

DELÅRSRAPPORT

Januari - September 2013



Perioden i korthet

Januari – September 2013

*Hysesintäkterna uppgick till **19 192 Tkr***

*Övriga intäkter uppgick till **1 363 Tkr***

*Drifts- och centrala kostnader uppgick till **15 605 Tkr***

*Omstruktureringskostnader uppgick till **4 367 Tkr***

*Finansnettot uppgick till **-5 185 Tkr***

*Resultat efter skatt uppgick till **-6 000 Tkr***

*Resultat per aktie uppgick till **-0,35 kr***

*Eget kapital per aktie uppgick till **5,59 kr***

*Likvida medel vid periodens slut var **2 142 Tkr***

*Värdeförändringar, fastigheter och derivat **669 Tkr***

*Aktuell skatt uppgick till **0 Tkr***

*Uppskjuten skatt uppgick till **0 kr***

För ytterligare information, vänligen kontakta

Thomas Melin, VD, 020-210 575, thomas.melin@amasten.se

Per Jönsson, CFO, 020-210 575, per.jonsson@amasten.se

Viktiga händelser under perioden

Under kvartalet har arbetet med att utarbeta olika affärsstrategier och tillväxtmöjligheter fortsatt, ett arbete som kommer att fortlöpa även kommande kvartal. Bolagets uttalade tillväxtmål om ett fastighets-bestånd om minst två miljarder inom tre till fem år kvarstår och ledningens arbete består bland annat av att utarbeta bästa strategi för att uppnå detta mål.

Under tredje kvartalet har vice VD valt att lämna företaget för nya utmaningar utanför organisationen.

Amasten i korthet

Amasten Holding AB (publ) är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Helsingborg som äger hyresfastigheter med i främst bostäder, samt till viss del lokaler och kontor. Bolaget äger i dagsläget fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Karlshamn och Sollefteå med ett totalt marknadsvärde på omkring 300 MSEK. Bolagets ambition är att inom tre till fem år äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder SEK, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och finansiering beviljas.

Bolagets fastigheter förvaltas genom ett heltäckande fastighetsförvaltningsavtal med SEM-System Fastighets AB medan den ekonomiska förvaltningen av fastigheterna sköts internt inom Amastenkongern.

Där Amasten nämns framöver i denna rapport avses kongern med Amasten Holding AB (publ) som moderbolag och dess sju dotterbolag Amasten Bostäder AB, Dorund AB, Fastighetsaktiebolaget Drottningkeppet, Halmkronan Fastighets AB, Sle6 i Helsingborg AB, Stralsund AB samt VKN13 i Helsingborg AB om det inte uttryckligen framgår att moderbolaget avses.

Affärsidé

Amasten skall förvärva, förvalta och förädla huvudsakligen hyresbostadsfastigheter i mindre och medelstora svenska orter med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. Amasten skall både förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt förvärva fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential som Amasten skall förädla i möjligaste mån och därefter avyttra.

Övergripande mål

Amasten skall på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästerna mår bra och trivs med sitt boende så blir Amasten ett välmående och kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Amasten har ambitionen att växa som fastighetsbolag och utöka fastighetsbeståndet i takt med att organisationen och kassafödet växer.

VD har ordet

Vi blickar tillbaka på ett år med osäkra prognoser, en finansmarknad som globalt varit hårt ansatt av den fortsatt nedåtgående spiral som påverkar oss alla. Även om vi på vår hemmamarknad varit förhållandevis förskonade så känner vi alla av konsekvenserna av oron i världen. En viss lättnad och framtidstro har dock börjat spira på marknaden vilket är mycket glädjande.

Amasten visar nu under kvartal 3 ett positivt resultat efter att under första halvåret visat negativt resultat i huvudsak på grund av omstruktureringskostnader. Effektivisering av förvaltning och central administration gör att resultatet förbättras succesivt på befintligt bestånd.

Amasten har ägnat året till att knyta nya allianser etablera nya strategier något som vi känner kommer att borga för ett starkt och nyskapande fastighetsbolag. Vår målsättning är att expandera kraftfullt under 2014 och kommer att etablera oss på kartan som ett bolag att räkna med.

Vi kommer att i första hand fokusera på små och medelstora städer med tonvikt på bostäder men även kommersiella fastigheter som viktas de krav bolaget har på avkastning, även mindre orter har en het marknad med lägen som är attraktiva. Vi eftersträvar att finna dessa affärer som ger låg risk med en rimligt god avkastning och ser möjligheter att skapa nya marknader.

Vi ser ljus på framtiden både för Amasten och den svenska fastighetsmarknaden och tror att bolaget kommer att tryggt generera en god avkastning för sina investerare.

Helsingborg den 28 oktober 2013

Thomas Melin

VD och styrelseledamot

Tredje kvartalet 2013

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkterna under perioden uppgick till **6 654** Tkr vilket motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad på **89,1%**.

Fastighetskostnaderna uppgick samtidigt till **3 302** Tkr vilket ger ett driftöverskott på **3 352** Tkr eller **50,4%** före avskrivningar och räntor.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat före avskrivningar, skatt och värdeförändringar uppgick till **1 666** Tkr

Värdeförändringar fastigheter och derivatinstrument

Ingen värdering av koncernens fastigheter har skett i samband med denna delårsrapport. Värdena baseras på extern värdering utförd under augusti till september 2012.

Amasten använder räntederivat i verksamheten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten. Denna avvikelse redovisas som förändring i fritt eget kapital. Under perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen till **98** Tkr.

Finansnetto

Periodens räntenetto uppgick till **-1 743** Tkr, detta motsvarar en genomsnittlig ränta för perioden på **3,76 %**.

Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till **53** Tkr.

Fastighetsbestånd

Översikt

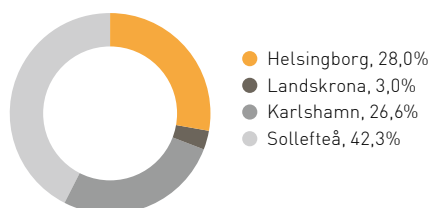
Amastens fastighetsbestånd per den 30 september 2013 utgjordes av främst bostadsfastigheter, på orterna Helsingborg, Landskrona, Karlshamn och Sollefteå. Amastens verksamhet kan i framtiden komma att växa geografiskt till nya orter med bedömd god avkastning och tillväxtpotentialer i takt med att Amastens förvärvar nya fastighetsbestånd. I första hand är ambitionen att växa i de områden som Bolaget redan idag är verksamt, för att på så sätt uppnå stordriftsfördelar med förvaltningen. Amastens strävar också efter att förvärva fastigheter med förädlingspotential i främst Öresundsregionen, med tyngdpunkt på Helsingborg och Malmö.

Det nuvarande fastighetsbeståndet utgörs av fastigheter byggda på 1960- och 1970-talet, med stomme och fasad av sten. I tabellen nedan presenteras information om fastigheternas uthyrningsbara yta som totalt uppgår till knappt 33 000 kvm.

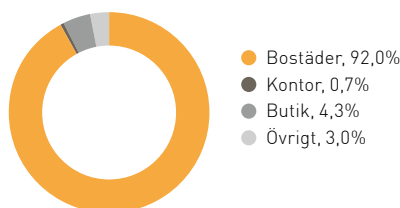
Hyresvärde och uthyrningsgrad

Vid en uthyrningsgrad om 100 procent och i avsaknad av omfyttningsförluster bedöms det totala hyresvärdet på det befintliga fastighetsbeståndet uppgå till omkring 30 MSEK per år. De reella hyresintäkterna med dagens vakansgrad uppgår till knappt 27 MSEK på årsbasis, vilket till stor del förklaras av att fastigheterna i Sollefteå, som förvärvades av ett konkursbo i juni 2011, var eftersatta vid förvärvet vilket hade resulterat i en hög vakansgrad. När Amastens förvärvade fastigheterna uppgick vakansgraden till omkring 80 procent, vilket i absoluta tal motsvarade cirka 130 av totalt 166 lägenheter i fastigheten Tjärnen 3. Under det första halvåret efter övertagandet av fastigheten inledde Bolaget ett omfattande renoveringsprojekt av fastigheten och lägenheterna, vilket resulterade i att antalet vakanser minskade med omkring 70 till 80 lägenheter. I dagsläget är cirka 25 av lägenheterna vakanta, varav 20 fortfarande har ett visst renoveringsbehov. Bolaget renoverar lägenheterna löpande och bedömer att renoveringsarbetet kommer vara klart under verksamhetsåret 2013.

Fördelning av uthyrningsbar area per ort



Fördelning av uthyrningsbar area per fastighetskategori



Fördelning av marknadsvärde per ort



Fastighetsförteckning per den 30 september 2013

Fastighet	Ort	Byggår/omb.år	Marknads- värde, MSEK	Uthyrningsbar area (kvm)				Totalt
				Bostäder	Kontor	Butik	Övrigt	
Sleipner	Helsingborg	1963	113,0	7 575	0	0	190	7 765
Nässlan 5	Helsingborg	1930/2011	15,0	740	0	0	0	740
Vikingen 13	Helsingborg	1929/2007	28,0	0	0	732	0	732
Borgmästareängen 6, 7, 12	Landskrona	1938–1945	9,1	1 002	0	0	0	1 002
Mörå 84:2	Karlshamn	1966	52,0	8 772	0	0	0	8 772
Tjärnen 3	Sollefteå	1972	70,0	11 160	0	0	0	11 160
Hörnan 1	Sollefteå	1930	6,0	605	80	550	0	1 235
Buntmakaren 11	Sollefteå	1933	3,5	477	150	130	798	1 555
Totalt			296,6	30 331	230	1 412	988	32 961

Kontraktstruktur och kontraktsvärde

En stor majoritet av Amastens hyresintäkter är hänförliga till bostäder, som uppgår till cirka 90 procent av det totala hyresvärdet. Bostadskontrakt löper som regel tills vidare, med tre månaders uppsägningstid. Amastens största hyresgäst intäktsmässigt är dock en hotellverksamhet i Helsingborg och hyreskontraktet löper i cirka fem och ett halvt år till. Amasten har också hyreskontrakt för tre olika restauranglokaler som tecknades för cirka sju år sedan. Det

ena kontraktet tecknades på sex år och har fem och ett halvt år kvar tills kontraktet löper ut medan de två andra tecknades på tio år och löper i ytterligare ungefär tre år. Samtliga kontrakt löper med nio månaders uppsägningstid och förlängs per automatik i tre år om uppsägning ej sker inom de stipulerade nio månaderna. Övriga kontrakt som ej är bostäder avser mindre butiker, lokaler, förråd, kontor, 3G-master och liknande, med varierande återstående kontraktslängd.



Fastigheten Sollefteå Tjärnen 3 – total uthyrningsbar area om 11 160 kvm.

Januari - September

Hyresintäkter indelat per marknadsområde (Tkr)	Amastenkonscernen		
	Skåne	Övriga Sverige	totalt
Hyresintäkter	8 707	10 485	19 192
Övriga intäkter	441	0	441
Reparation och underhåll	-477	-506	-983
Taxebundna kostnader	-1 428	-4 272	-5 700
Fastighetsskatt	-197	-156	-353
Övriga fastighetskostnader	-439	-673	-1 112
Fastighetsskötsel och förvaltning	-996	-1 436	-2 432
Totalt	5 611	3 442	9 053

Hyresavtalens löptider per 30 september 2013

	Förfalloår	Antal tecknade	
		avtal	Uthyrd area (m ²)
Lokalhyresavtal	2013	2	80
2014		1	55
2015		3	375
2016		0	0
2017+		1	442
Totalt lokalhyresavtal		7	952
Bostadshyresavtal		407	27 380
Övriga hyresavtal		158	
TOTALT		572	28 332

Finansiell ställning per den 30 september 2013

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per 2013-09-30 till **96,0** Mkr och soliditeten till **33,1** %.
Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till **2,1** Mkr.

Räntekostnad januari – september 2013 (Tkr)

	Belopp	Kostnad	Snittränta
Räntebärande skuld	184 458	4 796	3,48 %
Finansiella instrument		389	0,28 %
		5 185	3,76 %

Bolagets räntebärande skuld uppgick till **184 458** Tkr. Räntekostnaderna under samma period uppgick till **5 185** Tkr inklusive kostnader för finansiella instrument vilket ger en snittränta på **3,76** %.

Orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument uppgick under perioden till **669** Tkr. Dessa har redovisats som ökning av fritt eget kapital i balansräkningen.

Låneförfallostruktur per den 30 september 2013

Förfalloår	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Årlig snittränta %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2013	184,5	3,48	84,2	81,4
2014			-	-
2015			-	-
2016			35,2	35,2
2017 +			69,8	67,9
			189,2	184,5

Derivatinstrument

	Belopp Tkr	Återstående löptid År	Räntenivå %	Marknadsvärde Tkr
Ränteswap	18 000	3,75	2,85	-1 466

Amastenaktien

Aktiekapitalet¹

Aktiekapitalet i moderbolaget uppgår till 25 765 120 SEK, delat på 17 176 569 aktier, envar med ett kvotvärde om 1,50 SEK. Aktierna har emitterats enligt svensk lag och är denominerade i SEK. Aktierna är registrerade i elektronisk form och kontoförs av Euroclear Sweden. Varje aktie äger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst och har samma rösträtt. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Samtliga aktierger lika företrädesrätt att teckna aktie vid emission av nya aktier i Bolaget om inte bolagsstämman, eller

styrelsen genom ett bemyndigande från bolagsstämman, beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Det föreligger inga begränsningar i aktiernas överlåtbarhet. Bolagets aktier är ej heller föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolagets aktier har ej varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår. Enligt bolagsordningen skall aktiekapitalet vara lägst 15 000 000 SEK och högst 60 000 000 SEK och antalet aktier vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000. Aktiekapitalets utveckling sedan Bolagets bildande visas i tabellen nedan.

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Förändring av		Totalt efter förändring		Totalt antal aktier	Kvot- värde	Aktiekapital
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier			
1999	Nybildning	10 000 000	-	10 000 000	-	10 000 000	0,01	100 000
2000	Nyemission	-	10 300 000	10 000 000	10 300 000	20 300 000	0,01	203 000
2001	Nyteckning via optioner	-	38 000	10 000 000	10 338 000	20 338 000	0,01	203 380
2001	Nyemission	-	2 215 000	10 000 000	12 553 000	22 553 000	0,01	225 530
2001	Fondemission	-	-	10 000 000	12 553 000	22 553 000	0,04	902 120
2001	Nyteckning via optioner	-	8 567 954	10 000 000	21 120 954	31 120 954	0,04	1 244 838
2001	Nyteckning via optioner	-	205 000	10 000 000	21 325 954	31 325 954	0,04	1 253 038
2002	Nyteckning via optioner	-	8 350 900	10 000 000	29 676 854	39 676 854	0,04	1 587 074
2003	Nyemission	-	4 988 935	10 000 000	34 665 789	44 665 789	0,04	1 786 632
2003	Nyemission	-	5 011 050	10 000 000	39 676 839	49 676 839	0,04	1 987 074
2004	Nyemission	-	5 740 000	10 000 000	45 416 839	55 416 839	0,04	2 216 674
2004	Nyemission	-	4 260 000	10 000 000	49 676 839	59 676 839	0,04	2 387 074
2004	Nyteckning via optioner	-	80 000	10 000 000	49 756 839	59 756 839	0,04	2 390 274
2004	Nyteckning via optioner	-	60 000	10 000 000	49 816 839	59 816 839	0,04	2 392 674
2005	Nyteckning via optioner	-	120 000	10 000 000	49 936 839	59 936 839	0,04	2 397 474
2005	Nyteckning via optioner	-	40 000	10 000 000	49 976 839	59 976 839	0,04	2 399 074
2005	Nyemission	-	10 000 000	10 000 000	59 976 839	69 976 839	0,04	2 799 074
2005	Omvandling av aktier	-1 300 000	1 300 000	8 700 000	61 276 839	69 976 839	0,04	2 799 074
2005	Nyteckning via optioner	-	120 000	8 700 000	61 396 839	70 096 839	0,04	2 803 874
2005	Nyemission	-	14 019 367	8 700 000	75 416 206	84 116 206	0,04	3 364 648
2005	Nyteckning via optioner	-	823 368	8 700 000	76 239 574	84 939 574	0,04	3 397 583
2005	Apportemission	-	203 665	8 700 000	76 443 239	85 143 239	0,04	3 682 549
2005	Apportemission	-	7 124 150	8 700 000	83 567 389	92 267 389	0,04	3 690 696
2005	Nyemission	-	16 987 914	8 700 000	100 555 303	109 255 303	0,04	4 370 212
2006	Nyteckning via optioner	-	113 240	8 700 000	100 668 543	109 368 543	0,04	4 374 742
2006	Omvandling av aktier	-300 000	300 000	8 400 000	100 968 543	109 368 543	0,04	4 374 742
2006	Apportemission	-	490 908	8 400 000	101 459 451	109 859 451	0,04	4 394 378
2006	Nyemission	-	2 636 000	8 400 000	104 095 451	112 495 451	0,04	4 499 818
2007	Omvandling av aktier	-2 350 000	2 350 000	6 050 000	106 445 451	112 495 451	0,04	4 499 818
2007	Nyemission	-	10 000 000	6 050 000	116 445 451	122 495 451	0,04	4 899 818
2007	Omvandling av aktier	-400 000	400 000	5 650 000	116 845 451	122 495 451	0,04	4 899 818
2007	Nyemission	334 000	10 915 545	5 984 000	127 760 996	133 744 996	0,04	5 349 800

Aktiekapitalets utveckling fortsättning

År	Transaktion	Förändring av		Totalt efter förändring		Totalt antal aktier	Kvot-värde	Aktiekapital
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier			
2007	Nyemission	-	3 000 000	5 984 000	130 760 996	136 744 996	0,04	5 469 800
2007	Nyemission	-	13 426 063	5 984 000	144 187 059	150 171 059	0,04	6 006 842
2007	Nyemission	-	600 963	5 984 000	144 788 022	150 772 022	0,04	6 030 881
2007	Nyemission	-	13 100 000	5 984 000	157 888 022	163 872 022	0,04	6 554 881
2008	Nyemission	5 984 000	157 888 022	11 968 000	315 776 044	327 744 044	0,04	13 109 762
2009	Nyemission	-	32 770 000	11 968 000	348 546 044	360 514 044	0,04	14 420 562
2009	Omvandling av aktier	-4 708 000	4 708 000	7 260 000	353 254 044	360 514 044	0,04	14 420 562
2013	Sammanläggning 1:100 ¹	-7 187 400	-349 721 504	72 600	3 532 540	3 605 140	4,00	14 420 562
2013	Nyemission ¹	-	714 286	72 600	4 246 826	4 319 426	4,00	17 277 706
2013	Minskning av aktiekapital ¹	-	-	72 600	4 246 826	4 319 426	1,50	6 479 206
2013	Apportemission ¹	-	12 857 143	72 600	17 103 969	17 176 569	1,50	25 765 120
2013	Omvandling av aktier ¹	-72 600	72 600	-	17 176 569	17 176 569	1,50	25 765 120

¹ Beslutad av extra bolagsstämma den 10 januari 2013.

Ägarstruktur

Nedan redovisas Bolagets största aktieägare per den 30 september 2013

Namn	Antal aktier	Ägarandel	Röstandel
Amasten AB	12 832 143	74,71%	74,71%
Östersjöstiftelsen	411 744	2,40%	2,40%
Kåre Gilstring	272 500	1,59%	1,59%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	208 287	1,21%	1,21%
SIX SIS AG, W8IMY	203 677	1,19%	1,19%
Jan Alvé	171 086	1,00%	1,00%
Mariegården Investment AB	150 150	0,87%	0,87%
Robur Försäkring AB	68 655	0,40%	0,40%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	60 357	0,35%	0,35%
Stein Åge Bang Pedersen.....	59 500	0,35%	0,35%
ÖVRIGA AKTIEÄGARE	2 738 470	15,94%	15,94%
TOTALT:	17 176 569	100,00%	100,00%

Handelsplats

Bolagets aktie har handlats på NASDAQ OMX Small Cap sedan den 4 mars 2008. I samband med det omvända förvärvet valde dock Amasten att byta handelsplats till NASDAQ OMX First North. Sista dag för handel på NASDAQ OMX Small Cap var den 25 januari 2013 och första handelsdag på First North var den 28 januari 2013. Bolagets aktie har kortnamnet AMAST-B.

Anslutning till Euroclear Sweden

Amasten är ett avstämningsbolag och Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Bolaget och dess aktier är anslutna till VP-systemet med Euroclear Sweden som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Aktieägarna erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom registrering i VP-systemet av behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

Viktig information om First North

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. NASDAQ OMX Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

Teckningsoptioner och incitamentsprogram

Det finns för närvarande inga utestående teckningsoptionsprogram eller incitamentsprogram i Amasten.

Konvertibla skuldebrev

Det finns för närvarande inga konvertibla skuldebrev i Amastenkonserten.

Information och bolagsprinciper

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick per den 30 september 2013 till fyra personer. Koncerngemensamma funktioner finns samlat på bolagets huvudkontor i Helsingborg och innefattar en heltidstjänst och en halvtidstjänst. Övrig personal arbetar med den tekniska förvaltningen i delar av fastighetsbeståndet.

Transaktioner med närstående

Följande transaktioner med närstående enligt IAS 24 har skett;

Fastighetsförvärv

Per den 18/1 2013 förvärvades ett fastighetsbestånd i bolag om 296,6 Mkr av huvudägaren på marknads-mässiga grunder genom en extern värdering av varje fastighet utförda under aug - okt 2012 av NAI Svefa.

Pantsättningar

Följande fastigheter är pantsatta för närståendes räkning Sleipner 6, med 15 mkr inom värde 97 mkr Vikingen 13, med 6 mkr inom värde 24,75 mkr Det pågår ett arbete med att lösa panterna.

Förvaltningsavtal

Amasten Holding har ett förvaltningsavtal med SEM-System Fastighets AB innebärande att 1 385 Tkr årligen utgår som ersättning för förvaltningen. Avtalet är upprättat på marknadsmässiga grunder.

Fordringar/skulder

I samband med omvända förvärvet av Amasten Bostäder AB uppstod en skuld till huvudägarens privata bolag om 1 151 tkr. Denna har under perioden amorterats ned samtidigt som det upplupit kostnader för förvaltning och inköpt material. Per 2013-09-30 resulterar detta sammantaget i en skuld till huvudägarens privata bolag om 439 tkr.

Händelser efter rapportperioden

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter rapportperioden.

Moderbolaget

Koncernens moderbolag hanterar koncerngemensamma funktioner. I moderbolagets räkenskaper ingår intäkter och kostnader avseende avvecklingen av bolagets tidigare verksamhet som bedrevs fram till och med det omvända förvärvet som beskrivs på sidan 3. Nettot av dessa intäkter och kostnader är redovisade som omstrukturingskostnader i resultaträkningen.

Utdelning och utdelningspolicy

Beslut om vinstutdelning fattas av årsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear Sweden. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelningen som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom försorg av Euroclear Sweden. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget.

Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Det föreligger inga rättigheter, förutom rätt till aktieutdelning, att ta del av Bolagets vinster. Bolaget har hittills inte lämnat någon utdelning. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget. Avsikten är att styrelsen årligen skall pröva möjligheten till utdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra väsentliga faktorer. Styrelsen för Bolaget har inte för avsikt att föreslå att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2013. Eventuella vinster avses att återinvesteras i verksamheten och användas för expansion.

Redovisningsprinciper

Amasten Holding AB (Amasten eller Bolaget) följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34, Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättas enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen.

Allmänt om Bolaget

Amasten Holding AB (publ), 556580-2526, är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Helsingborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq OMX, First North. Adressen till huvudkontoret är Drottninggatan 150, 254 33 Helsingborg. Koncernredovisningen för år 2012 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 feb 2013. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning fastställdes på årsstämman den 16 maj 2013.

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 rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". 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 gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Detta är den andra finansiella rapport som har upprättats av bolaget för koncernen och moderbolaget, då koncernstrukturen etablerades 17 januari 2013 genom ett omvänt förvärv. Moderbolagets 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.

NYA PRINCIPER FRÅN OCH MED 2013

IFRS 7 Finansiella instrument har ändrats, vilket har ökat upplysningskraven för poster som tas bort ur balansräkningen. Dessutom har vissa förtydliganden gjorts i IAS12 Inkomstskatter. Nya och ändrade standarder som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare, vilka inte förväntas påverka bolaget:

- IFRS 10 Förtydligande över bestämmande inflytande.
- 1 januari 2013 eller senare
- IFRS 11 Redovisning av gemensamma arrangemang.
- 1 januari 2013 eller senare
- IFRS 12 Upplysningar om innehav av andelar.
- 1 januari 2013 eller senare
- IFRS 13 Verkligt värde värdering.
- 1 januari 2013 eller senare
- IAS 1 Presentation av övrigt totalresultat.
- 1 januari 2013 eller senare
- IAS 19 Förändring av redovisning av förmånsbestämda pensionsplaner.

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 innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

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 förvärvat 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 anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som skett under räkenskapsåret 2013 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 åsatts 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 skall 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.

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 två regioner, Skåne och övriga Sverige. 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 räntaintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. 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 utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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, vilket är den skattesats som är gällande från 1 januari 2013.

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. Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. 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 förpliknelsen 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. Derivat-instrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswappar och räntetak. Säkringsredovisning förekommer ej.

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

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. I moderbolaget kan även uppskrivningar av tillgångar ske.

Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på lease-givaren 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 Amastenkonsolideringen föreligger endast operationella leasingavtal.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;
– maskiner och inventarier 3–10 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

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 värderade samtliga fastigheter externt under okt. 2012, varför nästa värderingstillfälle blir innan tredje kvartalsrapporten om inget drastiskt inträffar. Värderingsmodellen som används av såväl 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.

Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. Samtliga fastigheter värderas externt minst en gång årligen. Amasten har under 2012 externvärderat samtliga fastigheter. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Samtliga externa värderingar har utförts enligt den internationella värderingsstandarden. Externvärderingarna har genomförts av Nai Svefa AB.

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

Restvärde

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

Kalkylperioderna

Kalkylperioderna är i huvudsak 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

Moderbolaget

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. Anteciperad 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.

Eventualförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. En eventalförpliktelse 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.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Riktlinjer

Bolaget skall sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning. Ersättningen skall bestå av följande delar: fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor.

Fast lön

Ersättningen skall baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen skall ses över årligen för att säkerställa marknadsmässig och konkurrenskraftig lön.

Rörlig 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.

Pension

Pensionsavsättningar görs för ledande befattningshavare motsvarande maximalt 25% av fast lön. Pensionsåldern är 65 år.

Övriga förmåner

Övriga förmåner kan förekomma i begränsad utsträckning.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Uppsägningstiden för anställda kan maximalt uppgå till 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan dessutom ett avgångsvederlag uppgående till maximalt 6 månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal.

Bemyndigande för styrelsen att frånga riktlinjerna

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

Risikfaktorer

En investering i Amasten innefattar risker. 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. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända för Amasten, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan i framtiden ha en väsentlig negativ inverkan på Amastens verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Risker relaterade till Amastens verksamhet

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en väsentlig kostnadspost för Amasten. På längre sikt har förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Amastens resultat och kassaflöde. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Högre vakansgrad, räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader relaterade till uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyresavtal, kan Amastens resultat påverkas negativt.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Amastens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Amasten väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade 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.

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.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostna-

der 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.

Värdeförändringar avseende fastigheter

Amastens möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med kunderna i form av avtals- och kundstruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Negativa värdeförändringar i Amastens fastigheter kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning negativt.

Transaktionsrelaterade risker

Förvärv av fastigheter är en del av Amastens löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna av bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för exempelvis skatter och juridiska tvister. Det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv påverkar Amastens resultat och ställning positivt.

Operationella risker

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det kan inte uteslutas att brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Amastens verksamhet negativt.

Organisatoriska risker

Amasten har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Amastens förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden.

Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställda till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av Amastens affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Amasten inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Amastens verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Amastens resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Amastens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Amastens verksamhet negativt.

Tvister

Det kan inte uteslutas att Amasten kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller kan komma att få betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning.

Skatterisker

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Amastens verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Amastens resultat negativt. En förändring av skattelagsstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverkar resultatet negativt.

Miljörisk

Enligt miljöbalken har den som bedriver verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren 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, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Amasten för utredningsåtgärder vid misstanke om föro-

rening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. 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.

Konkurrens

Amasten verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Amasten kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens skulle kunna påverka Amastens resultat och verksamhet negativt.

Risker relaterade till aktien

Ägare med betydande inflytande

Ett fåtal av Amastens aktieägare äger en väsentlig andel av de utestående aktierna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av tillgångar samt andra företagstransaktioner. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare, vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna.

Kursfall på aktiemarknaden

En investering i Amasten är förknippad med risk. Det finns inga garantier för att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Aktiemarknaden kan generellt gå ned av olika orsaker såsom räntehöjningar, politiska utspel, valutakursförändringar och sämre konjunkturella förutsättningar. Aktiemarknaden präglas även till stor del av psykologiska faktorer. Amasten-aktien kan påverkas på samma sätt som andra aktier av dessa faktorer, vilka till sin natur många gånger kan vara problematiska för aktieägare att förutse och skydda sig mot.

Fluktuationer i aktiekursen

Aktiekursen för Amasten-aktien kan i framtiden även komma att fluktuera kraftigt, bland annat till följd av kvartalsmässiga omsättnings- och resultatvariationer, den allmänna konjunkturen och förändringar i kapitalmarknadens intresse för Bolaget. Därutöver kan aktiemarknaden i allmänhet reagera med extrema kursreaktioner som inte alltid är relaterade till eller proportionerliga till det operativa utfallet hos enskilda bolag.

Likviditetsbrist i marknaden för Amasten-aktien

Även om Amasten har ett stort antal aktieägare är det inte möjligt att förutse investerarnas framtida intresse för Amasten-aktien. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en snäv tidsperiod, utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Härmed försäkrar vi att denna kvartalsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg 2013-10-28

Jan Rynning,
Styrelseordförande

Thomas Melin
Ledamot och VD

Mattias Klintemar
Ledamot

Gert Persson
Ledamot

John Hamilton
Ledamot

Koncernens och moderbolagets resultaträkningar

Tkr	Koncernen 2013-07-01 2013-09-30	Koncernen 2013-01-01 2013-09-30	Moderbolaget 2013-07-01 2013-09-30	Moderbolaget 2013-01-01 2013-09-30
Hysesintäkter	6 564	19 192	0	0
Övriga rörelseintäkter	1 069	1 363	922	922
Rörelseintäkter	7 633	20 555	922	922
Drift- och underhållskostnader	-3 302	-10 580	0	0
Driftsnetto	4 331	9 975	922	922
Projektkostnader	-	-	-	-
Central administration	-2 065	-5 025	-2 065	-5 025
Omstruktureringskostnader ¹	0	-4 367	0	-4 367
Avskrivningar av materiella	-470	-1 398	-	-
Rörelseresultat	1 796	-815	-1 143	-8 470
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-
Räntekostnader	-1 743	-5 185	-	-
Resultat efter finansiella poster	53	-6 000	-1 143	-8 470
Resultat före skatt	53	-6 000	-1 143	-8 470
Skatt	0	0	-	-
Periodens resultat	53	-6 000	-1 143	-8



Koncernens och moderbolagets balansräkningar

Tkr	Koncernen 2013-09-30	Moderbolaget 2013-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	296 600	-
Reserv i förhållande till fastighetsvärdering	-12 293	-
Inventarier	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	284 307	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	-	90 000
Andra långfristiga fordringar	23	3 004
Summa finansiella anläggningstillgångar	23	93 004
Summa anläggningstillgångar	284 330	93 004
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	4 008	782
Likvida medel	2 142	58
Summa omsättningstillgångar	6 150	840
SUMMA TILLGÅNGAR	290 480	93 844
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	102 034	99 613
Periodens resultat	-6 000	-8 470
Summa eget kapital	96 034	91 143
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	184 458	-
Latent skatt	-269	-
Övriga långfristiga skulder	226	454
Summa långfristiga skulder	184 415	454
Kortfristiga skulder	10 031	2 247
Summa kortfristiga skulder	10 031	2 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	290 480	93 844
Ställda säkerheter för egna skulder Fastighetsinteckningar	198 374	0
Ställda säkerheter för andras skulder Fastighetsinteckningar	21 000	0
Totalt	219 374	0

Förändring i Eget kapital

Tkr	2013-01-01 2013-09-30
Ingående eget kapital	17 164
Nyemission	5 000
Utdelning	-10 799
Nyemission	90 000
Periodens resultat	-6 000
Förändring räntederivat	669
Utgående eget kapital	96 034

Kassaflödesanalys

Tkr	2013-07-01 2013-09-30	2013-01-01 2013-09-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 796	-815
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	470	1 398
Erhållen/betald ränta	-1 743	-5 185
Betald skatt	-	-
Förändringar i rörelsekapital	-4 112	5 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 589	919
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Förvärv/försäljning av aktier i dotterbolag	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amorterade lån	-728	-993
Förändring övrig finansiering	-	-10 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-728	-11 267
Periodens kassaflöde	-4 317	-10 348
Likvida medel vid periodens början	6 459	12 490
Likvida medel vid periodens slut	2 142	2 142

Adresser

Bolaget

Amasten Holding AB (publ)

Drottninggatan 150

254 33 Helsingborg

Tel: +46 20 210 575

Hemsida: www.amasten.se

E-mail: info@amasten.se

Finansiell rådgivare och Certified Adviser

Mangold Fondkommission

Engelbrektsplan 2

114 34 Stockholm

Tel: +46 8 50 30 15 50

Fax: +46 8 50 30 15 51

Hemsida: www.mangold.se

E-mail: info@mangold.se

Revisorer

BDO Mälardalen AB

Box 24193

104 51 Stockholm

Tel: +46 8 555 330 00

Hemsida: www.bdo.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822

Regeringsgatan 65

103 97 Stockholm

Tel: +46 8 402 90 00

Aktieinformation

Kortnamn AMAST-B

ISIN-kod SE0000672115

