

Boenden att trivas i

INNEHÅLL

- 1 Kort om Amasten
- 2 Vd har ordet
- 4 Mål och strategi
- 6 Amastens orter och marknader
- 10 Amastens fastighetsbestånd
- 12 Nya bestånd & förvärvsmål
- 14 Amasten som investering
- 16 Finansiering
- 17 Hållbart företagande
- 18 Amasten realiserar potentialen: Olofström får ny form
- 20 Organisation och medarbetare
- 22 Amastens aktier
- 24 Aktuell intjäningsförmåga
- 27 Bolagsstyrning
- 28 Förvaltningsberättelse
- 37 Koncernens rapport över totalresultatet
- 38 Koncernens rapport över finansiell ställning
- 39 Koncernens rapport över förändring i eget kapital
- 40 Koncernens rapport över kassaflöden
- 41 Moderbolagets resultaträkning
- 42 Moderbolagets balansräkning
- 44 Moderbolagets förändring i eget kapital
- 45 Moderbolagets kassaflödesanalys
- 46 Noter, gemensamma för moderbolaget och koncernen
- 65 Försäkrar
- 66 Revisionsberättelse
- 68 Styrelse och revisor
- 70 Koncernledning
- 72 Definitioner
- 73 Adresser

KALENDER 2016

Delårsrapport Q1 2016	12 maj 2016
Årsstämma 2016	19 maj 2016
Delårsrapport Q2 2016	19 augusti 2016
Delårsrapport Q3 2016	11 november 2016

FAKTA OM AMASTEN

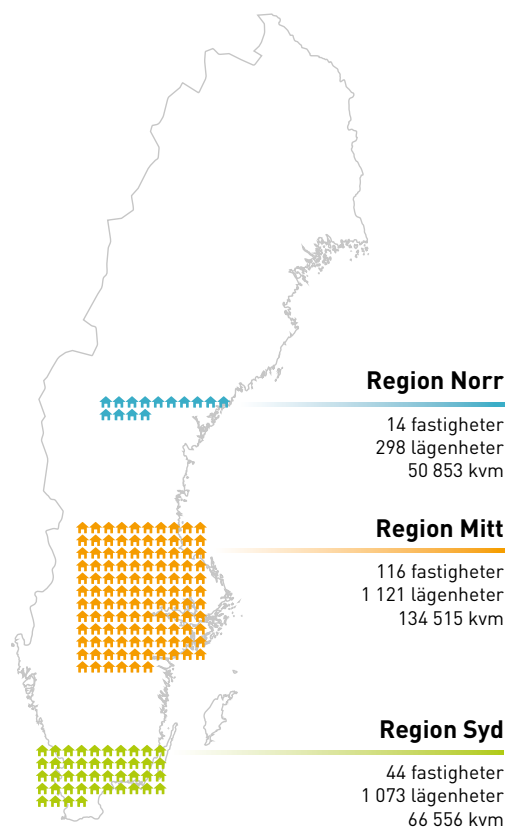
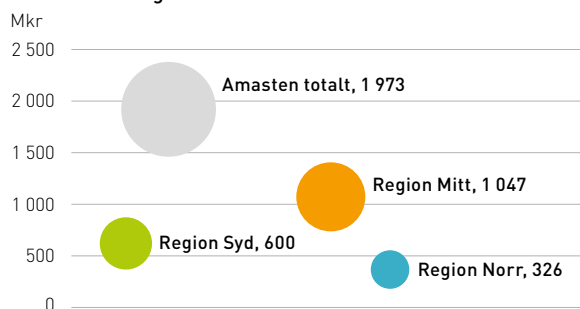
FAKTA

- 2,0 miljarder kronor i totalt fastighetsvärde
- 60 procent bostäder, 40 procent kommersiella lokaler
- 2 492 lägenheter
- 252 000 kvm
- 174 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.

Värdefördelning



AMASTEN - RUSTAT FÖR ATT BYGGA VIDARE

AMASTEN I KORTHET

- Totala intäkterna ökade till 169,1 mkr (88,4)
- Fastighetskostnaderna uppgick till -89,8 mkr (-49,5)
- Driftsöverskottet uppgick till 79,4 mkr (38,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,9 mkr (2,6)
- Årets resultat uppgick till 66,4 mkr (38,9)

FORTSATT STARK TILLVÄXT

- Portföljvärdet växte med 54 procent
- Förvaltningsresultatet ökade med 886 procent
- Avkastning på eget kapital uppgick till 10 procent
- Räntetäckningsgraden uppgick till 214 procent
- Totalresultat i linje med prognos

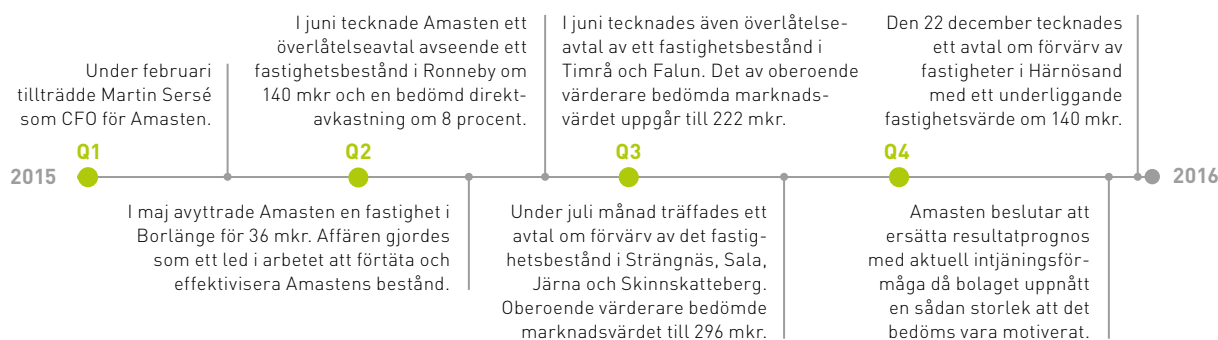
NYTT TILLVÄXTMÅL

- Tillväxtmål om 2 miljarder kronor i portföljvärde uppnått
- Mål infördes om att nå portföljvärde överstigande 4 miljarder kronor inom 3 år
- Fyra stora förvärv genomfördes under året

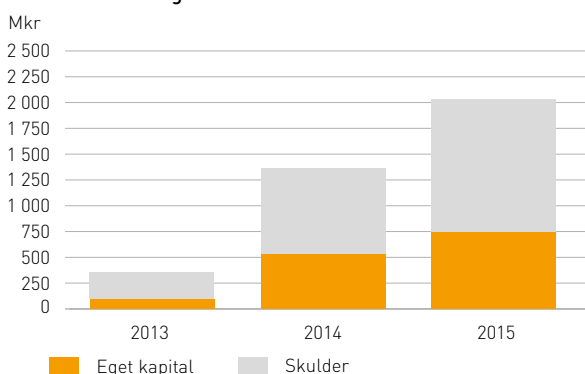
NYCKELTAL

	2015	2014	2013
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Hysesintäkter, mkr	169	88	26
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	252	186	44
Direktavkastning, %	5,2	4,9	4,1
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	15,8	5,9	-16
Investeringar, mkr	665	890	4
Soliditet, %	37	39	26
Överskottsgrad, %	47	44	41
DATA PER AKTIE			
Resultat efter skatt, kr	0,44	0,53	-0,17
Börskurs den 31 december, kr	2,99	2,50	4,68
Substansvärde, kr	3,92	3,51	5,81

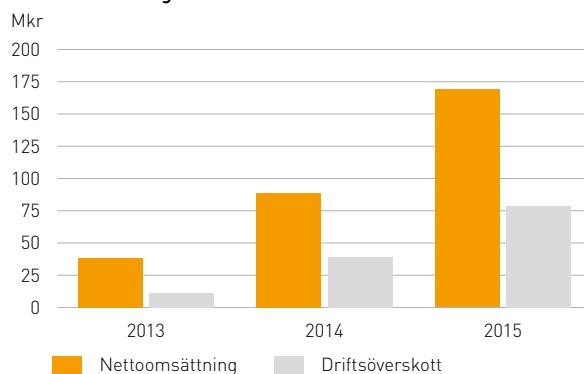
VIKTIGA HÄNDELSE UNDER 2015



Balansomslutning



Nettoomsättning



RENODLING OCH VÄRDESKAPANDE

Under 2015 växte Amastens portfölj med 54 procent och nådde det första etappmålet om ett portföljvärde om 2 miljarder kronor. Intäkterna har ökat kvartal för kvartal. En stark organisation har byggts upp för att på bästa sätt förvalta, förädla och bygga portföljen ytterligare. Vi står därför väl rustade för att nå målet att bli dubbelt så stora de kommande åren. Vi förbereder oss även för att ansöka om notering på Nasdaq Stockholms huvudlista om något år.

I årsredovisningen för ett år sedan skrev jag att Amasten under 2014 stöpts om till ett i grunden nytt bolag. Vi hade påbörjat uppbyggnaden av ett större fastighetsbestånd med tillhörande organisation och med tydlig inriktning på bostäder i ett antal utvalda regioner. När vi nu summerar 2015 kan vi glädjas åt att utvecklingen av Amasten har fortsatt enligt tidigare plan.

Portföljvärdet har vuxit med 54 procent genom förvärv och värdeökningar under året. Jämfört med helåret 2014 ökade totalresultatet för 2015 med 80 procent och förvaltningsresultatet steg från 2,6 miljoner kronor till 26 miljoner kronor. Vi har också höjt nivån och kvaliteten på alla områden inom bolaget. Det gäller såväl i förvaltningen med förbättring av driftskostnader, höjd renoveringstakt och värdeskapande genom till exempel förbättrade utemiljöer och åtgärder som skapar förbättrad trivsel för våra hyresgäster.

Förvaltningsresultatet steg från 2,6 till 26 miljoner kronor

Kvaliteten har även höjts i det administrativa arbetet genom förbättrat stöd i nya IT- och fastighetssystem för snabbare uppföljning och för att kunna klara av att hantera fortsatt kraftig tillväxt. Dessutom har vi också lagt en hel del tid och resurser på att stärka kommunikationen med hyresgäster, kreditgivare och aktieägare genom ny hemsida och mer utförliga finansiella rapporter för att behålla vårt förtroende genom ökad transparens.

Vi har satsat på att bredda organisationen innan vi genomfört planerade förvärv vilket skapat förutsättningar för att kunna expandera med kontroll och under ökande lönsamhet. Omställningen från ett litet bolag till ett stort har i det korta perspektivet medfört att kostnaderna för central administration har varit högre än beräknat; fördelen är att vi har kapacitet att fortsätta växa. Vi kommer dock att under 2016 fortsätta att trimma kostnadsbasen.

FORTSATT GODA MARKNADSUTSIKTER

Vi har ett stadigt inflöde av potentiella förvärv och kreditförsättningarna är goda. Utöver att räntebilden är förmånlig och ränteuppgångarna skjuts framåt i tid så har vi under 2015 stärkt relationerna med samtliga kreditgivare genom att kvartal för kvartal förbättra bolaget, det har även resulterat i lägre räntekostnader. När det gäller vakanser ser vi stor efterfrågan på alla våra orter som alla har underskott på bostäder. En stark svensk ekonomi och en strukturell brist på bostäder fortsätter att driva efterfrågan på boende i de orter där vi är verksamma. Det är dessutom fortsatta fundamentala drivkrafter som jag ser kommer att påverka oss positivt även under 2016.

MOT GEOGRAFISK RENODLING, VÄRDESKAPANDE OCH NASDAQS HUVUDLISTA

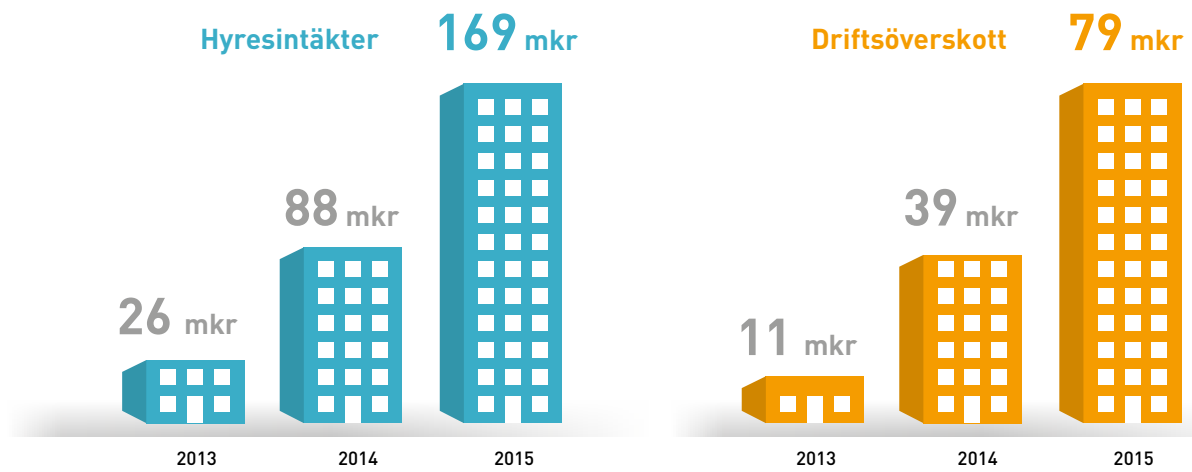
Under 2016 kommer vi att fortsätta renodlingen genom att sälja av en del fastigheter som avviker geografiskt, är för små eller inte möter våra krav på lönsamhet. Vi kommer också att intensifiera arbetet med värdehöjande renoveringar och ökad uthyrning av kvarvarande vakanser. Under året införde vi även ett nytt tillväxtmål där ambitionen är att fördubbla beståndet inom tre år. När det gäller formell börsnotering har vi siktet på en flytt från First North till Nasdaq Stockholms reglerade huvudlista om något år. Det utgör en viktig del i byggandet av ett ännu större, starkare och lönsammare Amasten, vilket i slutändan gynnar såväl aktieägare som hyresgäster.

Stockholm i april 2016

David Dahlgren
Verkställande direktör



DAVID DAHLGREN



MÅL OCH STRATEGI

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter och kommersiella lokaler, men även kontor och samhällsfastigheter. Beståndet är fördelat på tre regioner, fastigheterna återfinns i bland annat Helsingborg, Finspång och Strängnäs, ett flertal mindre städer i Skåne och Blekinge samt Sundsvallsregionen och Västra Mälardalen. Marknadsvärdet uppgår till cirka 2 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 60 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

AFFÄRSIDÉ

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

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.

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

GENERELLA MÅLSÄTTNINGAR OCH LEDSTJÄRNOR

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGI

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

GEOGRAFISK STRATEGI

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

Region Syd (31 procent) utgörs av ett flertal orter i Skåne och Blekinge med störst bestånd i Helsingborg. Region Mitt (52 procent) utgörs av Mälardalsportföljen samt Finspång och Karlskoga; båda sistnämnda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (17 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Sollefteå, Härnösand, Timrå och Falun där Sundsvall är den regionala motorn.

SEKTORSTRATEGI

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



**2 miljarder
kronor i
fastighetsvärde**

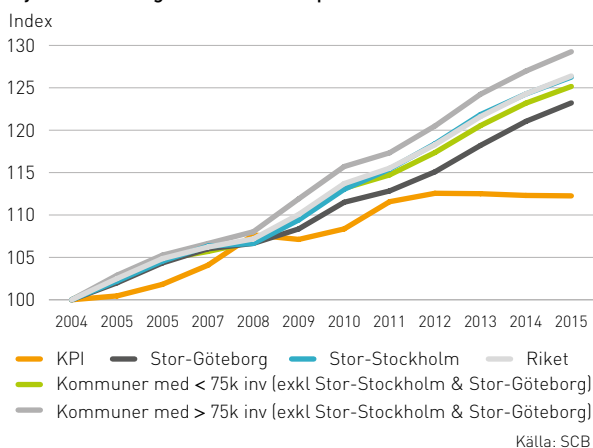
AMASTENS ORTER OCH MARKNADEN

Amastens verksamhet påverkas i hög grad av den regionala utvecklingen på de orter där bolaget finns representerat. Faktorer som befolkningsökning, arbetstillfällena 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, det speglas både av befolkningsutvecklingen och den generella hyresutvecklingen på mindre orter.

Kommun	Folkmängd, 2015	Befolkningsökning, 2015	Förändring folkmängd 1 år, %	Arbetslöshet, %	Förändring arbetslöshet 1 år, %	Största privata arbetsgivare
Södertälje	93 202	967	1,0	11,9	0,5	Scania CV Aktiebolag
Strängnäs	34 102	224	0,7	8,3	-0,3	Pfizer Health AB
Finspång	21 199	49	0,2	5,6	-1,0	Siemens Industrial Turbomachinery AB
Torsås	6 943	18	0,3	4,1	-0,3	Yaskawa Nordic AB
Mörbylånga	14 669	171	1,2	7,3	0,6	Guldfågeln Aktiebolag
Mönsterås	13 144	87	0,7	5,1	-0,1	Södra Cell Aktiebolag
Olofström	13 170	139	1,1	7,3	0,9	Volvo Personvagnar Aktiebolag
Ronneby	28 697	476	1,7	6,9	-0,2	Tarkett Aktiebolag
Karlshamn	31 846	248	0,8	5,1	0,2	AAK Sweden AB
Osby	12 954	126	1,0	4,3	-0,2	Lekolar AB
Perstorp	7 211	37	0,5	2,6	-0,2	Perstorp Speciality Chemicals AB
Åstorp	15 193	132	0,9	6,0	-0,1	Saint-Gobain Ecophon Aktiebolag
Landskrona	43 961	387	0,9	7,3	-0,2	DSV Road AB
Helsingborg	137 909	2 565	1,9	8,5	0,0	Ica Sverige AB
Eslöv	32 438	259	0,8	9,4	-0,4	Orkla Foods Sverige AB
Trelleborg	43 359	386	0,9	8,3	-0,2	Trelleborg Industri Aktiebolag
Karlskoga	30 283	229	0,8	6,4	-1,6	Saab Dynamics Aktiebolag
Skinnskatteberg	4 472	38	0,8	6,6	-0,4	Systemait Sverige AB
Sala	22 109	184	0,8	9,2	0,6	Metso Sweden AB
Falun	57 062	166	0,3	6,9	-0,2	Arctic Paper Grycksbo AB
Timrå	17 987	-38	-0,2	3,2	-0,4	SCA Graphic Sundsvall Aktiebolag
Härnösand	25 066	311	1,2	6,9	0,7	Com Hem Aktiebolag
Sollefteå	19 783	7	0,0	5,7	0,1	E.ON Kundsupport Sverige AB
Medel hela riket	33 969	357	0,8	6,2	0,0	
Medel, Amastens orter	31 598	312	0,8	6,7	-0,1	

Data från 31 December 2015 <http://www.statistikdatabasen.scb.se> <https://www.h5.scb.se/kommunfakta>

Hyresutveckling och konsumentprisindex



MARKNADSUTVECKLING

Samtliga kommuner i Amastens bestånd, förutom Timrå, hade befolkningsökning under 2015. Den största befolkningsökningen skedde i Helsingborg med 1,9 procent. I de flesta kommuner där Amastens har fastigheter har arbetslösheten minskat de senaste åren. Allmännyttan i samtliga kommuner, förutom Sollefteå, Skinnskatteberg och Ronneby, har under en procent vakans i sitt bostadsbestånd.

Den svenska bostadsmarknaden blir allt hetare. En undersökning som SVT genomförde i slutet av februari visar att närmare 250 av Sveriges 290 kommuner uppger att de har bostadsbrist. Det är en fördubbling på fem år. Endast tre kommuner i hela landet (Haparanda, Åsele och Hultsfred) vittnar om överskott på bostäder.



KLUBBEN 6, FINSPÅNG

Fastighetsmarknaden i Norrland följer den allmänna trenden och ett fortsatt högtryck kan konstateras. Amastens förvärv i Härnösand kvalar dessutom in som en av de största affärerna under året. Den enskilt största transaktionen under året var dock Rikshems förvärv av cirka 1 700 lägenheter i Östersund, Umeå och Haparanda från Akelius. Transaktionsvolymen i regionen är upp med 90 procent sedan 2014. Sammantaget gjordes affärer i Norrland för 18,5 mdkr enligt statistik från Pangea Property Partners. Segmentet Bostäder stod för 41 procent av transaktionsvolymen.

Allmännyttan i samtliga kommuner, förutom Sollefteå, Skinnskatteberg och Ronneby, har under en procent vakans i sitt bostadsbestånd.

I södra Sverige och Helsingborg märks också ett ökat tryck som beror på den stabila ekonomiska utvecklingen i regionen och tillhörande stora investerarintressen, från såväl privata som institutionella investerare.

I en uppmärksammas affär i Helsingborg förvärvade Magnolia byggrätter om cirka 19 200 kvm BTA från Skanska. Projektet har redan avyttrats till Alecta.

Wallenstam har sålt samtliga innehav i Helsingborg till Willhem. Beståndet uppgick till cirka 380 lägenheter. Köpeskillingen uppgick till 1,3 mdkr, motsvarande cirka 25 250 kr/kvm, enligt uppgifter från NAI Svefa.

Stenbocken, en relativt stor lokal aktör, förvärvade i december Sleipner 3 i Ringstorp till ett pris motsvarande cirka 17 000 kr/kvm. Sleipner 3 är grannfastighet till Amastens Sleipner 6.

I Mitt präglas utveckling av den strukturella tillväxt som regionen har. Närheten till större städer som Norrköping, Uppsala, Linköping och Stockholm fortsätter att driva utvecklingen på Amastens orter i regionen. I takt med att boende blir dyrare och kötiderna till hyresrätter ökar förstärks Amastens marknader.

Helsingborg

Helsingborgportföljen är den först förvärvade i Amastens bestånd.

Staden 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. 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. 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. ICA är kommunens största arbetsgivare. Näringslivsstrukturen i stort domineras också av handel som inbegriper cirka var fjärde sysselsatt i staden. Andra dominerade näringsgrenar är vård och omsorg samt företagstjänster.

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

Härnösand är en tätort i Ångermanland och residensstad i Västernorrlands län. Kommunen har knappt 25 000 invånare, en befolkning som ökade med drygt 1 procent under 2015. Härnösand har en väl fungerande arbetsmarknad med över 1 000 företag i kommunen. Största privata arbetsgivare med drygt 500 anställda är Com Hem, 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. Inom 45 minuters restid nås över 150 000 invånare vilket gör regionen, tillsammans med bland annat Timrå och Sundsvall, 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 0,2 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.

Finspång är en tätort i Östergötland och tillika centralort i Finspångs kommun, sammantaget har kommunen 21 200 invånare. Kommunen har haft en stadig befolkningstillväxt under ett antal år. Den månghundraåriga traditionen av



MAGDALENA SCHRÖDER & MARTIN SERSÉ, STOCKHOLM

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.

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.

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 under 1 procent bostadsvakans i sitt bestånd, vilket tyder på stor efterfrågan på bostäder inom kommunen.

Mälardalen

Mälardalen utgörs av regionen runtomkring Mälaren. Amastens har med årets förvärv främst ett bestånd i Sala och Strängnäs, men även mindre bestånd i Järna och Skinnskatteberg. Framöver kommer det dock kunna bli aktuellt med ytterligare förvärv i regionen.

Sala är kanske främst känt för sin silvergruva och trots att den sedan länge är tagen ur bruk präglar den fortsatt staden. Idag är Salas silvergruva en turistattraktion som årligen genererar många besökare.

Vakanserna i allmännyttan har haft en stadig trend nedåt och är i dagsläget obefintliga. För bara 5 år sedan var vakansgraden kring en procent i beståndet.

2000-talets kraftiga uppgång i silverpriset har även gjort att prospektering efter silver åter igen har påbörjats i och runt omkring de gamla fyndigheterna. Förutom silver finns även kalkbrott. På orten finns även ett flertal industrier där Metso, som har fokus på just gruvutrustning, är den största arbetsgivaren.

Vakanserna i allmännyttan har haft en stadig trend nedåt och är i dagsläget obefintliga. För bara 5 år sedan var vakansgraden kring en procent i beståndet.

Strängnäs näringsliv präglas av läkemedelssektorn. På orten finns bland andra Pfizer och Recipharm representerade.

I Strängnäs återfinns även centrallager för ett antal större företag, däribland Mekonomen, Peugeot och Svanströms. Vakanserna i allmännyttan, Strängnäs Bostad, är låga.

Järna är den näst största tätorten i Södertälje kommun och benämns numera frekvent som en förort till i första hand Södertälje och i andra hand Stockholm. Järna har dock en egen lokal arbetsmarknad.

Näringslivet utgörs av bland annat Lantmännen AXA, Fläktwoods (en del av före detta Svenska Fläktfabriken). Internationellt är Järna mest känt för Auris Musikinstrument, med minitrumsetet GigPig. Inom Sverige är Saltå kvarn sannolikt den mest namnkunniga produkten. Telge är det största bostadsbolaget på orten.

Ronneby

Ronneby har länge varit en handelsstad. Med tillgängligheten till Östersjön och direktförbindelser med bland annat nutidens Gdansk hade staden tidigare ett stort strategisk värde för Sverige.

Under senare år har näringslivet utgjorts av ett par tillverkningsindustrier och ett flertal småföretag. Ronneby har bland annat länge haft glasbruk.

Handelsområdet Viggen är annars det område som i nutid är närmast förknippat med stans näringsliv och industri.

I kommunen finns även Soft Center som sedan slutet av 80-talet är en företagspark med bolag med inriktning mot IT-tjänster. Ursprunget till anläggandet av parken har koppling till forskning vid Blekinge Tekniska Högskola, som även är ett nav för regionen. Allmännyttan i Ronneby har en vakansgrad på 1,6 procent och största arbetsgivare på orten är golvtillverkaren Tarkett.

Timrå

Timrå och Falun är tillsammans med Mälardalsportföljen, de senaste orterna Amastens har etablerat sig på. Förvärvet skedde under sommaren 2015 och kompletterar Amastens närvaro runt residensstaden Sundsvall och det är just där de flesta som är bosatta i Timrå jobbpendlar till. Enligt färsk statistik som har tagits fram av nyhetsbyrån Siren så är det 57 procent eller 4 707 Timråbor som lämnar kommunen varje dag för att arbeta. Timrå är en ort med gedigen industrihistoria som åter väckts till liv. Nyligen blev det klart att SCA ska satsa 7,8 miljarder kronor i Östrands massafabrik i kommunen. Den nya fabriken, som kommer att invigas i oktober 2018 är en av de största industriinvesteringarna i Sverige genom tiderna och den största i Norrland någonsin.

AMASTENS FASTIGHETSBESTÅND

Portföljens värde uppgick verksamhetens utgång till 1 973 mkr. Amasten har haft ett transaktionsintensivt år och portföljen ökade med cirka 700 mkr, en ökning med 53 procent.

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %
Syd	44	66 556	1 073	78,3	21,7
Mitt	116	134 515	1 121	55,2	44,8
Norr	14	50 853	298	31,3	68,7
Totalt	174	251 924	2 492	60,2	39,8

Region	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Uthyrning inkl garantier, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
Syd	66 755 751	1 003	94	94	600 400	31
Mitt	120 840 865	898	91	97	1 046 500	52
Norr	44 287 591	871	88	94	326 300	17
Totalt	231 884 207	920	91	96	1 973 200	100

FASTIGHETSINNEHAV

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Beståndet består av 174 fastigheter med en total uthyrbar area om 252 000 kvm och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

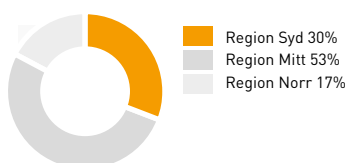
Under året har investeringar skett till ett värde av cirka 665 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till cirka 17 mkr och 648 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 1,97 miljarder kronor med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid utgången av året utgjordes portföljen

till cirka 60 procent av bostäder, fördelat på 2 492 lägenheter. I samband med förvärven i juni 2014 lämnade säljarna treåriga hyresgarantier på de ytor som vid förvärvstillfället var vakanta. Därför redovisas i tabellen nedan uthyrningsgraden med och utan garantier. Renovering och uthyrning av vakanta ytor pågår fortlöpande.

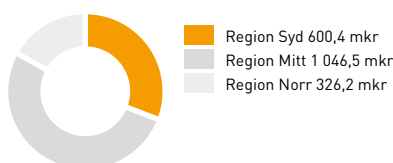
FASTIGHETERNAS VÄRDERING

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år normalt vid årsskiftet. Vid halvårsboks slutet görs desktop-värderingar av samtliga fastigheter av externa värderare. Värdebedömningen vid kvartalsboks slutet görs internt där de ingående parametrarna stäms av med externa värderare. Värderingarna vid kvartalsbokslutet föranleder därför oftast endast mindre förändringar som mestadels beror på tydligt förändrade förutsättningar avseende avkastningskrav och kassaflöden för fastigheterna.

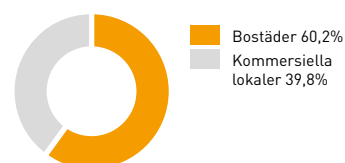
Andel fastigheter redovisat värde per region



Redovisat värde per region



Andel bostäder och kommersiella lokaler



Nuvarande värderingar har gjorts av Nordier Property Advisors, förutom Härnösand som värderats av NAI Svefa.

Under året har arbetet med att renovera och hyra ut lägenheter fortsatt. Framför allt i Olofström sker stora investeringar för att lyfta bostadsområdet. Avkastningskraven har generellt fortsatt sjunka under året. Som helhet har därför värdena ökat med cirka 3,9 procent under 2015.

Amasten ser ett ökande intresse från ett flertal aktörer på orter och jämförbara orter där Bolaget är aktivt.

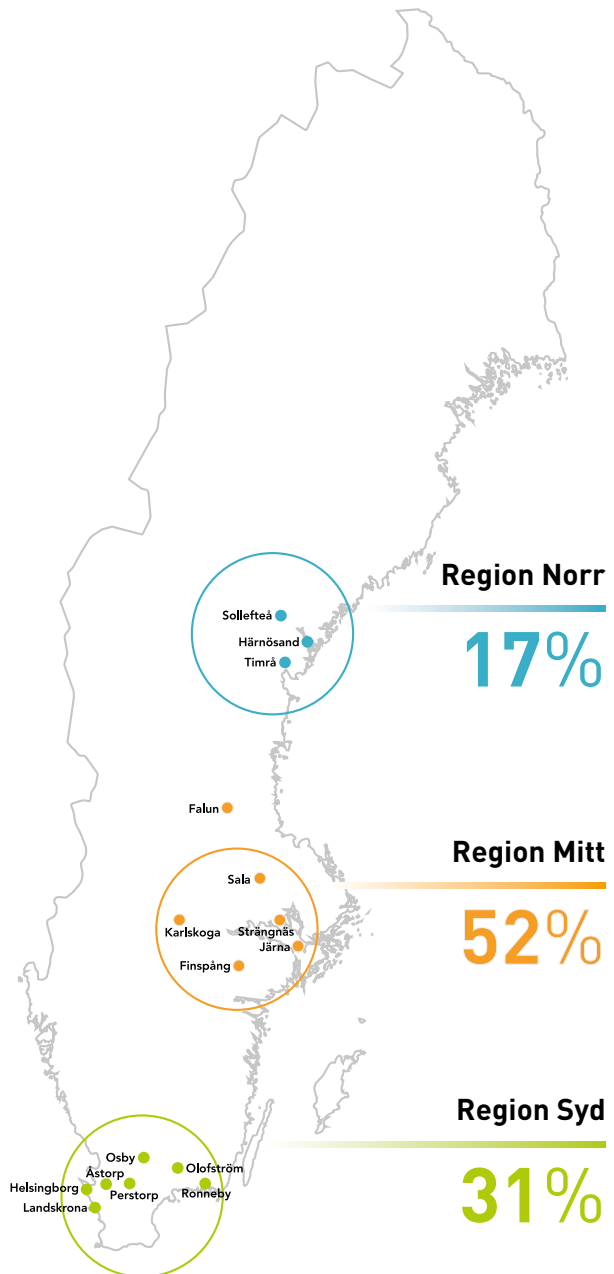
HYROR OCH KUNDER

Amastens intjäning påverkas främst av vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga och bolagets möjligheter att ta ut marknadsmässiga hyror. Vakanser och hyresnivåer påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen men också av den ekonomiska utvecklingen på de orter där bolaget äger fastigheter. Därtill kan stora enskilda hyresgäster ha tydlig effekt på intäkterna ifall de avflyttar eller har betalningsproblem. Största hyresgäster i Amasten idag utgörs av Svenska Staten samt kommuner och landsting. Det finns två icke-statliga hyresgäster (Coop och Axfood) som utgör mer än 1 procent av hyresvärdet, vilket gör exponeringen mot enskilda hyresgäster liten. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande.

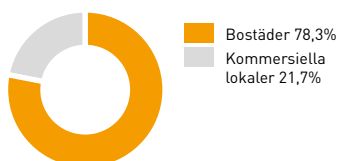
Amasten strävar efter att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

SEGMENTSINFORMATION

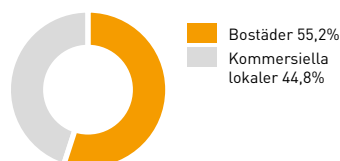
Koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Norr, Mitt och Syd. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i bland annat Skåne och Blekinge. Mitt representerar innehaven i Finspång, Järna, Karlskoga, Sala, Skinnskatteberg och Strängnäs. Norr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



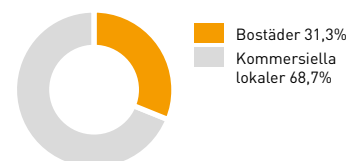
Värdefördelning Region Syd



Värdefördelning Region Mitt



Värdefördelning Region Norr



NYA BESTÅND OCH FÖRÄRVSMÅL

Förvärven som genomförts under året är av relativt olika karaktär, men ändå talande för hur Amasten framgent kommer att arbeta. Fokus har legat på att förvärva en fördelaktig riskjusterad direktavkastning, inom Amastens regioner.

Mälardalsportföljen innebär att ett nytt förvaltningskluster har skapats, förvärvet uppfyller sett till storlek (vid tillfället för förvärvet), sannolikt minimikravet för ett nytt kluster. I takt med att portföljen ökar i värde kommer storleken på potentiella nya förvaltningskluster att behöva vara större för att vi ska vara rationella köpare. Ska vi ge oss in i nya kluster behöver dessutom kontraktsfördelningen minst vara 50 procent bostäder för att vi ska gå vidare med det, annars riskerar den icke-bostadsrelaterade vikten av totalportföljen att bli för hög för att inrymmas under vår övergripande strategi. I Ronneby förvärvade vi portföljen till väldigt attraktiv

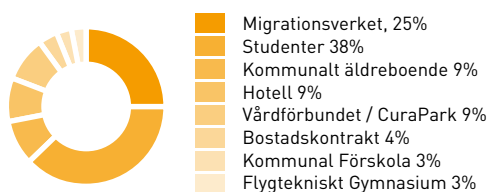
direktavkastning om sammanlagt 8 procent. Halva portföljen är bland annat studentbostäder, med den fördelaktiga geografiska placering som Ronneby har med till exempelvis Blekinge Tekniska Högskola i närheten ser vi vakansrisken som väldigt begränsad.

När det gäller förvärven av Timrå och Falun så har Amasten sedan tidigare fastigheter i Sollefteå och Härnösand. Majoriteten av den förvärvade portföljen återfinns i Timrå och förstärker närvaron i Norr. Falun utgörs endast av en solitär handelsfastighet som förvisso är i bra centralt läge med Willys som största hyresgäst.

Ronneby

- 395 lägenheter byggda mellan 1990 och 2006
- Yta: 12 300 kvm
- Uppförda som studentbostäder med hög teknisk standard och bergvärme
- Nära till centrum och kommunikationer
- Bedömd direktavkastning om 8 procent

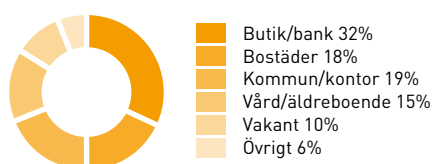
Kontraktfördelning Ronneby



Timrå och Falun

- Fem fastigheter i centrala Timrå och Falun
- Yta: 27 400 kvm
- Butiker, kommunal verksamhet, bostäder och äldreboende
- Bedömd direktavkastning om 7 procent

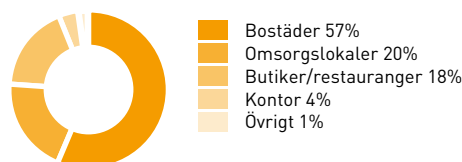
Kontraktfördelning Timrå/Falun



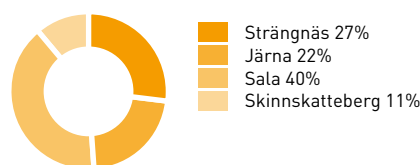
Mälardalen

- 13 investeringsobjekt runt Mälardalen
- Belägna i centrala Järna, Strängnäs, Sala och Skinnskatteberg
- 57 procent av bostäder, 20 procent omsorgslokaler uthyrda till främst kommuner på långa kontrakt
- 18 procent centralt belägna butiker och restauranger, 4 procent kontor, samt 1 procent övrigt.
- Yta: 31 842 kvm
- Bedömd direktavkastning om 6 procent
- Generellt låga bostadshyror och potential för värdehöjning i Sala, Strängnäs och Järna

Kontraktfördelning Mälardalen



Fördelning Mälardalen





ULRICA LUNDBOM & FREDRIK HILMANDER, FINSPÅNG

FÖRVÄRVSMÅL

Amasten utvärderar löpande potentiella förvärv för att utöka beståndet. För att en affär ska vara aktuell för Amasten har bolaget definierat parametrar som berör sektor, geografi, demografi, teknisk standard, kassaflöde och långsiktig värdepotential.

Sektorer

Amasten har som ambition att främst förvärva bostadsfastigheter. Kommersiella fastigheter ska primärt enbart fungera som ett komplement för att inom befintlig geografi kunna bidra med att lyfta vinsten per aktie. Nybyggnation för att sedan tas in i befintlig förvaltning utvärderas för närvarande och kan komma att bli aktuellt på orter där Amasten redan är etablerat.

Geografi

Primärt avser Amasten att förstärka bestånden i befintliga regioner. Det ger bolaget fortsatta skalfördelar och ökar förvaltningsrationaliteten. Inom regionerna är befintliga orter prioriterade. Nya orter kan komma att bli aktuella givet att det potentiella förvärvet avser en tillräckligt stor portfölj. En sådan ort bör även ha ett invånarantal som överstiger 20 000 personer och ha en stabil befolkningsutveckling.

Långsiktig värdepotential

Fastigheter på medelstora orter i bästa läge med starka kassaflöden, och låg teknisk skuld ska prioriteras. Här finns också god möjlighet till standardhöjande renoveringar vilket ökar värdet på fastigheterna.

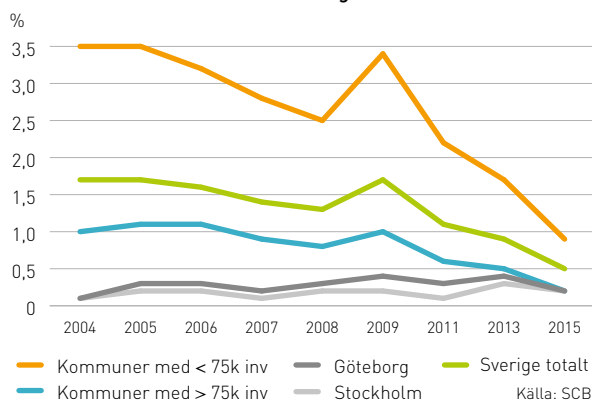
AMASTEN SOM INVESTERING

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

TILLTALANDE AFFÄRSMODELL

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

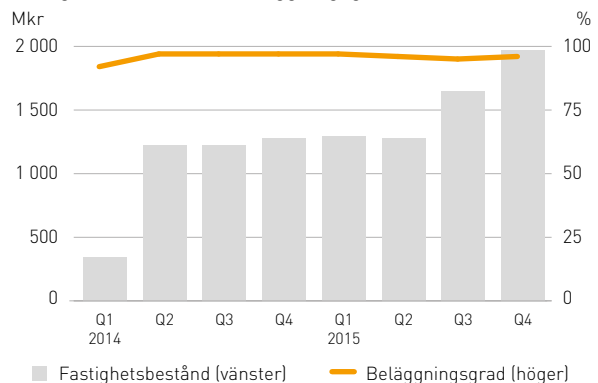
Vakanser i flerbostadshus efter region



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

På mindre orter där konkurrensen om förvärvsobjekten är lägre tenderar även befintliga förvaltare att vara mer passiva än på större och mer centralt belägna orter. Det gör att många bestånd blivit underförvaltade, vilket också kan sänka det relativa priset för möjliga köpare. Det gör att Amastens aktiva förvaltning kan skapa ett större mervärde än på större orter genom att förvärva passivt förvaltade bestånd.

Fastighetsbestånd och beläggningsgrad

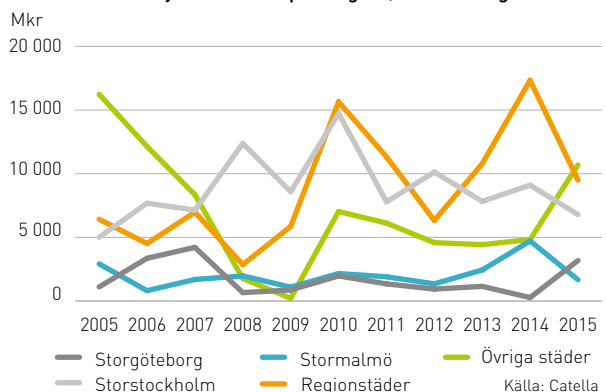


ATTRAKTIV MARKNAD

Majoriteten av Amastens orter har haft stadig befolkningstillväxt sedan respektive tillträden och trenden väntas hålla i sig. Enligt SCB väntas en kraftig befolkningstillväxt för perioden fram till 2060 i Sverige. Under prognosperioden antas befolkningen öka med drygt 3 miljoner från 9,7 miljoner år 2014 till 12,9 miljoner år 2060. Nyproduktionen bedöms inte kunna möta befolkningstillväxten, vilket talar för låga vakansgrader framåt.

Förutom en högre vakansrisk har transaktionsmarknaden avseende bostäder i mindre och medelstora orter historiskt präglats av en lägre likviditet i jämförelse med större och mer centrala orter. Det gör att de relativa riskpremierna och avkastningskraven är högre vilket innebär lägre pris på

Transaktionsvolym bostäder per region, Hela Sverige





KLUBBEN 5, FINSPÅNG

bestånden. Men på senare år har volymerna utanför storstadsregionerna gått upp och de relativa avkastningskraven har börjat gå ned.

STARKA FINANSER

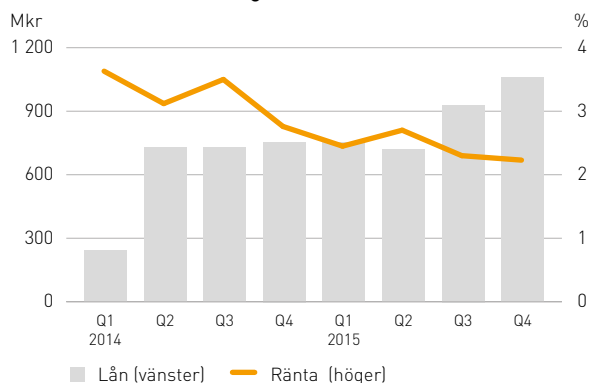
Amasten har en fortsatt hög soliditet och har god löpande dialog med relevanta banker. Den aktiva dialogen i kombination med ett växande bestånd har resulterat i fördelaktigare räntor för Amasten. Amasten har en relativt kort ränte- och kreditbindningstid som uppgår till cirka 1 respektive 2,3 år. Det har både resulterat i en väsentligt sjunkande räntekostnad samt gett upphov till finansiell flexibilitet. Med en svensk penningpolitik som varit

expansiv och löpande skjutit räntehöjningar på framtiden slipper Amasten premien som uppstår med längre bindningstider, samtidigt som vi löpande kan ompröva beslutet och binda en större del av portföljen på mer fördelaktiga räntenivåer.

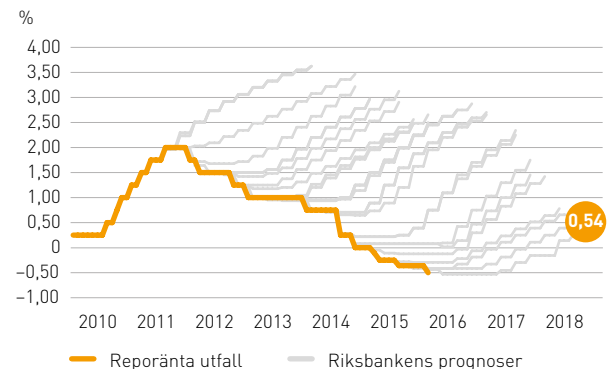
Amastens eget kapital består av både stam- och preferensaktier och bolaget har i takt med att man förvärvat nya bestånd betalat med stamaktier där transaktionen genomförts på en värdering där Amasten förvärvat motsvarande bestånd till substansvärde och betalat med sina aktier motsvarande det egna substansvärdet per aktie.

Amasten kommer framgent att fortsätta utvärdera olika finansieringskällor. Bland annat obligationslån och mezzaninlån utvärderas.

Amastens ränteutveckling och totala lån



Riksbankens ränteprognoser



FINANSIERING

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2015 till 743,9 mkr eller 3,67 per aktie. I samband med de förvärv som genomfördes under tredje och fjärde kvartalet emitterades totalt 49,5 mkr nya aktier genom apportemissioner som delikvid vid förvärven. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöll vid Bolagets extrastämma den 23 juni 2015. Soliditeten uppgick vid utgången av året till 37 procent. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 34,0 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick vid utgången av året till 1 175,1 mkr. Låneportföljen bestod av 1 061 mkr uppdelat på 38 lån från åtta olika banker. Resterande skulder är säljarreverser som erhållits i samband med förvärven det senaste året.

Av de räntebärande skulderna hade 444,8 mkr en kreditbindningstid på under ett år. Den största delen av dessa skulder är lån som löper tillsvidare och förlängs normalt sett vid slutdatum. Bolaget för kontinuerligt samtal med de aktuella institutionerna avseende förlängning eller refinansiering av lånen.

Vid utgången av 2015 hade Amasten en belåningsgrad på totala tillgångar på 58 procent och på fastighetsnivå på 60 procent. Räntetäckningsgraden uppgick vid utgången av året till 214 procent. Den genomsnittliga räntekostnaden på räntebärande skulder uppgick vid samma period till 2,5 procent.

Genomsnittlig kreditbindningstid uppgick vid utgången av 2015 till 2,3 år.

RÄNTEBINDNING

Amasten hade vid utgången av 2015 banklån med rörlig ränta uppgående till 671 mkr. Av dessa lån var 18 mkr räntesäkrade med en ränteswap som löper till maj 2017. Resterande lån hade en räntebindning som löper till 2016 och 2017. Reverserna löper med fast ränta upp till 2020.

Genomsnittlig räntebindning uppgick till cirka ett år.

BANKER

Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering upp till maximalt 75 procent belåning. Inga obligationer används idag, men kan komma att användas i framtiden om bolaget finner detta gynnsamt.

År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr	Ränta, %
2016	449 585	2,44	791 417	2,32
2017	470 544	2,35	341 389	2,56
2018	136 320	2,21	21 000	4,00
2019	2 700	4,00	-	0,00
2020	10 480	4,00	21 280	4,00
>2020	105 457	3,06	-	0,00
Summa/Snitt	1 175 086	2,45	1 175 086	2,45

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, Mkr
Ränteswap	18	2017-05-29	3,74	-1 201

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, har det på mindre och medelstora orter över tid varit en jämnare balans. Vi menar att det ställer högre krav på att fastighetsägare måste upplevas som mer attraktiva för att behålla hyresgästerna.

I de orter där Amasten är normativa i hyressättningen påverkar det hela boendeupplevelsen och i slutändan betalningsviljan hos hyresgästerna. På de orter där andra hyresvärdar är störst, finns också stora incitament att verkligen se till att hyresgästerna känner trevnad.

Det gör Amasten genom att ständigt arbeta med bra bemötande, snabb felavhjälpning och trevliga utemiljöer kan attrahera bra hyresgäster.

MILJÖFOKUS

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

Hänsyn till miljön ska vara en naturlig del i Amastens arbete med hyresgäster, företag och partners. Bolaget ska uppnå ständig förbättring genom utbildning av medarbetare och kontinuerlig utvärdering av miljöarbetet. Ett grundkrav är att miljöarbetet ska uppfylla rådande miljölagstiftningar.

Amasten har inom ramen för det övergripande miljöfokus för avsikt att löpande optimera energianvändningen i bolagets bestånd. För att både värna om miljön och hålla ned kostnaderna hänförliga till energianvändning genomförs löpande utredningar och åtgärder som syftar till en mer effektiv energianvändning.

Amasten förvaltar fastigheter med ambitionen om långsiktig hållbarhet för människor. Genom att rikta satsningar på trygghet på orter där Amasten finns vill vi bidra till en bättre närmiljö för hyresgästen.

Amasten är fortfarande ett relativt nybildat bolag därför är det extra viktigt att vi löpande utvecklar praxis och rutiner för en mer hållbar utveckling. Det är en ansträngning som genererar mervärde för oss och våra intressenter och som även medverkar till en positiv utveckling på våra orter. Våra fokus-områden i hållbarhetsarbetet är att:

- effektivisera energiförbrukningen,
- ta ansvar för orternas utveckling,
- fortlöpande utveckla fastigheternas prestanda.

DRIFT MED MILJÖ I FOKUS

Den dagliga driften genomförs av teknisk personal i varje region och stort fokus läggs vid att minska fastigheternas energiförbrukning. När vi energieffektiviserar följer vi upp fastigheternas mediananvändning, värme, kyla, el och varmvatten.

Region	Energibesparing i MWh	Energibesparing i %
Syd	-974	-12
Mitt	-984	-10
Norr	-307	-8
Totalt	-2 265	-10

I snitt har energianvändningen på de fastigheter Amasten förvärvat minskat med drygt 10 procent sedan insatserna påbörjades i fastigheterna. De insatser som har genomförts under de senaste åren är noggrann injustering av värme och kylsystem, byte av ineffektiva värmesystem, införande av system för prognosjusterad styrning av värmesystem, isolering av tak och byte av fönster. Utöver de insatser som gjorts för att minska energianvändningen har Amasten centraliserat upphandlingen av värme, el och vatten och har genom detta på sikt kunna sänka priset på förbrukning med nästan lika stort belopp som energianvändningen minskat.

AVFALLSHANTERING

Avfall ska så långt som möjligt tas omhand på det mest miljövänliga sättet. En viktig fråga är därför att minska avfallsmängden från hyresgäster. Amasten har utvecklat avfallshanteringen och skapat fler möjligheter för hyresgäster att återvinna och hantera farligt och skrymmande avfall, hushållssopor etc, ett arbete som fortsätter även kommande år.

I Olofström där bolaget hade stora kostnader för sophantering när Amasten tillträdde fastigheterna, har nya miljöhus byggts och en utbildningskampanj för hyresgästerna inletts. Amasten uppskattar att besparingarna på sophanteringskostnaderna kommer att bli mer än 50 procent på årsbasis, vilket i absoluta tal är 300-400 tkr.

AMASTEN REALISERAR POTENTIALEN: OLOFSTRÖM FÅR NY FORM

Fastigheten i Olofström förvärvades i juni 2014 och omfattar 207 lägenheter. Under 2015 har Amasten påbörjat ett omfattande projekt med målet att lyfta fastigheten och omkringliggande område. Olofström utgör en liten del av Amastens bestånd men illustrerar de möjligheter till värdehöjande åtgärder som finns i stora delar av beståndet.

OM OLOFSTRÖM

Olofström ligger i Blekinge och har cirka 13 000 invånare. Orten har en positiv befolkningstrend och ökade med cirka 1 procent under 2015. Olofström har en lång industritradition som sträcker sig tillbaka till 1700-talet med järnbruk och tillverkande industri. Sedan 80-talet är Volvo Personvagnar den största arbetsgivaren med drygt 2 000 arbetstillfällen. Det finns även ett flertal börsbolag som är verskamma i Olofström, såsom ABB, ÅF och Finnveden. Orten har tack vare detta en låg arbetslöshet och en väl fungerande detaljhandel med såväl Lindex som Kappahl som har butik på orten.

Enligt Boverket råder det brist på hyresrätter och det allmännyttiga bostadsbolaget Olofströmshus redovisande 2014 en vakansgrad om 0,2 procent. Inte minst råder brist på lägenheter renoverade till en modern standard, många av de andra orterna som Amasten har fastigheter på upplever samma underskott.

VÄRDESKAPANDE ARBETE I OLOFSTRÖM

Fastigheten i Olofström är attraktivt belägen med närhet till både centrum och Volvo. Byggnaderna har innan de kom i Amastens ägo präglats av passiv förvaltning med låga hyror och eftersatt underhåll som följd. Skicket har dock reflekterats i Amastens låga förvärvspris.

Under våren 2015 arbetade Amasten med att förbättra utemiljön genom att bl.a. rikta upp staket, montera nya skyltprogram, asfaltera gångvägar och parkeringar, ansa och förbättra grönytor. Nya miljöhus har monterats för källsortering av hushållsavfall vilket också sänker sophanteringsavgifterna. Åtgärderna höjer sammantaget områdets allmänna attraktivitet och skapar på så sett en ökad efterfrågan för våra lägenheter i området. Med ökad trivsel kommer mindre slitage och högre betalningsvilja.

I fastigheten har det funnits ett mindre antal tomställda lägenheter sedan förvärvet som inte var i uthyrningsbart skick. Givet den starka efterfrågan på lägenheter renoverade till en modern standard har Amasten startat upp två typer av lägenhetsrenoveringar där vi i den ena totalrenoverar lägenheter i sämre skick och den andra ”lätt”-renoverar lägenheter med mindre behov.

I totalrenoveringen ingår nytt badrum, nytt kök, parkettgolv, ommålning, stambyte/relining, ny el och nya fönster. I de totalrenoverade lägenheterna har hyran gått från en hyresnivå på 718 kr/kvm/år till 1 250 kr/kvm/år för den nya hyresgäst som flyttar in.

I ”lätt”-renoveringen ingår nya parkettgolv, ommålning av väggar och kök vid behov och byte av samtliga innerdörrar. I dessa lägenheter har hyresnivån gått från 718 kr/kvm/år till 950 kr/kvm/år. Renovering av detta gör vi till viss del med egen personal och det övriga i samarbete med lokala entreprenörer.

Sedan förvärvet i juni 2014 har värdet av fastigheten i Olofström ökat med 10 procent efter avdrag för investeringar.



HOLJE 106:1 OLOFSTRÖM



STADSTRÄDGÅRDEN 2, SALA

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

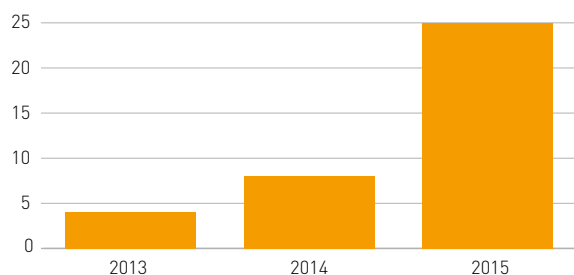
Amasten har etablerat sig som ledande hyresvärd på ett flertal orter i närhet av regionstäder. Ett förvärvsintensivt arbete med bibehållet kundfokus har gjort att Amasten på kort tid kunnat ta en sådan position.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

VD har det övergripande ansvaret för organisationen och sköter via CFO, redovisningschef och förvaltningschef i allt väsentligt ekonomifunktionen och bolagets centrala verksamhet som är fastighetsförvaltning. VD för Amasten är sedan maj 2014 David Dahlgren. Vid årsskiftet 2015 arbetade 25 personer på bolaget. Jämfört med utgången av 2014 är det en ökning med drygt 200 procent och är en följd av den kraftiga tillväxt som Amasten har haft. Dessutom har delar av den externa förvaltningsorganisationen inkorporerats i bolaget.

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 i en expansiv fas och har under året fasat in ny organisation och processer i takt med att fastighetsbeståndet har ökat.

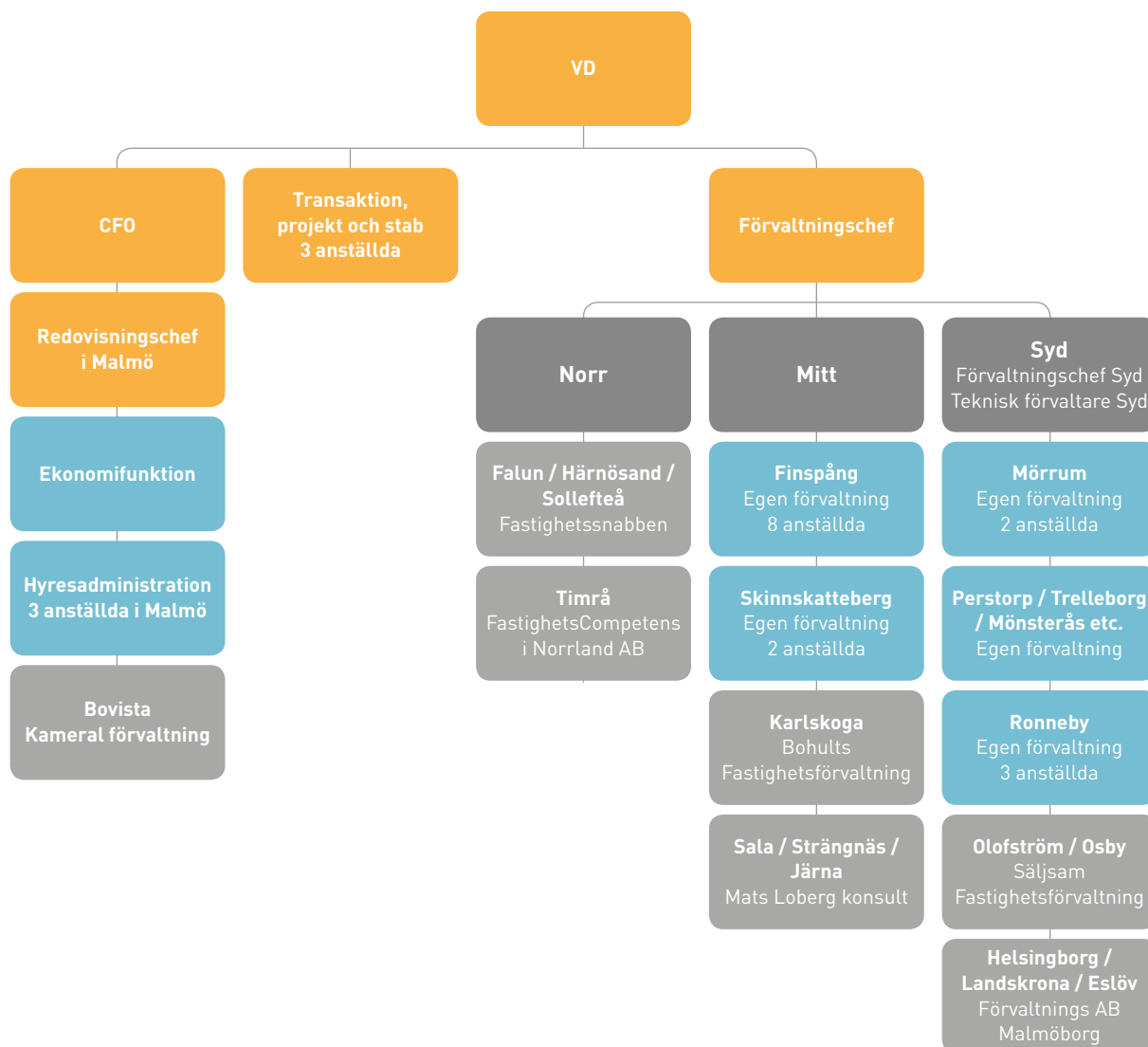
Antal anställda



Amastens CFO ansvarar tillsammans med redovisningschefen både för bolagets ekonomifunktion och den kamerala förvaltningen i stort. Relationen med potentiella kreditgivare, aktieägare och kapitalmarknaden i stort kan vara avgörande



BERIT PALM, FASTIGHETSSKÖTARE, FINSPÅNG



för om en affär går i hamn. Amasten har under året etablerat en transaktions- och projektstab för att dels kunna effektivisera arbetet med förvärv och avyttringar, men även för att optimera och realisera potentialen i det befintliga fastighetsbeståndet. Transaktions- och -projektstaben återfinns tillsammans med bolagets ledning i Stockholm. Amasten har även regionala kontor i både Finspång och Malmö. CFO för Amasten är sedan mars 2015 Martin Sersé.

FÖRVALTNINGSORGANISATIONEN

Amasten förvaltar idag cirka 60 procent av beståndet helt i egen regi med egen personal. Resterande del förvaltas med hjälp av fastighetsskötare från lokala firmor med god lokal-kännedom för daglig tillsyn och felavhjälpning. Ambitionen

är att ha en integrerad egen förvaltning på de orter där fastighetsportföljen uppnått en storlek där det är ekonomiskt försvarbart.

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

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 2015 gick aktiekursen upp med 20 procent från 2,50 till 2,99 kronor, samtidigt har Amastens börsvärde gått från 471,1 till 657,9 mkr (inklusive preferensaktier). Högsta respektive lägsta stängningskurs under perioden var 3,16 och 2,50 kronor. Vid periodens utgång uppgick stamaktiens samlade börsvärde till 443,4 mkr.

Den genomsnittliga handeln per börsdag under perioden var 281 949 (181 709) aktier eller 794 567 kronor (459 755).

För preferensaktien noterades kursen vid 2015 års inledande handel till 282 kronor och till 268 kronor vid utgången av detsamma. Högsta betalkurs under perioden uppgick till 314 kronor. Lägsta betalkurs uppgick till 264 kronor per aktie. Vid periodens utgång uppgick preferensaktiens samlade börsvärde till 214 mkr.

Den genomsnittliga handeln per börsdag under berörd period uppgick till 1 778 aktier eller 510 946 kronor.

AKTIEKAPITALET

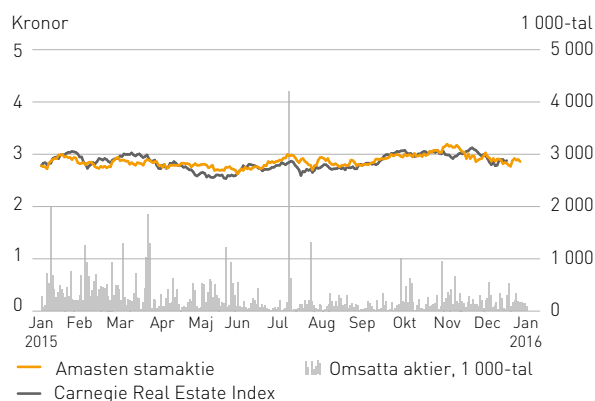
På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 149 116 148 kronor, fördelat på 148 316 148 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2015-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	0	25 053 528	16,9	16,9
Melitho	12 500 000	0	12 500 000	8,4	8,4
Fastighets Balder AB	10 000 000	0	10 000 000	6,7	6,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	9 672 836	23 659	9 696 495	6,5	6,5
Möller & Partners *	8 698 045	0	8 698 045	5,8	5,9
Immobilien Nordic AB	7 692 308	0	7 692 308	5,2	5,2
Avanza Pension	5 075 158	126 319	5 201 477	3,5	3,4
Möllerholm förädling och förv.	5 018 103	0	5 018 103	3,4	3,4
Danske Capital Sverige	3 730 000	76 000	3 806 000	2,6	2,5
Nordnet Pensionsförsäkring	3 693 632	52 528	3 746 160	2,5	2,5
Summa	91 133 610	278 506	91 412 116	44,6	44,5
Övriga	57 182 538	521 494	57 704 032	55,4	55,5
Total	148 316 148	800 000	149 116 148	100	100

* Sedan tillträdet av portföljen i Timrå & Falun har säljarna, Möller & Partners påbörjat en sakutdelning av de erhållna Amasten-aktierna till säljarnas delägare, med bibehållen lock-up.

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



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 2015 till 14 386. Under året genomfördes apportemissioner om sammanlagt 49 472 845 aktier.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsens förslag avseende utdelning till årsstämman den 19 maj 2016.

Styrelsen har inte för avsikt att föreslå att utdelning lämnas för verksamhetsåret 2015 på befintliga stamaktier i samband med årsstämman den 19 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 8 juli 2016, den 10 oktober 2016, 10 januari 2017 och den 10 april 2017 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2017).

AKTIEINFORMATION

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



CARINA ARVIDSSON, FINSPÅNG

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

VIKTIG INFORMATION

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och förvaltningsresultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelse kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom 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 AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Amastens aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj inklusive fastighetsbeståndet i Härnösand som tillträdde den 26 februari 2016. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är att betrakta som en proforma och innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta-, ränteeffekt eller derivatförändringar. Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är orealiserade värdeförändringar samt kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Då intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 26 februari	Mkr
Hyresintäkter	235
Fastighetskostnader	-110
Driftsöverskott	125
Direktavkastning	5,9%
Administrationskostnader	-30
Rörelseresultat (EBITA)	95
Finansnetto	-34
Förvaltningsresultat	61
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	45
- Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,30

KOMMENTAR TILL PROGNOSENTFALLET

För att ge en mer komplett bild av Amasten efter de förvärv som genomfördes under andra kvartalet 2014, sammanställde bolaget en prognos över förväntad i det prospekt som publicerades den 30 maj 2014. Den har sedan justerats vid flera tillfällen. Prognosen för 2015 var en bedömning över hur resultatet bör kunna utvecklas. Utfall kontra prognos för 2015 redovisas i tabellen intill. Hyresintäkterna var sammantaget 2,4 procent lägre för 2015 än prognosticerat. Däremot ökade totalresultatet 1,2 procent mer än prognosticerat.

Amasten lämnar ingen resultatprognos för 2016 utan publicerar sedan tredje kvartalet 2015 en så kallad intjäningsförmåga som beskrivs mer utförligt ovanför.

Resultatprognos (senast reviderad 2015-11-20)	Prognos 2015, mkr	Utfall 2015, mkr
Hyresintäkter	173,2	169,1
Fastighetskostnader	-86,1	-89,8
Driftsöverskott	87,2	79,4
Direktavkastning	5,8%	5,2%
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1,0	1,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	40,8	58,1
Central administration, totalt	-28,7	-30,7
Rörelseresultat (EBITA)	100,4	107,7
Finansiella kostnader	-22,1	-22,8
Orealiserade värdeförändringar derivat	0,3	0,5
Resultat före skatt	78,7	85,5
Aktuell skatt	-2,5	-0,7
Uppskjuten skatt	-10,6	-18,5
Periodens totalresultat	65,6	66,4



BERGMÄSTAREN 20, SALA



AMASTENS HUVUDKONTOR, STOCKHOLM

BOLAGSSTYRNING

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Amasten Holding AB är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolagets stam- och preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm First North. Till grund för styrningen ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, vilket inkluderar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), samt andra tillämpliga lagar, regler och föreskrifter. Amasten tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning (se www.bolagsstyrning.se).

Amasten tillämpade inte Koden under 2015 eftersom bolaget inte var noterat på en reglerad marknadsplats. Bolaget avser att börja tillämpa Koden från och med noteringen på Nasdaq Stockholm. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver bolaget inte redovisa och förklara avvikelser som beror på att regeln i fråga ännu inte aktualiserats. Koden ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter börsnoteringen.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att närvara vid stämman och rösta för det totala innehavet av aktier. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett. Kallelse, protokoll, kommuniké och annat material för stämmor publiceras på bolagets webbplats. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag.

KONTROLLAKTIVITETER

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel

och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

INFORMATIONSPOLICY

Amastens informationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende löpande ny information och den finansiella rapporteringen, enligt det regelverk som Nasdaq föreskriver. Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via information på styrelsemöten med revisorerna närvarande.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på dotterföretagsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och interna prognoser. Resultatet analyseras av såväl av förvaltningsorganisationen såväl som ekonomiavdelning. Avrapportering sker till vd och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska bolagets revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen vid nästföljande styrelsesammanträde. Styrelsen protokollför avrapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

BEHOV AV INTERNREVISION

Amasten har en relativt liten organisation där såväl centrala delar av förvaltningsorganisationen som ekonomiavdelningen sköts från bolagets kontor i Stockholm. Amasten har dock lokalkontor både i Malmö och Finspång. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

ÖVERTRÄDELSER

Under räkenskapsåret har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den handelsplats Amastens aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden. Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Amasten Holding AB (publ), 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm First North. Bolaget hade 14 386 aktieägare per 31 december 2015. 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.

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 finns på ett flertal orter i de tre förvaltningsområdena: Norr, Mitt och Syd, där de största bestånden finns i Härnösand och Timrå i Norr, Finspång och Mälardalen i Mitt och Blekinge och Helsingborg i Syd. Det aktuella marknadsvärdet uppgått till cirka 1,97 miljarder kronor. Bolagets ambition är att inom tre år äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om fyra miljarder kronor, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och finansiering beviljas.

FINANSIELLA MÅL

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

ORGANISATION

Amasten har i dagsläget tre affärsområden som utgörs av regionerna Norr, Mitt och Syd. Organisationen utgörs av den i Amasten anställda personalen som i dagsläget uppgår till fyra personer med ansvar för central administration, fastighets- och finansfunktioner. Antalet anställda i den samlade koncernen uppgick per den sista december 2015 till 25 personer. Ledningsgruppen består av David Dahlgren (VD), Martin Sersé (CFO), Olof Pergament (Förvaltningschef) och Per Jönsson (Redovisningschef). Bolagets fastigheter förvaltas dels av den egna organisationen, dels ett antal externa fastighetsskötare. Den ekonomiska förvaltningen sköts av det externa bolaget Matrisen. Amasten har för avsikt att på sikt integrera den

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter/Nettoomsättning, mkr	169,1	88,4	26,0	–	107,2
Driftsöverskott, mkr	79,4	38,9	10,6	–	–93,3
Nettoresultat, mkr	66,4	38,9	–7,6	–9,1	–92,8
Balansomslutning, mkr	2 030,4	1 364,7	354,5	22,7	65
Räntebärande skulder, mkr	1 175,1	756,2	244,6	–	7,3
Eget kapital	743,9	531,3	93,9	17,2	26,2
Räntetäckningsgrad, %	214	115	74	N/A	N/A
Soliditet, %	37	39	26,5	75,7	40,3
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	8,0	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	10,4	12,4	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 Morpich Technologies AB. Detta har till följd att jämförelsetal mellan 2013 och tidigare år saknar jämförbarhet varför denna flerårsöversikt hållits väldigt kortfattad.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I mars avgick Thomas Melin från styrelsen p g a tidsbrist. Elisabeth Norman tillträdde som ny styrelseledamot i samband med stämman i maj och efter räkenskapsårets utgång tillträdde Elias Georgiadis som ny styrelseledamot, representerade den störste ägaren Sterner Stenhus förvaltning. Bolaget rekryterade en ny CFO Martin Sersé som tillträdde den första mars.

I juni tecknades avtal avseende förvärv av ett fastighetsbestånd i Ronneby om 140 miljoner, vilket tillträdde i början av juli. I juli tecknades även avtal avseende förvärv av två fastighetsportföljer. En portfölj med fastigheter i Timrå och Falun, med handel, kommunhus och äldreboende och underliggande fastighetsvärde om 217 mkr förvärvades från Möller och Partners och tillträdde första september. En portfölj med bostäder, vårdfastigheter, handel och kontor med underliggande fastighetsvärde om 291 mkr förvärvades från Sterner Stenhus Förvaltning för och tillträdde första oktober. I alla portföljerna emitterades nya aktier som dellikvid i förvärven.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Beståndet består av 174 fastigheter med en total uthyrbar area om 252 000 kvm och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Det aktuella marknadsvärdet uppgår till cirka 1,97 miljarder kronor med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 60 procent av bostäder, fördelat på 2 492 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 flerskilt 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 2 492 lägenheter och cirka 500 kommersiella hyresavtal. Utöver detta finns ett tusental mestadels bostadsrelaterade avtal som parkeringsplatser och förråd etc. Största hyresgästen står för 1,4 procent av totala hyresintäkter. 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 koncernens fastighetskostnader om +/- 1 procent har en resultatpåverkan på cirka 1,1 miljoner 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 2016 justerats upp med mellan 0,3 procent och 1,4 procent efter avslutade hyresförhandlingar.

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Amastens har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Utöver rena underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästpassningar tillkomma, vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor.

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

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procent	2,35 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,44 mkr
Räntenivå på räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	11,75 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	1,09 mkr
Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	+/- 5 procent	98,65 mkr

Känslighetsanalysen baseras på den publicerade intjäningsförmågan samt fastighetsvärdet per årsskiftet på 1 973 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 Amastens väljer för bindningstiden på räntorna. Amastens genomsnittliga räntekostnad per den 31 december 2015 uppgick till 2,5 procent, den genomsnittliga räntebindningen var cirka 1 år och kreditbindningen uppgick till cirka 2,3 år. Amastens hade under 2015 en räntetäckningsgrad om 214 procent.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Desto längre genomsnittlig räntebindningstid som Amastens 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 på fastighetsnivå var per den 31 december 2015 60 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 Amastens. 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 60 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. Amastens värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Vid varje årsskifte görs fullständiga värderingar av externa värderare. I slutet av kvartal ett och tre görs interna värderingar som stäms

av med externa värderare och vid halvårsskiftet görs ”desk top” värderingar av extern värderare. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas varje år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR AVSEENDE FASTIGHETER

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

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

TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

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

ORGANISATORISK RISK OCH OPERATIONELLA RISKER

Amasten har en liten organisation, men har under året rekryterat ett flertal personer vilket innebär att bolagets anställda har ökat från 15 vid årsskiftet 2014 till 25 vid årsskiftet 2015 och (1 april 2016 uppgår antalet anställda till 35) 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.

TVISTER

Ett dotterföretag till Amasten är inblandat i en tvist med konkursboet för bolaget som sålde fastigheten i Olofström. Ledningens bedömning är efter konsultation med bolagets anlätade jurister att beloppet bolaget skulle få betala vid en eventuell förlust i målet ej kommer att påverka bolaget materiellt. Det kan inte 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. Miljörisiker kan förekomma i alla fastigheter, men oftast uppstår miljörisiker där det bedrivits någon typ av industriverksamhet i fastigheten, vilket det endast gjorts i ett fåtal av Amastens fastigheter.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Under 2015 genomfördes emissioner av 49 472 845 stamaktier.

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 149 116 148, fördelat 148 316 148 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. De största ägarna var Sterner Stenhus Fastigheter AB ägde 16,9 procent av rösterna och Melitho AB 8,4 procent, samt Fastighets AB Balder med 6,7 procent av rösterna.

Resultat

För 2015 som helhet uppgick totalresultatet till 66,4 mkr (38,9) och är främst hänförligt till orealiserade värdeökningar på fastigheter. Sammantaget ger det ett resultat per stamaktie på 0,44 kronor (0,53). Förvaltningsresultat för året uppgick till 26 mkr (3).

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 1 973 mkr (1 286). Värdet på Amastens portfölj ökade sammantaget med 3,9 procent jämfört med de externa värderingar som förelåg vid utgången av 2015. Härnösandsfastigheterna värderades av NAI Svefa och resterande fastigheter av Nordier Property Advisors.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgår till 681 tkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 22,156 mkr (-2,07). Totalt uppgick periodens kassaflöde till -26,587 mkr (59,763) och är främst hänfört till förändringar i finansieringsverksamheten på där amortering och lösen av lån uppgick till -48,101 mkr (398,352) samt förändringar i investeringsverksamheten på -4,4 mkr (-344,04). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 34,012 mkr (60,599).

Eget Kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2015 till 743,923 mkr och soliditeten till 37 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 31 december 2015 en belåningsgrad på 58 procent totalt och 60 procent på fastighetsnivå och en sammanlagd räntebärande skuld på 1 175,086 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 34,012 mkr. För vidare analys av likviditeten hänvisas till kassaflödesrapporten.

Investeringar

Förvärv av nya fastigheter uppgick under 2015 till 648 mkr och gjordes via förvärv av tre olika portföljer. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 16,736 mkr.

Moderbolaget

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

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 17,566 mkr (3,085) och utgjordes av koncerninterna tjänster. Årets resultat efter skatt uppgick till 1,441 mkr (-7,105).

Moderbolaget hade per 31 december 2015 likvida medel till ett värde av 2,227 mkr (21,138). Fordringar på koncernföretag motsvarade per årsskiftet 631,398 mkr (578,623). Totalt uppgick moderbolagets tillgångar till 924,422 mkr (704,199).

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 årsstämman den 26 maj 2014. Kallelser, protokoll och kommunikéer 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 20 maj 2015**

Vid årsstämman den 20 maj 2015 fattades beslut om att fastställa den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2014 samt att disponera resultat i enlighet med styrelsens förslag, innebärandes vinstutdelning för Preferensaktier med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor vilket blir totalt 16 mkr, för tiden intill nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning bestämdes till den 10 juli 2015, den 9 oktober 2015, den 8 januari 2016 och den 8 april 2016. Vidare fattades beslut om att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

Vid årsstämman fattades även beslut om att styrelsen ska bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter för tiden intill slutet av nästa årsstämma och att bolaget ska ha en revisor utan revisorssuppleant. Därtill beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 700 000 kronor per år varav 300 000 kronor till ordföranden och 100 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna samt att arvode till revisorn ska utgå enligt av bolaget godkänd räkning.

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

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

Extra bolagsstämma den 23 juni 2015

Vid extra bolagsstämma den 23 juni 2015 beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie A mot betalning med apportegendom. Bakgrunden till bemyndigandet var att bolaget, enligt vad som kommunicerats tidigare, ingått avsiktsförklaringar avseende tre olika fastighetsförvärv. Förvärven planerades delvis finansieras genom betalning i form av nya stamaktier av serie A i Bolaget till säljarna. Enligt beslutet får bolagets aktiekapital och antal aktier högst ökas med 55 000 000 kronor respektive 55 000 000 stamaktier av serie A.

VALBEREDNING

Vid årsstämman 2015 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 per den sista bankdagen i september. Om någon av de tre röstmässigt största ägarna väljer att avstå sin rätt övergår rätten till den fjärde röstmässigt största aktieägaren o s v. Valberedningen utser inom sig en ordförande. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Om ägarförhållandena ändras väsentligt innan valberedningens uppdrag slutförts ska ändring kunna ske i valberedningens sammansättning. I de fallen redan utsedd ledamot avgår ur valberedningen ska bolagets större aktieägare i samråd utse ersättare. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts.

STYRELSEN

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

Amastens styrelse består för närvarande av ledamöterna Rickard Backlund (styrelseordförande) och Christian Hahne, valda till styrelsen första gången vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014. Gert Persson, vald till styrelsen för första gången vid extra bolagsstämma den 10 januari 2013, Veronika Sjödin, vald till styrelsen första gången vid extra bolagsstämma den 19 december 2013, Elisabeth Norman vald till styrelsen på årsstämman den 20 maj 2015.

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 2015 höll styrelsen 20 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 ERSÄTTNINGSPÅSKOTT

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 20 maj 2015 fattades beslut om att styrelsearvode ska utgå med 700 000 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 arton månadslöner utgå. Uppsägningstid och avgångsvederlag är individuella och reglerade i anställningsavtal.

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

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

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

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

AVTAL OM ERSÄTTNINGAR EFTER AVSLUTAT UPPDRAG

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

FINANSIELL RAPPORTERING

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

INTERN KONTROLL OCH REVISION

Amastens interna kontrollstruktur har som utgångspunkt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheternas ledningsorgan som i styrelsen.

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 2015 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 årsstämmorna 2014 och 2015.

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 2016 är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i mindre och medelstora städer med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Konjunkturuppgången är fortsatt skör men fortsätter att förstärkas.

Sverige har i sammanhanget bättre förutsättningar än de flesta europeiska länder att gynnas av det förbättrade ekonomiska läget. Det stärker vår uppfattning att den svenska fastighetsmarknaden kommer att erbjuda intressanta investeringsmöjligheter för Amasten och dess aktieägare under 2016 och kommande år.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor

Fritt eget kapital	
Överkursfond	1 616 211 509
Balanserat resultat	-1 140 099 448
Årets resultat	1 440 814
Summa fritt eget kapital	477 552 875

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 årsstämmans förordande 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 8 juli 2016, 10 oktober 2016, 10 januari 2017 samt 10 april 2017 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2017). Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Ingen utdelning föreslås avseende stamaktier av serie A.

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

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

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

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

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Tkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	3,4,8,15	169 115	88 371
Fastighetskostnader	4,7,16,20	-89 757	-49 519
Driftsöverskott		79 358	38 852
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		1 041	0
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	58 063	46 735
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,6,7	-30 726	-16 683
Övriga rörelseintäkter	3	0	240
Rörelseresultat	4,5	107 736	69 144
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	26	48
Finansiella kostnader	10,18	-22 784	-19 594
Värdoförändringar derivat, orealiserade	18	521	-203
Finansnetto		-22 237	-19 749
Resultat före skatt		85 499	49 395
Skatt	11	-19 142	-10 533
Årets resultat		66 357	38 862
Övrigt totalresultat för året		0	0
Summa totalresultat för året		66 357	38 862
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		66 357	38 862
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	17	66 357	38 862
Summa totalresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare		66 357	38 862
Förvaltningsresultat före skatt		25 874	2 623
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr		0,09	-0,09
Resultat efter skatt per stamaktie, kronor¹	12	0,44	0,53

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 973 200	1 285 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	3 036	445
Summa anläggningstillgångar		1 976 236	1 285 945
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	3 929	5 194
Övriga fordringar	16	13 229	10 970
Aktuell skattefordran		1 329	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 666	1 844
Kassa och bank	18,19	34 012	60 599
Summa omsättningstillgångar		54 165	78 715
SUMMA TILLGÅNGAR		2 030 401	1 364 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	17	149 116	99 643
Övrigt tillskjutet kapital		1 867 359	1 754 612
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-1 272 551	-1 322 908
Summa eget kapital		743 923	531 347
Totalt eget kapital		743 923	531 347
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjutet skatteskuld	11	36 315	13 396
Långfristiga räntebärande skulder	18	1 124 672	745 611
Derivat	18	1 201	1 722
Långfristiga icke räntebärande skulder	18	794	497
Summa långfristiga skulder		1 162 982	761 226
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18,19	50 414	10 630
Leverantörsskulder		15 625	15 866
Övriga skulder		10 206	5 662
Aktuell skatteskuld		7 152	4 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	40 099	35 202
Summa kortfristiga skulder		123 496	72 087
Summa skulder		1 286 478	833 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 030 401	1 364 660
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	21	1 432 805	958 168
Eventalförpliktelser	21	0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2014-01-01	25 765	1 434 448	-1 366 359	93 854
Årets resultat			38 862	38 862
Övrigt totalresultat				0
Summa totalresultat	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	4 589	398 631
Utgående eget kapital 2014-12-31	99 643	1 754 612	-1 322 908	531 347
Ingående eget kapital 2015-01-01	99 643	1 754 612	-1 322 908	531 347
Årets resultat			66 357	66 357
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat			66 357	66 357
Nyemission				
Apportemission	49 473	112 987		162 460
- varav emissionskostnader		-240		-240
Indragning av aktier				
Utdelning - preferensaktier			-16 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	49 473	112 747	-16 000	146 220
Utgående eget kapital 2015-12-31	149 116	1 867 359	-1 272 551	743 923

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Tkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		107 736	69 144
Övriga ej likviditetspåverkande poster	22	-59 104	-49 381
Erhållen ränta	9,22	26	48
Betald ränta	10,22	-22 784	-20 411
Betald skatt	11	-3 718	-1 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		22 156	-2 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		6 447	-5 448
Förändringar rörelseskulder		-12 827	13 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 776	5 915
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		4786	-344 504
Avyttring av förvaltningsfastigheter		8 345	0
Investering i befintliga fastigheter		-16 736	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		-812	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 417	-344 504
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	372 630
Utdelning - preferensaktier		-16 000	-4 000
Långfristiga ej räntebärande skulder		1 655	313
Upptagna lån		24 500	402 193
Amortering/lösen av lån		-48 101	-372 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 946	398 352
Årets kassaflöde		-26 587	59 763
Likvida medel vid årets början		60 599	836
Likvida medel vid årets slut	22	34 012	60 599

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning	3,4	17 566	3 085
Administrationskostnader	4,5,6,7	-27 686	-12 068
Övriga rörelseintäkter	3	-	92
Rörelseresultat	3,4	-10 120	-8 891
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	17 953	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 801	-1 709
Resultat för skatt		32	-10 552
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		1 409	-
Resultat före skatt		1 441	-10 552
Uppskjuten skatt	11	-	3 447
Årets resultat		1 441	-7 105

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Tkr	2015	2014
Årets resultat	1 441	-7 105
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för året	1 441	-7 105

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	285 642	98 300
Fordringar hos koncernföretag	24	631 398	578 623
Uppskjuten skattefordran	11	3 447	3 447
Summa finansiella anläggningstillgångar		920 487	680 370
Summa anläggningstillgångar		920 487	680 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	71	633
Aktuell skattefordran		60	60
Övriga fordringar		779	943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	798	1 055
Summa kortfristiga fordringar		1 708	2 691
Kassa och bank	18,19	2 227	21 138
Summa omsättningstillgångar		3 935	23 829
SUMMA TILLGÅNGAR		924 422	704 199

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, FORTS.

Tkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	149 116	99 643
Reservfond		4 323	4 323
Summa bundet eget kapital		153 439	103 966
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 616 212	1 503 225
Balanserat resultat		-1 140 099	-1 116 753
Årets resultat		1 441	-7 105
Summa fritt eget kapital		477 554	379 367
SUMMA EGET KAPITAL		630 993	483 333
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	37 462	0
Skulder till koncernföretag	24	213 173	214 207
Summa långfristiga skulder		250 635	214 207
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	33 800	0
Leverantörsskulder		2 687	2 039
Skatteskulder		147	0
Övriga skulder		3 175	2 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 985	1 755
Summa kortfristiga skulder		42 794	6 659
Summa skulder		293 429	220 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		924 422	704 199
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			
Ställda säkerheter	21	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	21	777 648	339 789

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	
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
Ingående eget kapital 2015-01-01	99 643	4 323	1 503 225	-1 123 858	483 333
Årets resultat				1 441	1 441
Indragning av aktier					
Utdelning preferensaktier				-16 000	-16 000
Nyemission					
- varav emissionskostnader				-240	-240
Apportemission	49 473		112 986		162 459
Summa transaktioner med bolagets ägare	49 473	0	112 986	-14 799	147 660
Utgående eget kapital 2015-12-31	149 116	4 323	1 616 211	-1 138 657	630 993

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 120	-8 891
Erhållen ränta	22	17 953	48
Betald ränta	22	-6 884	-1 709
Betald skatt		-171	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		778	-10 443
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		1 219	-1 553
Förändringar rörelseskulder		1 353	3 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 350	-8 529
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier i dotterföretag		-10 261	-8 300
Återbetalning/utlåning till koncernföretag		5 034	-544 021
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 227	-552 321
Finansieringsverksamheten			
Nyemission - kontant		0	372 630
Utdelning - preferensaktier		-16 000	-4 000
Lån från koncernföretag	24	-1 034	213 323
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 034	581 953
Årets kassaflöde		-18 911	21 103
Likvida medel vid årets början		21 138	35
Likvida medel vid årets slut		2 227	21 138

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.

Principer vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

anskaffningsvärde, verkligt värde över totalresultatet och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificerats 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.

Följande nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

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

De standarder och uttalanden som koncernen tillämpar för första gången under 2015 är:

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.

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 upprättade av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag för de som följer nedan:

IFRS 9 Finansiella Instrument

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014 och ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden behåller men förenklar värderingsmodellerna och innehåller tre värderingskategorier för finansiella tillgångar: upplupet

IFRS 15 Revenue from contracts with customers

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

IFRS 16 Leases

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

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

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

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

Klassificering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

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

Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som skett under räkenskapsåret 2015 har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

Övriga Intäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. I det fall uppskjuten skatt föreligger beräknas den enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom 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. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i två värderingsgrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av två grupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärdet samt finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. 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.

Likvida medel

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

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Skulder

Skulder avser låne- och rörelseskulder. Lånen tas upp till upplupet anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. 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 2015/2016. Externvärderingarna har genomförts av Nordier Property Advisors AB samt NAI Svefa. Värderingsmodellen som används av de externa värderarna är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. 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.

Beräkning av fastighetens verkliga värde

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

Värderingsunderlag

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

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Amastens förvaltare, gjort

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

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder 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, ytteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärde

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

Kalkylperioderna

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

Värderingsmetodik

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

Värderingsmodell

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Leasingavtal

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

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

Ersättning vid uppsägningar

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

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsmetoden.

Intäkter

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

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

Finansiella garantier

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

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Not 2 – Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Skatt

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

Amastenkongern förfogar över förlustavdrag uppgående till 31,1 mkr. Bedömningen har gjorts att 29,3 mkr av dessa kan nyttjas under kommande år varvid en uppskjuten skattefordran redovisas.

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

Klassificering av förvärv

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

Not 3 – Intäkternas fördelning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	169 115	88 371	0	0
Management fee	0	0	17 566	3 085
Övriga tjänsteuppdrag	0	92	0	92
Summa	169 115	88 463	17 566	3 177

All försäljning från moderbolaget förutom 912 tkr (240 tkr) är internförsäljning. Alla kostnader är externa.

Not 4 – Segmentsrapportering

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

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

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Kommersiella lokaler, %	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr
Syd	44	66 556	1 073	78	22	94	600 400
Mitt	116	134 515	1 121	55	45	97	1 046 500
Norr	14	50 853	298	31	69	94	326 300
Totalt	174	251 924	2 492	60	40	96	1 973 200

Tkr	Mitt		Norr		Syd		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	93 614	42 415	25 486	11 259	50 015	34 697	169 115	88 371
Fastighetskostnader	-39 776	-21 413	-19 660	-8 198	-30 320	-19 908	-89 757	-49 519
Driftsöverskott	53 838	21 002	5 826	3 061	19 694	14 789	79 358	38 852
Orealiserade värdeförändringar	48 815	28 982	-12 246	1 975	21 494	15 778	58 063	46 735
Realiserade värdeförändringar			1 041				1 041	
Res inkl. värdeförändringar	102 653	49 984	-5 379	5 036	41 188	30 567	138 462	85 587
Ofördelade poster:								
Förvaltnings- och administrationskostnader							-30 726	-16 683
Övriga rörelseintäkter								240
Rörelseresultat							107 736	69 144
Räntenetto							-22 758	-19 546
Derivat							521	-203
Skatt							-19 142	-10 533
Årets resultat							66 357	38 862

Not 5 – Anställda och personalkostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	18	8	8	3
varav kvinnor	6	3	1	0

Per 31 december 2015 bestod styrelsen av 5 personer, varav 2 kvinnor och 3 män. Övriga ledande befattningshavare utgörs av 4 personer inklusive vd.

Löner, arvoden och förmåner, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelse och ledande befattningshavare				
Grundlön	4 921	3 453	4 921	4 072
Förmåner	92	8	92	8
Övriga anställda				
Grundlön	5 253	1 939	1 923	12
Förmåner	86	-	86	-
Totalsumma	10 352	5 400	7 022	4 092

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelse och ledande befattningshavare	1 809	1 186	1 809	1 186
Övriga anställda	1 694	609	599	4
Avtalsenliga pensionskostnader				
Styrelse och ledande befattningshavare	1 049	654	1 049	654
Övriga anställda	400	93	229	-
Totalsumma	4 952	2 542	3 686	1 844
Totalsumma löner inkl sociala kostnader	15 304	7 942	10 708	5 936

2015-01-01–2015-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön		Pensionskostnad	Summa
		styrelsearvode	Förmåner		
Rickard Backlund	Styrelseordförande	300	-	-	300
Christian Hahne	Styrelseledamot	100	-	-	100
Gert Persson	Styrelseledamot	100	-	-	100
Veronika Sjödin	Styrelseledamot	100	-	-	100
Elisabeth Norman ¹⁾	Styrelseledamot	77	-	-	77
Thomas Melin	Styrelseledamot	25	-	-	25
Lars-Erik Wenehed ¹⁾	Styrelseledamot	52	-	-	52
David Dahlgren	VD	1 783	44	415	2 154
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)		2 524	48	633	3 004
Total		5 061	92	1 048	6 201

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

1) Styrelsearvode faktureras från bolag och ingår ej ovan.

2014-01-01–2014-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön		Pensionskostnad	Summa
		styrelsearvode	Förmåner		
Rickard Backlund	Styrelseordförande	175	0	0	175
Christian Hahne	Styrelseledamot	58	0	0	58
Gert Persson	Styrelseledamot	94	0	0	94
Veronika Sjödin	Styrelseledamot	94	0	0	94
Thomas Melin ²⁾	Styrelseledamot	496	0	75	571
David Dahlgren ³⁾	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

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

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

Not 6 – Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
BDO				
Revisionsuppdraget	1 475	415	1 475	415
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	325	328	325	328
Skatterådgivning	3	40	3	40
Summa	1 803	783	1 803	783

Not 7 – Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetskostnader	89 757	49 513	0	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	30 726	16 689	27 686	12 068
Summa	120 483	66 202	27 686	12 068

Uppdelning per kostnadslag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Taxebundna fastighetskostnader	50 906	26 881	-	-
Skötsel och förvaltningskostnader	35 429	21 330	-	-
Övriga externa kostnader	18 722	9 670	14 476	6 132
Personalkostnader	14 937	8 321	10 210	5 936
Avskrivningar	489	0	-	-
Summa	120 483	66 202	27 686	12 068

Samtliga direkta förvaltningskostnader är hänförliga till förvaltningsfastigheter som är intäktsgenererande.

Not 8 – Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Tkr				
Årets leasingkostnader	1 042	597	824	308
Framtida leasingkostnader				
Leasingkostnader kommande 12 månader	534	414	479	91
Leasingkostnader senare än ett år men tidigare än fem år	893	746	754	443
Summa	1 427	1 160	1 233	534

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

Moderbolaget har inga avtal där det är leasegivare.

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Tkr	Koncernen	
	2015	2014
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	127 871	105 559
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	24 667	34 411
1-5 år	168 347	50 120
>5 år	19 611	1 772
Summa	212 625	86 303

Not 9 – Finansiella intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	26	48	2	48
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	17 951	0
Summa	26	48	17 953	48

Not 10 – Finansiella kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader	22 784	19 589	1 005	1 709
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	6 796	0
Summa	22 784	19 589	7 801	1 709

Not 11 – Skatter

Redovisade i resultaträkningen.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)				
Aktuell skatt	-681	-1 641	0	0
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-21 175	-12 333	0	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	1 959	4 480	0	3 447
Upplöst uppskjuten skatt avseende temporära skillnader vid försäljning	0	0	0	0
Förändring av periodiseringsfonder	755	-1 039	0	0
Summa uppskjuten skatt	-18 461	-8 892	0	3 447
Totalt redovisad skatt	-19 142	-10 533	0	3 447

Avstämning av effektiv skatt

Tkr	Koncernen			
	2015, %	2015	2014, %	2014
Resultat före skatt		85 499		49 395
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	-18 810	22	-10 867
Övriga ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc.	0	-31	0	214
Förändring ej värderat underskottsavdrag	0	-301	-1	120
Redovisad effektiv skatt	22	-19 142	21	-10 533

Tkr	Moderbolaget			
	2015, %	2015	2014, %	2014
Resultat före skatt		1 441		-10 552
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	-317	22	2 321
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc.	1	-18	0	-29
Förändring ej värderat underskottsavdrag	23	335	11	1 155
Redovisad effektiv skatt	0	0	33	3 447

Not 11 – Skatter, forts

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:

Tkr	Koncernen 2015			Koncernen 2014		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter		-42 069	-42 069	-	-16 946	-16 946
Derivat	264	-	264	379	-	379
Underskottsavdrag	6 439	-	6 439	4 480	-	4 480
Obeskattade reserver etc.	-	-949	-949	-	-1 309	-1 309
Kvittning	-6 703	6 703	0	-4 859	4 859	0
Summa	0	-36 315	-36 315	0	-13 396	-13 396

Tkr	Moderbolaget 2015			Moderbolaget 2014		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	3 447	-	3 447	3 447	-	3 447
Summa	3 447		3 447	3 447		3 447

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

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

Tkr	Moderbolaget 2014			
	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

Not 12 – Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 50 357 Tkr (30 862) och ett vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgående

till 113 246 457 stycken (58 009 936). För detaljerad information kring utvecklingen av antalet utestående aktier hänvisas till not 17.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

Tusental aktier	Moderbolaget	
	2015	2014
Totalt antal aktier 1 Januari	98 843	17 177
Effekt av förändrat antal aktier	14 403	40 833
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	113 246	58 010

Not 13 – 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 2015 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 2015
Verkligt värde	1 973 mkr
Kalkylperiod	Fem år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	Mellan 4,15 och 10,0 procent
Genomsnittligt avkastningskrav	6,9 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	6,2-12,2 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 +/- 98,65 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 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. I Ronneby har avtal med kommunen tecknats avseende ett LSS-boende, där den förväntade investeringen är cirka 1 mkr.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar,

Not 13 – Förvaltningsfastigheter och övriga materiella anläggningstillgångar, forts

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 unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Kalkylperioderna

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

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

Besiktning av fastigheterna

Fastigheterna besiktigas av värderingsmännen enligt ett rullande schema. Samtliga fastigheter har besiktigats under 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 2015 till 1 973 mkr (1 286). För helåret 2015 uppgick värdeförändringarna till 59,1 mkr (47,0). De orealiserade värdeförändringarna var 58,1 mkr (47,0) och realiserade värdeförändringarna uppgick till 1,0 mkr (0). Amastens fastighetsbestånd har per den 31 december 2015 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 6,9 procent (7,0).

Känslighetsanalys	Värde effekt, mkr
Förändring av direktavkastning +/-25 baspunkter	67
Förändring av kostnader +/-5%	71
Förändring av vakansgrad +/-2 procentenheter	63
Förändring av hyra +/-5%	168

Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2015	2014
Ingående verkligt värde	1 285 500	348 462
Förvärv	648 000	890 000
Investeringar i befintliga fastigheter	16 737	303
Värdeförändringar	58 063	46 735
Försäljningar	-35 100	0
Utgående verkligt värde	1 973 200	1 285 500

Not 14 – Övriga materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	709	0	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Årets utrangeringar	0	0	0	0
Inventarier i förvärvade bolag	3 736	709	0	0
Utgående balans	4 445	709	0	0
Avskrivningar				
Ingående balans	-264	0	0	0
Utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar inkl. förvärvade avskrivningar	-1 145	-264	0	0
Utgående balans	-1 409	-264	0	0
Redovisat värde	3 036	445	0	0

Not 15 – Finansiella fordringar

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

kundfordringen förväntas inflyta. 2015 års resultat har belastats med konstaterade och befarade kundförluster uppgående till 2 601 mkr. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt.

Tkr	Koncernen	
	2015	2014
Åldersfördelning kundfordringar		
0-29 dagar	363	393
30-89 dagar	384	1424
90 > dagar	8106	6070
Summa	8 853	7 886
Osäkra kundfordringar	-4924	-2692
Kundfordringar netto	3 929	5 194
Osäkra kundfordringar		
Ingående balans	2 692	1 384
Årets nedskrivningar inklusive förvärvat balans	2 419	1 308
Återförda konstaterade kundförluster	-187	283
Utgående balans	4 924	2 692

Utöver sammanställningen ovan finns fordringar på Melithokoncernen som beskrivs i Not 25.

Not 16 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Försäkringar	5	115	5	21
Hysesintäkter	0	113	0	113
Fastighetskostnader	868	670	0	0
Övriga poster	793	945	793	921
Summa	1 666	1 843	798	1 055

Not 17 – Aktiekapitalets utveckling

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 149 116 148 kronor, fördelat på 148 316 148 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 2015 till 14 386. Under året genomfördes apportemissioner om sammanlagt 49 472 845 aktier hänförligt till genomförda fastighetsförvärv. Nuvarande A-aktier är tidigare B-aktier. Tidigare A-aktieklass har upphört.

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

1) Beslutad av extra bolagsstämma den 10 januari 2013.

Not 18 – Finansiella risker och finanspolicier

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 enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Amastens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Amasten är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar kan det medföra negativ påverkan på bolagets resultat såväl som kassaflöde.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Amastens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Amasten väljer för bindningstiden på räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade 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. Nuvarande belåningsgrad uppgår till 58 procent och ska ej överstiga 70 procent. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns ingen garanti att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisker

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

Räntebärande skulder

År	Koncernen				Moderbolaget
	Kreditbindning		Räntebindning		Kreditbindning
	Belopp, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr
2016	449 585	2,44	791 417	2,32	33 805
2017	470 544	2,35	341 389	2,56	4 800
2018	136 320	2,21	21 000	4,00	232 650
2019	2 700	4,00	-	0,00	2 700
2020	10 480	4,00	21 280	4,00	10 480
>2020	105 457	3,06	-	0,00	-
Summa/Snitt	1 175 086	2,45	1 175 086	2,45	284 435

Se även känslighetsanalys i Förvaltningsberättelsen sid 30.

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

Derivatinstrument

I ett av koncernens bolag finns en ränteswap om ett nominellt värde av 18 mkr. Återstående löptid var vid årsskiftet 1,5 år, och per 2015-12-31 hade denna ett marknadsvärde på -1,2 mkr (-1,7). Derivatinstrument är värderade enligt värderingsnivå 2.

Derivatinstrument	Belopp, Mkr	Återstående löptid, datum	Räntenivå, %	Marknadsvärde, mkr
Ränteswap	18	2017-05-29	3,74	-1,2

Not 18 – Finansiella risker och finanspolicyer, forts

Tkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen derivat		Övriga skulder		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Koncernen										
Kundfordringar	3 929	5 194					3 929	5 194	3 929	5 194
Övriga fordringar	13 229	10 970					13 229	10 970	13 229	10 970
Likvida medel	34 012	60 599					34 012	60 599	34 012	60 599
Summa fordringar	51 170	76 763	0	0	0	0	51 170	76 763	51 170	76 763
Långfristiga räntebärande skulder					1 124 672	745 611	1 124 672	745 611	1 124 672	745 611
Derivat			1 201	1 722			1 201	1 722	1 201	1 722
Långfristiga icke räntebärande skulder					794	497	794	497	794	497
Kortfristiga räntebärande skulder					50 614	10 630	50 614	10 630	50 614	10 630
Leverantörsskulder					15 625	15 866	15 625	15 866	15 625	15 866
Övriga skulder					10 206	5 662	10 206	5 662	10 206	5 662
Summa skulder			1 201	1 722	1 201 911	778 266	1 203 112	779 988	1 203 112	779 988
Moderbolaget										
Fordringar på koncernföretag	631 398	578 623					631 398	578 623	631 398	578 623
Kundfordringar	71	633					71	633	71	633
Övriga fordringar	779	943					779	943	779	943
Likvida medel	2 227	21 138					2 227	21 138	2 227	21 138
Summa fordringar	634 475	601 337					634 475	601 337	634 475	601 337
Räntebärande skulder					71 262	0	71 262	0	71 262	0
Skulder till koncernföretag					213 173	214 207	213 173	214 207	213 173	214 207
Leverantörsskulder					2 687	2 039	2 687	2 039	2 687	2 039
Övriga skulder					3 175	2 865	3 175	2 865	3 175	2 865
Summa skulder					290 297	219 111	290 297	219 111	290 297	219 111

Not 19 – Checkräkningskredit

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Beviljad kreditlimit	5 000	1 000	0	0
Utnyttjad del	-7	-962	0	0
Outnyttjad del	4 993	38	0	0

Not 20 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Personalkostnader	1 838	1 439	1 020	825
Räntekostnader	2 015	546	917	0
Förskottbetalda hyror	29 148	27 224	0	0
Fastighetskostnader	6 015	4 268	0	0
Övriga poster	1 084	1 725	1 050	930
Summa	40 100	35 202	2 987	1 755

Not 21 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ställda säkerheter för egen räkning				
Fastighetsinteckningar	1 394 031	946 148	0	0
Företagsinteckningar	1 500	1 500	0	0
Pantsatta aktier	37 274	10 520	0	0
Summa	1 432 805	958 168	0	0
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelse	0	0	777 648	339 789
Summa	0	0	777 648	339 789

Not 22 – Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	34 012	60 599	2 227	21 138
Summa enligt balansräkningen	34 012	60 599	2 227	21 138
Summa enligt kassaflödesanalysen	34 012	60 599	2 227	21 138
Övriga ej likviditetspåverkande poster				
Ej realiserade värdoförändringar, fastigheter	-58 063	-46 735	0	0
Realiserade värdoförändringar, fastigheter	-1 041	0	0	0
Övriga ej likviditetspåverkande poster	0	-2 646	0	0
Summa	-59 104	-49 381	0	0
Betalda räntor och derivatkostnader				
Erhållen ränta	26	48	17 953	48
Betald ränta	-21 964	-19 778	-6 884	-1 709
Betald derivatkostnad	-820	-633	0	0
Summa	-22 758	-20 363	11 069	-1 661

Not 23 – Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget					
	2015	2014				
Ingående anskaffningsvärden						
Ingående balans	98 300	90 000				
Ågartillskott	187 342	0				
Förvärv	0	8 300				
Utgående anskaffningsvärde	285 642	98 300				
Utgående redovisat värde	285 642	98 300				
Redovisat värde						
Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2015	2014
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Helsingborg	1 000	100	276 657	90 000
Härnösand 1 AB	556707-9362	Härnösand	100 000	100	8 985	8 300
Summa					285 642	98 300

Not 23 – Andelar i koncernföretag, forts

Amasten Holding AB ägde per den 31 december 2015 indirekt via Amasten Bostäder AB eller dess dotterföretag 100 procent av aktierna i nedan redovisade bolag.

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %
Dorund AB	556704-6767	Helsingborg	1 000	100
Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet	556772-3993	Helsingborg	1 000	100
Halmkronan Fastighets AB	556667-9584	Helsingborg	4 000	100
Sle6 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	Osby	1 000	100
Osbysmeden 16 Fastigheter AB	556545-7164	Osby	1 000	100
Amasten Köpmanporten AB	556950-2395	Helsingborg	500	100
Amasten Perstorp 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 Violan Åstorp AB	556615-3192	Helsingborg	20 000	100
Amasten Olofström AB	556697-5107	Helsingborg	100	100
Amasten Trelleborg AB	556894-9241	Helsingborg	1 000	100
Amasten Finspång Köpmanporten 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 Karlskoga AB	556798-6269	Helsingborg	15 000	100
Amasten Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	Helsingborg	5 000	100
Amasten Karlevox AB	556715-4488	Helsingborg	1 000	100
Amasten Karlevox Två AB	556718-2364	Helsingborg	1 000	100
Amasten Violan Fastigheter i Karlskoga AB	556786-2486	Helsingborg	1 000	100
Amasten Skinnskatteberg AB	556509-5071	Stockholm	10 000	100
Amasten Sala AB	556975-6504	Stockholm	1 000	100
Amasten Strängnäs AB	556975-6520	Stockholm	1 000	100
Amasten Järna AB	556976-6925	Stockholm	1 000	100
Amasten Ronneby AB	556974-0763	Stockholm	500	100
Amasten Falun Timrå AB	556684-8999	Stockholm	1 000	100
Amasten Falun Timrå Holding AB	559018-1219	Stockholm	50 000	100
Amasten Falun AB	556676-4394	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 1 AB	556724-4826	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 2 AB	556730-5775	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 3 AB	556730-3374	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 4 AB	556730-3101	Stockholm	1 000	100

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

Dotterföretag	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 24 – Fordringar på/skulder till koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2015	2014
Fordringar		
Ingående balans	578 623	4 602
Förändring utlåning till dotterföretag	52 775	574 021
Utgående balans	631 398	578 623
Skulder		
Ingående balans	214 207	884
Förändring inlåning från dotterföretag	-1 034	213 323
Utgående balans	213 173	214 207

Fordringarna amorteras inte och förfallotiden ligger tre år fram i tiden.

Not 25 – Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen står ej under bestämmande inflytande från något specifikt bolag. Tre större aktieägare är Melitho AB samt Fastighets AB Balder och Sterner Stenhus Fastigheter AB. Fastighets AB Balder har styrelserepresentant i Amasten Holding AB. Sterner Stenhus Fastigheter har styrelserepresentant i Amasten Holding AB.

Moderbolaget

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

Inköp av varor och tjänster

Amasten holding hade mellan juli 2014 och 31 december 2015 ett förvaltningsavtal avseende den kamerala förvaltningen med Bovista Sweden AB, fastigheterna Amasten Finspång Bostad AB, Amasten Finspång Lokaler AB samt Amasten Skärblacka AB sköttes från

juli 2014 av Bovista. Mellan 1 januari 2015 och 31 december 2015 skötte Bovista Sweden AB kameral förvaltning av samtliga Amastens fastigheter. Bovista Sweden AB är ett helägt dotterföretag till Fastighets AB Balder. Inköpen från Bovista uppgick under 2015 till 3 706 673 kronor. Under 2014 hade Bolaget ett förvaltningsavtal med SEM. System Fastighets AB som kontrolleras av Melitho AB. Detta avtal upphörde den sista december 2014. Från och med 1 januari 2016 har den kamerala förvaltningen övergått till Matrisen Redovisning och Rådgivning AB.

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. Sterner Stenhus Fastigheter AB ställde i samband med förvärvet ut en revers på 29 mkr till Amasten Holding AB.

Not 26 – Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Amasten tecknade under februari månad, via dotterbolag, avtal om avyttring och frånträdde fastigheterna Borgmästareängen 6, 7 och 12 i centrala Landskrona i april. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen är 9,4 mkr, vilket motsvarar det tredje kvartalets värdering.

Vidare har Amasten under april månad, via dotterbolag, tecknat avtal om avyttring och frånträtt fastigheten Perstorp 21:7 i centrala Perstorp. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen är 20,0 mkr, vilket motsvarar den senaste värderingen vid årsskiftet. Frånträde skedde i samband med

undertecknandet av avtalet 8 april. Amasten Holding tecknade, via dotterbolag, avtal om att avyttra fastigheterna Kullerstads-Åby 2:48 och 3:7 i centrala Skärblacka i Norrköpings kommun. Det underliggande fastighetsvärdet om 11,5 mkr överstiger det tredje kvartalet 2015 års värdering med 6,5 procent. Frånträde skedde under april.

I spåren av ett förvärv av ett fastighetsbestånd i Härnösand som genomfördes i december 2015, emitterades 1 142 857 nya aktier som delbetalning till säljaren i samband med tillträdet i februari.

Not 27 – Uppgifter om moderbolaget

Amasten Holding AB (publ) är ett svenskregistrerat 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 2015 avser moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnda koncernen.

FÖRSÄKRAN

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 22 april 2016. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 19 maj 2016 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 2016-05-19 för fastställande.

Stockholm 2016-04-22

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Ilias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Christian Hahne
Styrelseledamot

Veronika Sjödin
Styrelseledamot

Gert Persson
Styrelseledamot

David Dahlgren
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-22
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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 28-65.

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 2015 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 2015 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 2015.

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.

Revisornas 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 22 april 2016

BDO Mälardalen AB

Jörgen Lövgren

Auktoriserad revisor

STYRELSE



RICKARD BACKLUND

Styrelseordförande sedan 2014

Född: 1950

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten.

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

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

Aktieinnehav: 253 135 stamaktier.



ELIAS GEORGIADIS

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1978

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

Utbildning: Gymnasieutbildning

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

Aktieinnehav: 25 053 528 stamaktier via Sterner Stenhus Fastigheter.



CHRISTIAN HAHNE

Styrelseledamot sedan 2014

Född: 1945

Huvudsaklig sysselsättning: Vice VD i Erik Selin Fastigheter AB.

Utbildning: Universitetsstudier i juridik och ekonomi.

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

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

Aktieinnehav: 956 891 stamaktier privat och via bolag.



VERONIKA SJÖDIN

Styrelseledamot sedan 2013

Född: 1955

Huvudsaklig sysselsättning: Administrativ chef

Utbildning: Gymnasieekonom, Lärarutbildning, flertalet utbildningar inom Fastighetsägarna.

Övrigt: Privat fastighetsägare och fastighetsförvaltare

1995-2007. Styrelseledamot i HSB Nordvästra Skåne

2004-2014. Intresseledamot i hyresnämnden 2005-2010.

Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd 2004-2008.

Aktieinnehav: 95 440 stamaktier och 25 preferensaktier.



ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1961

Huvudsaklig sysselsättning: Entreprenör inom fastighetsbranschen

Utbildning: Fil. Kand. Uppsala Universitet

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

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

Aktieinnehav: 356 270 stamaktier privat och via bolag.



GERT PERSSON

Styrelseledamot sedan 2013

Född: 1950

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad fastighetsmäklare med specialkompetens för kommersiella fastigheter

Utbildning: Gert Persson är fastighetsmäklare sedan 1974 och driver ett eget företag inom mäklari, förvaltning och ägare till olika fastighetsbolag. Han är verksam och huvudägare till Valvet Mäklarfirma AB sedan 1991. Bolagets huvudriktning är mäklari av villor, bostadsrätter, hyreshus/kommersiella fastigheter och förvaltning av egna objekt.

Aktieinnehav: 391 270 stamaktier via bolag.

REVISOR

REVISOR BDO MÄLARDALEN AB

Huvudansvarig revisor

Jörgen Lövgren född 1957, Auktoriserad revisor

Revisor i Amasten Holding AB sedan 2013

LEDNING



Per Jönsson

David Dahlgren

Martin Sersé

Olof Pergament

DAVID DAHLGREN VD

Anställd: 2014

Född: 1973

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

Bakgrund: Innan David blev VD i Amasten 2014, var han under sju år Norden-VD på Tavistock Group.

Fastighetsportföljen på Tavistock omfattade som mest 211 fastigheter i Skandinavien med ett fastighetsvärde på 6,5 miljarder kronor och bestod av kontors-, industri- och handelsfastigheter. Delar av beståndet var noterat på Londonbörsen. Dessförinnan arbetade David som investeringsrådgivare på Aberdeen Property Investors under drygt tre år. David började sin karriär i finansbranschen 1998.

Aktieinnehav: 448 270 stamaktier privat och via bolag.

MARTIN SERSÉ CFO

Anställd: 2015

Född: 1972

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

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

Aktieinnehav: 57 440 stamaktier och 50 preferensaktier.

OLOF PERGAMENT FÖRVALTNINGSCHEF

Anställd: 2014

Född: 1981

Utbildning: KTH Civilingenjör Samhällsbyggnad, Bygg- och Fastighetsekonomi.

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

Aktieinnehav: 328 135 stamaktier och 30 preferensaktier.

PER JÖNSSON REDOVISNINGSANSVARIG

Anställd: 2013

Född: 1978

Utbildning: Ekonom från Högskolan Kristianstad och Lunds universitet.

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

Aktieinnehav: 123 440 stamaktier.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella instrument

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

Resultat och periodens resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Totalt skuld över totalt eget kapital.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott 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



GUSTAF ENGELLAU, STOCKHOLM



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 2015