noter

|                                                                    | Sid |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Not 1 Redovisningsprinciper                                        | 44  |
| Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar                       | 48  |
| Not 3 Intäkternas fördelning                                       | 49  |
| Not 4 Segmentsrapportering                                         | 49  |
| Not 5 Anställda och personalkostnader                              | 50  |
| Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer                 | 51  |
| Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag | 51  |
| Not 8 Operationell leasing                                         | 51  |
| Not 9 Finansiella intäkter                                         | 52  |
| Not 10 Finansiella kostnader                                       | 52  |
| Not 11 Skatter                                                     | 52  |
| Not 12 Resultat per stamaktie                                      | 54  |
| Not 13 Förvaltningsfastigheter                                     | 54  |
| Not 14 Övriga materiella anläggningstillgångar                     | 55  |
| Not 15 Finansiella fordringar                                      | 56  |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 56  |
| Not 17 Aktiekapitalets utveckling                                  | 57  |
| Not 18 Finansiella risker och finanspolicyer                       | 58  |
| Not 19 Checkräkningskredit                                         | 59  |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 59  |
| Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser                 | 60  |
| Not 22 Kassaflödesanalys                                           | 60  |
| Not 23 Andelar i koncernföretag                                    | 60  |
| Not 24 Fordringar på/skulder till koncernföretag                   | 62  |
| Not 25 Förslag till vinstdisposition                               | 62  |
| Not 26 Närstående                                                  | 62  |
| Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut             | 62  |
| Not 28 Uppgifter om moderbolaget                                   | 62  |



# Noter, gemensamma för moderbolaget och koncernen

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporte-

ring rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar ÅRL och RFR2, Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler, se avsnitt Moderbolagets redovisningsprinciper.

## Principer vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets och koncernens funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

### Följande nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Ett antal förändringar har genomförts i IFRS inom ramen för IASBs årliga sk improvementprojekt. Ingen av dessa förändringar har påverkat koncernens finansiella rapporter.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

### Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som inleds efter den 1 januari 2016 eller senare och har inte tillämpats vid upprättade av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag för de som följer nedan:

#### IFRS 9 Finansiella Instrument

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014 och ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden behåller men förenklar värderingsmodellerna och innehåller tre värderingskategorier för finansiella tillgångar: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över totalresultatet och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras utgår från företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Standarden ändrar grunden för beräkning av kreditförlustreserv från en modell som bygger på inträffade förluster till en modell som baseras på förväntade förluster. För finansiella skulder ändras inget avseende klassificering och värdering

förutom vad gäller skulder värderade till verkligt värde över resultaträkningen. Värdeförändringar avseende förändringar i egen kreditrisk ska enligt IFRS 9 redovisas i övrigt totalresultat. Standarden medför även förändring i kraven kring säkringsredovisning och dokumentationen som krävs. IFRS 9 är planerad att träda ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. IFRS 9 har godkänts av EU för tillämpning, därför kan IFRS 9 i nuvarande utformning inte förtidstillämpas. Koncernen bedömer att den förändrade standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

#### IFRS 15 Revenue from contracts with customers

IFRS 15 Revenue from contracts with customers reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal samt tillhörande IFRIC och SIC. IFRS 15 har en samlad modell för intäktsredovisning med fokus på kontroll snarare än risker och förmåner. Intäkten ska redovisas när kunden erhåller kontroll över den sålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. Standarden medför utökad upplysningsplikt som medför att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning mm ska lämnas. IFRS 15 träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden är antagen av EU. Koncernen har ännu inte fullt ut utvärderat effekterna av standarden men då den ej omfattar redovisning av leasingavtal bedöms den ej ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

#### IFRS 16 Leases

I januari 2016 publicerade IASB den nya standarden för leasingredovisning, IFRS 16 Leases. Standarden medför förändringar framför allt för leasetagare medan redovisningen för leasegivare i allt väsentligt är oförändrad.

För leasetagare innebär IFRS 16 att begreppen finansiell och operationell leasing försvinner. Istället ska samtliga leasingavtal hanteras på motsvarande sätt som finansiella leasingavtal hanteras enligt IAS 17. Redovisningen baseras på synsättet att leasetagare har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet, varför leasetagare ska redovisa en "right-of-use asset" samt en leasing-skuld i sin balansräkning. Undantag finns för avtal med kortare löptid än 12 månader och avtal som avser tillgångar uppgående till mindre belopp.

IFRS 16 förtydligar att en leasetagare ska skilja på leasingkomponenter och servicekomponenter i ett avtal, samt att redovisningskraven endast ska tillämpas på leasingkomponenter. Den nya vägledning kring vad som utgör ett leasingavtal, kan även komma att påverka leasegivare för exempelvis avtal som innehåller servicetjänster.

Standarden är tillämplig för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. IFRS 16 är ännu inte antagen av EU. Koncernen har inte utvärderat effekterna av tillämpning av standarden

### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Amasten Holding AB (publ).

Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernföretagen tas med i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och att de ingår i koncernen till och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### Klassificering av förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som skett under räkenskapsåret 2016 har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske.

### Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Intäkter

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal i koncernen klassificeras som operationella hyresavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

#### Övriga Intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt, som redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles, samt intäkter från hyresgarantier som redovisas under den period som garantin avser.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter grundas på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste boksutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

### Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen, vilket är tre regioner, Norr, Mitt och Syd. Varje region/segment följs upp avseende den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

#### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skuld. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden. I det fall det föreligger realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

### Skatter

Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. I det fall uppskjuten skatt föreligger beräknas den enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom över-skådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. En uppskjuten skatt beräknas på 22 procent.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i två värderingsgrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av två grupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärdet samt finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Det samma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Som derivatinstrument förekommer ränteswappar.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

### Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare kortfristiga fordringar.

### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### Skulder

Skulder avser låne- och rörelseskulder. Lånen tas upp till upplupet anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörs-skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Amasten värderar varje år 100 procent av fastighetsbeståndet externt. Amasten genomförde en extern värdering per årsskiftet 2015/2016. Externvärderingarna har genomförts av Nordier Property Advisors AB samt NAI Svefa. Värderingsmodellen som används av de externa värderarna är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Beräkning av fastighetens verkliga värde

- » Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan / diskonteringsräntan.
- » Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- » Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- » Normal kalkylperiod är 5 år.
- » Inflationsutvecklingen har bedömts till en till två procent (Riksbankens inflationsmål).

### Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

### Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De

externa värderarna har, i samarbete med Amastens förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

#### Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgifter samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Amasten har ägt fastigheterna samt de externa värderarnas erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt de externa värderarnas bedömning av framtida underhållsbehov.

#### Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

#### Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investernas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

#### Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas risk bedöms utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

#### Kalkylperioderna

Kalkylperioderna är i huvudsak 5 år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt och en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. Där har en kalkylperiod motsvarande kvarvarande kontraktstid plus minst ett år valts.

#### Värderingsmetodik

Amasten använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell både för de externa och interna värderingarna. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

#### Värderingsmodell

- + Hyresinbetalningar
- Driftutbetalningar
- = Driftöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

#### Övriga materiella anläggningstillgångar

##### Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången.

#### Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;  
– maskiner och inventarier 3–10 år

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

#### Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Amasten står som leasetagare och även dessa leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet. För Amastenskoncernen föreligger endast operationella leasingavtal.

#### Ersättningar till anställda

##### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, betald semester, betald sjukfrånvaro, bonus etc. beräknas utan diskontering och kostnadsförs i den period de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning för beräknade bonusbetalningar redovisas när koncernen har en rättslig eller informell förpliktelse att göras sådana betalningar till följd av att tjänsterna ifråga har erhållits från de anställda och avsättning kan beräknas på tillförlitligt sätt.

#### Pensioner

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Amasten har både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämd pensionsplan innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med. Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Avgifterna redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Koncernens åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggs genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

#### Ersättning vid uppsägningar

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal i det fall koncernen enligt avtal bevisligen är förpliktigt att erlägga avgångsvederlag.

## Moderbolaget

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendationen RFR2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg om gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, till verkligt värde.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens schema. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpats vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av resultat av verksamheter under avyttring samt eget kapital.

### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsmetoden.

### Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterföretag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

### Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från dotterföretag ska redovisas enligt samma principer som utdelning i moderbolaget. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

### Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

### Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 13, Förvaltningsfastigheter.

Amasten redovisar sina fastigheter enligt verkligt värdemetoden vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

### Skatt

Amasten har förfogat över betydande förlustavdrag som härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Dessa bedöms dock gått förlorade i samband med den ägarförändring som skedde januari 2013.

Amastenkongern förfogar över förlustavdrag uppgående till 40,2 mkr som bedöms kunna nyttjas under kommande år varvid en uppskjuten skattefordran redovisas.

Amasten kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

### Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

**Not 3 Intäkternas fördelning**

| Tkr                   | Koncernen      |                | Moderbolaget  |               |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                       | 2016           | 2015           | 2016          | 2015          |
| Hysesintäkter         | 246 110        | 169 115        | -             | -             |
| Management fee        | -              | -              | 19 245        | 17 566        |
| Övriga tjänsteuppdrag | 495            | -              | 12            | -             |
| <b>Summa</b>          | <b>246 605</b> | <b>169 115</b> | <b>19 257</b> | <b>17 566</b> |

All försäljning från moderbolaget förutom 12 tkr (912 tkr) är internförsäljning.

Alla kostnader är externa.

**Not 4 Segmentsrapportering**

Koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Norr, Mitt och Syd. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i bland annat Skåne och Blekinge. Mitt representerar innehaven i Finspång, Järna, Karlskoga, Sala, Skinn-skatteberg och Strängnäs.

Norr representerar fastigheterna i Sollefteå, Härnösand, Timrå och Falun. Ledningen följer primärt upp segmenten på deras uthyrningsgrad, driftsöverskott samt värdeförändring. Alla intäkter är från externa kunder.

| Region        | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Antal lägenheter | Andel bostäder, % | Andel kommersiella lokaler, % | Uthyrningsgrad, % | Redovisat värde, mkr |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|
| Syd           | 53                | 86 749            | 1 369            | 79                | 21                            | 96                | 851 700              |
| Mitt          | 114               | 131 253           | 1 103            | 58                | 42                            | 91                | 1 114 400            |
| Norr          | 30                | 83 013            | 702              | 59                | 41                            | 93                | 573 100              |
| <b>Totalt</b> | <b>197</b>        | <b>301 015</b>    | <b>3 174</b>     | <b>65</b>         | <b>35</b>                     | <b>93</b>         | <b>2 539 200</b>     |

| Tkr                                        | Mitt           |                | Norr          |               | Syd           |               | Totalt         |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                                            | 2016           | 2015           | 2016          | 2015          | 2016          | 2015          | 2016           | 2015           |
| Hysesintäkter                              | 116 546        | 93 614         | 62 160        | 25 486        | 67 404        | 50 015        | 246 110        | 169 115        |
| Fastighetskostnader                        | -53 855        | -39 776        | -32 538       | -19 660       | -33 180       | -30 320       | -119 573       | -89 757        |
| <b>Driftsöverskott</b>                     | <b>62 691</b>  | <b>53 838</b>  | <b>29 622</b> | <b>5 826</b>  | <b>34 224</b> | <b>19 695</b> | <b>126 537</b> | <b>79 358</b>  |
| Orealiserade värdeförändringar             | 66 103         | 48 815         | 22 770        | -12 246       | 40 180        | 21 494        | 129 053        | 58 063         |
| Realiserade värdeförändringar              | 541            | -              | -200          | 1 041         | -748          | -             | -407           | 1 041          |
| <b>Res inkl. värdeförändringar</b>         | <b>129 336</b> | <b>102 653</b> | <b>52 192</b> | <b>-5 379</b> | <b>73 656</b> | <b>41 189</b> | <b>255 183</b> | <b>138 462</b> |
| <b>Ofördelade poster:</b>                  |                |                |               |               |               |               |                |                |
| Förvaltnings- och administrationskostnader |                |                |               |               |               |               | -44 187        | -30 726        |
| Övriga rörelseintäkter                     |                |                |               |               |               |               | 495            |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |                |                |               |               |               |               | <b>211 491</b> | <b>107 736</b> |
| <b>Räntenetto</b>                          |                |                |               |               |               |               | <b>-43 618</b> | <b>-22 758</b> |
| Derivat                                    |                |                |               |               |               |               | 773            | 521            |
| Skatt                                      |                |                |               |               |               |               | -36 263        | -19 142        |
| <b>Årets resultat</b>                      |                |                |               |               |               |               | <b>132 383</b> | <b>66 357</b>  |

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

| Tkr                                         | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|---------------------------------------------|-----------|------|--------------|------|
|                                             | 2016      | 2015 | 2016         | 2015 |
| Medelantalet anställda (samtliga i Sverige) | 32        | 18   | 15           | 8    |
| varav kvinnor                               | 12        | 6    | 5            | 1    |

Per 31 december 2016 bestod styrelsen av 6 personer varav 2 kvinnor och 4 män. Övriga ledande befattningshavare utgörs av 4 personer inklusive vd.

|                                               | Koncernen     |               | Moderbolaget  |              |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                                               | 2016          | 2015          | 2016          | 2015         |
| <b>Löner, arvoden och förmåner, tkr</b>       |               |               |               |              |
| <b>Styrelse och ledande befattningshavare</b> |               |               |               |              |
| Grundlön                                      | 5 849         | 4 921         | 5 849         | 4 921        |
| Förmåner                                      | 91            | 92            | 91            | 92           |
| <b>Övriga anställda</b>                       |               |               |               |              |
| Grundlön                                      | 11 375        | 5 253         | 5 937         | 1 923        |
| Förmåner                                      | 246           | 86            | 235           | 86           |
| <b>Totalsumma</b>                             | <b>17 561</b> | <b>10 352</b> | <b>12 112</b> | <b>7 022</b> |

| Tkr                                                      | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                          | 2016          | 2015          | 2016          | 2015          |
| <b>Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt</b> |               |               |               |               |
| Styrelse och ledande befattningshavare                   | 2 186         | 1 809         | 2 186         | 1 809         |
| Övriga anställda                                         | 4 063         | 1 694         | 2 265         | 599           |
| <b>Avtalsenliga pensionskostnader</b>                    |               |               |               |               |
| Styrelse och ledande befattningshavare                   | 1 316         | 1 049         | 1 316         | 1 049         |
| Övriga anställda                                         | 1 186         | 400           | 921           | 229           |
| <b>Totalsumma</b>                                        | <b>8 750</b>  | <b>4 952</b>  | <b>6 688</b>  | <b>3 686</b>  |
| <b>Totalsumma löner inkl sociala kostnader</b>           | <b>26 311</b> | <b>15 304</b> | <b>18 800</b> | <b>10 708</b> |

**2016-01-01 – 2016-12-31**

| Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr |                    | Grundlön styrelsearvode | Förmåner  | Pensionskostnad | Summa        |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| Rickard Backlund                                                            | Styrelseordförande | 300                     | -         | -               | 300          |
| Christian Hahne                                                             | Styrelseledamot    | 100                     | -         | -               | 100          |
| Veronika Sjödin                                                             | Styrelseledamot    | 100                     | -         | -               | 100          |
| Elisabeth Norman <sup>1)</sup>                                              | Styrelseledamot    | 77                      | -         | -               | 77           |
| Ulf Nilsson                                                                 | Styrelseledamot    | 58                      | -         | -               | 58           |
| Ilias Georgiadis                                                            | Styrelseledamot    | 75                      | -         | -               | 75           |
| Gert Persson <sup>2)</sup>                                                  | Styrelseledamot    | 42                      | -         | -               | 42           |
| David Dahlgren                                                              | VD                 | 2 142                   | 39        | 524             | 2 705        |
| Övriga ledande befattningshavare (3 personer)                               |                    | 3 033                   | 52        | 791             | 3 876        |
| <b>Total</b>                                                                |                    | <b>5 926</b>            | <b>91</b> | <b>1 316</b>    | <b>7 333</b> |

**2015-01-01 – 2015-12-31**

| Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr |                    | Grundlön styrelsearvode | Förmåner  | Pensionskostnad | Summa        |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| Rickard Backlund                                                            | Styrelseordförande | 300                     | -         | -               | 300          |
| Christian Hahne                                                             | Styrelseledamot    | 100                     | -         | -               | 100          |
| Gert Persson                                                                | Styrelseledamot    | 100                     | -         | -               | 100          |
| Veronika Sjödin                                                             | Styrelseledamot    | 100                     | -         | -               | 100          |
| Elisabeth Norman <sup>1)</sup>                                              | Styrelseledamot    | 77                      | -         | -               | 77           |
| Thomas Melin                                                                | Styrelseledamot    | 25                      | -         | -               | 25           |
| Lars-Erik Wenehed                                                           | Styrelseledamot    | 52                      | -         | -               | 52           |
| David Dahlgren                                                              | VD                 | 1 783                   | 44        | 415             | 2 242        |
| Övriga ledande befattningshavare (3 personer)                               |                    | 2 524                   | 48        | 633             | 3 205        |
| <b>Total</b>                                                                |                    | <b>5 061</b>            | <b>92</b> | <b>1 048</b>    | <b>6 201</b> |

Vid uppsägning från bolagets sida utgår upp till 18 månaders lön som avgångsvederlag till verkställande direktör och ledande befattningshavare.

1) Styrelsearvode faktureras från bolag och ingår ej ovan.

2) Gert Persson avböjde omval vid stämman 2016.

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

| Tkr                                           | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               | 2016         | 2015         | 2016         | 2015         |
| <b>BDO</b>                                    |              |              |              |              |
| Revisionsuppdraget                            | 644          | 1 475        | 644          | 1 475        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 156          | 325          | 156          | 325          |
| Skatterådgivning                              | 22           | 3            | 22           | 3            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>822</b>   | <b>1 803</b> | <b>822</b>   | <b>1 803</b> |
| <b>Ernst&amp;Young</b>                        |              |              |              |              |
| Revisionsuppdraget                            | 1 025        | -            | 1 025        | -            |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 35           | -            | 35           | -            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>1 060</b> | <b>-</b>     | <b>1 060</b> | <b>-</b>     |

**Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag**

| Tkr                                        | Koncernen      |                | Moderbolaget  |               |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                            | 2016           | 2015           | 2016          | 2015          |
| Fastighetskostnader                        | 119 573        | 89 757         | -             | -             |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 44 187         | 30 726         | 39 258        | 27 686        |
| <b>Summa</b>                               | <b>163 760</b> | <b>120 483</b> | <b>39 258</b> | <b>27 686</b> |

| Uppdelning per kostnadsslag, tkr  | Koncernen      |                | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                   | 2016           | 2015           | 2016          | 2015          |
| Taxebundna fastighetskostnader    | 59 211         | 50 906         | -             | -             |
| Skötsel och förvaltningskostnader | 59 537         | 35 429         | -             | -             |
| Övriga externa kostnader          | 24 970         | 18 722         | 19 988        | 16 978        |
| Personalkostnader                 | 19 217         | 14 937         | 19 204        | 10 708        |
| Avskrivningar                     | 825            | 489            | 66            | -             |
| <b>Summa</b>                      | <b>163 760</b> | <b>120 483</b> | <b>39 258</b> | <b>27 686</b> |

Samtliga direkta förvaltningskostnader är hänförliga till förvaltningsfastigheter som är intäktsgenererande.

**Not 8 Operationell leasing**

| Leasingavtal där koncernen är leasetagare                |              |              |              |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Tkr                                                      | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|                                                          | 2016         | 2015         | 2016         | 2015         |
| Årets leasingkostnader                                   | 795          | 1 042        | 397          | 824          |
| <b>Framtida leasingkostnader</b>                         |              |              |              |              |
| Leasingkostnader kommande 12 månader                     | 418          | 534          | 315          | 479          |
| Leasingkostnader senare än ett år men tidigare än fem år | 240          | 893          | 208          | 754          |
| <b>Summa</b>                                             | <b>1 452</b> | <b>1 427</b> | <b>919</b>   | <b>1 233</b> |

**Leasingavtal där koncernen är leasegivare**

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Moderbolaget har inga avtal där det är leasegivare.

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

| Tkr                                   | Koncernen      |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | 2016           | 2015           |
| Bostäder, parkering m m (inom ett år) | 159 487        | 127 871        |
| <b>Kommersiella lokaler</b>           |                |                |
| Inom ett år                           | 15 745         | 24 667         |
| 1-5 år                                | 163 724        | 168 347        |
| >5 år                                 | 86 485         | 19 611         |
| <b>Summa</b>                          | <b>425 441</b> | <b>340 496</b> |

**Not 9 Finansiella intäkter**

| Tkr                               | Koncernen  |           | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------------|------------|-----------|---------------|---------------|
|                                   | 2016       | 2015      | 2016          | 2015          |
| Ränteintäkter                     | 43         | 26        | 10            | 2             |
| Ränteintäkter från koncernföretag | -          | -         | 19 382        | 17 951        |
| Övriga finansiella intäkter       | 114        | -         | 114           | -             |
| <b>Summa</b>                      | <b>157</b> | <b>26</b> | <b>19 506</b> | <b>17 953</b> |

**Not 10 Finansiella kostnader**

| Tkr                                | Koncernen     |               | Moderbolaget  |              |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                                    | 2016          | 2015          | 2016          | 2015         |
| Räntekostnader                     | 41 976        | 22 784        | 9 948         | 1 005        |
| Räntekostnader till koncernföretag | -             | -             | 6 078         | 6 796        |
| Övriga finansiella kostnader       | 1 799         | -             | 1 088         | -            |
| <b>Summa</b>                       | <b>43 775</b> | <b>22 784</b> | <b>17 114</b> | <b>7 801</b> |

**Not 11 Skatter**

Redovisade i resultaträkningen.

| Tkr                                                                    | Koncernen      |                | Moderbolaget |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------|
|                                                                        | 2016           | 2015           | 2016         | 2015     |
| <b>Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)</b>                        |                |                |              |          |
| Aktuell skatt                                                          | -1 211         | -681           | -            | -        |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>                   |                |                |              |          |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                         | -38 143        | -21 175        | -            | -        |
| Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag                   | 2 834          | 1 959          | 2 396        | -        |
| Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning | -              | -              | -            | -        |
| Förändring av periodiseringsfonder                                     | 257            | 755            | -            | -        |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                          | <b>-35 052</b> | <b>-18 461</b> | <b>2 396</b> | <b>0</b> |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                          | <b>-36 263</b> | <b>-19 142</b> | <b>2 396</b> | <b>0</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

| Tkr                                                           | Koncernen |                |           |                |
|---------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
|                                                               | 2016, %   | 2016           | 2015, %   | 2015           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |           | <b>168 646</b> |           | <b>85 499</b>  |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget             | 22        | -37 102        | 22        | -18 810        |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc. | -         | -393           | -         | -31            |
| Förändring ej värderat underskottsavdrag                      | -         | 1 232          | -         | -301           |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                               | <b>22</b> | <b>-36 263</b> | <b>22</b> | <b>-19 142</b> |

| Tkr                                                    | Moderbolaget |                |          |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------|--------------|
|                                                        | 2016, %      | 2016           | 2015, %  | 2015         |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |              | <b>-12 749</b> |          | <b>1 441</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget      | 22           | 2 805          | 22       | -317         |
| Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc. | -1           | -160           | 1        | -18          |
| Förändring ej värderat underskottsavdrag               | -2           | -249           | 23       | 335          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                        | <b>19</b>    | <b>2 396</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>     |

## Not 11, forts Skatter

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:

| Tkr                       | Koncernen 2016           |                        |                | Koncernen 2015           |                        |                |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|------------------------|----------------|
|                           | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto          | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto          |
| Fastigheter               | -                        | -78 885                | -78 885        | -                        | -42 069                | -42 069        |
| Derivat                   | 94                       | -                      | 94             | 264                      | -                      | 264            |
| Underskottsavdrag         | 8 834                    | -                      | 8 834          | 6 439                    | -                      | 6 439          |
| Obeskattade reserver etc. | -                        | -950                   | -950           | -                        | -949                   | -949           |
| Kvittning                 | -8 928                   | 8 928                  | -              | -6 703                   | 6 703                  | -              |
| <b>Summa</b>              | <b>0</b>                 | <b>-70 907</b>         | <b>-70 907</b> | <b>0</b>                 | <b>-36 315</b>         | <b>-36 315</b> |

| Tkr                                             | Moderbolaget 2016        |                        |              | Moderbolaget 2015        |                        |              |
|-------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|------------------------|--------------|
|                                                 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto        | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto        |
| <b>Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)</b> |                          |                        |              |                          |                        |              |
| Underskottsavdrag                               | 5 843                    | -                      | 5 843        | 3 447                    | -                      | 3 447        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>5 843</b>             | <b>0</b>               | <b>5 843</b> | <b>3 447</b>             | <b>0</b>               | <b>3 447</b> |

| Tkr                                       | Koncernen 2016        |                                        |                                |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                                           | Balans per 2016-01-01 | Redovisat i rapport över totalresultat | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2016-12-31 |
| Fastigheter                               | -42 069               | -37 973                                | 1 157                          | -78 885               |
| Derivat                                   | 264                   | -170                                   | -                              | 94                    |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 6 439                 | 2 834                                  | -439                           | 8 834                 |
| Obeskattade reserver etc.                 | -949                  | 257                                    | -258                           | -950                  |
| <b>Summa</b>                              | <b>-36 315</b>        | <b>-35 052</b>                         | <b>460</b>                     | <b>-70 907</b>        |

| Tkr                                       | Koncernen 2015        |                                        |                                |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                                           | Balans per 2015-01-01 | Redovisat i rapport över totalresultat | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2015-12-31 |
| Fastigheter                               | -16 946               | -21 060                                | -4 063                         | -42 069               |
| Derivat                                   | 379                   | -115                                   | -                              | 264                   |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 4 480                 | 1 959                                  | -                              | 6 439                 |
| Obeskattade reserver etc.                 | -1 309                | 755                                    | -395                           | -949                  |
| <b>Summa</b>                              | <b>-13 396</b>        | <b>-18 461</b>                         | <b>-4 458</b>                  | <b>-36 315</b>        |

| Tkr                                       | Moderbolaget 2016     |                                        |                                |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                                           | Balans per 2016-01-01 | Redovisat i rapport över totalresultat | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2016-12-31 |
| Derivat                                   | -                     | -                                      | -                              | -                     |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 3 447                 | 2 396                                  | -                              | 5 843                 |
| Finansiella placeringar                   | -                     | -                                      | -                              | -                     |
| <b>Summa</b>                              | <b>3 447</b>          | <b>2 396</b>                           | <b>-</b>                       | <b>5 843</b>          |

| Tkr                                       | Moderbolaget 2015     |                                        |                                |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                                           | Balans per 2015-01-01 | Redovisat i rapport över totalresultat | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2015-12-31 |
| Derivat                                   | -                     | -                                      | -                              | -                     |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 3 447                 | -                                      | -                              | 3 447                 |
| Finansiella placeringar                   | -                     | -                                      | -                              | -                     |
| <b>Summa</b>                              | <b>3 447</b>          | <b>0</b>                               | <b>0</b>                       | <b>3 447</b>          |

**Not 12 Resultat per stamaktie**

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 116 383 tkr (50 357) och ett vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgående

till 149 173 291 stycken (113 246 457). För detaljerad information kring utvecklingen av antalet utestående aktier hänvisas till not 17.

**Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier****Antal aktier**

Totalt antal aktier 1 Januari

Effekt av förändrat antal aktier

**Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året****Moderbolaget****2016****2015**

148 316 148

857 143

149 173 291

98 843 303

14 403 154

113 246 457

**Not 13 Förvaltningsfastighet**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkaseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Moderbolaget äger inga fastigheter. Samtliga fastigheter har värderats externt per den 31 december 2016 av Nordier Property Advisors och NAI Svefa. Båda värderingsföretagen är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige. Värderingsmetodik och generella förutsättningar framgår nedan.

**Värderingsmetodik**

Varje värderingsobjekt värderas separat. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används femåriga kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot (hyresintäkter minus driftkostnader) året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

**Genomsnitt direktavkastning för bedömning av restvärde**

|                                              |                            |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| Värdetidpunkt                                | 31 december 2016           |
| Verkligt värde                               | 2 539 mkr                  |
| Kalkylperiod                                 | 5 år                       |
| Direktavkastning, för bedömning av restvärde | 3,75-11,27 (6,23*) procent |
| Genomsnittligt avkastningskrav               | 5,90 procent               |
| Kalkyl-/diskonteringsränta                   | 4,8-12,4 (7,3*) procent    |
| Långsiktig vakans                            | 0-35 (8,0*) procent        |
| Inflationsutveckling                         | 1 - 2 (1,95*) procent      |

\* Genomsnitt

**Känslighetsanalys**

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Amastens fastighetsvärde med +/- 127,0 mkr.

**Beräkning av fastighetens verkliga värde**

- » Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- » Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- » Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- » Normal kalkylperiod är fem år.

**Värderingsförfarande**

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

**Hyresintäkter**

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresintäkter. De externa värderarna har, i samarbete med Amastens ledning, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

**Driftkostnader**

Driftkostnaderna består av kostnader för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgifter samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftkostnader är baserade på fastigheternas budgetar och utfall under de helår som Amastens har ägt fastigheterna samt de externa värderarnas erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt de externa värderarnas bedömning av framtida underhållsbehov.

**Investeringsbehov**

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

**Direktavkastningskrav och kalkylränta**

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag

**Not 13, forts Förvaltningsfastigheter**

och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

**Restvärde**

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

**Kalkylperioderna**

Kalkylperioderna är i huvudsak fem år. Något enskilt undantag med 10 års kalkylperiod kan förekomma.

**Byggrätter och tomtmark**

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna

och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

**Besiktning av fastigheterna**

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste två åren. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokaler-  
nas attraktivitet.

**Värdeförändringar**

Det verkliga värdet för Amastens fastigheter uppgick den 31 december 2016 till 2 539 mkr (1 973). För helåret 2016 uppgick värdeförändringarna till 128,6 mkr (59,1). De orealiserade värdeförändringarna var 129,1 mkr (58,1) och realiserade värdeförändringarna uppgick till -0,4 mkr (1,0). Amastens fastighetsbestånd har per den 31 december 2016 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,9 procent (6,9).

**Känslighetsanalys****Värde effekt, mkr**

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Förändring av direktavkastning +/- 25 baspunkter | 109 |
| Förändring av kostnader +/- 5 %                  | 96  |
| Förändring av vakansgrad +/- 2 %                 | 89  |
| Förändring av hyra +/- 5 %                       | 230 |

**Förvaltningsfastigheter****Tkr****Koncernen****Ingående verkligt värde****2016****2015**

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Förvärv                                | 475 459          | 648 000          |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 25 927           | 16 737           |
| Värdeförändringar                      | 129 053          | 58 063           |
| Försäljningar                          | -64 441          | -35 100          |
| <b>Utgående verkligt värde</b>         | <b>2 539 200</b> | <b>1 973 200</b> |

**Not 14****Övriga materiella anläggningstillgångar**

| Tkr                                                | Koncernen     |               | Moderbolaget |          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
|                                                    | 2016          | 2015          | 2016         | 2015     |
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>                  | <b>4 445</b>  | <b>709</b>    |              | <b>0</b> |
| Årets anskaffningar                                | 542           | -             | 542          | -        |
| Årets utrangeringar                                | -1 075        | -             | -            | -        |
| Inventarier i förvärvade bolag                     | -             | 3 736         | -            | -        |
| <b>Utgående balans</b>                             | <b>3 912</b>  | <b>4 445</b>  | <b>542</b>   | <b>0</b> |
| <b>Avskrivningar</b>                               |               |               |              |          |
| Ingående balans                                    | -1 409        | -264          | -            | -        |
| Utrangeringar                                      | 128           | -             | -66          | -        |
| Årets avskrivningar inkl. förvärvade avskrivningar | -825          | -1 145        | -            | -        |
| <b>Utgående balans</b>                             | <b>-2 106</b> | <b>-1 409</b> | <b>-66</b>   | <b>0</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                             | <b>1 806</b>  | <b>3 036</b>  | <b>476</b>   | <b>0</b> |

**Not 15    Finansiella fordringar**

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 90 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Som regel görs en reservering för kundfordringar över 90 dagar om ej speciella omständigheter föreligger

som föranleder en bedömning att kundfordringen förväntas inflyta. 2016 års resultat har belastats med konstaterade och befarade kundförluster uppgående till 1 030 mkr. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt.

| Tkr                                             | Koncernen    |              |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                 | 2016         | 2015         |
| <b>Åldersfördelning kundfordringar</b>          |              |              |
| 0-29 dagar                                      | 31           | 363          |
| 30-89 dagar                                     | 633          | 384          |
| 90 > dagar                                      | 5 212        | 8 106        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>5 876</b> | <b>8 853</b> |
| Osäkra kundfordringar                           | -1 238       | -4 924       |
| <b>Kundfordringar netto</b>                     | <b>4 638</b> | <b>3 929</b> |
| <b>Osäkra kundfordringar</b>                    |              |              |
| Ingående balans                                 | 4 924        | 2 692        |
| Konstaterade                                    | -4 716       | -            |
| Årets nedskrivningar inklusive förvärvad balans | 1 833        | 2 419        |
| Återförda konstaterade kundförluster            | -803         | -187         |
| <b>Utgående balans</b>                          | <b>1 238</b> | <b>4 924</b> |

**Not 16    Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

| Tkr                 | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                     | 2016         | 2015         | 2016         | 2015       |
| Försäkringar        | -            | 5            | -            | 5          |
| Hysesintäkter       | 3 440        | 868          | -            | -          |
| Fastighetskostnader | 5 149        | -            | 5 149        | -          |
| Övriga poster       | 582          | 793          | 582          | 793        |
| <b>Summa</b>        | <b>9 171</b> | <b>1 666</b> | <b>5 731</b> | <b>798</b> |

## Not 17 Aktiekapitalets utveckling

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 150 259 005 kronor, fördelat på 149 459 005 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. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning.

Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2016 till 13 804. Under året genomfördes apportemissioner om sammanlagt 1 142 857 aktier hänförligt till genomförda fastighetsförvärv. Nuvarande A-aktier är tidigare B-aktier. Tidigare A-aktieklass har upphört.

| År   | Transaktion                        | Förändring av |              |                 | Totalt efter förändring |             |                 | Kvotvärde, kr | Aktiekapital, kr |
|------|------------------------------------|---------------|--------------|-----------------|-------------------------|-------------|-----------------|---------------|------------------|
|      |                                    | A-aktier      | B-aktier     | Preferensaktier | A-aktier                | B-aktier    | Preferensaktier |               |                  |
| 1999 | Nybildning                         | 10 000 000    | -            | -               | 10 000 000              | -           | -               | 0,01          | 100 000          |
| 2000 | Nyemission                         | -             | 10 300 000   | -               | 10 000 000              | 10 300 000  | -               | 0,01          | 203 000          |
| 2001 | Nyteckning via optioner            | -             | 38 000       | -               | 10 000 000              | 10 338 000  | -               | 0,01          | 203 380          |
| 2001 | Nyemission                         | -             | 2 215 000    | -               | 10 000 000              | 12 553 000  | -               | 0,01          | 225 530          |
| 2001 | Fondemission                       | -             | -            | -               | 10 000 000              | 12 553 000  | -               | 0,04          | 902 120          |
| 2001 | Nyteckning via optioner            | -             | 8 567 954    | -               | 10 000 000              | 21 120 954  | -               | 0,04          | 1 244 838        |
| 2001 | Nyteckning via optioner            | -             | 205 000      | -               | 10 000 000              | 21 325 954  | -               | 0,04          | 1 253 038        |
| 2002 | Nyteckning via optioner            | -             | 8 350 900    | -               | 10 000 000              | 29 676 854  | -               | 0,04          | 1 587 074        |
| 2003 | Nyemission                         | -             | 4 988 935    | -               | 10 000 000              | 34 665 789  | -               | 0,04          | 1 786 632        |
| 2003 | Nyemission                         | -             | 5 011 050    | -               | 10 000 000              | 39 676 839  | -               | 0,04          | 1 987 074        |
| 2004 | Nyemission                         | -             | 5 740 000    | -               | 10 000 000              | 45 416 839  | -               | 0,04          | 2 216 674        |
| 2004 | Nyemission                         | -             | 4 260 000    | -               | 10 000 000              | 49 676 839  | -               | 0,04          | 2 387 074        |
| 2004 | Nyteckning via optioner            | -             | 80 000       | -               | 10 000 000              | 49 756 839  | -               | 0,04          | 2 390 274        |
| 2004 | Nyteckning via optioner            | -             | 60 000       | -               | 10 000 000              | 49 816 839  | -               | 0,04          | 2 392 674        |
| 2005 | Nyteckning via optioner            | -             | 120 000      | -               | 10 000 000              | 49 936 839  | -               | 0,04          | 2 397 474        |
| 2005 | Nyteckning via optioner            | -             | 40 000       | -               | 10 000 000              | 49 976 839  | -               | 0,04          | 2 399 074        |
| 2005 | Nyemission                         | -             | 10 000 000   | -               | 10 000 000              | 59 976 839  | -               | 0,04          | 2 799 074        |
| 2005 | Omvandling av aktier               | -1 300 000    | 1 300 000    | -               | 8 700 000               | 61 276 839  | -               | 0,04          | 2 799 074        |
| 2005 | Nyteckning via optioner            | -             | 120 000      | -               | 8 700 000               | 61 396 839  | -               | 0,04          | 2 803 874        |
| 2005 | Nyemission                         | -             | 14 019 367   | -               | 8 700 000               | 75 416 206  | -               | 0,04          | 3 364 648        |
| 2005 | Nyteckning via optioner            | -             | 823 368      | -               | 8 700 000               | 76 239 574  | -               | 0,04          | 3 397 583        |
| 2005 | Apportemission                     | -             | 203 665      | -               | 8 700 000               | 76 443 239  | -               | 0,04          | 3 682 549        |
| 2005 | Apportemission                     | -             | 7 124 150    | -               | 8 700 000               | 83 567 389  | -               | 0,04          | 3 690 696        |
| 2005 | Nyemission                         | -             | 16 987 914   | -               | 8 700 000               | 100 555 303 | -               | 0,04          | 4 370 212        |
| 2006 | Nyteckning via optioner            | -             | 113 240      | -               | 8 700 000               | 100 668 543 | -               | 0,04          | 4 374 742        |
| 2006 | Omvandling av aktier               | -300 000      | 300 000      | -               | 8 400 000               | 100 968 543 | -               | 0,04          | 4 374 742        |
| 2006 | Apportemission                     | -             | 490 908      | -               | 8 400 000               | 101 459 451 | -               | 0,04          | 4 394 378        |
| 2006 | Nyemission                         | -             | 2 636 000    | -               | 8 400 000               | 104 095 451 | -               | 0,04          | 4 499 818        |
| 2007 | Omvandling av aktier               | -2 350 000    | 2 350 000    | -               | 6 050 000               | 106 445 451 | -               | 0,04          | 4 499 818        |
| 2007 | Nyemission                         | -             | 10 000 000   | -               | 6 050 000               | 116 445 451 | -               | 0,04          | 4 899 818        |
| 2007 | Omvandling av aktier               | -400 000      | 400 000      | -               | 5 650 000               | 116 845 451 | -               | 0,04          | 4 899 818        |
| 2007 | Nyemission                         | 334 000       | 10 915 545   | -               | 5 984 000               | 127 760 996 | -               | 0,04          | 5 349 800        |
| 2007 | Nyemission                         | -             | 3 000 000    | -               | 5 984 000               | 130 760 996 | -               | 0,04          | 5 469 800        |
| 2007 | Nyemission                         | -             | 13 426 063   | -               | 5 984 000               | 144 187 059 | -               | 0,04          | 6 006 842        |
| 2007 | Nyemission                         | -             | 600 963      | -               | 5 984 000               | 144 788 022 | -               | 0,04          | 6 030 881        |
| 2007 | Nyemission                         | -             | 13 100 000   | -               | 5 984 000               | 157 888 022 | -               | 0,04          | 6 554 881        |
| 2008 | Nyemission                         | 5 984 000     | 157 888 022  | -               | 11 968 000              | 315 776 044 | -               | 0,04          | 13 109 762       |
| 2009 | Nyemission                         | -             | 32 770 000   | -               | 11 968 000              | 348 546 044 | -               | 0,04          | 14 420 562       |
| 2009 | Omvandling av aktier               | -4 708 000    | 4 708 000    | -               | 7 260 000               | 353 254 044 | -               | 0,04          | 14 420 562       |
| 2013 | Sammanläggning 1:100 <sup>1)</sup> | -7 187 400    | -349 721 504 | -               | 72 600                  | 3 532 540   | -               | 4,00          | 14 420 562       |
| 2013 | Nyemission                         | -             | 714 286      | -               | 72 600                  | 4 246 826   | -               | 4,00          | 17 277 706       |
| 2013 | Minskning av aktiekapitalet        | -             | -            | -               | 72 600                  | 4 246 826   | -               | 1,50          | 6 479 206        |
| 2013 | Apportemission                     | -             | 12 857 143   | -               | 72 600                  | 17 103 969  | -               | 1,50          | 25 765 120       |
| 2013 | Omvandling av aktier               | -72 600       | 72 600       | -               | -                       | 17 176 569  | -               | 1,50          | 25 765 120       |
| 2014 | Nyemission                         | -             | 73 333 400   | 800 000         | -                       | 90 509 969  | 800 000         | 1,00          | 91 309 969       |
| 2014 | Kvittningsemission                 | -             | 8 333 334    | -               | -                       | 98 843 303  | 800 000         | 1,00          | 99 643 303       |
| 2015 | Apportemission                     | -             | 7 692 308    | -               | -                       | 106 535 611 | 800 000         | 1,00          | 107 335 611      |
| 2015 | Apportemission                     | -             | 16 727 009   | -               | -                       | 123 262 620 | 800 000         | 1,00          | 124 062 620      |
| 2015 | Apportemission                     | -             | 25 053 528   | -               | -                       | 148 316 148 | 800 000         | 1,00          | 149 116 148      |
| 2016 | Apportemission                     | -             | 1 142 857    | -               | -                       | 149 459 005 | 800 000         | 1,00          | 150 259 005      |

<sup>1)</sup> Beslutad av extra bolagsstämma den 10 januari 2013.

## Not 18 Finansiella risker och finanspolicyer

Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Amastens verksamhet direkt eller indirekt. Nedan beskrivs, utan särskild prioriteringsordning eller anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och förhållanden som anses vara av väsentlig betydelse för bolagets verksamhet och framtida utveckling. Se även riskavsnittet i förvaltningsberättelsen

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Amastens resultat skulle påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Amastens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Amasten är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar kan det medföra negativ påverkan på bolagets resultat såväl som kassaflöde.

### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Amastens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Amasten väljer för bindningstiden på räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade repo-ränta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan söka hålla inflationen på två procent. I tider av stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Amasten har på sina lån ju längre tid tar det

innan en ränteförändring får genomslag i Amastens räntekostnader. Amasten har börjat förlänga räntebindningstiden för att minska ränterisken.

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Amastens motparter, som främst utgörs av hyresgäster, inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Kreditupplysning tas på samtliga hyresgäster. På de kommersiella hyresgästerna görs även en individuell kreditprövning.

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Nuvarande belåningsgrad uppgår till 64 procent och ska ej överstiga 70 procent. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns ingen garanti att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Amastens betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av personalkostnader och driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Om Amastens tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## Räntebärande skulder

| År                 | Koncernen                    |             |                             |                          | Moderbolaget                 |
|--------------------|------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                    | Kreditbindning<br>Belopp, kr | Ränta, %    | Räntebindning<br>Belopp, kr | Ränta, %                 | Kreditbindning<br>Belopp, kr |
| 2017               | 172 738 207                  | 1,52        | 1 346 873 113               | 3,17                     | 103 570 000                  |
| 2018               | 766 872 242                  | 2,34        | 373 400 788                 | 2,54                     | 219 415 000                  |
| 2019               | 563 327 301                  | 4,50        | 39 394 102                  | 2,45                     | 325 000 000                  |
| 2020               | 127 865 000                  | 3,40        | -                           | -                        |                              |
| 2021               | 26 856 000                   | 2,15        | -                           | -                        |                              |
| >2021              | 102 009 250                  | 2,34        | -                           | -                        |                              |
| <b>Summa/Snitt</b> | <b>1 759 668 000</b>         | <b>3,02</b> | <b>1 759 668 003</b>        | <b>3,02<sup>1)</sup></b> | <b>647 985 000</b>           |

<sup>1)</sup> Den genomsnittliga bankräntan uppgår till 2,34 procent.

Se även känslighetsanalys i Förvaltningsberättelsen sid 28.

Med kreditbindning avses när låneskulden ska återbetalas och med räntebindning avses hur länge räntan är bunden.

### Derivatinstrument

I ett av koncernens bolag finns en ränteswap om ett nominellt värde av 18 mkr. Återstående löptid var vid årsskiftet 5 månader, och per 2016-12-31 hade denna ett marknadsvärde på -0,428 mkr (-1,2). Derivatinstrument är värderade enligt värderingsnivå 2.

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

## Not 18, forts Finansiella risker och finanspolicyer

| Tkr                                    | Kund- och lånefordringar |                | Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen derivat |              | Övriga skulder   |                  | Totalt redovisat värde |                  | Totalt verkligt värde |                  |
|----------------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                        | 2016                     | 2015           | 2016                                                                                        | 2015         | 2016             | 2015             | 2016                   | 2015             | 2016                  | 2015             |
| <b>Koncernen</b>                       |                          |                |                                                                                             |              |                  |                  |                        |                  |                       |                  |
| Kundfordringar                         | 4 638                    | 3 929          |                                                                                             |              |                  |                  | 4 638                  | 3 929            | 4 638                 | 3 929            |
| Övriga fordringar                      | 16 662                   | 13 229         |                                                                                             |              |                  |                  | 16 662                 | 13 229           | 16 662                | 13 229           |
| Likvida medel                          | 188 412                  | 34 012         |                                                                                             |              |                  |                  | 188 412                | 34 012           | 188 412               | 34 012           |
| <b>Summa fordringar</b>                | <b>209 712</b>           | <b>51 170</b>  | <b>0</b>                                                                                    | <b>0</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>209 712</b>         | <b>51 170</b>    | <b>209 712</b>        | <b>51 170</b>    |
| Långfristiga räntebärande skulder      |                          |                |                                                                                             |              | 1 558 685        | 1 124 672        | 1 558 685              | 1 124 672        | 1 558 685             | 1 124 672        |
| Derivat                                |                          |                | 428                                                                                         | 1 201        |                  |                  | 428                    | 1 201            | 428                   | 1 201            |
| Långfristiga icke räntebärande skulder |                          |                |                                                                                             |              | 1 386            | 794              | 1 386                  | 794              | 1 386                 | 794              |
| Kortfristiga räntebärande skulder      |                          |                |                                                                                             |              | 200 983          | 50 614           | 200 983                | 50 614           | 200 983               | 50 614           |
| Leverantörsskulder                     |                          |                |                                                                                             |              | 7 732            | 15 625           | 7 732                  | 15 625           | 7 732                 | 15 625           |
| Övriga skulder                         |                          |                |                                                                                             |              | 16 491           | 10 206           | 16 491                 | 10 206           | 16 491                | 10 206           |
| <b>Summa skulder</b>                   | <b>0</b>                 | <b>0</b>       | <b>428</b>                                                                                  | <b>1 201</b> | <b>1 785 277</b> | <b>1 201 911</b> | <b>1 785 705</b>       | <b>1 203 112</b> | <b>1 785 705</b>      | <b>1 203 112</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                    |                          |                |                                                                                             |              |                  |                  |                        |                  |                       |                  |
| Fordringar på koncernföretag           | 784 084                  | 631 398        |                                                                                             |              |                  |                  | 784 084                | 631 398          | 784 084               | 631 398          |
| Kundfordringar                         | 0                        | 71             |                                                                                             |              |                  |                  | 0                      | 71               | 0                     | 71               |
| Övriga fordringar                      | 30                       | 779            |                                                                                             |              |                  |                  | 30                     | 779              | 30                    | 779              |
| Likvida medel                          | 132 228                  | 2 227          |                                                                                             |              |                  |                  | 132 228                | 2 227            | 132 228               | 2 227            |
| <b>Summa fordringar</b>                | <b>916 342</b>           | <b>634 475</b> | <b>0</b>                                                                                    | <b>0</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>916 342</b>         | <b>634 475</b>   | <b>916 342</b>        | <b>634 475</b>   |
| Räntebärande skulder                   |                          |                |                                                                                             |              | 343 900          | 71 262           | 343 900                | 71 262           | 343 900               | 71 262           |
| Skulder till koncernföretag            |                          |                |                                                                                             |              | 304 085          | 213 173          | 304 085                | 213 173          | 304 085               | 213 173          |
| Leverantörsskulder                     |                          |                |                                                                                             |              | 666              | 2 687            | 666                    | 2 687            | 666                   | 2 687            |
| Övriga skulder                         |                          |                |                                                                                             |              | 16 678           | 3 175            | 16 678                 | 3 175            | 16 678                | 3 175            |
| <b>Summa skulder</b>                   | <b>0</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>                                                                                    | <b>0</b>     | <b>665 329</b>   | <b>290 297</b>   | <b>665 329</b>         | <b>290 297</b>   | <b>665 329</b>        | <b>290 297</b>   |

## Not 19 Checkräkningskredit

| Tkr                   | Koncernen     |              | Moderbolaget |          |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|----------|
|                       | 2016          | 2015         | 2016         | 2015     |
| Beviljad kreditlimit  | 15 400        | 5 000        | -            | -        |
| Utnyttjad del         | -4 605        | -7           | -            | -        |
| <b>Outnyttjad del</b> | <b>10 795</b> | <b>4 993</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Tkr                    | Koncernen     |               | Moderbolaget |              |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                        | 2016          | 2015          | 2016         | 2015         |
| Personalkostnader      | 2 522         | 1 838         | 1 532        | 1 020        |
| Räntekostnader         | 3 279         | 2 015         | 1 896        | 917          |
| Förskottsbetalda hyror | 24 058        | 29 148        | -            | -            |
| Fastighetskostnader    | 10 539        | 6 015         | -            | -            |
| Övriga poster          | 2 594         | 1 084         | 2 560        | 1 050        |
| <b>Summa</b>           | <b>42 992</b> | <b>40 100</b> | <b>5 988</b> | <b>2 987</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

| Tkr                                        | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                                            | 2016             | 2015             | 2016             | 2015           |
| <b>Ställda säkerheter för egen räkning</b> |                  |                  |                  |                |
| Fastighetsinteckningar                     | 1 696 004        | 1 394 031        |                  | 0              |
| Företagsinteckningar                       | 5 912            | 1 500            |                  | 0              |
| Pantsatta aktier                           | 72 619           | 37 274           |                  | 0              |
| <b>Summa</b>                               | <b>1 774 535</b> | <b>1 432 805</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                |                  |                  |                  |                |
| Borgensförbindelse                         | 1 121 112        | 0                | 1 092 287        | 777 648        |
| <b>Summa</b>                               | <b>1 121 112</b> | <b>0</b>         | <b>1 092 287</b> | <b>777 648</b> |

**Not 22 Kassaflödesanalys**

| Tkr                                            | Koncernen       |                | Moderbolaget   |               |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                | 2016            | 2015           | 2016           | 2015          |
| <b>Likvida medel</b>                           |                 |                |                |               |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: |                 |                |                |               |
| Kassa och bank                                 | 188 412         | 34 012         | 132 228        | 2 227         |
| <b>Summa enligt balansräkningen</b>            | <b>188 412</b>  | <b>34 012</b>  | <b>132 228</b> | <b>2 227</b>  |
| <b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>        | <b>188 412</b>  | <b>34 012</b>  | <b>132 228</b> | <b>2 227</b>  |
| <b>Övriga ej likviditetspåverkande poster</b>  |                 |                |                |               |
| Ej realiserade värdeförändringar, fastigheter  | -129 053        | -58 063        | -              | -             |
| Realiserade värdeförändringar, fastigheter     | 407             | -1 041         | -              | -             |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster         | 825             | -              | 66             | -             |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-127 821</b> | <b>-59 104</b> | <b>66</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Betalda räntor och derivatkostnader</b>     |                 |                |                |               |
| Erhållen ränta                                 | -               | 26             | 19 506         | 17 953        |
| Betald ränta                                   | -41 316         | -21 964        | -16 137        | -6 884        |
| Betald derivatkostnad                          | -780            | -820           | -              | -             |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-42 096</b>  | <b>-22 758</b> | <b>3 369</b>   | <b>11 069</b> |

**Not 23 Andelar i koncernföretag**

| Tkr                                                                       |                      |             |               |          | Moderbolaget    |                       |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|---------------|----------|-----------------|-----------------------|
|                                                                           |                      |             |               |          | 2016            | 2015                  |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                                        |                      |             |               |          |                 |                       |
| Ingående balans                                                           |                      |             |               |          | 285 642         | 98 300                |
| Ågartillskott                                                             |                      |             |               |          | 49 423          | 187 342               |
| Förvärv                                                                   |                      |             |               |          | -               | -                     |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                         |                      |             |               |          | <b>335 065</b>  | <b>285 642</b>        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                           |                      |             |               |          | <b>335 065</b>  | <b>285 642</b>        |
|                                                                           |                      |             |               |          |                 |                       |
| Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag | Organisations-nummer | Säte        | Antal andelar | Andel, % | Redovisat värde |                       |
|                                                                           |                      |             |               |          | 2016            | 2015                  |
| Amasten Bostäder AB                                                       | 556902-4598          | Helsingborg | 1 000         | 100      | 335 065         | 285 642 <sup>1)</sup> |
| <b>Summa</b>                                                              |                      |             |               |          | <b>335 065</b>  | <b>285 642</b>        |

<sup>1)</sup> Beloppet inkluderar andelar i Amasten Härnösand 1 AB om 8985 som per 2015-12-31 var direkt dotterbolag till Amasten Holding AB.

**Not 23, forts Andelar i koncernföretag**

Amasten Holding AB ägde per den 31 december 2016 indirekt via Amasten Bostäder AB 100 procent av aktierna i nedan redovisade bolag.

| Dotterföretag                            | Organisations-nummer | Säte        | Antal andelar | Andel, % |
|------------------------------------------|----------------------|-------------|---------------|----------|
| Dorund AB                                | 556704-6767          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet | 556772-3993          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Sle6 i Helsingborg AB                    | 556337-0427          | Helsingborg | 1 500         | 100      |
| Stralsund AB                             | 556516-1303          | Helsingborg | 95 000        | 100      |
| VKN 13 i Helsingborg AB                  | 556751-3063          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Osbylägenheter AB                        | 556701-9715          | Osby        | 1 000         | 100      |
| Osbysmöden 16 Fastigheter AB             | 556545-7164          | Osby        | 1 000         | 100      |
| Amasten Köpmansporten AB                 | 556950-2395          | Helsingborg | 500           | 100      |
| Amasten Carl Krook AB                    | 556660-0325          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Violon Åstorp AB                 | 556615-3192          | Helsingborg | 20 000        | 100      |
| Amasten Olofström AB                     | 556697-5107          | Helsingborg | 100           | 100      |
| Amasten Trelleborg AB                    | 556894-9241          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Finspång Köpmansporten AB        | 556889-5964          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Finspång Bostad AB               | 556685-7081          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Finspång Lokaler AB              | 556685-8071          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Stenfastigheter i Karlskoga AB   | 556798-6269          | Helsingborg | 15 000        | 100      |
| Amasten Karlevoxi i Karlskoga AB         | 556672-5825          | Helsingborg | 5 000         | 100      |
| Amasten Karlevoxi AB                     | 556715-4488          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Karlevoxi Två AB                 | 556718-2364          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Viola Fastigheter i Karlskoga AB | 556786-2486          | Helsingborg | 1 000         | 100      |
| Amasten Härnösand 1 AB                   | 556707-9362          | Härnösand   | 100 000       | 100      |
| Amasten Härnösand 2 AB                   | 556786-2486          | Härnösand   | 100 000       | 100      |
| Amasten Härnösand 4 AB                   | 556707-9354          | Härnösand   | 100 000       | 100      |
| Amasten Skinnskatteberg AB               | 556509-5071          | Stockholm   | 10 000        | 100      |
| Amasten Sala AB                          | 556975-6504          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Strängnäs AB                     | 556975-6520          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Järna AB                         | 556976-6925          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Ronneby AB                       | 556974-0763          | Stockholm   | 500           | 100      |
| Amasten Falun Timrå AB                   | 556684-8999          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Falun Timrå Holding AB           | 559018-1219          | Stockholm   | 50 000        | 100      |
| Amasten Falun AB                         | 556676-4394          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Timrå 1 AB                       | 556724-4826          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Timrå 2 AB                       | 556730-5775          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Timrå 3 AB                       | 556730-3374          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Timrå 4 AB                       | 556730-3101          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Härnösand City AB                | 556774-6374          | Stockholm   | 1 000         | 100      |
| Amasten Lagerås AB                       | 556981-3990          | Stockholm   | 500           | 100      |
| Amasten Härnökusten Holding AB           | 559062-6122          | Stockholm   | 500           | 100      |
| Amasten Härnökusten AB                   | 556807-3893          | Härnösand   | 4 050 000     | 100      |
| Amasten Härnösand Handel AB              | 556717-2746          | Härnösand   | 1 000         | 100      |
| Amasten Ronneby Fastigheter AB           | 559070-4267          | Stockholm   | 50 000        | 100      |
| Amasten Ronneby Fastigheter 2 AB         | 556070-1558          | Ronneby     | 100           | 100      |
| Amasten Ronneby Fastigheter 3 AB         | 559067-2902          | Ronneby     | 500           | 100      |

**Not 24 Fordringar på/skulder till koncernföretag**

| Tkr                                    | Moderbolaget   |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                        | 2016           | 2015           |
| <b>Fordringar</b>                      |                |                |
| Ingående balans                        | 631 398        | 578 623        |
| Förändring utlåning till dotterföretag | -6 393         | 52 775         |
| <b>Utgående balans</b>                 | <b>625 005</b> | <b>631 398</b> |
| <b>Skulder</b>                         |                |                |
| Ingående balans                        | 213 173        | 214 207        |
| Förändring inlåning från dotterföretag | -90 912        | -1 034         |
| <b>Utgående balans</b>                 | <b>304 085</b> | <b>213 173</b> |

**Not 25 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

|                                  | Kronor             |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                    |
| Överkursfond                     | 1 619 068 652      |
| Balanserat resultat              | -1 171 643 634     |
| Årets resultat                   | -10 354 139        |
| <b>Kronor</b>                    | <b>437 070 879</b> |
| Utdelas till preferensaktieägare | 16 000 000         |
| Utdelas till stamaktieägare      | 0                  |
| Balanseras i ny räkning          | 421 070 879        |
| <b>Kronor</b>                    | <b>437 070 879</b> |

**Not 26 Närstående****Närstående relationer****Koncernen**

Koncernen står ej under bestämmande inflytande från något specifikt bolag. Fyra större aktieägare är Sterner Stenhus Fastigheter AB, Länsförsäkringar Fonder, Svea Ekonomi AB och D. Carnegie & Co AB. Sterner Stenhus Fastigheter AB och D. Carnegie & Co AB har styrelse-representation i Amasten Holding AB

**Moderbolaget**

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretag enligt not 23.

**Inköp av varor och tjänster**

Amasten holding hade mellan juli 2014 och 31 december 2015 ett förvaltningsavtal avseende den kamerala förvaltningen med Bovista Sweden AB, fastigheterna Amasten Finspång Bostad AB, Amasten Finspång Lokaler AB samt Amasten Skärblacka AB sköttes från juli 2014 av Bovista. Mellan 1 januari 2015 och 31 december 2015 skötte Bovista Sweden AB kameral förvaltning av samtliga Amastens fastigheter. Bovista Sweden AB är ett helägt dotterföretag till Fastighets AB Balder. Inköpen från Bovista uppgick under 2015 till 3 706 673 kronor. Under 2014 hade Bolaget ett förvaltningsavtal med SEM. System Fastighets AB som kontrolleras av Melitho AB. Detta avtal upphörde den sista december 2014. Från och med 1 januari 2016 har den kamerala förvaltningen övergått till Accountor Ekonomi och Rådgivning AB.

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Amasten tecknade under februari månad, via dotterbolag, avtal om förvärv av två bostadsfastigheter i Finspång. Tillträde skedde i samband med undertecknandet av avtalet 3 april. Vidare har Amasten

under mars månad ingått avtal om förvärv av ett bostadsbestånd i Ronneby.

**Not 28 Uppgifter om moderbolaget**

Amasten Holding AB (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Adressen till huvudkontoret är Box 24046, 104 50 Stockholm. Kontorets besöksadress är Nybrogatan 12, Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2016 avser moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnda koncernen.

# Försäkran

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 13 april 2017. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 18 maj 2017 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och

resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderföretagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderföretagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernens står inför.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas bolagsstämman 2017-05-18 för fastställande.

Stockholm 2017-04-13

Rickard Backlund  
Styrelseordförande

Ilias Georgiadis  
Styrelseledamot

Elisabeth Norman  
Styrelseledamot

Christian Hahne  
Styrelseledamot

Veronika Sjödin  
Styrelseledamot

Ulf Nilsson  
Styrelseledamot

David Dahlgren  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04 -13  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Amasten Holding AB (publ),  
org nr 556580-2526

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amasten Holding AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-34. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26-63 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-34. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernens rapport över totalresultat och koncernens rapport över finansiell ställning.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är den mest väsentliga balansposten i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2016 till 2 539 Mkr. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen och samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av externt värderingsföretag. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild förvaltningsfastighet och är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar som hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskild betydelsefullt område. En beskrivning av värderingen av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Tilläggsupplysningar på sidan 46 och not 13.

I vår revision har vi bedömt objektivitet, oberoende och kompetens hos det externa värderingsföretaget. Vi har bedömt och utvärderat ledningens process för fastighetsvärderingen. Vi har bedömt rimligheten av de bedömningar och antaganden som används i värderingarna vilket inkluderar uppskattningar gjorda av det externa värderingsföretaget såsom hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader. Detta har skett med stöd av vår interna fastighetsvärderingsspecialist samt jämförelser med känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter granskat den externa värderingens använda hyresintäkter och fastighetskostnader mot bolagets redovisning. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 och 66-70. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en

sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet

---

om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för

den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Amasten Holding AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen

---

och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 31-34 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 13 april 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# Styrelse



## RICKARD BACKLUND

**Styrelseordförande sedan 2014**

**Född:** 1950

**Huvudsaklig sysselsättning:** Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.

**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten.

**Övrigt:** Rickard har en lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen.

Tidigare har han bland annat varit VD i Cityhold Properties AB samt Senior Advisor i IPD. Nu är Rickard styrelseordförande och rådgivare i fastighetsbolaget NP3 och VD för Grön Bostad AB.

**Aktieinnehav:** 253 135 stamaktier.



## ELIAS GEORGIADIS

**Styrelseledamot sedan 2016**

**Född:** 1978

**Huvudsaklig sysselsättning:** VD i egna bolag, entreprenör inom fastighet samt byggbranschen.

**Utbildning:** Gymnasieutbildning

**Övrigt:** Lång erfarenhet inom bygg samt VD i Sterner Stenhus Fastigheter som är bland de större putsföretagen i Sverige. Erfarenhet inom fastigheter, förvaltning och ombyggnationer på egna fastigheter.

**Aktieinnehav:** 25 053 528 stamaktier via Sterner Stenhus Fastigheter.



## CHRISTIAN HAHNE

**Styrelseledamot sedan 2014**

**Född:** 1945

**Huvudsaklig sysselsättning:** Vice VD i Erik Selin Fastigheter AB.

**Utbildning:** Universitetsstudier i juridik och ekonomi.

**Övrigt:** Christian har lång erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen bl.a. som VD för Newsec Corporate Finance AB och partner i TP Group Sweden AB (Niras).

Han är styrelseordförande i Clean the World AB, styrelseledamot/ägare C Hahne Consulting AB samt ledamot av ett flertal styrelser i olika fastighetsbolag.

**Aktieinnehav:** 1 356 892 stamaktier privat och via bolag.



## VERONIKA SJÖDIN

**Styrelseledamot sedan 2013**

**Född:** 1955

**Huvudsaklig sysselsättning:** Administrativ chef

**Utbildning:** Gymnasieekonom, Lärarutbildning, flertalet utbildningar inom Fastighetsägarna.

**Övrigt:** Privat fastighetsägare och fastighetsförvaltare

1995-2007. Styrelseledamot i HSB Nordvästra Skåne

2004-2014. Intresseledamot i hyresnämnden 2005-2010.

Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd 2004-2008.

**Aktieinnehav:** 95 440 stamaktier och 25 preferensaktier.



## ELISABETH NORMAN

**Styrelseledamot sedan 2015**

**Född:** 1961

**Huvudsaklig sysselsättning:** Entreprenör inom fastighetsbranschen

**Utbildning:** Fil. Kand. Uppsala Universitet

**Övrigt:** Engagerad i ett flertal styrelser varav noterade NP3 Fastigheter.

Övriga uppdrag knutna till det statliga riskkapitalfonden Inlandsinnovations portföljbolag. Tidigare bland annat fastighetschef på TV4 samt partner/VD för RSD & ShoppingCentre Development.

**Aktieinnehav:** 356 270 stamaktier privat och via bolag.



## ULF NILSSON

**Styrelseledamot sedan 2016**

**Född:** 1958

**Huvudsaklig sysselsättning:** VD för D. Carnegie & Co AB

**Utbildning:** Jur kand, Uppsala universitet.

**Övrigt:** Styrelseledamot i Överstyrelsen Stockholms Brandkontor,

Styrelseledamot i Hyresbostäder i Sverige II AB och Stendörren Bostäder AB.

**Aktieinnehav:** 0 aktier men företräder D. Carneige & Co AB's 10 000 000 stamaktier.

## REVISOR

### ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG

**Huvudansvarig revisor**

**Mikael Ikonen, Auktoriserad revisor**

Revisor i Amasten Holding AB sedan 2016

# Ledning



**Per Jönsson**

**David Dahlgren**

**Martin Sersé**

**Olof Pergament**

## DAVID DAHLGREN VD

**Anställd:** 2014

**Född:** 1973

**Utbildning:** Ek. Mag. från Stockholms Universitet, huvudinriktning Nationalekonomi och Finansiering.

**Bakgrund:** Innan David blev VD i Amasten 2014, var han under sju år Norden-VD på Tavistock Group. Fastighetsportföljen på Tavistock omfattade som mest 211 fastigheter i Skandinavien med ett fastighetsvärde på 6,5 miljarder kronor och bestod av kontors-, industri- och handelsfastigheter. Delar av beståndet var noterat på Londonbörsen. Dessförinnan arbetade David som investeringsrådgivare på Aberdeen Property Investors under drygt tre år. David började sin karriär i finansbranschen 1998.

**Aktieinnehav:** 448 270 stamaktier privat och via bolag.

## MARTIN SERSÉ CFO

**Anställd:** 2015

**Född:** 1972

**Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm, Jur. Kand. från Stockholms Universitet.

**Bakgrund:** Martin har tidigare varit VD och CFO för den nordiska verksamheten i CBRE Global Investors vars fastighetsinvesteringar i Norden omfattar ett fastighetsvärde om cirka 10 miljarder kronor. Martin har en gedigen karriär inom fastigheter samt finansiering och tidigare även arbetat på SEB, Leimdörfer, Sveafastigheter och Aareal Bank.

**Aktieinnehav:** 57 440 stamaktier och 50 preferensaktier.

## OLOF PERGAMENT FÖRVALTNINGSCHEF

**Anställd:** 2014

**Född:** 1981

**Utbildning:** KTH Civilingenjör Samhällsbyggnad, Bygg- och Fastighetsekonomi.

**Bakgrund:** Innan Olof blev förvaltningschef hos Amasten så var han fastighetschef för bostadsportföljen hos AFA Fastigheter. Dessförinnan har han bl. a. arbetat på ByggVesta och Aberdeen Asset Management.

**Aktieinnehav:** 328 135 stamaktier och 30 preferensaktier.

## PER JÖNSSON REDOVISNINGSANSVARIG

**Anställd:** 2013

**Född:** 1978

**Utbildning:** Ekonom från Högskolan Kristianstad och Lunds universitet.

**Bakgrund:** Per har arbetat i ledningen för Amasten sedan 2013. Han har tidigare arbetat som ekonom inom SEM-Gruppen i Helsingborg. Dessförinnan arbetade han som ekonomichef på S&H Teknik.

**Aktieinnehav:** 123 440 stamaktier.

# Definitioner

Förvaltningsresultat och EPRA Nav har valt som alternativa nyckeltal då de är nyckeltal som företagsledningen och branschen följer. Förvaltningsresultatet ger en bild över bolagets löpande resultat. EPRA Nav är ett nyckeltal som utvisar ett substansvärde anpassat för fastighetsbolag. EPRA är en organisation för fastighetsbolag som tagit fram detta nyckeltal.

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

## 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.

## 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.

## Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

## Resultat och periodens resultat per stamaktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## Skuldsättningsgrad, ggr

Totalt skuld över totalt eget kapital.

## 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 fastighet

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

## Överskottsgrad

Periodens driftsöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

# Adresser

**Bolaget****Amasten Holding AB (publ)**

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

**Revisorer****Ernst & Young Aktiebolag**

Box 7850  
103 991 Stockholm  
Tel: +46 8 520 590 00  
Hemsida: [www.ey.com](http://www.ey.com)

**Certified Adviser****FNCA Sweden AB**

Humlegårdsgatan 5  
Box 5807  
102 48 Stockholm  
Tel: +46 8 528 00 399  
Hemsida: [www.fnca.se](http://www.fnca.se)  
E-mail: [info@fnca.se](mailto:info@fnca.se)

**Kontoförande institut****Euroclear Sweden AB**

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



MAGDALENA SCHRÖDER &amp; MARTIN SERSÉ, STOCKHOLM

# AMASTEN

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](mailto:info@amasten.se)  
Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)

