



ÅRSREDOVISNING 2014

INNEHÅLL

1	Kort om Amasten
2	Vd har ordet
4	Mål och strategi
6	Marknad
10	Fastighetsbestånd
14	Hållbart företagande
16	Organisation och medarbetare
19	Resultatprognos
22	Amastens aktier
24	Förvaltningsberättelse
33	Koncernens rapport över totalresultatet
34	Koncernens rapport över finansiell ställning
35	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
36	Koncernens rapport över kassaflöden
37	Moderbolagets resultaträkning
38	Moderbolagets balansräkning
40	Moderbolagets förändring i eget kapital
41	Moderbolagets kassaflödesanalys
42	Noter, gemensamma för moderbolaget och koncernen
63	Försäkran
64	Revisionsberättelse
66	Styrelse och revisor
68	Koncernledning
70	Definitioner
72	Adresser

KORT OM AMASTEN

FAKTA

- 1,3 miljarder kronor i totalt fastighetsvärde
- 69 procent bostäder, 31 procent kommersiella lokaler
- 1 900 lägenheter
- 186 000 kvm
- 65 fastigheter

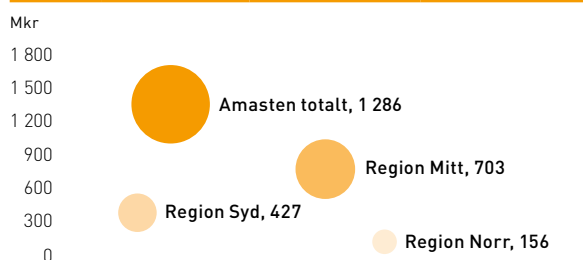
AFFÄRSIDÉ

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

FASTIGHETSBESTÅND

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Syd	23	55 386	700
Mitt	32	102 057	861
Norr	10	28 593	298
Totalt	65	186 036	1 859

VÄRDEFÖRDELNING



Amasten har inlett en större satsning på att utveckla Finspång centrum. Läs mer på sidan 17.

AMASTEN - ETT HELT NYTT FASTIGHETSBOLAG

AMASTEN I KORTHET

- Totala intäkterna ökade till 88,4 mkr (26,0)
- Fastighetskostnaderna uppgick till -49,5 mkr (-15,3)
- Driftsöverskottet uppgick till 38,9 mkr (10,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,6 mkr (-1,8)
- Årets resultat uppgick till 38,9 mkr (-7,6)

Kraftig tillväxt i fastighetsportföljen

- Portföljvärdet växte med 270 procent
- Förvaltningsresultatet ökade med 286 procent
- Avkastning på eget kapital uppgick till 12 procent
- Räntetäckningsgrad 366 procent
- Totalresultat i linje med prognos

Ett solidare bolag och mer likvid aktie

- Nyemission om 445 mkr
- Nya institutionella ägare i stamaktien
- Införande av preferensaktie

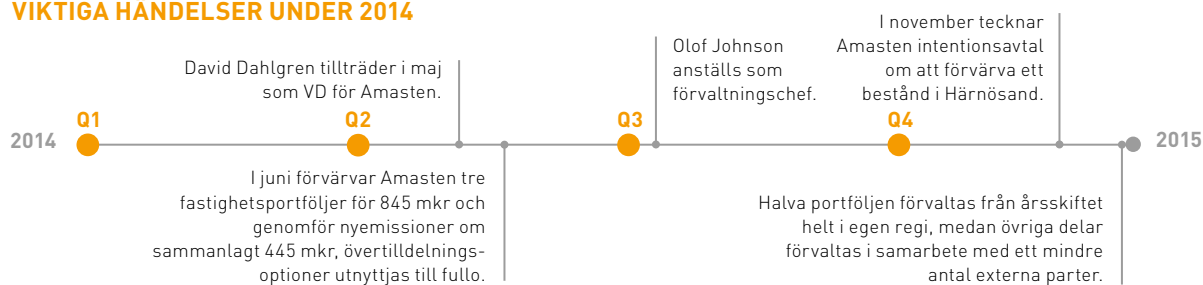
Ny organisation under 2014

- Ny förvaltningsorganisation
- Förbättrad kameral administration
- Förstärkt ledningsgrupp och styrelse

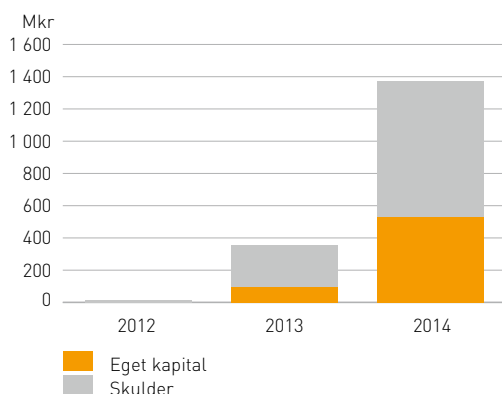
NYCKELTAL

	2014	2013
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL		
Hysesintäkter, mkr	88	26
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	186	44
Direktavkastning, %	4,9	4,1
FINANSIELLA NYCKELTAL		
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	5,9	-16
Investeringar, mkr	344	4
Soliditet, %	39	26
Överskottsgrad, %	44	41
DATA PER AKTIE		
Resultat efter skatt, kr	0,60	-0,17
Börskurs den 31 december, kr	2,50	4,68
Substansvärde, kr	3,51	5,81

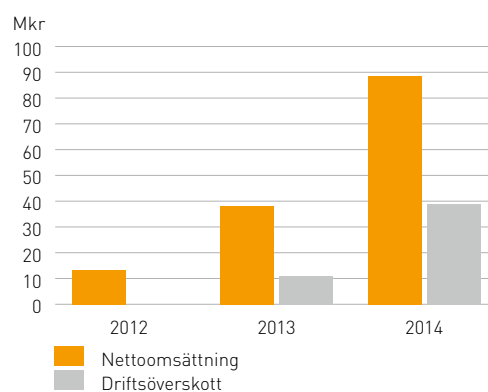
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER 2014



Balansomslutning



Nettoomsättning



POSITIONERADE FÖR FORTSATT TILLVÄXT

Amasten tog ett viktigt tillväxtkliv 2014 med en rad betydande förändringar.

Under 2014 har Amasten stöpts om till ett i grunden nytt bolag med en helt egen profil bland övriga börsnoterade fastighetsbolag. Vi avslutade året med förvärvet av ett attraktivt fastighetsbestånd i Härnösand. Därmed fortsatte vi att expandera inom vårt utvalda fastighetssegment med en tydlig profil; lägen i mindre orter runt regionstäder med låg risk i bostäder och hög direktavkastning. Under året har vi byggt upp en intressant fastighetsportfölj och en väl fungerande och flexibel förvaltningsorganisation.

Ett i grunden nytt bolag

Amasten tog ett viktigt tillväxtkliv 2014 med en rad betydande förändringar. Vi har under året genomfört en rad affärer och därmed börjat bygga upp ett fastighetsbestånd och en organisation med en tydlig inriktning.

Grunden lades kort efter mitt tillträde i maj, då vi förvärvade tre fastighetsbestånd med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer. Förvärvet baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 845 mkr, vilket motsvarar cirka 6 400 kronor per kvadratmeter. De fastigheter som förvärvades blev en god grund för det nya Amasten som vi sedan dess målmedvetet arbetat för att bygga upp. I samband med den inledande affären genomfördes också en kapitalanskaffning som gav oss finansiell styrka för fortsatta förvärv.

En ny förvaltningsorganisation

En viktig komponent i vår strategi är att ha en effektiv organisation för förvaltning och administration. Det har inte fungerat tillfredsställande i Region Syd och Region Norr där fastighetskostnaderna varit för höga, medan förvärven i Region Mitt utvecklats enligt plan. Därför ägnade vi stor kraft åt att skapa en stark, lokalt förankrad förvaltningsorganisation och förstärkt ekonomisk administration med fokus på kostnadskontroll och ökad uthyrning. Det har också inneburit att stora delar av den gamla organisationen har bytts ut från årsskiftet.

Med en förvaltningsorganisation som börjar bli varm i kläderna arbetar vi vidare med att utveckla relationen med både Hyresgästföreningen, kommunen och de boende på respektive orter. Att Amasten uppfattas som en trovärdig och långsiktig aktör på de orter där vi finns representerade är centralt för affären.

Vi har trots en negativ KPI-utveckling lyckats öka intäkterna organiskt. Bland annat har vi genomfört renoveringar som har höjt bruksvärdesstandarden och lägenheternas attraktivitet på bostadsmarknaden. Dessutom finns goda möjligheter att under året fortsätta arbetet med att optimera energianvändningen i beståndet. Energikostnaden är i nuvarande extrema ränteklimat en av våra största kostnadsposter.

Flexibla kreditförutsättningar

De makroekonomiska förutsättningarna med låga och fallande räntor har fortsatt att prägla världsekonomin. Under 2014 sänktes den svenska styrräntan till rekordlåga nivåer och den trenden har fortsatt under 2015. Det finns en osäkerhet kring hur detta påverkar Sveriges ekonomi på lång sikt. Amasten har haft stor flexibilitet i skuldportföljen och vi har kunnat dra kort-siktig nytta av det fortsatta räntefallet. Jag bedömer att det relativt extrema läget med negativ statslåneränta gynnar oss.

Fortsatt hög tillväxttakt under 2015

Amasten har ett flertal konkurrensfördelar som köpare av attraktiva fastigheter som passar in i vårt fastighetsbestånd. Framförallt är vi en långsiktig och ansvarsfull aktör som mår om kundrelationen med hyresgästerna och som kontinuerligt återinvesterar i fastigheterna. Vi vill spela en roll för att utveckla det lokala samhället där vi är verksamma, något som både kommunala bostadsbolag och mindre privata fastighetsägare ofta sätter stort värde på. Vidare innebär vår status som noterat bolag möjligheten att kunna betala med aktier. Det gör även att vi upplevs som särskilt transparenta, vilket ökar trovärdigheten mot banker, affärspartner och inte minst allmänheten.

Vi står inför betydande tillväxtmöjligheter och är väl förberedda för att ta vara på dem. Vi har ytterligare förvärvskapacitet och söker aktivt nya förvärv som passar in i vårt bestånd, men vi kommer också att optimera beståndet genom att avyttra en del fastigheter som inte passar in geografiskt eller affärsmässigt.

Stockholm, i april 2015

David Dahlgren
Verkställande direktör



270%
växte Amastens portfölj
med under 2014.

**"Vi står inför betydande
tillväxtmöjligheter och är
väl förberedda för att
ta vara på dem.
Vi har ytterligare
förvärvskapacitet och
söker aktivt nya förvärv som
passar in i vårt bestånd."**

MÅL OCH STRATEGI

Amasten är ett fastighetsbolag som äger bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Beståndet är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella fastighetsvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka beståndet under de kommande åren. I dagsläget utgörs fastighetsportföljen till cirka 69 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Affärsidé

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

Övergripande mål

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att inom en tvåårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder kronor.

Generella målsättningar och ledstjärnor

- Balansering av risk genom diversifiering av sektorer och städer.
- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflöden och höjer värdet på fastigheterna.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykeln.

Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital ska över tid uppgå till 10-12 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 150 procent.

Strategi

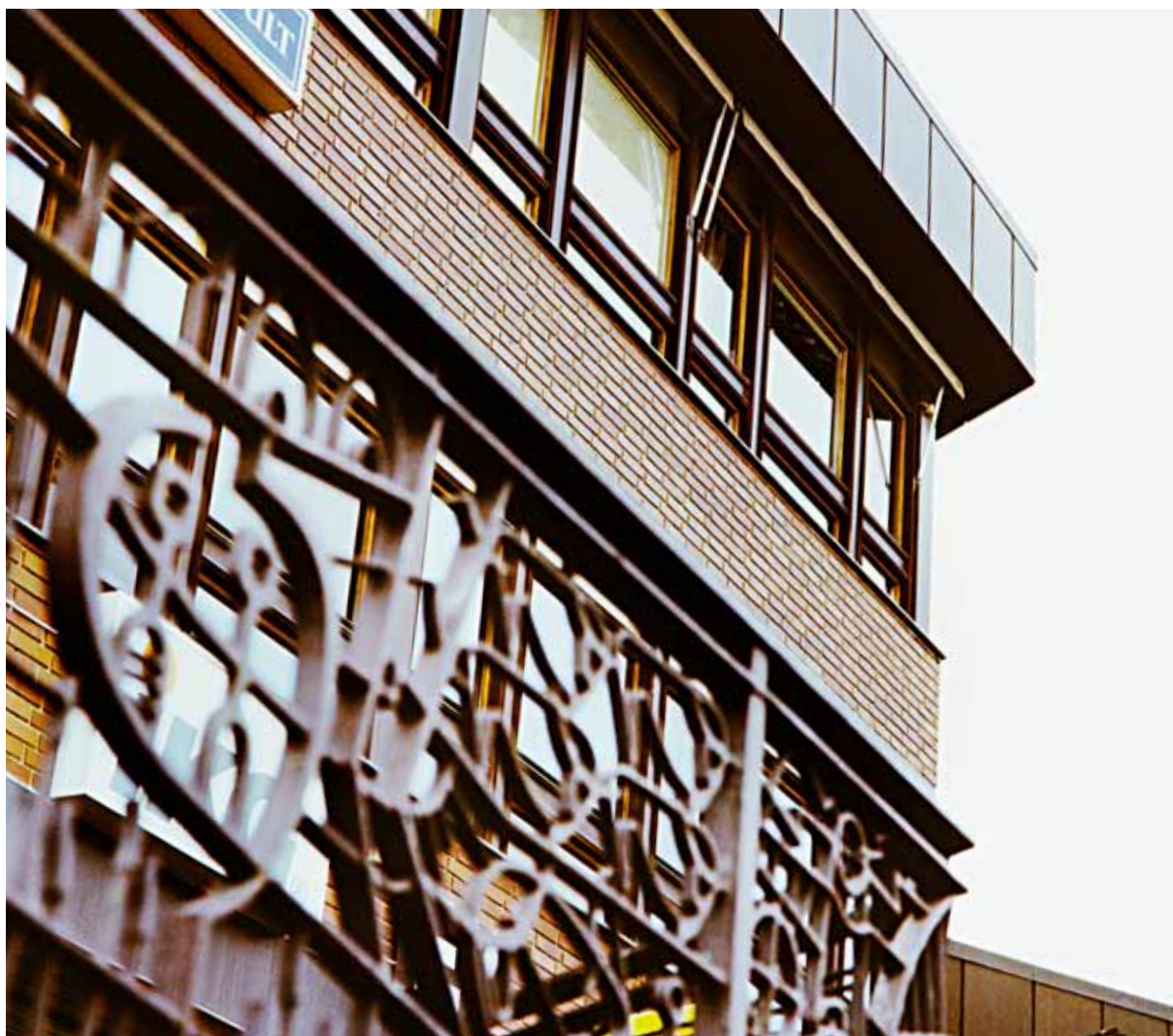
Fastighetsbeståndet kommer att byggas vidare med föresatsen att långsiktigt förvalta fastigheterna för att förbättra hyrespotentialen och effektivisera drifts- och förvaltningskostnader med ambitionen att skapa starka kassaflöden över tid. På sikt kommer även avyttringar av utvalda fastigheter att ske för att förbättra den geografiska sammansättningen av fastighetsportföljen. Strategin medger också flexibilitet för att ta vara på bra affärsmöjligheter där de uppstår.

Geografisk strategi

Amasten ska växa vidare med fokus på orter som bildar kluster runt större högskole- och regionstäder inom de existerande regionerna Syd, Mitt och Nord. Det innefattar dels att förtäta fastighetsbeståndet på vissa befintliga orter, dels överväga förvärv på nya orter inom våra regioner. Region Syd (34 procent) utgörs idag av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (54 procent) utgörs av Finspång och Karlskoga; båda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (12 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Sollefteå och Härnösand, där Sundsvall är den regionala motorn.

Sektorstrategi

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



**1,3 mdr
kronor**

i fastighetsvärde.

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.

AMASTENS ORTER

Amastens verksamhet påverkas i hög grad av den regionala utvecklingen på de orter där bolaget finns representerat. Faktorer som befolkningsökning, arbetstillfällen och arbetslöshet ger en tydlig bild av hur orterna i Amastens bestånd mår. Generellt ligger utvecklingen på Amastens orter väl i linje med Sverige som helhet.

Konjunkturutveckling Amasten Holdings bestånd

Kommun	Folkmängd, 2014	Befolkningsökning, 2014	Förändring folkmängd 1 år, %	Antal sysselsatta	Varav offentlig sektor, %	Arbetslöshet, %	Förändring arbetslöshet 1 år, %
Helsingborg	135 344	2 355	1,7	66 163	22	10,8	-0,3
Karlshamn	31 598	326	1,0	12 714	37	10,0	-0,5
Landskrona	43 574	501	1,1	15 740	31	15,3	-0,1
Sollefteå	19 776	153	0,8	8 476	44	12,0	-0,7
Osby	12 828	115	0,9	4 742	30	8,9	-0,7
Olofström	13 031	129	1,0	7 601	20	13,4	-0,1
Perstorp	7 174	35	0,5	3 180	18	13,2	-0,4
Åstorp	15 061	134	0,9	5 756	24	11,2	-0,4
Borlänge	50 715	692	1,4	25 795	31	8,8	0,2
Finspång	21 150	247	1,2	10 100	22	10,3	0,1
Karlskoga	30 054	326	1,1	15 739	28	9,3	-0,7
Norrköping	135 283	1 534	1,1	60 557	16	12,6	-0,2
Härnösand	24 755	246	1,0	10 570	44	10,3	-0,2
Medel i riket	33 633	353	1,1	16 309	28	8,0	1,6
Medel på Amastens orter	40 894	504	1,0	19 010	28	11,0	-0,3

Data från 31 December 2014
<http://www.statistikdatabasen.scb.se>
<https://www.h5.scb.se/kommunfakta>

MARKNADSUTVECKLING

Samtliga kommuner i Amastens bestånd hade befolkningsökning under 2014. Den största befolkningsökningen skedde i Helsingborg med 1,74 procent vilket är 70 procent mer än Sveriges ökning som helhet. I alla kommuner där Amasten har fastigheter, förutom Borlänge och Finspång, har arbetslösheten minskat de senaste åren.

Allmännyttan i samtliga kommuner, förutom Sollefteå och Karlskoga, har under en procent vakans i sitt bostadsbestånd. I Karlskoga har det kommunala bolaget byggt 45 nya lägenheter i centrum det senaste året med hyror som är 50 procent över Amastens hyresnivåer. Alla är i dagsläget uthyrda. Samtliga bolag på orten har haft hyresökningar större än konsumentprisindex de senaste åren.

Marknaden i Helsingborg har upplevt ett större uppsving och produktionstakten för framförallt lägenheter är återigen tillbaka på en högre nivå efter en tid av mer avvaktande

inställning från bygg- och fastighetsbolagen. Dessutom ökar antalet försäljningar till bostadsrättsföreningar.

När det gäller marknaden för de norra delarna av Amastens bestånd är utvecklingen till mångt och mycket beroende av hur Sundsvallsregionen som helhet utvecklas. Sambandet blir starkare ju närmare geografisk placering respektive ort har. Men sambandet mellan konjunkturutvecklingen i regionen är något svagare än i exempelvis Finspång och Olofström, då en större andel av antalet totala arbetstillfällen i både Sollefteå och Härnösands kommun återfinns inom den offentliga sektorn.

Regionerna Syd och Mitt har en något större påverkan från konjunkturrella element. Det är dock vanskligt att dra för generella samband. Utvecklingen hos dominerande bolag på respektive orter präglas inte alltid av det allmänna konjunkturläget.



Samtliga kommuner i Amastens bestånd
hade befolkningsökning under 2014.





Helsingborg

Helsingborgportföljen är den först förvärvade i Amastens bestånd och utgör den näst största andelen av bolagets samlade bestånd.

Helsingborg är en central knutpunkt i Skånes län och är landets nionde största kommun med cirka 135 000 invånare. Näst efter Malmö är kommunen länets största. Helsingborg kännetecknas av goda kommunikationer, bra affärsklimat och stabil befolkningstillväxt om cirka 1 procent årligen. Tillväxten och befolkningsutvecklingen återspeglas på fastighetssidan i det allmännyttiga bostadsbolaget Helsingborgshems låga vakansgrad på 0,3 procent.

Helsingborg anses vara navet i norra Öresundsregionen och är via goda kommunikationer en länk till kontinenten. Hela 34 procent av den totala andelen sysselsatta i Helsingborg pendlar in från en annan kommun. Staden har ett fördelaktigt strategiskt läge, placerad alldeles invid motorvägarna E4, E6 och E20. Ungefär 20 minuters bilfärd norr om staden finns den nationella flygplatsen, Helsingborg-Ängelholms flygplats, som har dagliga förbindelser med Stockholm-Arlanda samt Bromma. Helsingborgs stad är regionens största arbetsgivare med cirka 8 500 anställda. Näringslivsstrukturen i övrigt domineras av handel som inbegriper var fjärde sysselsatt i staden. Andra dominerade näringsgrenar är vård och omsorg som sysselsätter 15 procent och företags-tjänster där 14 procent av de sysselsatta återfinns. Den största privata arbetsgivaren är IKEA med cirka 950 anställda, som även har sitt svenska huvudkontor i staden.

Fastighetsmarknaden är relativt heterogen. I regionen återfinns både större aktörer som Akelius Fastigheter, HSB och Brinova, samt lokala aktörer som Helsingborgshem och Garnito. Helsingborg är den enda marknaden som Amasten är verksamt på där fastighetsbestånden har en betydande influens av institutionella ägare.

Härnösand

Härnösandportföljen är Amastens senaste förvärv och köptes 31 december 2014 av Vashod Fastigheter. Majoriteten av fastigheterna är bostadsfastigheter med centralt läge i Härnösand.

Härnösand är en tätort i Ångermanland och residensstad i Västernorrlands län. Kommunen har knappt 25 000 invånare, en befolkning som ökade med cirka 1 procent under 2014. Härnösand har en väl fungerande arbetsmarknad med över 1 000 företag i kommunen. Största privata arbetsgivare med drygt 500 anställda är ComHem, som har sin nationella kundtjänst förlagd i Härnösand. En annan större arbetsgivare är SCA.

Härnösand som residensstad har goda kommunikationer vad gäller vägar, hamnar samt järnvägs- och flygförbindelser. E4 passerar genom Härnösand och binder samman Norrlandskusten med övriga Sverige och Europa. Härnösands station utgör kärnan av stadens kommunikation och är utrustad med en gemensam buss och järnvägsstation. Inom 45 minuters restid nås över 150 000 invånare vilket gör regionen, tillsammans med bland annat Timrå och Sundsvall,



Finspång utgör den största andelen av Amastens bestånd.



till en av Norrlands största arbetsmarknader. Härnösand har en nettoutpendling till näraliggande kommuner på cirka 200 personer, och totalt pendlar drygt 4 000 personer till och från Härnösand.

Det kommunala bostadsbolaget Härnösandshus är störst på orten och har cirka 1 800 lägenheter i beståndet. Vakansgraden i bolaget är knappt 1 procent, vilket indikerar hög lokal efterfrågan på hyresrätter.

Finspång

Majoriteten av Finspångportföljen förvärvades av Balder i juni 2014 och består till största delen av bostadsfastigheter centralt belägna på orten. Finspångportföljen utgör den största totala andelen av Amastens samlade bestånd.

Finspång är en tätort i Östergötland och tillika centralort i Finspångs kommun, sammantaget har kommunen 21 150 invånare. Senaste året har antalet invånare ökat med cirka 250 personer, vilket är något högre än tidigare år, dock har kommunen haft en stadig befolkningstillväxt under ett antal år. Den månghundraåriga traditionen av tillverkningsindustri har utvecklat de lokala företagen till framgångsrika och globala aktörer i miljö- och energiteknik med spjutspetskompetens. Än idag finns flera större industrier etablerade på orten, bland andra Siemens Industrial Turbomachinery AB, Gränges AB, SAPA Profiler AB och SSAB. Siemens är ortens största privata arbetsgivare med cirka 3 200 anställda och kommunen är den största offentliga arbetsgivaren med cirka 1 600 anställda.

Finspång har en daglig nettoinpendling om cirka 550 personer. Största pendlingsorten för pendlare både till och från Finspång är Norrköping följt av Linköping. 5 000 personer pendlar varje dag in och ut från Finspång.

Enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät rörande kommunen har efterfrågan på bostäder ökat i förhållande till utbudet. Kommunen prognostiserar att den ökade efterfrågan kommer att kunna leda till ett underskott på bostäder om det inte byggs mer de närmaste åren. Bland planerade projekt i kommunen återfinns bland annat det ledande kommunala bostadsbolaget Vallonbygdens projekt med cirka 40 nya bostäder. Projektet förväntas byggstartas under året.

Vallonbygden avyttrade 132 lägenheter utanför Finspångs tätort under 2013 och 2014. Pengarna kommer att användas till upprustning, nyförvärv och nybyggnation i centralorten, främst i centrala Finspång där kommunen även rapporterar bostadsbrist. Vallonbygden har endast cirka 1-2 procent bostadsvakans i sina fastigheter idag, vilket tyder på stor efterfrågan på bostäder inom kommunen.

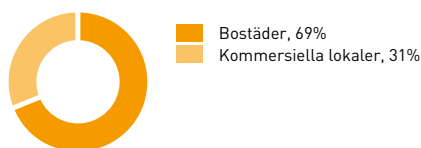
AMASTENS FASTIGHETSBESTÅND

Portföljens värde uppgick vid fjärde kvartalets utgång till 1 286 mkr. Amasten har haft ett transaktionsintensivt år och portföljen ökade med 900 mkr, en ökning med 270 procent.

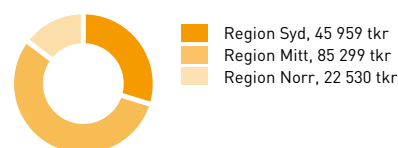
Antal fastigheter
redovisat värde per region



Andel bostäder och
kommersiella lokaler



Hyresvärde
per region



Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %
Syd	23	55 386	700	90	10
Mitt	32	102 057	861	58	42
Norr	10	28 593	298	73	27
Totalt	65	186 036	1 859	69	31

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Syd	45 959	830	94	95	427	33
Mitt	85 299	836	91	100	703	55
Norr	22 530	788	92	92	156	12
Totalt	153 788	827	92	97	1 286	100

Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella fastigheter i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. De prioriterade orterna ligger också på pendlingsavstånd från regionstäder, där Amastens orter bildar kluster runt de större städerna. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Beståndet består av 65 fastigheter och är främst koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor med ett tydligt fokus att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 69 procent av bostäder, fördelat på drygt 1 900 lägenheter.

I samband med de förvärv som genomfördes i juni 2014 lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som vid förvärvstillfället var vakanta. Därför redovisas i tabellen ovan uthyrningsgraden med och utan garantier. Garantierna motsvarar fem procent av det årliga hyresvärdet.

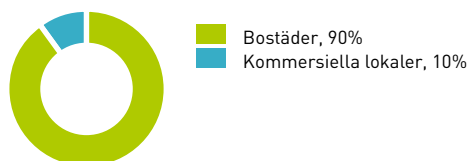
Fastigheternas värdering

Då antalet transaktioner i mindre orter är färre även i relation till beståndet som helhet, brukar förändringar i avkastningskraven i mindre orter bli mer synliga mot slutet av året när antalet transaktioner ökat. Amasten har låtit Nordier Property Advisors genomföra kompletta externa värderingar per årsskiftet.

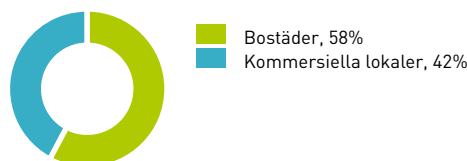
Värdet på Amastens portfölj ökade sammantaget med 0,7 procent jämfört med de externa värderingar som förelåg vid utgången av andra kvartalet 2014. En större fastighet i region Syd har värderats ned då den är delvis tomställd och

Värdefördelning

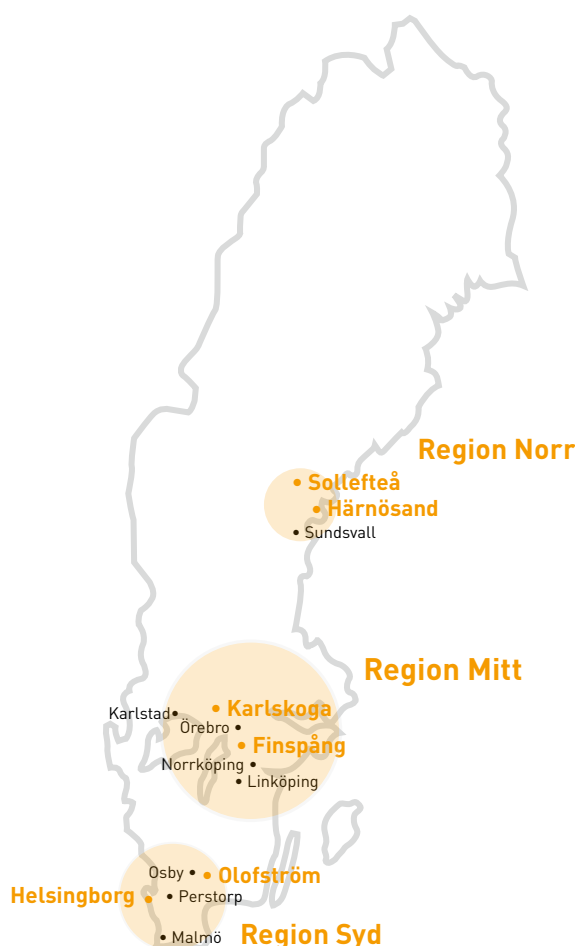
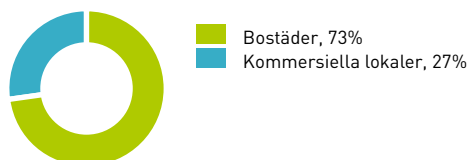
Region Syd



Region Mitt



Region Norr



efter teknisk genomgång under hösten bedömts ha mer omfattande renoveringsbehov än vad som tidigare kunnat förutses. Exklusive denna fastighet har portföljen ökat med 1,5 procent i värde jämfört med föregående värdering.

Transaktionsmarknaden och investerarintresset för fastigheter är fortsatt mycket starkt. Avkastningskravet för portföljen som helhet har sjunkit med 0,25 procentenheter sedan årsskiftet 13/14, genom ett ökat investerarintresse även för mindre och mellanstora orter. Detta i kombination med låga ränteutsikter och en fortsatt positiv syn på fastighetskreditgivning i banksystemet gör att det förefaller rimligt att förväntas sig ytterligare något sjunkande avkastningskrav och därmed stigande värden på Amastens delmarknader även under 2015. Därtill pågår ett antal värdehöjande investeringsåtgärder i beståndet som kommer att medföra ökad intjäning och bedöms kunna ha positiv värdepåverkan under andra halvan på 2015. Således har Amasten en positiv syn på värdeutvecklingen i befintligt bestånd framöver.

Vakanserna i beståndet är fortsatt låga med en oförändrad genomsnittlig uthyrningsgrad på 92 procent. Främsta orsaken till att vakansen är oförändrad är att Amasten initierat ett iordningställande av lägenheter i främst Finspång, Olofström, Osby och Perstorp, där avflyttade lägenheter genomgår renovering. På sikt leder det till lägre vakanser och högre intjäning men har medfört något högre förvaltningskostnader än vad som antagits, eftersom renoveringarna genomförts tidigare än ursprungligen planerat.

Hyror och kunder

Amastens intjäning påverkas främst av vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga och bolagets möjligheter att ta ut marknadsmässiga hyror. Vakanser och hyresnivåer påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen men också av den ekonomiska utvecklingen på de orter där bolaget äger fastigheter. Därtill kan stora enskilda hyresgäster ha tydlig effekt på intäkterna ifall de avflyttar eller har betalningsproblem. I Amastens samlade bestånd finns dock ingen enskild hyresgäst som utgör mer än två procent av hyresvärdet, vilket gör exponeringen mot enskilda hyresgäster mycket liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande. Amasten strävar därför efter att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

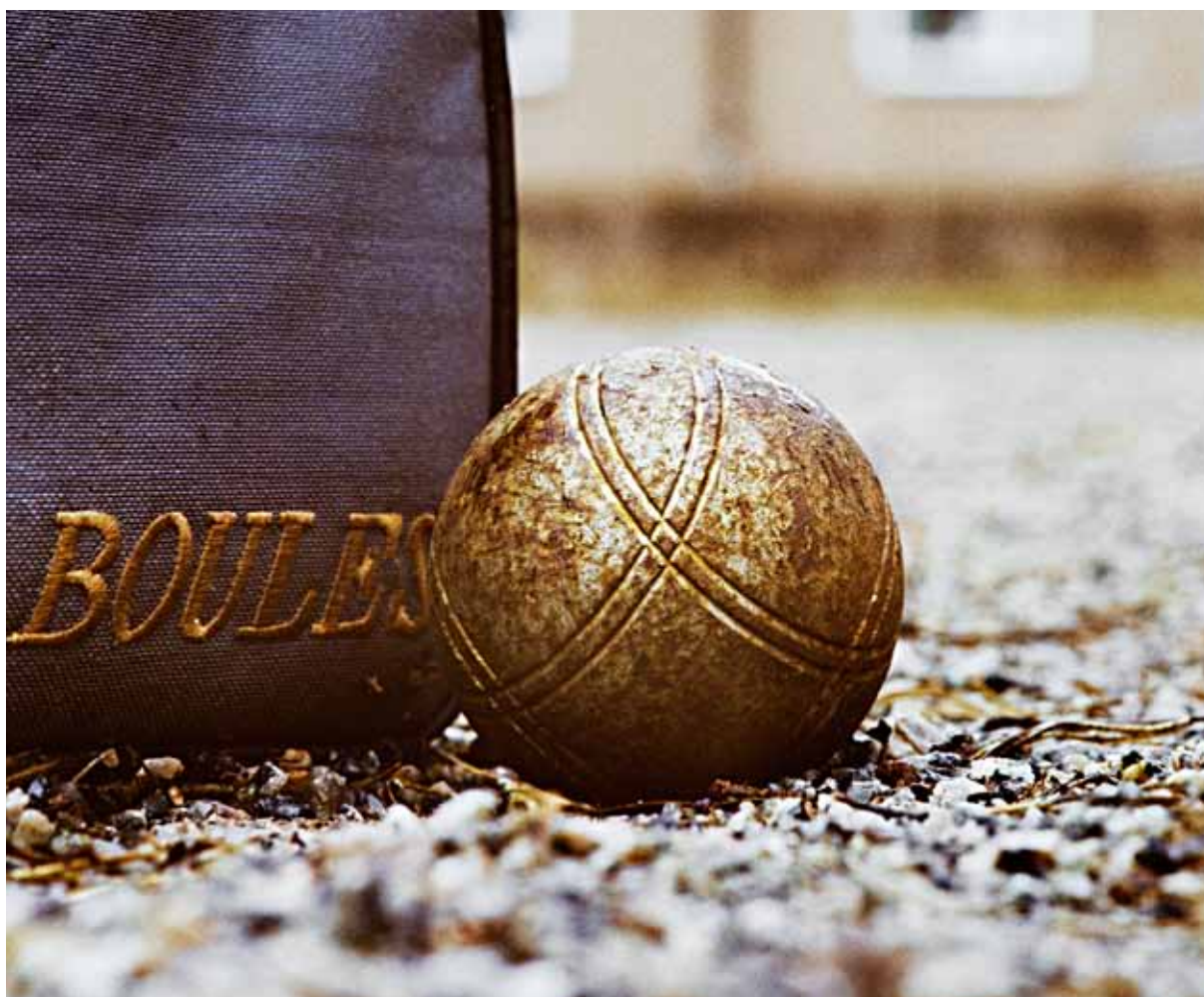
Segmentsinformation

Förvärven i juni medförde ett behov att öka segmenten till tre från de tidigare rapporterade två segmenten; Skåne och Övriga Sverige. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i bland annat Helsingborg, Olofström och Osby. Mitt representerar innehaven i Finspång och Karlskoga. Norr representerar fastigheterna i framför allt Sollefteå och Härnösand.



Visste du att...?

Finspångs bruk startade i mitten på 1500-talet och Louis De Geer utvecklade senare orten till Europas viktigaste vapensmedja. Han såg även till att Finspång fick monopol på tillverkningen av kanoner i Sverige. Sedan 1913 tillverkas framför allt turbiner. Idag är Siemens i Finspång störst i världen inom ångturbiner till solkraftverk.





Känner du till att...?

Volvo Cars har 2 000 anställda i Olofström där man tillverkar karosser till personbilar. De senaste tre åren har Volvo investerat över 1,2 mdr kronor i produktionsanläggningen i Olofström. Amasten har 200 lägenheter i Olofström.



HÅLLBART FÖRETAGANDE

Kundfokus

Amasten har ett uttalat fokus att hela tiden vara nära hyresgästerna för att verka proaktivt och lokalt och därigenom skapa en sund affär för både hyresgäst och bolag. Till skillnad mot större orter där fastighetsägaren har en mer dominerande ställning genom stor lägenhetsbrist, är det på mindre och medelstora orter en jämnare balans. Det innebär att fastighetsägare måste upplevas som mer attraktiva för att behålla hyresgästerna. Eftersom de kommunala bostadsbolagen på respektive orter ofta är normativa i hyressättningen, ger det än större incitament att verkligen se till att hyresgästerna trivs genom att jobba med bra bemötande, snabb felavhjälpning och trevliga utemiljöer.

Miljöfokus

Den övergripande ambitionen med Amastens verksamhet är att den ska bedrivas på ett så resurssnålt sätt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på omgivningen.

Hänsyn till miljön ska vara en naturlig del i Amastens arbete med hyresgäster, företag och partners. Bolaget ska uppnå ständig förbättring genom utbildning av våra medarbetare och kontinuerlig utvärdering av miljöarbetet. Bolagets målsättning är att miljöarbetet mer än väl 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.

I höstas installerade Amasten eGain i samtliga bostadsfastigheter. eGain är ett system för klimatanpassad värme-reglering och bedöms kunna minska energiförbrukningen med 10-15 procent.



Att hela tiden **vara nära hyresgästerna** och samtidigt se till **att verka proaktivt och lokalt** på de närområden där bolaget är aktivt syftar till att skapa en sund affär för både hyresgäst och bolag.



RÖSTER OM AMASTEN I FINSPÅNG



”Behöver något fixas så är fastighetsskötarna här direkt och löser det.”

Maarit är välbekant med närområdet och känner även till de flesta hyresvärdar på orten. När det väl blev dags att flytta erbjöd Amasten den bästa lösningen.

Maarit flyttade in i lägenheten under förra sommaren. Innan dess bodde hon i närområdet, men då i egen villa.

Hur märker du av din hyresvärd?

Jag brukar inte läsa så mycket om vad som händer på Amasten, jag brukar vara dålig på att läsa allmänna utskick och informationslappar. Men jag vet att de haft en del aktiviteter i området.

Vad är det bästa med din bostad?

Den är ljus och det är fri utsikt, sedan är det ett bra område. Det bor väldigt många barnfamiljer här i grannskapet och det är roligt att det är så mycket liv och rörelse ute på gården med barn som leker, dessutom kan man sitta och grilla på kvällarna ute på gården.

Hur trivs du med Amasten som hyresvärd?

Jag trivs jättebra med Amasten och de är aktiva som hyresvärd om man behöver hjälp med något. De lyssnar på kunden. Lägenheten valde jag eftersom jag har hört från andra att det är en bra hyresvärd. Dessutom tycker jag att läget på deras område är suveränt med nära till friluftsområde, centrum och bussförbindelser.

Varför valde du att bosätta dig här och hur hittade du Amasten?

Man känner till vilka värdar som finns på orten och Amasten har ett gott rykte om sig att vara en bra hyresvärd. Jag tog lägenheten för att jag tyckte om planlösningen och att den var ljus och fin.

När Jan och Anita sålde huset föll valet på en av Amastens lägenheter, något de är väldigt nöjda med.

Jan och Anita har bott i lägenheten sedan 2013, innan dess bodde de i en lägenhet på Östermalmsvägen som ligger alldeles i närheten. Dit flyttade de 2002 när de sålde huset. Huset med trädgård, renoveringar och allt som hör till blev för omständigt att ta hand om för dem nu när de kommit upp i åldrarna.

Hur märker ni av er hyresvärd?

Genom den information vi får via anslag i trapphuset och skrivelser i brevlådan. Trivselaktiviteter som exempelvis lotteri för hyresgästerna och marknadsföring på kontoret och centrum.

Vad är det bästa med er bostad?

Den uppfyller alla kriterier vi har haft, det vill säga, den ligger nära affärer, nära busshållplatsen och det finns hiss, vilket är en stor fördel när man är i vår ålder. Den har en bra planlösning med ett stort vardagsrum. Dessutom är vår bostad handikappanpassad och tvättstugan är fin och välskött.

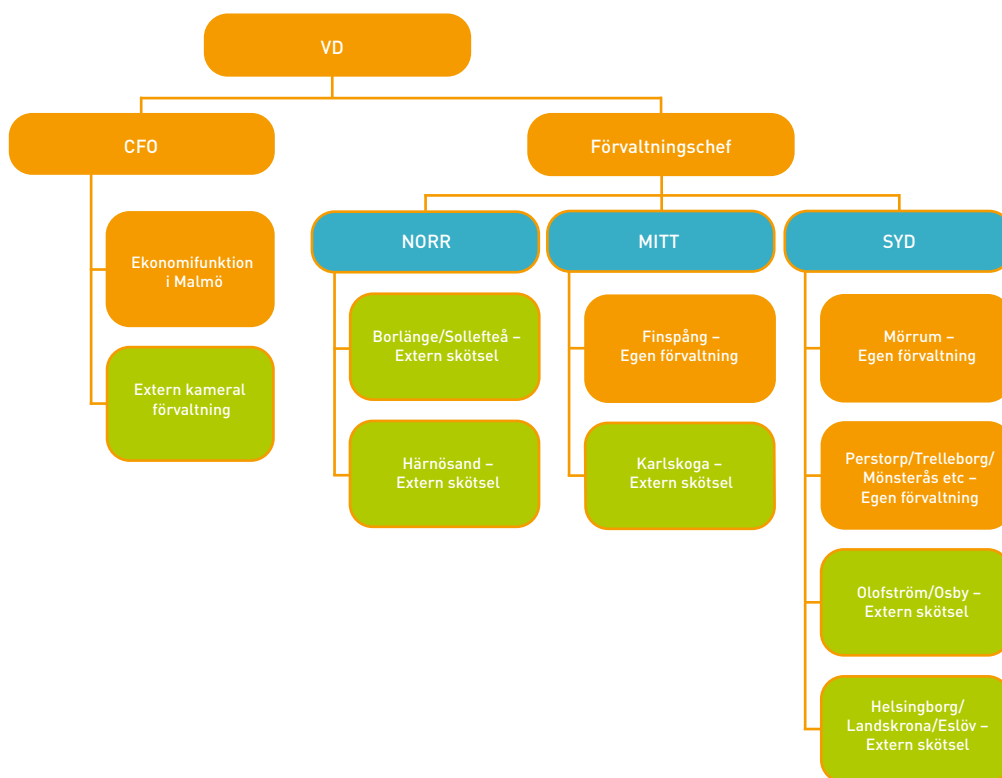
Grannarna är trevliga och det är ett bra område med gröna inslag och nära till naturen.

Om vi skulle nämna något negativt så skulle det vara åldersstrukturen. De enda barn vi ser är de som finns på den närliggande förskolan.

Hur trivs ni med Amasten som hyresvärd?

Vi har haft bra kontakt med Ulrica och lokalkontoret. Behöver något fixas så är fastighetsskötarna här direkt och löser det.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE



Organisation och medarbetare

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.

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 relativt nystartat och är således i en fas där rutiner och funktioner är under uppbyggnad. Dessa anpassas löpande efter bestånden som förvärvas och avyttras.

Amastens CFO ansvarar tillsammans med redovisningschefen både för bolagets ekonomifunktion och den kamerala förvaltningen i stort. CFO spelar en central roll i den uppbyggnadsfas som pågår. Finansiering är en nyckelfråga i fastighetssektorn och blir särskilt angelägen för den fas Amasten befinner sig i. Relationen med potentiella kreditgivare, aktieägare och kapitalmarknaden i stort kan vara avgörande för om en affär går i hamn. CFO för Amasten är sedan mars 2015 Martin Sersé.

Förvaltningsorganisationen

Amasten förvaltar idag halva beståndet helt i egen regi med egen personal. Den andra halvan 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 Johnson är Amastens förvaltningschef sedan oktober 2014 och ansvarar för den löpande förvaltningen.



snabbt & smidigt

Amasten har ett uttalat kundfokus som innebär att bolaget på ett snabbt och smidigt sätt ska kunna vara hyresgästerna till lags.



"Jag känner mig riktigt nöjd när jag hittat den optimala lägenheten till en potentiell hyresgäst. Jag gillar att läsa av människor och mina år inom öppna förskolan har gett mig en hel del erfarenhet inom det området."

Jag älskar mitt jobb. Det är en härlig blandning av administrativa uppgifter och möten med människor. En bostad är en stor och viktig del av ens liv. Det är härligt att få möjligheten att kunna hjälpa så många som möjligt att hitta en bostad att trivas länge i."

Ulrica Lundbom, Uthyrare på Amasten.

"Kommersiella butiker och lokaler är mitt centrala operativa ansvar utöver personalfrågor. Sedan handlar det mycket om att ha kontakt med politiker, myndigheter, andra viktiga beslutsfattare och organisationer på orten för att förstå hur vi ska kunna arbeta långsiktigt för att främja orten. Där hänger tillgången på bostäder och arbetstillfällen nära ihop."

Det blir en hel del nya projekt och vi håller i detta nu tillsammans med kommunen på och planerar för hur vi ska utveckla Finspång Centrum tillsammans med andra fastighetsägare och aktörer."

Fredrik Hillmander, Områdeschef Finspång och Skärblacka.



Amasten bedöms uppnå ett **driftnetto** på cirka 80 mkr under 2015.



RESULTATPROGNOS

Viktig information

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

Om resultatprognosen

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

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

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

Den tredje viktigaste faktorn avser kostnaderna för central administration, det vill säga de kostnader bolaget har för att bedriva verksamheten utöver den operationella driften av fastigheterna. I detta avseende har prognosen upprättats mot

bakgrund av kända befintliga kostnader samt antaganden om ytterligare personella resurser som bedöms nödvändiga.

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

Kommentar till resultatutfall 2014

Omsättningen för 2014 uppgick till 88,6 mkr att jämföra med prognosens förväntade 88,0 mkr. Likaså var de finansiella kostnaderna i linje med prognosen. Däremot medförde kostnader i förvaltning, administration och ett antal redovisningsmässiga men ej likviditetspåverkande punkter att förvaltningsresultatet i fjärde kvartalet blev lägre än prognostiserat. Slutligen påverkades resultatet av ett antal övriga externa kostnader av engångskaraktär. Dock ökade orealiserade värdeförändringar mer än prognostiserat. Sammantaget uppgick totalresultatet för perioden 2014 till 36,3 mkr, att jämföra med prognostiserade 34,4 mkr.

Prognos för 2015

Nedan återfinns en aktuell prognos för 2015.

- Intäkter 152,1 mkr
- Direktavkastning 6,2 procent
- Förvaltningsresultat 51,4 mkr
- Periodens resultat 40,1 mkr
- Räntetäckningsgrad 366 procent

Resultatprognos

not	mkr	Prognos avseende 2015
1	Bruttohyror inklusive hyrestillägg	152,1
2	Drift och underhåll	-72,5
	Driftnetto	79,6
3	Direktavkastning, %	6,2
4	Övriga rörelseintäkter	0
5	Övriga rörelsekostnader	0
6	Central administration, totalt	-13,6
7	Aktivering av periodiskt underhåll	4,7
	Rörelseresultat (EBITDA)	70,7
	Finansiella intäkter	0
8	Finansiella kostnader	-19,3
9	Förvaltningsresultat	51,4
10	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0
11	Orealiserade värdeförändringar derivat	0
	Resultat före skatt	51,4
12	Skatt (schablon - 22 %)	-11,3
	Periodens resultat	40,1
13	- varav preferensaktieägarna	16
13	- varav stamaktieägarna	24,1
14	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12,8
	Uppskjuten skatt på realiserad värdeförändring	-2,8
	Resultat efter skatt inklusive värdeförändringar	50,1
	Vinstfördelning, %	
13	Preferensaktieägarna	40
13	Stamaktieägarna	60
13	Stamaktieägarna inklusive värdeförändring (efter skatt)	68
	Nyckeltal för portfölj och lån	
	Direktavkastning, %	6,2
	Räntetäckningsgrad på driftnetto - banklån, %	412
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat, %	366
	Belåningsgrad - seniorlån, %	59
15	EBITDA/Räntebärande skuld, %	9

Noter till resultatprognos 2015, reviderad och publicerad 26 februari 2015

- Hyresintäkter 2015:** Hyresintäkterna är oförändrade jämfört med prognosen från 23 december 2014 efter förvärvet av Härnösand-portföljen.
- Kostnader för 2015:** Drift- och underhållskostnaderna har justerats upp marginellt, totalt drygt 1 procent under 2015, vilket motsvarar 1 mkr. Orsaken är primärt att bolaget valt att höja det löpande underhållet på ett antal fastigheter för att förbättra dem förvaltningsmässigt.
- Direktavkastningen** beräknas som driftnettot under det aktuella året dividerat med det senaste marknadsvärdet för fastigheterna.
- Övriga rörelseintäkter:** Avser bland annat arbete utfört för andra ändamål än förvaltningen av Amastens fastigheter och intäkter som av redovisningsskäl är svåra att klassificera som hyresintäkter, såsom förvaltningstjänster åt tredje part. När ursprunglig prognos lades, var det tänkt att Amasten skulle sköta en mindre del förvaltning åt en tredje part. Detta har sedan ändrats och intäkten har därför exkluderats.
- Övriga rörelsekostnader:** Dessa inkluderar en del engångskostnader och administrativa kostnader för koncernen som fortsättningsvis kommer att inkluderas i central administration i den mån de fortsatt föreligger.
- Central administration:** Avser administrativa kostnader för koncernens förvaltning som inte är direkt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning utan avser mer kameral förvaltning och ledning. Amasten har i det framtida kassaflödet bedömt de samlade administrativa kostnaderna utifrån hur stora personalbehoven är samt övriga bedömda kostnader förknippade med ledning och förvaltning av bolaget i stort.
- Aktivering av investeringar:** För att skapa jämförbarhet mellan DoU-antaganden och den redovisningsmässiga skillnaden mellan kostnadsföring och aktivering har bolaget valt att särredovisa vad som är att betrakta som periodiskt underhåll med värdehöjande åtgärder som kan aktiveras i balansräkningen. Amasten bedömer försiktigt att 30 procent av periodiskt underhåll av värdehöjande karaktär ska kunna aktiveras framöver. Aktivering påverkar normalt de redovisade fastighetskostnaderna (sänker dessa) men har här särredovisats för att låta fastighetskostnaderna tydliggöra den bedömda direktavkastningen i scenariot.
- Finansiella kostnader:** Efter de refinansieringar som gjorts och mot bakgrund av den framåtblickande räntebas som bäst speglar nuvarande kapitalbindning och räntemarginaler under prognosperioden, har de förväntade finansiella kostnaderna justerats ned med 1,3 mkr för 2015 jämfört med prognosen från 23 december 2014.
- Förvaltningsresultat 2015:** Sammantaget indikerar den reviderade prognosen ett marginellt förbättrat resultat för 2015 jämfört med prognosen från den 23 december 2014.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:** Har inte beaktats i resultatet för 2015 i utgångsläget för att inte spekulera i värdeutvecklingen. Kommenteras ytterligare nedan.
- Orealiserade värdeförändringar på derivat i Amasten Holding** har inte prognostiserats i resultatet för att inte spekulera i ränteutvecklingen.
- Skatten** har antagits som en schablon om 22 procent på förvaltningsresultatet. Sannolikt kan skattebelastningen sänkas men ingen mer detaljerad analys har gjorts här.
- Resultat efter skatt** har fördelats utifrån den utdelning som tillfaller preferensaktieägarna och det återstående resultatet som tillfaller stamaktieägarna. Dock föreslås ingen utdelning ske på stamaktier. Detta belopp balanseras således i ny räkning och kommer att återinvesteras för att bygga portföljen vidare.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:** Dessa har inte beaktats i resultaträkningen för 2015, men vid oförändrade avkastningskrav och en upprätthållen förvaltningsstandard ska fastigheterna, allt annat lika, öka i värde i takt med inflationsuppräknade fastighetskostnaderna, som sammantaget ökar driftnettot över tid och därmed värdet. Fastigheternas realiserade ökade värde (efter skatteavdrag) ökar koncernens egna kapital med motsvarande belopp.
- Rörelseresultat (EBITDA)** dividerat med räntebärande skuld: Ett kreditmätt och uttrycker den totala räntebetalande förmåga bolaget har på aktuell skuldsättning. Kan också ses som ett stresstest på maximal räntenivå bolaget kan betala.

Viktig information

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

AMASTENS AKTIER

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

Aktiekursens utveckling och handeln i aktien

Under verksamhetsåret 2014 sjönk stamaktiekursen med 42 procent från 4,28 till 2,50 kronor, samtidigt har Amastens börsvärde gått från 73,5 till 471,1 mkr (inklusive preferensaktier). Högsta betalkurs under perioden var 4,68 och lägsta 2,16 kronor. Vid periodens utgång uppgick stamaktiens börsvärde till 247,1 mkr. Den genomsnittliga handeln per börsdag under perioden var 181 709 (7 790) aktier eller 459 755 kronor (36 334).

Sedan introduktionen av preferensaktien, vars initiala teckningserbjudande uppgick till 250 kronor per aktie, har aktien till och med årsskiftet handlats upp med 12 procent.

Högsta betalkurs under perioden uppgick till 289 kronor. Lägsta betalkurs uppgick till 257 kronor per aktie. Vid periodens utgång uppgick preferensaktiens börsvärde till 224 mkr.

Den genomsnittliga handeln per börsdag under berörd period uppgick till 5 263 aktier eller 1 437 265 kronor.

Aktiekapitalet

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 99 643 303 kronor, fördelat på 98 843 303 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 2014 till 15 341. I juni 2014 genomfördes en övertecknad nyemission och utnyttjad övertilldelningsoption om sammanlagt 73 333 400 stamaktier och 800 000

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2014-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	13 348 602	132 289	13 480 891	13,5	13,5
Melitho AB (f.d. Amasten AB)	12 500 000	–	12 500 000	12,5	12,6
Fastighets AB Balder	10 000 000	–	10 000 000	10,0	10,1
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	7 815 080	–	7 815 080	7,8	7,9
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6 108 354	71 241	6 179 595	6,2	6,2
Danske Capital Sverige AB	3 730 000	76 000	3 806 000	3,8	3,8
Lommen Holding AB	2 700 000	–	2 700 000	2,7	2,7
Familjen Kamprads Stiftelse	2 000 000	30 000	2 030 000	2,0	2,0
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	2,0	1,9
FW Förvaltning AB	1 666 666	12 200	1 678 866	1,7	1,7
Summa	61 868 702	341 730	62 210 432	62,4	62,4
Övriga	36 974 601	458 270	37 432 871	38	38
Amasten totalt	98 843 303	800 000	99 643 303	100	100

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



preferensaktier. Erbjudandet och övertilldelningsoptionen tillförde Amasten 445 mkr före garanti- och emissionskostnader.

Utdelningspolicy

Styrelsens förslag avseende utdelning till årsstämman den 20 maj 2015.

Styrelsen har inte för avsikt att föreslå att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2014 på befintliga stamaktier i samband med årsstämman den 20 maj.

Dock föreslår styrelsen att beslut fattas 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. Total utdelning fram till nästa årsstämma uppgår således till 16 000 000 kronor. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning ska vara den 10 juli 2015, den 9 oktober 2015, 8 januari 2016 och den 8 april 2016 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2016).

Aktieinformation

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



Styrelsen föreslår utdelning om **5 kronor per preferensaktie** och kvartal.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Amasten Holding AB (publ), 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2014. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm First North. Bolaget hade 15 341 (14 800) aktieägare per 31 december 2014. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Den 1 mars 2015 tillträdde Martin Sersé som ny CFO. Martin har en gedigen karriär inom fastigheter samt finansiering och tidigare även arbetat på SEB, Leimdörfer, Sveafastigheter och Aareal Bank. Amastens tidigare CFO, Per Jönsson, fortsatte att vara verksam i bolaget och övergick till en roll som redovisningsansvarig inom Amasten.

Vidare avgick Thomas Melin den 2 mars 2015 ur styrelsen i Amasten Holding på grund av tidsbrist.

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 är koncentrerat till Helsingborg, Finspång och

Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella marknadsvärdet uppgått till cirka 1,3 miljarder kronor. Bolagets ambition är att inom 2 år äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två 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 Nord, Mitt och Syd. Organisation 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 uppgår till 15 personer. Ledningsgruppen består av David Dahlgren (VD), Martin Sersé (CFO), Olof Johnson (Förvaltningschef) och Per Jönsson (Redovisningschef). Bolagets fastigheter förvaltas dels av den egna organisationen, dels ett antal externa fastighetsskötare. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Bovista. Amasten har för avsikt att på sikt integrera den löpande ekonomiska förvaltningen in i moderbolaget. För upplysningar kring beslutade riktlinjer om ersättningar till personal och ledande befattningshavare, se Not 4, Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter/Nettoomsättning, mkr	88,4	26,0	–	107,2	270
Driftsöverskott, mkr	38,9	10,6	–	–93,3	–95,7
Nettoresultat, mkr	38,9	–7,6	–9,1	–92,8	–95,2
Balansomslutning, mkr	1 364,7	354,5	22,7	65	247,5
Räntebärande skulder, mkr	756,2	244,6	–	7,3	15,4
Eget kapital	531,3	93,9	17,2	26,2	120,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,15	0,74	N/A	N/A	N/A
Soliditet, %	39	26,5	75,7	40,3	48,7
Avkastning på totalt kapital, %	8,0	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	12,4	neg	neg	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 varför denna flerårsöversikt hållits väldigt kortfattad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 27 maj 2014 avgick VD Tomas Melin och vice vd David Dahlgren tillträdde som VD.

Förvärv av tre fastighetsportföljer fullföljdes den 30 juni för ett totalt fastighetsvärde om 845 mkr, vilka finansierades dels genom nyemission av 415 mkr och en kvittningsemission med 30 mkr till Fastighets AB Balder (Publ) ("Balder") avseende beståndet i Finspång, samt banklån. Balder är efter emissionen näst största ägare i bolaget.

Den 26 maj hölls en extra bolagsstämma i bolaget där två nya styrelseledamöter utsågs av stämman. Rickard Backlund tillträdde som ny styrelseledamot och valdes senare till ny styrelseordförande. Christian Hahne valdes till ny styrelseledamot.

Under tredje kvartalet tillträdde Olof Johnson som förvaltningschef i bolaget. Ett antal mindre lån refinansierades till betydligt lägre räntor.

Under fjärde kvartalet refinansierades bolagets portfölj i Finspång med SBAB. Ett fastighetsbestånd i Härnösand uppgående till 45 mkr förvärvades från Vashod Fastigheter.

Fastighetsbeståndet

Amastens strategi är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i svenska orter med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. Bolaget ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt.

Beståndet idag består av 65 fastigheter och är främst koncentrerat till Helsingborg, Finspång och Karlskoga, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sollefteå och Härnösand. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor med ett tydligt fokus att utöka portföljen under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till 69 procent av bostäder, fördelat på drygt 1 900 lägenheter.

RISKFAKTORER

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 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 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 1 859 lägenheter och cirka 100 kommersiella hyresavtal. Utöver detta finns ett tusental mestadels bostadsrelaterade avtal som parkeringsplatser och förråd etc. Största hyresgästen står för 0,9 procent av totala hyresintäkter och de 10 största utgör cirka 7 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 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 på cirka 730 000 kronor. 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 2015 justerats upp med 1,25-1,8 procent efter avslutade hyresförhandlingar.

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 hyresgäst Anpassningar tillkomma, vilka dock normalt föränsas 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 procentenhet	0,73 mkr
Värdoförändringar på förvaltningsfastigheter	+/- 5 procent	64,2 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 2014 uppgick till 2,76 procent och genomsnittliga räntebindningstid till på cirka 2,32 år. Amasten hade under 2014 en räntetäckningsgrad om 115 procent. Räntetäckningsgraden understeg målsättningen om 150 procent och förklaras av att förvaltningsresultatet var negativt under första halvåret före förvärven i juni, samt belastades av engångskostnader under fjärde kvartalet. Den prognostiserade räntetäckningsgraden för 2015 är 366 procent vilket innebär att det finns en buffert för räntehöjningar.

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 per den 31 december 2014 var 52 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 erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Amastens nuvarande fastighetsbestånd består till cirka 70 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. I slutet av kvartalen görs interna värderingar som stäms av med externa värderare. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas varje år.

Värdoförändringar 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, 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

Koncernen är inblandad i en tvist där Soleus AB:s konkursbo i september 2012 har riktat ett krav mot Stralsund AB, ett dotterbolag till bolaget, varvid Stralsund anmodas överlämna skriftliga pantbrev om 1 400 000 kronor med inomläge 37 400 000 kronor i fastigheten Karlshamn Mörrum 84:2 till förmån för Soleus AB. Soleus AB är numera försatt i konkurs. Kravet har bestritts av Stralsund AB och tvisten har inte föranlett något rättsligt förfarande. Något belopp har inte reserverats i anledning av tvisten.

Det kan inte uteslutas, och föreligger därför risk för, att utgången av ovan tvist kan komma att påverka Amasten negativt. Det kan inte heller uteslutas att Amasten från tid

till annan kan komma att bli inblandat i tvister i framtiden. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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 gjorts i ett fåtal av Amastens fastigheter.

Aktien och aktieägarna

Under 2014 genomfördes emissioner av 81 666 734 stamaktier och 800 000 preferensaktier.

Vid den extra bolagsstämman i 26 maj beslutades att minska aktiekapitalet med 8 588 551,36 kronor för avsättning till en fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. Aktiens kvotvärde ändrades till 1,00 kronor per aktie. Vid bolagsstämman beslutades därtill att ytterligare ändringar i bolagsordningen avseende gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier skulle genomföras. I och med beslutet är nuvarande gränser lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier, vilket innebär motsvarande belopp i kronor för aktiekapitalet. Stämman beslutade också att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen besluta om nyemission av stamaktier och eller preferensaktier upp till de gränser som finns i bolagsordningen.

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 99 643 303, fördelat 98 843 303 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. Fastighets AB Balder äger 10,1 procent av rösterna och Melitho AB 13,5 procent. Avanza bank med depåinnehav är registrerat som ägare till 18 procent av rösterna.

Resultat

För 2014 som helhet uppgick totalresultatet till 38,9 mkr (–7,6) och är främst hänförligt till orealiserade värdeökningar på fastigheter. Sammantaget ger det ett resultat per stamaktie på 0,60 kr (–0,17). Förvaltningsresultat för helåret uppgick till 2,6 mkr (–1,8) och belastades av ett antal poster av engångskaraktär under fjärde kvartalet.

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 1 286 mkr (348). Av dessa utgör drygt 45 mkr de fastigheter som förvärvades i Härnösand per årsskiftet.

Värdet på Amastens portfölj ökade sammantaget med 0,7 procent jämfört med de externa värderingar som förelåg vid utgången av andra kvartalet 2014. En större fastighet i region Syd har värderats ned då den är delvis tomställd och efter teknisk genomgång under hösten bedömts ha mer

omfattande renoveringsbehov än vad som tidigare kunnat förutses. Exklusive denna fastighet så har portföljen ökat med 1,5 procent i värde jämfört med föregående värdering. Härnösandsfastigheterna värderades av NAI Svefa och resterande fastigheter av Nordier Property Advisors.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgår till 1,6 mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till –2,0 mkr (–6,6). Totalt uppgick periodens kassaflöde till 59,8 mkr (–12,7) och är främst hänförligt till förändringar i finansieringsverksamheten på 398,4 mkr (7,0) samt förändringar i investeringsverksamheten på –344,5 mkr (3,6). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 60,6 mkr (0,8).

Eget Kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2014 till 531,3 mkr och soliditeten till 39 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 2014-12-31 en belåningsgrad på 55 procent och en sammanlagd räntebärande skuld på 756,2 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 60,6 mkr. För vidare analys av likviditeten hänvisas till kassaflödesrapporten.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna under 2014 uppgick till 890 mkr av vilket 845 mkr gjordes i samband med emissionen i juni. Härnösandsfastigheterna förvärvades i december 2014 för 45 mkr.

Moderbolaget

Koncernens moderbolag hanterar koncerngemensamma funktioner såsom kreditförsörjning, administration av dotterbolag, förvaltningsstyrning, riskhantering och affärsutveckling. I moderbolagets räkenskaper ingår för föregående år intäkter och kostnader avseende avvecklingen av bolagets tidigare verksamhet som bedrevs fram till och med det omvända förvärvet.

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 3,1 mkr (2,2) och utgjordes av koncerninterna tjänster. Årets resultat efter skatt uppgick till –7,1 mkr (–7,8).

Moderbolaget hade per 31 december likvida medel till ett värde av 21,1 mkr (0,0). Fordringar på koncernbolag motsvarade per årsskiftet 578,6 mkr (1,2). Vidare uppgick investeringar i materiella anläggningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar under året till 552,3 mkr (94,6).

Lagstiftning och bolagsordning

Amasten är ett publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning främst genom den svenska aktiebolagslagen. 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 First North. Förutom lagstiftning samt regler och rekommendationer 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 extra bolagsstämma den 26 maj 2014. Kallelser, protokoll och kommunikér från bolagsstämmor samt bolagsordning m m finns tillgängliga på bolagets hemsida, www.amasten.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden behöver i dagsläget inte tillämpas av bolag vars aktier är listade på First North. Den är således inte bindande för Amasten, men utgör en viktig del av bolagets riktlinjer för bolagsstyrning. Bolaget följer Kodens regler i väsentliga delar avseende styrelsearbetet. För det fall Koden blir bindande för Amasten kommer bolaget att tillämpa den i sin helhet.

Bolagsstämmor

Årsstämma den 26 mars 2014

Vid årsstämman den 26 mars 2014 fattades beslut om att fastställa den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2013 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, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning ska kunna lämnas med maximalt 60 mkr fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning bestämdes till den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2015). Beslutet om utdelning villkorades av att bolaget emitterat preferensaktier. I den händelse att villkoret inte uppfylls, balanseras de utdelningsbara medlen i ny räkning. Vidare är beslutet villkorat av att styrelsen i samband med varje kvartalsutdelning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen. Vidare fattades beslut om att

bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Vid årsstämman fattades även beslut om att styrelsen ska bestå av fyra 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 600 000 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 löpande enligt av bolaget godkänd räkning. Årsstämman omvalde Lars-Erik Wenehed, Gert Persson, Veronica Sjödin och Thomas Melin till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Lars-Erik Wenehed omvaldes till styrelsens ordförande. 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. Slutligen beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av aktier som innebär utgivande av sammanlagt högst 49 823 431 aktier. Enligt beslutet får Preferensaktier emitteras till ett maximalt antal om 3 000 000 stycken och Stamaktier till ett maximalt antal om 46 823 431 stycken. Vid bestämmande av antalet Preferensaktier som ska emitteras med stöd av bemyndigandet ska styrelsen beakta att bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på Preferensaktier. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest förenas med villkor. Bemyndigandet ska främst användas för genomförande av förvärv eller finansiering och villkoren ska vara väl avvägda gentemot marknadskurs och i övrigt på marknadsmässiga villkor.

Extra bolagsstämma den 26 maj 2014

Vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 fattades beslut om att ändra bolagsordningen såvitt avser styrelsens säte innebärandes att styrelsens säte ändrades från Helsingborg till Stockholm.

Vidare fattades beslut om att godkänna bolagets förvärv av de fastigheter som indirekt ägs av Grundstenen 146136 AB (under namnändring till Köpmansporten AB), organisationsnummer 556950-2395 (ett till Thomas Melin närstående bolag) och som innefattas i bolagets villkorade Förvärv av tre fastighetsportföljer och att bemyndiga styrelsen att genomföra alternativt avbryta Förvärvet om så bedöms lämpligt med hänsyn till bolagets och samtliga aktieägars intressen.

Vid samma bolagsstämma fattades beslut om en minskning av aktiekapitalet med 8 588 551,36 kronor, utan indragning av aktier, för avsättning till fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. Som en förutsättning för minskningsbeslutet fattade bolagsstämman även beslut om att ändra gränserna för aktiekapitalet i bolagsordningen till

följd varav gränserna för aktiekapitalet efter registrering av beslutet kommer minska till lägst 17 000 000 kronor och högst 68 000 000 kronor. Efter registrering av minskningsbeslutet kommer aktiekapitalet uppgå till 17 176 569 kronor fördelat på 17 176 569 stamaktier av serie A med ett kvotvärde om 1,00 kronor per aktie.

Vid bolagsstämman beslutades därtill om ytterligare ändringar i bolagsordningen avseende gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier till följd varav gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier efter registrering av beslutet kan komma att öka till ett belopp respektive antal om (i) lägst 20 000 000 kronor och högst 80 000 000 kronor, (ii) lägst 80 000 000 och högst 320 000 000, alternativt (iii) lägst 320 000 000 kronor och högst 1 280 000 000 kronor. Det beslutades även att de båda aktieslagen ska kunna ges ut till ett belopp motsvarande 100 procent av aktiekapitalet. Det utav de beslutade bolagsordningsalternativen som medför att det nya aktiekapitalet och antalet aktier i bolaget ligger närmast den nya bolagsordningens lägsta gränser efter genomförandet av Nyemissionen, och övriga kapitalökningar till följd av att styrelsen i Amasten utnyttjar det emissionsbemyndigande som bolagsstämman även fattade beslut om (se nästkommande stycke), ska anmälas för slutlig registrering hos Bolagsverket.

Vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 fattades även beslut om ett nytt emissionsbemyndigande. Bolagsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av Stamaktier och/eller Preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antal aktier får med stöd av bemyndigandet sammanlagt högst ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom nuvarande alternativt inför bolagsstämman föreslagna och beslutade bolagsordningsgränser (se föregående stycke). Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske för att vid behov kunna stärka bolagets finansiella ställning samt för att möjliggöra förvärv av bolag eller rörelse. Emissionskursen ska vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde med – i förekommande fall – marknadsmässig emissionsrabatt.

Slutligen fattades beslut om att välja Christian Hahne och Rickard Backlund till nya ordinarie ledamöter i styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Rickard Backlund valdes även till ny ordförande för styrelsen och det beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Till följd av styrelseändringen beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 800 000 kronor varav 300 000 kronor till ordföranden och 100 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna.

Valberedning

Vid årsstämman 2014 fattades beslut om följande principer för utseende av valberedning. En valberedning ska utses

bestående av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i bolaget, som även utser vem som ska vara valberedningens 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.

Valberedningen ska förbereda förslag till följande beslut: (i) förslag till val av ordförande vid stämman; (ii) förslag till val av styrelseledamöter; (iii) förslag till val av styrelseordförande; (iv) förslag till styrelsearvoden samt eventuell ersättning för kommittéarbete; (v) förslag till val av revisorer; (vi) förslag till ersättning till bolagets revisorer; samt (vii) förslag till nomineringsprocess avseende valberedningen.

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 vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014. Gert Persson, vald till styrelsen för första gången vid extra bolagsstämma den 10 januari 2013. Lars-Erik Wenehed och Veronika Sjödin, valda till styrelsen för första gången vid extra bolagsstämma den 19 december 2013.

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 2014 höll styrelsen 18 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).

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 avseende revisions- och ersättningsfrågor utan dessa frågor behandlas inom styrelsen. Det åligger styrelsen att säkerställa insyn i och kontroll av bolagets verksamhet genom rapporter och kontakter

med bolagets revisorer. Styrelsen föreslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut av årsstämman.

Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämma den 26 mars 2014 fattades beslut om att styrelsearvode ska utgå med 600 000 kronor per år varav 300 000 kronor ska utgå till styrelsens ordförande och 100 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna. I och med att styrelsen utökades med två personer, vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 fattades beslut om 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.

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.

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 Johnsson (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 4.

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.

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 BDO Mälardalen AB (Box 24193, 104 51 Stockholm), med auktoriserade revisorn Jörgen Lövgren som huvudansvarig revisor. Jörgen Lövgren är medlem i FAR (branschorganisation för redovisningskonsulter, revisorer & rådgivare). Revisorns arvode fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämman 2014 fastställdes att ersättning till revisorn ska utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

BDO Mälardalen AB valdes till revisor vid årsstämman 2013, och omvaldes vid årsstämman 2014.

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 2015 är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i mindre och medelstora städer med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. Konjunkturuppgången är fortsatt skör men fortsätter att förstärkas. Sverige har i sammanhanget bättre förutsättningar än de flesta europeiska länder där 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 2015 och kommande år.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

Kr	
Fritt eget kapital	-
Överkursfond	1 503 224 906
Balanserat resultat	-1 116 753 394
Årets resultat	-7 105 910
Summa fritt eget kapital	379 365 602

Efter balansdagen har 8 miljoner kronor delats ut till preferensaktieägarna.

Styrelsens yttrande angående vinstdisponering

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 2015, 9 oktober 2015, 8 januari 2016 samt 8 april 2016 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2016). Beslutat 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 verksam. 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	2014	2013
Kvarvarande verksamhet			
Hysesintäkter	3	88 371	25 977
Fastighetskostnader	3,6,7,8	-49 519	-15 344
Driftsöverskott		38 852	10 633
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	46 735	0
Förvaltnings- och administrationskostnader		-16 683	-7 174
Övriga rörelseintäkter	2	240	1 664
Rörelseresultat	3,4,5,6,7	69 144	5 123
Finansiella poster			
Finansiella kostnader	9	-19 546	-6 905
Värdeförändringar derivat, orealiserade	16	-203	-1 519
Finansnetto		-19 749	-8 424
Resultat före skatt		49 395	-3 301
Aktuell skatt	10	-1 641	0
Uppskjuten skatt	10	-8 892	42
Årets resultat från kvarvarande verksamhet		38 862	-3 259
Avvecklade verksamheter:			
Årets resultat från avvecklade verksamheter	23	0	-4 367
Årets resultat		38 862	-7 626
Övrigt totalresultat för året		0	0
Summa totalresultat för året		38 862	-7 626
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		38 862	-7 626
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		38 862	-7 626
Summa totalresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Kvarvarande verksamhet		38 862	-3 259
Avyttrade verksamheter		0	-4 367
		38 862	-7 626
Förvaltningsresultat före skatt		2 623	-1 782
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr		0,05	-0,04
Resultat efter skatt per stamaktie, kr¹	11		
Resultat från kvarvarande verksamhet		0,60	-0,07
Resultat från avyttrade verksamheter		0,00	-0,10
Årets resultat		0,60	-0,17

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 285 500	348 462
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	445	0
Summa anläggningstillgångar		1 285 945	348 462
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	5 194	556
Koncernfordringar	21	0	1 651
Övriga fordringar	16	11 078	712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 844	2 311
Likvida medel	18	60 599	836
Summa omsättningstillgångar		78 715	6 066
SUMMA TILLGÅNGAR		1 364 660	354 528
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	99 643	25 765
Övrigt tillskjutet kapital		1 754 612	1 434 448
Andra reserver		2 036	2 036
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-1 324 944	-1 368 395
Summa eget kapital		531 347	93 854
Totalt eget kapital		531 347	93 854
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	13 396	4 504
Långfristiga räntebärande skulder	16	745 611	239 748
Derivat	16	1 722	1 519
Långfristiga icke räntebärande skulder		497	183
Summa långfristiga skulder		761 226	245 954
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	10 630	4 888
Leverantörsskulder		15 866	3 464
Koncernskulder		0	520
Övriga skulder		10 389	1 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	35 202	4 322
Summa kortfristiga skulder		72 087	14 720
Summa skulder		833 313	260 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 364 660	354 528
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	19	958 168	274 984
Eventalförpliktelser	19	0	0

KONCERNENS RAPPORT

ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2013-01-01	14 421	1 359 723	2 036	-1 359 016	17 164
Årets resultat				-7 626	-7 626
Övrigt totalresultat					0
Summa totalresultat	0	0	0	-7 626	-7 626
Tillskott		1 868			1 868
Nyemission	2 857	2 143			5 000
Apportemission	19 286	70 714			90 000
Nedsättning aktiekapital	-10 799			10 799	0
Utdelning				-10 798	-10 798
Utdelning koncernmässig effekt utdelning dotterföretag				-1 754	-1 754
Summa transaktioner med bolagets ägare	11 344	74 725	0	-1 753	84 316
Utgående eget kapital 2013-12-31	25 765	1 434 448	2 036	-1 368 395	93 854
Ingående eget kapital 2014-01-01	25 765	1 434 448	2 036	-1 368 395	93 854
Årets resultat				38 862	38 862
Övrigt totalresultat					0
Summa totalresultat	0	0	0	38 862	38 862
Nyemission	72 467	342 533			415 000
-varav emissionskostnader		-42 369			-42 369
Apportemission	10 000	20 000			30 000
Indragning av aktier	-8 589			8 589	0
Utdelning - preferensaktier				-4 000	-4 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	73 878	320 164	0	4 589	398 631
Utgående eget kapital 2014-12-31	99 643	1 754 612	2 036	-1 324 944	531 347

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Not 19	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		69 144	5 123
Resultat från avyttrad verksamhet		0	-4 367
Återläggning av avskrivningar		0	0
Justeringspost		-49 381	950
Erhållen ränta		48	0
Betald ränta		-20 411	-7 452
Betald skatt		-1 472	-883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 072	-6 629
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		-5 448	3 379
Förändringar rörelseskulder		13 435	-12 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 915	-16 121
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-344 504	0
Investering i befintliga fastigheter		0	-934
Lämnat aktieägartillskott		0	-2 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-344 504	-3 634
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		0	1 868
Nyemission		372 630	5 000
Utdelning - preferensaktier		-4 000	0
Långfristiga ej räntebärande skulder		313	184
Upptagna lån		402 193	2 690
Amortering/lösen av lån		-372 784	-2 703
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		398 352	7 039
Årets kassaflöde		59 763	-12 716
Likvida medel vid årets början		836	12 490
Likvida medel i förvärvade bolag		0	1 062
Likvida medel vid årets slut	19	60 599	836

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning		3 085	2 206
Administrationskostnader	4, 5, 6	-12 068	-10 979
Övriga rörelseintäkter	2	92	974
Rörelseresultat	4,5	-8 891	-7 799
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	48	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 709	-15
Resultat för skatt		-10 552	-7 805
Uppskjuten skatt	10	3 447	0
Årets resultat		-7 105	-7 805

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Tkr	2014	2013
Årets resultat	-7 105	-7 805
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för året	-7 105	-7 805

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	98 300	90 000
Fordringar hos koncernföretag	21	578 623	4 602
Uppskjuten skattefordran		3 447	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		680 370	94 602
Summa anläggningstillgångar		680 370	94 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	633	32
Aktuell skattefordran		0	171
Övriga fordringar		1 003	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 055	1 025
Summa kortfristiga fordringar		2 691	1 247
Kassa och bank	19	21 138	35
Summa omsättningstillgångar		23 829	1 282
SUMMA TILLGÅNGAR		704 199	95 884

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	99 643	25 765
Reservfond		4 323	4 322
Summa bundet eget kapital		103 966	30 087
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 503 225	1 140 692
Balanserat resultat		-1 116 753	-1 071 166
Årets resultat		-7 105	-7 805
Summa fritt eget kapital		379 367	61 721
SUMMA EGET KAPITAL		483 333	91 808
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	21	214 207	884
Summa långfristiga skulder		214 207	884
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 039	1 421
Skulder till koncernföretag		0	439
Övriga skulder		2 865	112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 755	1 220
Summa kortfristiga skulder		6 659	3 192
Summa skulder		220 866	4 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		704 199	95 884
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	18	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	18	339 789	Inga

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	
Ingående eget kapital 2013-01-01	14 420	15 023	1 067 835	-1 081 868	15 410
Minskning av reservfond		-10 700		10 700	
Utdelning Cell Impact	-10 798				-10 798
Nyemission	2 857		2 143		5 000
Apportemission	19 286		70 714		90 000
Årets resultat				-7 805	-7 805
Utgående eget kapital 2013-12-31	25 765	4 323	1 140 692	-1 078 972	91 807
Ingående eget kapital 2014-01-01	25 765	4 323	1 140 692	-1 078 972	91 807
Årets resultat				-7 105	-7 105
Indragning av aktier	-8 589			8 589	
Utdelning preferensaktier				-4 000	-4 000
Nyemission	72 467		342 533		415 000
- varav emissionskostnader				-42 369	-42 369
Apportemission	10 000		20 000		30 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	73 878	0	362 533	-44 885	391 526
Utgående eget kapital 2014-12-31	99 643	4 323	1 503 225	-1 123 858	483 333

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not 19	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8 891	-7 799
Erhållen ränta		48	9
Betald ränta		-1 709	-15
Övriga ej likviditetspåverkande poster		0	992
Betald skatt		109	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-10 443	-6 875
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		-1 553	-5 045
Förändringar rörelseskulder		3 467	-1 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 529	-13 082
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier i dotterbolag		-8 300	-
Investeringar i dotterbolag/aktieägartillskott		0	-2 700
Långfristiga lån koncernbolag		-544 021	-2 557
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-552 321	-5 257
Finansieringsverksamheten			
Nyemission - kontant		372 630	5 000
Utdelning - preferensaktier		-4 000	0
Lån från koncernbolag		213 323	884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		581 953	5 884
Årets kassaflöde		21 103	-12 455
Likvida medel vid årets början		35	12 490
Likvida medel vid årets slut		21 138	35

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 rapportering

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.

Förutsättningar 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 och värdepapper, 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

De standarder och uttalanden som koncernen tillämpar för första gången under 2014 är IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag. IFRS 10 innehåller en ny modell för bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger eller inte. Implementeringen av standarden har inte medfört någon ändring i vilka bolag som konsolideras i 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 2015 eller senare och har inte tillämpats vid upprättande 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 inte godkänts av EU för tillämpning, därför kan IFRS 9 i nuvarande utformning inte förtidstillämpas. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av tillämpningen av standarden.

IFRS 15 Revenue from contracts with customers

IFRS 15 Revenue from contracts with customer 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 2017 och förtida tillämplig är tillåten. Standarden är dock ännu inte antagen av EU. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av tillämpningen av standarden.

IFRIC 21 Avgifter

Tolkningen tydliggör när en skuld för avgifter ska redovisas och påverkar koncernen genom att fastighetsskatter skuldförs för de fastigheter som ingår i koncernens fastighetsbestånd vid ingången av kalenderåret. Koncernen kommer dock fortsättningsvis periodisera kostnaden linjärt över räkenskapsåret. Uttalandet träder ikraft för räkenskapsår som inleds efter den 17 juni 2014.

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

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 räkenskapsåren 2013 och 2014 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. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. 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. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.

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 bokslutstillfället 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 och investeringar. 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 dotterbolag.

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 överskådlig 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 och värdepapper. 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 exklusive transaktionskostnader. 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.

Detsamma 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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 lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder 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 2014/2015. Externvärderingarna har genomförts av Nordier 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 realiserade 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. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

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

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 Amastenkonzernen föreligger endast operationella leasingavtal.

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 tio år.
- Inflationsutvecklingen har bedömts 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 investerarnas 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 ortspris-

metoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Kalkylperioderna

Kalkylperioderna är i huvudsak tio 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

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 rättlig 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 förpliktad att erlagga avgångsvederlag.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationen RF2, 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.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsmetoden.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. 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 dotterbolag. 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 – Intäkternas fördelning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	88 371	25 977	0	0
Tjänsteuppdrag	240	1 664	3 177	3 180
Summa	88 611	27 641	3 177	3 180

Not 3 – Segmentrapportering

Förvärvet i juni medförde ett behov att öka segmenten till tre från tidigare två segmenten; Skåne och Övriga Sverige. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i Skåne, Blekinge och Småland. Mitt representerar innehaven i Finspång och Karl-skoga. Norr representerar fastigheterna i Sollefteå, Härnösand och

en fastighet i Borlänge. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras uthyrningsgrad samt driftsöverskott, samt värdeförändring. Siffrorna för 2013 har räknats om och presenteras enligt nya segmentsindelningen. Alla intäkter är från externa kunder och ingen kund står för mer än 10 procent av omsättning i segmentet.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr
Syd	23	55 386	700	90	10	94	427
Mitt	32	102 057	861	58	42	91	703
Norr	10	28 593	298	73	27	92	155
Totalt	65	186 036	1 859	69	31	92	1 286

Tkr	Mitt		Norr		Syd		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	42 415	-	11 259	8 458	34 697	17 519	88 371	25 977
Fastighetskostnader	-22 179	-	-8 491	-6 686	-20 620	-8 658	-49 519	-15 344
Driftsöverskott	20 236	-	2 041	1 772	12 311	8 861	38 852	10 633
Värdeförändring	28 982		1 975		15 778		46 735	0
Res inkl. värdeförändringar	49 218	-	4 016		28 089		85 587	10 633
Ofördelade poster:								
Förvaltnings- och administrationskostnader							-16 683	-7 174
Övriga rörelseintäkter							240	1 664
Rörelseresultat							69 144	5 123
Räntenetto							-19 546	-6 905
Derivat							-203	-1519
Skatt							-1 641	0
Uppskjuten skatt							-8 892	42
Resultat från kvarvarande verksamhet							38 862	-3 259
Årets resultat från avvecklade verksamheter							0	-4 367
Årets resultat							38 862	-7 626

Not 4 – Anställda och personalkostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	8	4	3	2
varav kvinnor	3	1	0	0

Per 31 december 2014 består styrelsen av 6 personer, varav 1 kvinna och 5 män. Övriga ledande befattningshavare utgörs av 3 personer.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelseordförande	263	221	263	221
Övriga styrelseledamöter	379	237	379	237
VD och Vice VD				
Grundlön	1 914	1 170	1 914	1 170
Förmåner	4	0	4	0

Not 4 – Anställda och personalkostnader, forts

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	897	550	1 516	1 180
Förmåner	4	0	4	0
Övriga anställda				
Grundlön	1 939	526	12	526
Förmåner	0	0	0	0
Summa	5 400	2 704	3 474	2 704
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelsen	143	144	143	144
VD och Vice VD	722	408	722	408
Övriga ledande befattningshavare	321	193	321	193
Övriga anställda	609	165	4	165
Summa	1 796	910	1 190	910
Avtalsenliga pensionskostnader				
VD och Vice VD	499	165	499	165
Övriga ledande befattningshavare	155	83	155	83
Övriga anställda	93	0	0	0
Summa	747	248	654	248
Totalt	7 943	3 862	5 318	3 862

2014-01-01–2014-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, Tkr		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Rickard Backlund	Styrelseordförande	175	0	0	175
Christian Hahne	Styrelseledamot	58	0	0	58
Gert Persson	Styrelseledamot	94	0	0	94
Veronica Sjödin	Styrelseledamot	94	0	0	94
Thomas Melin ¹⁾	Styrelseledamot	496	0	75	571
David Dahlgren ²⁾	VD	1 493	4	323	1 820
Lars-Erik Wenehed	Styrelseledamot	146	0	0	146
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)		897	4	155	1 056
Total		3 153	8	553	4 014

1) Tomas Melin var VD till och med den 27 maj 2014.

2) David Dahlgren tillträdde som VD den 27 maj 2014. Lönekostnad avser total ersättning för 2014.

Vid uppsägning från bolagets sida utgår 6 månaders lön om avgångsvederlag till verkställande direktör och ledande befattningshavare.

2013-01-01–2013-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, Tkr		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Jan Rynning	Styrelseordförande	221	0	0	221
Mattias Klintemar	Styrelseledamot	69	0	0	69
Gert Persson	Styrelseledamot	69	0	0	69
John Hamilton	Styrelseledamot	69	0	0	69
Henrik Bonde	Styrelseledamot	15	0	0	15
Daniel Andersson	Styrelseledamot och vice VD	630	0	0	630
Thomas Melin	Styrelseledamot och VD	540	0	165	705
Övriga ledande befattningshavare (1 person)		550	0	83	633
Total		2 163	0	248	2 411

Not 5 – Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
BDO				
Revisionsuppdraget	415	619	415	619
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	328	78	328	78
Skatterådgivning	40	34	40	34
Summa	783	731	783	731

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
PwC				
Revisionsuppdraget	0	14	0	14
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Summa	0	14	0	14

Not 6 – Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Koncernen, Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetskostnader	49 513	15 344	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	16 689	7 174	12 068	10 979
Summa	66 202	22 518	12 068	10 979

Koncernen - uppdelning per kostnadsslag, Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Taxebundna fastighetskostnader	26 881	7 869
Skötsel och förvaltningskostnader	21 330	6 957
Övriga externa kostnader	9 670	3 625
Personalkostnader	8 321	4 067
Summa	66 202	22 518

Not 7 – Operationell leasing

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Årets leasingkostnader	314	305	25	0
Leasingkostnader kommande 12 månader	414	305	91	0
Leasingkostnader senare än 1 år men tidigare än 5 år	746	549	443	0
Summa	1 474	1 159	559	0

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Tkr	Koncernen 2014
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	105 559
Kommersiella lokaler	
Inom ett år	34 411
1-5 år	50 120
>5 år	1 772
Summa	

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 2,8 år.

Not 8 – Finansiella intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	48	9	48	9
Summa	48	9	48	9

Not 9 – Finansiella kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader	19 589	6 383	1 709	15
Övriga finansiella kostnader	0	522	0	0
Summa	19 589	6 905	1 709	15

Not 10 – Skatter

Redovisade i resultaträkningen.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skattekostnad(–)/skatteintäkt(+)				
Aktuell skatt	–1 641	0	0	0
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–12 333	–292	0	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	4 480	0	3 447	0
Uplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	0	0	0	0
Förändring av periodiseringsfonder	–1 039	0	0	0
Omvärdering uppskjuten skatt	0	334	0	0
Summa uppskjuten skatt	–8 892	42	3 447	0
Totalt redovisad skatt	–10 533	42	3 447	0

Avstämning av effektiv skatt

Tkr	Koncernen			
	2014, %	2014	2013, %	2013
Resultat före skatt		49 395		–7 626
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	–10 867	22	1 678
Övriga ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc.	0	214	–4	–281
Förändring ej värderat underskottsavdrag	–1	120	–18	–1 355
Redovisad effektiv skatt	21	–10 533	0	42

Mkr	Moderbolaget			
	2014, %	2014	2013, %	2013
Resultat före skatt		–10 552		–7 805
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	2 321	22	1 717
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc.	0	–29	–3	–234
Förändring ej värderat underskottsavdrag	11	1 155	–19	–1 483
Redovisad effektiv skatt	33	3 447	0	0

Not 10 – Skatter, forts

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:

Tkr	Koncernen 2014			Koncernen 2013		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-16 946	-16 946		-4 568	-4 568
Derivat	379	-	379	334		334
Underskottsavdrag	4 480	-	4 480			0
Obeskattade reserver etc.	-	-1 309	-1 309		-270	-270
Kvittning	-4 859	4 859	0	-334	334	0
Summa	0	-13 396	-13 396	0	-4 504	-4 504

Tkr	Moderbolaget 2014			Moderbolaget 2013		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	3 447		3 447	-	-	0
Summa	3 447		3 447	0	0	0

Tkr	Koncernen 2014			
	Balans per 2014-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2014-12-31
Fastigheter	-4 568	-12 378	0	-16 946
Derivat	334	45	0	379
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	0	4 480	0	4 480
Obeskattade reserver etc.	-270	-1 039	0	-1309
Summa	-4 504	-8 892	0	-13 396

Tkr	Koncernen 2013			
	Balans per 2013-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2013-12-31
Fastigheter	0	-292	-4 276	-4 568
Derivat	0	334	0	334
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	0	0	0	0
Obeskattade reserver etc.	0	0	-270	-270
Summa	0	42	-4 546	-4 504

Tkr	Moderbolaget 2014 ¹⁾			
	Balans per 2014-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2014-12-31
Derivat	0	-	-	0
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	0	3 447	-	3 447
Finansiella placeringar	0	-	-	0
Summa	0	3 447	0	3 447

1) Ingen uppskjuten skatt redovisades för moderbolaget 2013.

Not 11 – Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 34 862 Tkr (-7 626) och ett vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgående

till 58 009 936 stycken (45 788 025). För detaljerad information kring utvecklingen av antalet utestående aktier hänvisas till not 15.

Tusental aktier	Moderbolaget	
	2014	2013
Totalt antal aktier 1 januari	17 177	360 514
Effekt av förändrat antal aktier	40 833	-314 726
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	58 010	45 788

Not 12 – Förvaltningsfastigheter och övriga materiella anläggningstillgångar

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 inkasseras 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 2014 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.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2014
Verkligt värde	1 286 mkr
Kalkylperiod	Fem år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 4,3 och 10,2 procent
Genomsnittligt avkastningskrav	7,0 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	5,5-11,0 procent
Långsiktig vakans	0,25-10 procent
Inflationsutveckling	1-2 procent

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 +/- 64 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 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 åsatts 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.

Not 12 – Förvaltningsfastigheter och övriga materiella anläggningstillgångar, forts

Besiktning av fastigheterna

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under det gångna året. 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 lokalernas attraktivitet.

Värdeförändringar

Det verkliga värdet för Amastens fastigheter uppgick den 31 december 2014 till 1 286 mkr (348). För helåret 2014 uppgick värdeförändringarna till 47 mkr (-). De orealiserade värdeförändringarna var 47 mkr (-) och realiserade värdeförändringarna uppgick till 0 mkr (-). Amastens fastighetsbestånd har per den 31 december

2014 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 7,0 procent (6,5).

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys - påverkan på värde, mkr

Faktor	Förändring	Värdeeffekt, mkr
Hyresintäkter	+5 procent	123 mkr
Hyresintäkter	-5 procent	-123 mkr
Fastighetskostnader	+5 procent	-59 mkr
Fastighetskostnader	-5 procent	59 mkr
Direktavkastning, restvärde	+0,5 procent	-102 mkr
Direktavkastning, restvärde	-0,5 procent	119 mkr

Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Ingående verkligt värde	348 462	0
Förvärv	890 000	347 528
Investeringar i befintliga fastigheter	303	934
Värdeförändringar	46 735	0
Försäljningar	0	0
Utgående verkligt värde	1 285 500	348 462

Övriga materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	0	0	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Inventarier i förvärvade bolag	709	0	0	0
Utgående balans	709	0	0	0
Avskrivningar				
Ingående balans	0	0	0	0
Utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar inkl. förvärvade avskrivningar	-264	0	0	0
Utgående balans	-264	0	0	0
Redovisat värde	445	0	0	0

Not 13 – Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 31 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för

osäkra fordringar. 2014 års resultat har belastats med 283 Tkr (766) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt.

Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Åldersfördelning kundfordringar		
≤31 dagar	715	312
>31 dagar	7 171	1 628
Summa	7 886	1 940
Osäkra kundfordringar	-2 692	-1 384
Kundfordringar netto	5 194	556
Osäkra kundfordringar		
Ingående balans	1 384	0
Förvärvad ingående balans	1 025	618
Årets osäkra kundfordringar	283	766
Utgående balans	2 692	1 384

Not 14 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Försäkringar	115	124	21	0
Hysesintäkter	113	0	113	0
Fastighetskostnader	670	1 162	0	0
Övriga poster	945	1 025	921	1 025
Summa	1 844	2 311	1 055	1 025

Not 15 – Aktiekapitalets utveckling

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 99 643 303 kronor, fördelat på 98 843 303 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 2014 till 15 341. I juni 2014 genomfördes en övertecknad nyemission och utnyttjad övertilldelningsoption om sammanlagt 73 333 400 stamaktier och 800 000 preferensaktier. Erbjudandet och övertilldelningsoptionen tillförde Amasten 445 mkr före garanti- och emissionskostnader. 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 ¹⁾	–7 187 400	–349 721 504	–	72 600	3 532 540	–	4,00	14 420 562
2013	Nyemission ¹⁾	–	714 286	–	72 600	4 246 826	–	4,00	17 277 706
2013	Minskning av aktiekapital ¹⁾	–	–	–	72 600	4 246 826	–	1,50	6 479 206
2013	Apportemission ¹⁾	–	12 857 143	–	72 600	17 103 969	–	1,50	25 765 120
2013	Omvandling av aktier ¹⁾	–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

1) Beslutad av extra bolagsstämma den 10 januari 2013.

Not 16 – 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.

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 kreditinstituten 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 reporänta 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 i Bolaget och tog i höstas upp ett fasträntelån.

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. 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.

Tkr	Koncernen 2014-12-31			Moderbolaget 2014-12-31		
	0-1 år	1-5 år	Efter 5 år	0-1 år	1-5 år	Efter 5 år
Skulder till kreditinstitut	10 630	703 686	41 925	0	0	0
Övriga räntebärande skulder	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	15 866	0	0	2 039	0	0
Övriga skulder	11 389	497	0	2 865	0	0
Summa	37 885	704 183	41 925	4 904	0	0

Se även känslighetsanalys i Förvaltningsberättelsen sid 26.

Derivatinstrument

I ett av koncernens bolag finns en ränteswap om ett nominellt värde av 18 mkr. Återstående löptid var vid årsskiftet 2,5 år, och per 2014-12-31 hade denna ett negativt marknadsvärde på -1,7 mkr.

Tkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde vid resultaträkningen derivat		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Koncernen										
Kundfordringar	5 194	566	0	0	0	0	5 194	566	5 194	566
Övriga fordringar	11 078	712	0	0	0	0	11 078	712	11 078	712
Likvida medel	60 599	836	0	0	0	0	60 599	836	60 599	836
Summa fordringar	76 871	2 114	0	0	0	0	76 871	2 114	76 871	2 114

Not 16 – Finansiella risker och finanspolicyer, forts

Tkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde vid resultaträkningen derivat		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Koncernen										
Långfristiga räntebärande skulder					745 611	239 748	745 611	239 748	745 611	239 748
Derivat			1 722	1 519			1 722	1 519	1 722	1 519
Långfristiga icke räntebärande skulder					497	183	497	183	497	183
Kortfristiga räntebärande skulder					10 630	4 888	10 630	4 888	10 630	4 888
Leverantörsskulder					15 866	3 464	15 866	3 464	15 866	3 464
Övriga skulder					10 389	2 046	10 389	2 046	10 389	2 046
Summa skulder	0	0	1 722	1 519	782 993	250 329	784 715	251 848	784 715	251 848
Moderbolaget										
Fordringar på koncernbolag	578 623	4 602					578 623	4 602	578 623	4 602
Kundfordringar	633	32					633	32	633	32
Övriga fordringar	1 003	19					1 003	19	1 003	19
Likvida medel	21 138	35					21 138	35	21 138	35
Summa fordringar	601 397	4 688	0	0	0	0	601 397	4 688	601 397	4 688
Skulder till koncernbolag					214 207	1 323	214 207	1 323	214 207	1 323
Leverantörsskulder					2 039	1 421	2 039	1 421	2 039	1 421
Övriga skulder					2 865	112	2 865	112	2 865	112
Summa skulder	0	0	0	0	219 111	2 856	219 111	2 856	219 111	2 856
Checkräkningskredit										
Tkr	Koncernen		Moderbolaget							
	2014	2013	2014	2013						
Beviljad kreditlimit	1 000	1 000	0	0						
Utnyttjad del	-962	-837	0	0						
Outnyttjad del	38	163	0	0						

Not 17 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Personalkostnader	1 439	772	825	700
Räntekostnader	546	236	0	0
Förskottsbetalda hyror	27 224	1 787	0	0
Fastighetskostnader	4 268	1 007	0	0
Övriga poster	1 725	520	930	520
Summa	35 202	4 322	1 755	1 220

Not 18 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ställda säkerheter för egen räkning				
Fastighetsinteckningar	946 148	253 984	0	0
Företagsinteckningar	1 500			
Pantsatta aktier	10 520	0	0	0
Summa	958 168	253 984	0	0
Ställda säkerheter för annans räkning				
Fastighetsinteckningar	0	21 000	0	0
Summa	0	21 000	0	0
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelse	0	0	339 789	0
Summa	0	0	339 789	0

Not 19 – Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	60 599	836	21 138	35
Summa enligt balansräkningen	60 599	836	21 138	35
Summa enligt kassaflödesanalysen	60 599	836	21 138	35
Betalda räntor och derivatkostnader				
Erhållen ränta	48	0	48	9
Betald ränta	-19 778	-6 930	-1 709	-15
Betald derivatkostnad	-633	-522	0	0
Summa	-20 363	-7 452	-1 661	-6

Not 20 – Andelar i koncernbolag

Tkr	Moderbolaget					
	2014	2013				
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående balans	90 000	15 134				
Ågartillskott	0	10 298				
Nedskrivning	0	-25 432				
Förvärv	8 300	90 000				
Försäljning	0	0				
Utgående balans	98 300	90 000				
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar						
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	0	-14 634				
Försäljning av andelar	0	0				
Nedskrivningar	0	0				
Utdelade aktier	0	14 634				
Utgående uppskrivningar/nedskrivningar	0	0				
Utgående redovisat värde						
	98 300	90 000				
					Redovisat värde	
Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2014	2013
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Helsingborg	1 000	100	90 000	90 000
Amasten Härnösand 1 AB	556707-9362	Härnösand	100 000	100	8 300	-
Summa					98 300	90 000

Not 20 – Andelar i koncernbolag, forts

Amasten Holding AB äger indirekt via Amasten Bostäder AB eller dess dotterbolag 100 procent av aktierna i nedan redovisade bolag.

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %
Dorund AB	556704-6767	Helsingborg	1 000	100
Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet	556772-3993	Helsingborg	1 000	100
Halmkronan Fastighets AB	556667-9584	Helsingborg	4 000	100
Sleå i Helsingborg AB	556337-0427	Helsingborg	1 500	100
Stralsund AB	556516-1303	Helsingborg	95 000	100
VKN13 i Helsingborg AB	556751-3063	Helsingborg	1 000	100
Osbylägenheter AB	556701-9715	Helsingborg	1 000	100
Osbysmåden 16 Fastigheter AB	556545-7164	Helsingborg	1 000	100
Amasten Köpmansporten AB	556950-2395	Helsingborg	500	100
Amasten Persstorp AB	556696-2915	Helsingborg	1 000	100
Amasten Carl Krook AB	556660-0325	Helsingborg	1 000	100
Amasten Örtofta Bostäder AB	556682-8470	Helsingborg	1 000	100
Amasten Viola 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 Borlänge AB	556886-3897	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 Skärblacka AB	556684-7058	Helsingborg	1 000	100
Amasten Stenfastigheter i Karlskoga AB	556798-6269	Helsingborg	15 000	100
Amasten Karlevo AB i Karlskoga AB	556672-5825	Helsingborg	5 000	100
Amasten Karlevo AB	556715-4488	Helsingborg	1 000	100
Amasten Karlevo Två AB	556718-2364	Helsingborg	1 000	100
Amasten Viola Fastigheter i Karlskoga AB	556786-2486	Helsingborg	1 000	100

Amasten Holding AB äger indirekt via Amasten Härnösand 1 AB 100 procent av aktierna i nedan redovisade bolag.

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %
Amasten Härnösand 2 AB	556707-9339	Härnösand	100 000	100
Amasten Härnösand 3 AB	556707-9347	Härnösand	100 000	100
Amasten Härnösand 4 AB	556707-9354	Härnösand	100 000	100

Not 21 – Fordringar på/skulder till koncernbolag

Tkr	Moderbolaget	
	2014	2013
Fordringar		
Ingående balans	4 602	2 045
Förändring utlåning till dotterbolag	574 021	2 557
Utgående balans	578 623	4 602
Skulder		
Ingående balans	884	0
Förändring inlåning från dotterbolag	213 323	884
Utgående balans	214 207	884

Fastställd amorteringsplan saknas.

Per bokslutet 2013-12-31 hade koncernen fordringar på / skulder till ovanliggande koncern.
På grund av ändrade ägarförhållande klassas motpart ej längre som ovanliggande koncern.

Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Fordringar		
Fordringar klassificerade som koncernfordran i BR	0	1 651
Fordringar klassificerade som kundfordran i BR	0	32
Fordringar totalt	0	1 683
Skulder		
Skulder som klassificeras som koncernskuld i BR	0	-520
Skulder som klassificeras som leverantörsskuld i BR	0	-635
Skulder totalt	0	-1 155
Nettofordran	0	528

Not 22 – Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen står ej under bestämmande inflytande från något specifikt bolag. De två största aktieägarna är Melitho AB samt Fastighets AB Balder, vilka också har styrelserepresentanter i Amasten Holding AB.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 20.

Sammanställning över närståenderelationer

Den 30 juni 2014 förvärvades ett fastighetsbestånd från Fastighets AB Balder om 460 miljoner, som efter förvärvet innehar 10,1 procent av rösterna i bolaget. Vid samma tidpunkt förvärvades ett fastighetsbestånd från Melitho AB om 205 miljoner, som efter förvärvet innehar 13,5 procent av rösterna i bolaget. Förvärvet skedde till marknadsmässiga villkor utifrån en extern värdering av i förvärvet ingående fastighet, utförd av Nordier property advisors under första kvartalet 2014.

Inköp av varor och tjänster

Amasten holding har sedan juli 2014 ett förvaltningsavtal avseende den kamerala förvaltningen med Bovista Sweden AB, av fastigheterna Amasten Finspång Bostad AB, Amasten Finspång Lokaler AB samt Amasten Skärblacka AB. Bovista Sweden AB är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Balder. Sedan 1 januari 2015 sköter Bovista Sweden AB den kamerala förvaltningen av samtliga Amastens bolag. Avtalet är ingått på marknadsmässiga villkor.

Under 2014 hade Bolaget ett förvaltningsavtal med SEM. System Fastighets AB som kontrolleras av Melitho AB. Detta avtal upphörde den sista December 2014.

Fordringar och skulder

Melithokoncernen har sammanlagda krav på Amasten om 3,3 mkr som finns upptagna i bolagets redovisning utifrån försiktighetsprincipen. Amasten har per balansdagen fordringar på Melithos ägare Thomas Melin om 4,4 mkr.

Not 23 – Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Avser tillgångar och skulder hänförliga till den verksamhet som bedrivits i koncernen tidigare år som redovisats som innehav för försäljning efter godkännande från koncernledningen och aktie-

ägarna om att avyttra verksamheten. Avyttringen fullföljdes genom utdelning av aktierna i Cell Impact under januari månad 2013.

Tkr	Koncernen	
	2014	2013
Kassaflöde från den avvecklade verksamheten		
Kassaflöden från löpande verksamheten	-	7 386
Kassaflöden från investeringsverksamheten	-	0
Kassaflöden från finansieringsverksamheten	-	-8 098
Summa kassaflöden	-	-712
Tillgångar i avyttringsgrupp klassificerad som innehav för försäljning		
Tillgångar i avyttringsgrupp fördelar sig enligt följande:		
Materiella anläggningstillgångar	-	-
Varulager	-	-
Kundfordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-
Kortfristiga placeringar	-	-
Kassa och bank	-	-
Summa	-	0
Skulder i avyttringsgrupp klassificerad som innehav för försäljning		
Skulder i avyttringsgrupp fördelar sig enligt följande:		
Leverantörsskulder	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-
Summa	-	0
Analys av resultatet från avvecklade verksamheter och redovisat resultat vid omvärdering av tillgångar eller avyttringsgrupp		
Intäkter	-	27
Kostnader	-	-4 394
Resultat från avvecklade verksamheter före skatt	-	-4 367
Inkomstskatt	-	0
Resultat från avvecklade verksamheter efter skatt	-	-4 367
Resultat vid omvärdering av tillgångar i avyttringsgrupp – före skatt	-	0
Inkomstskatt	-	0
Resultat vid omvärdering av tillgångar i avyttringsgrupp – efter skatt	-	0
Årets resultat från avvecklade verksamheter	-	-4 367

Not 24 – Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 mars 2015 tillträdde Martin Sersé som ny CFO. Martin har en gedigen karriär inom fastigheter samt finansiering och tidigare även arbetat på SEB, Leimdörfer, Sveafastigheter och Aareal Bank. Amastens tidigare CFO, Per Jönsson, fortsatte att vara verksam

i bolaget och övergick till en roll som redovisningsansvarig inom Amasten.

Vidare avgick Thomas Melin den 2 mars 2015 ur styrelsen i Amasten Holding på grund av tidsbrist.

Not 25 – 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 12, Förvaltningsfastigheter.

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

Skatt

Amasten förfogar 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 27,7 mkr. Bedömningen har gjorts att 20,4 mkr av dessa kan nyttjas under kommande år varvid en latent 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 26 – Uppgifter om moderbolaget

Amasten Holding AB (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm First North. Adressen till huvudkontoret är Box 5216, 102 45 Stockholm. Kontorets besöksadress är Nybrogatan 34, Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2014 avser moderbolag och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

FÖRSÄKRAN

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 april 2015. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 20 maj 2015 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 2015-05-20 för fastställande.

Stockholm 2015-04-29

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Lars-Erik Wenehed
Styrelseledamot

Christian Hahne
Styrelseledamot

Veronica Sjödin
Styrelseledamot

Gert Persson
Styrelseledamot

David Dahlgren
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-04-29
BDO Mälardalen AB

Jörgen Lövgren
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amasten Holding AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 24-63.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur

bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amasten Holding AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Sollentuna den 29 april 2015

BDO Mälardalen AB

Jörgen Lövgren

Auktoriserad revisor

STYRELSE



Rickard Backlund

Styrelseordförande sedan 2014

Född: 1950

Huvudsaklig sysselsättning: VD i Cityhold Property AB

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten.

Övrigt: Rickard har sedan tidigare en lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen där han för närvarande är VD i Cityhold Property AB samt Senior Advisor i IPD. Han är även styrelseordförande och rådgivare i fastighetsbolaget NP3 och VD för Grön Bostad AB.

Aktieinnehav: 75 000 stamaktier.



Christian Hahne

Styrelseledamot sedan 2014

Född: 1945

Huvudsaklig sysselsättning: Vice VD i Erik Selin Fastigheter AB.

Utbildning: Universitetsstudier i juridik och ekonomi.

Övrigt: Lång erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen bl.a. som VD för Newsec Corporate Finance. Arbetande styrelseordförande i Fastighets AB Centur och i flera koncernbolag, Alnova Balkongsystem AB. Han är även styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB.

Aktieinnehav: 600 000 stamaktier privat och via bolag.



Veronika Sjödin

Styrelseledamot sedan 2013

Född: 1955

Huvudsaklig sysselsättning: Administrativ chef

Utbildning: Gymnasieekonom, Lärarutbildning, utbildningar inom Fastighetsägarna Syd.

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: 42 000 stamaktier och 25 preferensaktier.



Lars-Erik Wenehed

Styrelseledamot sedan 2013

Född: 1946

Huvudsaklig sysselsättning: Konsult inom affärsjuridik.

Utbildning: Jur. kand. samt jur. doktor från Lunds universitet.

Övrigt: Tidigare chefsjurist hos Tetra Pak International. Har bedrivit egen verksamhet i COMTAX AB.

Aktieinnehav: 100 000 stamaktier privat och via bolag.

**Gert Persson**

Styrelseledamot sedan 2013

Född: 1950

Huvudsaklig sysselsättning: Bland annat ordförande i AB Valvet 1, Bjälklaget Fastighets AB, Gråkulla Fastighet i Helsingborg AB, Treetage i Helsingborg AB, Treetage i Landskrona AB, Valvet Mäklarfirma AB.

Utbildning: Auktoriserad Fastighetsmäklare.

Övrigt: Gert Persson är fastighetsmäklare sedan 1974 och driver ett eget företag inom mäkleri, förvaltning och ägare till olika fastighetsbolag. Han är verksam och delägare till Valvet Mäklarfirma AB sedan 1991.

Aktieinnehav: 35 000 stamaktier via bolag.

REVISOR

Revisor BDO Mälardalen AB

Huvudansvarig revisor Jörgen Lövgren född 1957,

Auktoriserad revisor

Revisor i Amasten Holding AB sedan 2013

KONCERNLEDNING



David Dahlgren, VD

Anställd: 2014

Född: 1973

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

Bakgrund: De senaste sju åren har han varit 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. Han började sin karriär i finansbranschen 1998.

Aktieinnehav: 102 000 stamaktier privat och via bolag.



Martin Sersé, CFO

Anställd: 2015

Född: 1972

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm, juristlinjen vid Stockholms Universitet.

Bakgrund: Kommer närmast från egen konsultverksamhet och har dessförinnan 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, Leimdorfer, Sveafastigheter och Aareal Bank.

Aktieinnehav: –



Olof Johnson, Förvaltningschef

Anställd: 2014

Född: 1981

Utbildning: KTH Civ. ing. Samhällsbyggnad, Bygg- och Fastighetsekonomi.

Bakgrund: Kommer närmast från AFA Fastigheter där han varit fastighetschef för bostadsportföljen. Dessförinnan har han bland annat arbetat på ByggVesta och Aberdeen Asset Management.

Aktieinnehav: 90 000 stamaktier och 30 preferensaktier.



Per Jönsson, Redovisningsansvarig

Anställd: 2013

Född: 1978

Utbildning: Ekonom från Högskolan Kristianstad och Lunds universitet.

Bakgrund: Har tidigare arbetat som ekonom inom SEM System gruppen i Helsingborg. Var dessförinnan ekonomichef på S & H Teknik AB.

Aktieinnehav: 35 000 stamaktier.



Amasten är den största kommersiella fastighetsägaren i centrala Finspång och arbetar aktivt med att utveckla handeln i centrum.



DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella instrument

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultatet för perioden dividerat med genomsnittligt antal stamaktier.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Eget kapital i förhållande till totala skulder.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

Totalavkastning på aktie

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

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

ADRESSER

Bolaget

Amasten Holding AB (publ)
Nybrogatan 34, 2 tr
Box 5216, 102 45 Stockholm
Tel: +46 8 670 65 50
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se

Certified Adviser

Mangold Fondkommission
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Tel: +46 8 50 30 15 50
Fax: +46 8 50 30 15 51
Hemsida: www.mangold.se
E-mail: info@mangold.se

Revisorer

BDO Mälardalen AB
Box 24193
104 51 Stockholm
Tel: +46 8 120 11 600
Hemsida: www.bdo.se



Amasten strävar efter välskötta utemiljöer, rena trapphus och en allmänt attraktiv miljö som de boende skall trivas i. I flera fastigheter har Amasten under 2015 intensifierat förbättringsarbetet för att bli den fastighetsägare man helst vill bo hos på orten.





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



AMASTEN
HOLDING AB (publ)