

Inbjudan till teckning av Preferensaktier och Stamaktier i Amasten Holding AB (publ)

30 maj 2014



INFORMATION TILL INVESTERARE

Generell information

Med "Amasten" eller "Bolaget" avses i detta prospekt, beroende på sammanhang, Amasten Holding AB (publ), organisationsnummer 556580-2526, ett eller flera dotterföretag till Amasten Holding AB (publ) eller den koncern i vilken Amasten Holding AB (publ) är moderbolag. Med "Koncernen" avses den koncern vari Amasten Holding AB (publ) är moderbolag. Med "Förvärvet" avses Bolagets villkorade förvärv av tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer.

Med anledning av styrelsens beslut att emittera stamaktier av serie A och preferensaktier av serie B ("Stamaktier" respektive "Preferensaktier") i Bolaget ("Nyemissionen" eller "Erbjudandet"), i syfte att delfinansiera Förvärvet samt för att stärka Bolagets finansiella ställning och därigenom bland annat möjliggöra ytterligare förvärv, har Bolaget upprättat detta prospekt ("Prospektet"). De nya Stamaktierna och Preferensaktierna som erbjuds genom Erbjudandet benämns härafter även "Nya Aktier".

Referenser till "Remium" avser Remium Nordic AB (publ), organisationsnummer 556101-9174. Vid hänvisningar till "First North" avses First North som organiserar av NASDAQ OMX Stockholm AB, organisationsnummer 556383-9058, och vid hänvisningar till "Euroclear" åsyftas Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.

Upprättande och registrering av Prospektet

Detta Prospekt har upprättats av Amastens styrelse i anledning av Erbjudandet. Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att olika sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.amasten.se, på Remiums hemsida, www.remium.com, och på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se. Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt. Papperskopior av Prospektet kan på begäran erhållas kostnadsfritt från Bolaget och Remium.

All information som lämnas i Prospektet bör nogt övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika förhållanden som framgår under avsnittet "Riskfaktorer" och som beskriver vissa risker som en investering i Amastens aktier kan innebära.

Erbjudandet att teckna aktier enligt Prospektet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i eller till land där distributionen eller Erbjudandet enligt Prospektet förutsätter ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot tillämpliga bestämmelser i sådant land.

Varken betald tecknad aktie ("BTA") eller de Nya Aktierna har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess senaste lydelse och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA, eller enligt tillämplig lag i Australien, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Hong Kong, Schweiz, Singapore eller Kanada, eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Prospektet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Anmälan om och teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och därmed får varken BTA eller Nya Aktier, direkt eller indirekt, erbjudas, överlåtas, utbjudas, säljas vidare eller levereras i eller till person med hemvist i dessa länder.

Framtidsinriktad information, marknadsinformation m.m.

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Framtidsinriktade uttalanden är gjorda av Amastens styrelse och är baserade på kända marknadsförhållanden. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet. Framtidsinriktade uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar, där detta framgår uttryckligen eller underförstått. Framtidsinriktad information baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för avgivandet av Prospektet och är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. Faktiska händelser och resultatutfall kan därför komma att skilja sig avsevärt från de framtidsinriktade uttalandena, till följd av risker och andra faktorer som Bolagets verksamhet påverkas av. Någon försäkran att bedömningar som görs i detta Prospekt avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för avgivandet av detta Prospekt.

Information från tredje part

Bolaget har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som har använts av tredje part vid upprättandet av information som använts i Prospektet. I de fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget således endast för att informationen har återgivits korrekt och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid ej gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i Prospektet inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Finansiell rådgivare samt emissionsinstitut

Remium är finansiell rådgivare och har biträdd Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget friskriver sig Remium från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt. Remium agerar emissionsinstitut i anledning av Erbjudandet.

Twist

Twist som uppkommer i anledning av innehållet i detta Prospekt och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta Prospekt och Erbjudandet.

Innehåll

Sammanfattning	2	Resultatprognos	65
Risikfaktorer	18	Revisorsrapport avseende resultatprognos	69
Inbjudan till teckning av aktier i Amasten Holding AB (publ)	23	Finansiell information i sammandrag	70
Bakgrund och motiv	25	Kommentarer till den finansiella utvecklingen	73
Amastens Preferensaktier i korthet	26	Kapitalstruktur och annan finansiell information	75
Villkor och anvisningar	27	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	78
Vd har ordet	30	Bolagets styrelse, ledande befattningshavare och revisor	83
Marknadsöversikt	31	Bolagsstyrning	86
Bolaget och verksamheten	37	Legala frågor och kompletterande information	90
Fastighetsbeståndet	41	Skattefrågor i Sverige	97
Förvärvat fastighetsbestånd	43	Bolagsordning	99
Fastighetsvärdering	45	Handlingar införlivade genom hänvisning	101
Fastighetsförteckning	54	Handlingar tillgängliga för inspektion	102
Proformaräkenskaper	55	Adresser	103
Revisorsrapport avseende proformaredovisning	64		

Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier i nyemissionen

Högst 800 000 Preferensaktier och högst 56 666 700 Stamaktier kommer att emitteras i Nyemissionen.

Vid utnyttjande av övertilldelningsoption i form av en riktad emission av Stamaktier kommer ytterligare högst 16 666 700 nya Stamaktier att emitteras. Teckningskursen och teckningsperioden för dessa ytterligare Stamaktier kommer i sådant fall att vara samma som för de första 56 666 700 emitterade Stamaktierna i Erbjudandet.

Teckningskurs

Teckningskursen är 250 SEK per Preferensaktie och 3 SEK per Stamaktie.

Viktiga datum

Anmälningssperioden	2 juni – 13 juni 2014
Offentliggörande av utfall	omkring 16 juni 2014
Likviddag	19 juni 2014

Övrigt

Handelsplats	First North
ISIN-kod för Preferensaktierna	SE0005933322
ISIN-kod för Stamaktierna	SE0005034550
ISIN-kod för BTA avseende Preferensaktierna	SE0005993375
ISIN-kod för BTA avseende Stamaktierna	SE0005993367
Kortnamn för Preferensaktierna på First North	AMAST PREF
Kortnamn för Stamaktierna på First North	AMAST

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2014	18 juli 2014
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2014	24 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	26 februari 2015

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av punkter som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller de punkter som ska ingå i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom inte alla punkter är tillämpliga, finns det luckor i numreringen av punkterna. Även om en punkt i och för sig ska ingå i nu aktuell sammanfattning, kan det förekomma att relevant information beträffande sådan punkt saknas. I dessa fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen ”Ej tillämplig”.

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	<i>Finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig. Nyemissionen omfattas inte av finansiella mellanhänder.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

B.1	<i>Firma</i>	Bolagets registrerade firma är Amasten Holding AB (publ), med organisationsnummer 556580-2526. Bolagets Stamaktie är listad på NASDAQ OMX First North med kortnamn AMAST och ISIN-kod SE0005034550.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Bolaget har sitt registrerade säte i Helsingborgs kommun, Skåne län och registrerades hos Bolagsverket den 25 november 1999. Bolaget är ett publikt (publ) aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 fattades beslut om att sätet ska ändras till Stockholm. Beslutet har dock ännu ej registrerats hos Bolagsverket.
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Amasten är ett fastighetsbolag med verksamhet i Sverige som äger hyresfastigheter med i huvudsak bostäder samt till viss del lokaler och kontor. Amasten äger i dagsläget fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Osby, Karlshamn och Sollefteå. Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgår till totalt cirka 348 MSEK.
B.4a	<i>Beskrivning av trender i branschen</i>	Nedan framgår de huvudsakliga trenderna i Amastens marknad. Det allmänna investerarintresset för fastigheter är starkt till följd av konjunkturförbättring, låga räntor, låg avkastning på alternativa direktavkastande tillgångsslag och en omvärld med flertalet osäkerhetsfaktorer. Under 2013 omsattes fastigheter till ett värde om cirka 100 miljarder SEK vilket är i linje med snittet de senaste tio åren. Den främsta konkurrensen återfinns främst i storstäderna och regionstäder och speciellt rörande fastigheter i centrala lägen. Det stärker Amasten i uppfattningen att Bolagets fokus på mindre och medelstora orter kommer att präglas av mindre konkurrens, lägre priser och högre direktavkastning, vilket gynnar ett kassaflydesdrivet bolag som Amasten. I takt med att den internationella konjunkturen sakta fortsätter att förbättras kan också den svenska ekonomin förväntas förbättras under 2014 och kommande år. Amastens sammantagna bild av konjunkturen med ökad tillväxt, sjunkande arbetslöshet och fortsatt låga räntor medför att Bolaget ser en gynnsam utveckling för efterfrågan på bostäder och lokaler.

B.5	Koncern	Amasten är moderbolag inom den koncern som består av det direktägda dotterbolaget Amasten Bostäder AB och de dotterbolag som ägs genom det direktägda dotterbolaget. Samtliga dotterbolag är belägna i Sverige och driver verksamhet inom Koncernens verksamhetsområden.																																																																																																																																							
B.6	Större aktieägare samt kontroll av Bolaget	Thomas Melin är ägare till Melihto AB (med tidigare firmanamn Amasten AB), vars innehav, per den 31 mars 2014, uppgick till 12 832 143 aktier i Amasten, motsvarande cirka 74,71 procent av Bolagets kapital och röster. Per den 31 mars 2014 hade Amasten 14 306 aktieägare. Totalt uppgick antalet aktier och röster vid tidpunkten till 17 176 569. Bolagets tio största aktieägars innehav uppgick vid denna tidpunkt till totalt cirka 83,49 procent vilket fördelas enligt tabellen nedan. <table><thead><tr><th>Aktieägare</th><th>Antal aktier</th><th>Ägarandel/ Röstandel (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Melihto AB (med tidigare firmanamn Amasten AB)</td><td>12 832 143</td><td>74,71</td></tr><tr><td>Östersjöstiftelsen</td><td>411 744</td><td>2,40</td></tr><tr><td>SIX SIG AG, W8IMY</td><td>202 685</td><td>1,18</td></tr><tr><td>Kåre Gilstring</td><td>202 500</td><td>1,18</td></tr><tr><td>Jan Alvé</td><td>171 086</td><td>1,00</td></tr><tr><td>Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension</td><td>171 002</td><td>1,00</td></tr><tr><td>Mariegården Investment AB</td><td>150 150</td><td>0,87</td></tr><tr><td>Malin Gilstring</td><td>70 000</td><td>0,41</td></tr><tr><td>Stein Åge Bang Pedersen</td><td>67 500</td><td>0,39</td></tr><tr><td>Robur Försäkring AB</td><td>60 879</td><td>0,35</td></tr><tr><td>Summa 10 största aktieägarna</td><td>14 339 689</td><td>83,49</td></tr><tr><td>Övriga aktieägare</td><td>2 836 880</td><td>16,51</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>17 176 569</td><td>100,0</td></tr></tbody></table>	Aktieägare	Antal aktier	Ägarandel/ Röstandel (%)	Melihto AB (med tidigare firmanamn Amasten AB)	12 832 143	74,71	Östersjöstiftelsen	411 744	2,40	SIX SIG AG, W8IMY	202 685	1,18	Kåre Gilstring	202 500	1,18	Jan Alvé	171 086	1,00	Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	171 002	1,00	Mariegården Investment AB	150 150	0,87	Malin Gilstring	70 000	0,41	Stein Åge Bang Pedersen	67 500	0,39	Robur Försäkring AB	60 879	0,35	Summa 10 största aktieägarna	14 339 689	83,49	Övriga aktieägare	2 836 880	16,51	Totalt	17 176 569	100,0																																																																																													
Aktieägare	Antal aktier	Ägarandel/ Röstandel (%)																																																																																																																																							
Melihto AB (med tidigare firmanamn Amasten AB)	12 832 143	74,71																																																																																																																																							
Östersjöstiftelsen	411 744	2,40																																																																																																																																							
SIX SIG AG, W8IMY	202 685	1,18																																																																																																																																							
Kåre Gilstring	202 500	1,18																																																																																																																																							
Jan Alvé	171 086	1,00																																																																																																																																							
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	171 002	1,00																																																																																																																																							
Mariegården Investment AB	150 150	0,87																																																																																																																																							
Malin Gilstring	70 000	0,41																																																																																																																																							
Stein Åge Bang Pedersen	67 500	0,39																																																																																																																																							
Robur Försäkring AB	60 879	0,35																																																																																																																																							
Summa 10 största aktieägarna	14 339 689	83,49																																																																																																																																							
Övriga aktieägare	2 836 880	16,51																																																																																																																																							
Totalt	17 176 569	100,0																																																																																																																																							
B.7	Urvald historisk finansiell information	Resultaträkningar i sammandrag <table><thead><tr><th>Amasten-koncernen</th><th>Jan-mars 2014</th><th>Jan-mars 2013</th><th>Jan-dec 2013</th><th>Jan-dec 2012</th></tr></thead><tbody><tr><td>Periodens resultat i korthet, MSEK</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Totala intäkter</td><td>8,5</td><td>6,5</td><td>27,6</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Fastighets- och rörelsekostnader</td><td>-5,4</td><td>-4,3</td><td>-15,3</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Driftnetto</td><td>3,1</td><td>2,1</td><td>12,3</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Central administration</td><td>-2,0</td><td>-1,5</td><td>-7,2</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Värdeförändringar fastigheter</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Rörelseresultat</td><td>1,2</td><td>0,6</td><td>5,1</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Räntenetto</td><td>-2,2</td><td>-1,7</td><td>-6,9</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Värdeförändringar derivat</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>-1,5</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Förvaltningsresultat</td><td>-1,0</td><td>-1,1</td><td>-3,3</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Aktuell skatt</td><td>0,0</td><td>-0,1</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Uppskjuten skatt</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Resultat efter skatt</td><td>-1,0</td><td>-1,2</td><td>-3,3</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Avvecklingskostn. tidigare verksamhet</td><td>0,0</td><td>-4,4</td><td>-4,4</td><td>-9,1</td></tr><tr><td>Resultat efter skatt inkl. avveckling</td><td>-1,0</td><td>-5,6</td><td>-7,6</td><td>-9,1</td></tr></tbody></table> Balansräkningar i sammandrag <table><thead><tr><th>Koncernen (MSEK)</th><th>2014-03-31</th><th>2013-03-31</th><th>2013-12-31</th><th>2012-12-31</th></tr></thead><tbody><tr><td>TILLGÅNGAR</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Materiella anläggningstillgångar</td><td>348,5</td><td>285,0</td><td>348,5</td><td>0</td></tr><tr><td>Summa anläggningstillgångar</td><td>348,5</td><td>285,0</td><td>348,5</td><td>0</td></tr><tr><td>Summa omsättningstillgångar</td><td>9,0</td><td>10,7</td><td>6,1</td><td>22,7</td></tr><tr><td>SUMMA TILLGÅNGAR</td><td>357,5</td><td>295,7</td><td>354,5</td><td>22,7</td></tr><tr><td>Summa eget kapital</td><td>92,8</td><td>96,1</td><td>93,9</td><td>17,2</td></tr><tr><td>Summa kortfristiga skulder</td><td>20,3</td><td>12,9</td><td>14,7</td><td>0,8</td></tr><tr><td>Summa långfristiga skulder</td><td>244,4</td><td>186,7</td><td>246</td><td>0</td></tr><tr><td>Övriga skulder</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>4,7</td></tr><tr><td>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</td><td>357,5</td><td>295,7</td><td>354,5</td><td>22,7</td></tr></tbody></table>	Amasten-koncernen	Jan-mars 2014	Jan-mars 2013	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Periodens resultat i korthet, MSEK					Totala intäkter	8,5	6,5	27,6	0,0	Fastighets- och rörelsekostnader	-5,4	-4,3	-15,3	0,0	Driftnetto	3,1	2,1	12,3	0,0	Central administration	-2,0	-1,5	-7,2	0,0	Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	Rörelseresultat	1,2	0,6	5,1	0,0	Räntenetto	-2,2	-1,7	-6,9	0,0	Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	-1,5	0,0	Förvaltningsresultat	-1,0	-1,1	-3,3	0,0	Aktuell skatt	0,0	-0,1	0,0	0,0	Uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	Resultat efter skatt	-1,0	-1,2	-3,3	0,0	Avvecklingskostn. tidigare verksamhet	0,0	-4,4	-4,4	-9,1	Resultat efter skatt inkl. avveckling	-1,0	-5,6	-7,6	-9,1	Koncernen (MSEK)	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31	2012-12-31	TILLGÅNGAR					Materiella anläggningstillgångar	348,5	285,0	348,5	0	Summa anläggningstillgångar	348,5	285,0	348,5	0	Summa omsättningstillgångar	9,0	10,7	6,1	22,7	SUMMA TILLGÅNGAR	357,5	295,7	354,5	22,7	Summa eget kapital	92,8	96,1	93,9	17,2	Summa kortfristiga skulder	20,3	12,9	14,7	0,8	Summa långfristiga skulder	244,4	186,7	246	0	Övriga skulder	0	0	0	4,7	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	357,5	295,7	354,5	22,7
Amasten-koncernen	Jan-mars 2014	Jan-mars 2013	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012																																																																																																																																					
Periodens resultat i korthet, MSEK																																																																																																																																									
Totala intäkter	8,5	6,5	27,6	0,0																																																																																																																																					
Fastighets- och rörelsekostnader	-5,4	-4,3	-15,3	0,0																																																																																																																																					
Driftnetto	3,1	2,1	12,3	0,0																																																																																																																																					
Central administration	-2,0	-1,5	-7,2	0,0																																																																																																																																					
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0																																																																																																																																					
Rörelseresultat	1,2	0,6	5,1	0,0																																																																																																																																					
Räntenetto	-2,2	-1,7	-6,9	0,0																																																																																																																																					
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	-1,5	0,0																																																																																																																																					
Förvaltningsresultat	-1,0	-1,1	-3,3	0,0																																																																																																																																					
Aktuell skatt	0,0	-0,1	0,0	0,0																																																																																																																																					
Uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0	0,0																																																																																																																																					
Resultat efter skatt	-1,0	-1,2	-3,3	0,0																																																																																																																																					
Avvecklingskostn. tidigare verksamhet	0,0	-4,4	-4,4	-9,1																																																																																																																																					
Resultat efter skatt inkl. avveckling	-1,0	-5,6	-7,6	-9,1																																																																																																																																					
Koncernen (MSEK)	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31	2012-12-31																																																																																																																																					
TILLGÅNGAR																																																																																																																																									
Materiella anläggningstillgångar	348,5	285,0	348,5	0																																																																																																																																					
Summa anläggningstillgångar	348,5	285,0	348,5	0																																																																																																																																					
Summa omsättningstillgångar	9,0	10,7	6,1	22,7																																																																																																																																					
SUMMA TILLGÅNGAR	357,5	295,7	354,5	22,7																																																																																																																																					
Summa eget kapital	92,8	96,1	93,9	17,2																																																																																																																																					
Summa kortfristiga skulder	20,3	12,9	14,7	0,8																																																																																																																																					
Summa långfristiga skulder	244,4	186,7	246	0																																																																																																																																					
Övriga skulder	0	0	0	4,7																																																																																																																																					
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	357,5	295,7	354,5	22,7																																																																																																																																					

B.7

Utvald historisk finansiell information, forts.

Kassaflödesanalyser i sammandrag

	2014-01-01 2014-03-31	2013-01-01 2013-03-31	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Koncernen (MSEK)	3 månader	3 månader	12 månader	12 månader
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,8	3,5	-16,1	-19,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-3,6	20,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,4	-10,3	7,0	0
Periodens kassaflöde	0,4	-6,7	-12,7	1,5

Nyckeltal

	2014-01-01 2014-03-31	2013-01-01 2013-03-31	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
	3 månader	3 månader	12 månader	12 månader
Finansiering				
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	1,9	2,6	n.a.
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	Neg	Neg	n.a.
Belåningsgrad, procent	66,6	62,8	67,6	n.a.
Soliditet, procent	26	32,5	26	n.a.
Avkastning på eget kapital, procent	Neg	Neg	Neg	Neg
Fastigheter och förvaltning				
Redovisat värde, MSEK	348,5	285,0	348,5	n.a.
Direktavkastning, procent	3,6	3,6	3,7	n.a.
Överskottsgrad, procent	37	40	41	n.a.
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	90	84	93	n.a.
Hyresnivå, SEK/kvm	774	787	791	n.a.
Hyresvärde, SEK/kvm	910	918	918	n.a.
Uthyrningsbar yta, tkvm	43 985	30 741	30 741	n.a.
Marknadsvärde, KSEK/kvm	7 922	8 683	7 922	n.a.
Nyckeltal per aktie				
Eget kapital, SEK	5,4	5,6	5,6	0,05
Resultat, SEK	-0,06	-0,07	-0,07	0
Rörelseresultat, SEK	0,07	-0,04	0,30	0
Utdelning per aktie, SEK	0	0	0	0
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	17 177	17 177	17 177	360 514
Anställda vid periodens slut, st.	6	4	6	7

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2014

Bolagets överskuggande fokus har under 2014 varit att säkerställa och genomföra Förvärvet med tillhörande Nyemission. Därmed skapas ett större bolag och en stabilare grund för fortsatt expansion. Vidare har Bolaget arbetat med att titta på ytterligare affärsmöjligheter som man kan arbeta vidare med efter de nu föreliggande affärerna. Arbetet som helhet har också inneburit att en hel del tid ägnats åt att säkerställa att Amasten är förberett för att kunna skapa ett större och mer lönsamt bolag som kan ta vara på de affärsmöjligheter man ser inom sitt geografiska och sektoriella fokus.

B.8

Utvald proforma-redovisning

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Amastens faktiska finansiella ställning eller resultat.

Ändamålet med nedanstående proformaredovisning är att redovisa den hypotetiska påverkan som Förvärvet, samt finansieringen av Förvärvet, skulle ha haft på:

1. Amastens konsoliderade resultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2013 som om förvärven av Portföljbolagen genomförts per den 1 januari 2013.

2. Amastens konsoliderade resultaträkning för perioden 1 januari till 31 mars 2014 som om förvärven av Portföljbolagen genomförts per den 1 januari 2013.

3. Amastens konsoliderade balansräkning per den 31 mars 2014 som om förvärven av Portföljbolagen genomförts per den 31 mars 2014.

Proformaresultaträkning 1 januari 2013 till 31 december 2013

	Amasten Holding Koncern (556580-2526)	Osby- portföljen	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen	Justeringar	Amasten Holding Koncern Proforma
	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31		2013-01-01 – 2013-12-31
Belopp i KSEK	Reviderad ÅR	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad
Hysesintäkter	25 977	6 823	58 086	24 158	19 310	–	134 354
Fastighetskostnader	(15 344)	(3 643)	(35 950)	(17 303)	(12 708)	(127) A	(85 075)
Driftnetto	10 633	3 180	22 136	6 855	6 601	(127)	49 278
Övriga rörelseintäkter	1 664	685	30	1 402	–	–	3 781
Övriga rörelsekostnader	–	–	(249)	–	–	–	(249)
Förvaltnings- och administrationskostnader	(7 174)	–	–	(17)	–	–	(7 191)
Avskrivning byggnad, markanl.	–	–	(4 668)	(2 336)	(1 841)	8 844 B	–
Avskrivning övriga anläggningstillgångar	–	–	(61)	(143)	(42)	127 A	(119)
Rörelseresultat	5 123	3 865	17 187	5 761	4 719	8 844	45 500
Finansiella poster	–	–	–	–	–	–	–
Koncernbidrag	–	–	–	127	–	(127) C	–
Finansiella intäkter	–	–	1 308	0	0	(1 307) D	1
Finansiella kostnader	(6 905)	(1 971)	(4 493)	(7 476)	(4 679)	(7 216) E	(32 741)
Resultat före värdeförändringar	(1 782)	1 894	14 002	(1 588)	40	194	12 760
Bokslutsdispositioner	–	–	–	80	–	(80) F	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar derivat	(1 519)	–	–	–	–	–	(1 519)
Resultat före skatt	(3 301)	1 894	14 002	(1 508)	40	114	11 241
Skatt	42	–	402	1	(3)	(25) G	417
Årets resultat 1	(3 259)	1 894	14 404	(1 506)	37	89	11 658
Årets resultat från avvecklade verksamheter	(4 367)	–	–	–	–	–	(4 367)
Årets resultat 2	(7 626)	1 894	14 404	(1 506)	37	89	7 291

Noter till proformaresultaträkning 1 januari 2013 till 31 december 2013

- A. Avskrivningar på inventarier (totalt 127 KSEK) har omklassificerats till fastighetskostnader i enlighet med Amastens redovisningsprinciper (Finspångportföljen: 61 KSEK, SEM-portföljen: 24 KSEK och Karlskogaportföljen: 42 KSEK).
- B. Justering för skillnad i redovisningsprincip: Enligt IFRS redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde varför inga avskrivningar sker utan framåtriktat kommer resultaträkningen att belastas med värdeförändringar på fastigheter. Återläggning har därför skett med avskrivningar av fastigheter om totalt 8 844 KSEK (Finspångportföljen: 4 668 KSEK, SEM-portföljen: 2 336 KSEK och Karlskogaportföljen: 1 841 KSEK).
- C. Justering för koncernbidrag som inte hade lämnats/erhållits om Portföljbolagen hade förvärvats per den 1 januari 2013 (SEM-portföljen: 127 KSEK).
- D. Ränteintäkter hänförliga till koncerninterna lån har eliminerats (totalt 1 307 KSEK i Finspångportföljen) eftersom dessa inte hade uppstått vid ett förvärv per 1 januari 2013.
- E. Räntekostnadsjusteringen om totalt 7 216 KSEK är hänförlig till Finspång- och SEM-portföljen:

Finspångportföljen: De faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (4 476 KSEK) återläggs och ersätts med beräknade räntekostnader för en inteckningsskuld uppgående till 180 MSEK och ett lån uppgående till 50 MSEK som kommer att tas upp från Fastighets AB Balder (publ) alternativt ett kreditinstitut och som antagits funnits på plats den 1 januari 2013 (fem procents ränta p.a., ingen amortering och ett lånebelopp om 50 MSEK ger en räntekostnad om 2 500 KSEK för 2013). Se nedanstående tabell avseende beräkningen av räntekostnaderna för inteckningsskulden uppgående till 180 MSEK.

Beräkning av räntekostnad för inteckningsskulden om 180 MSEK
(perioden 1 januari 2013 till 31 december 2013)

	Stibor 90 dagar	Premium	Ränta	Räntekostnad
Q1 (2013-01-02)	1,276%	2,500%	3,776%	(1 699)
Q2 (2013-04-02)	1,238%	3,500%	4,738%	(2 132)
Q3 (2013-07-01)	1,212%	4,500%	5,712%	(2 570)
Q4 (2013-10-01)	1,204%	4,500%	5,704%	(2 567)
			Summa	(8 969)

SEM-portföljen: För de fastigheterna som säljs in från Thomas Melin (Trucken 4, Rullaren 6, Köpmannen 2 och Bilen 2), återläggs de faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (1 715 KSEK) och ersätts med beräknade räntekostnader (1 939 KSEK) enligt följande finansieringsvillkor:

Finansieringsvillkor

Fastighet	Lånebelopp	Ränta	Amortering
Trucken 4	4 500	Stibor 90 dagar + 250 punkter	90 KSEK per år (månadsvis)
Rullaren 6	27 000	Stibor 90 dagar + 225 punkter	405 KSEK per år (månadsvis)
Köpmannen 2	15 000	Stibor 90 dagar + 250 punkter	225 KSEK per år (månadsvis)
Bilen 2	8 500	Stibor 90 dagar + 250punkter	127,5 KSEK per år (månadsvis)
Summa	55 000		

- F. Justering för återföring av periodiseringsfond i Violen AB i SEM-portföljen (80 KSEK) då obeskattade reserver alltid justeras vid upprättande av koncernredovisning.
- G. En beräknad skattekostnad om 22 procent av samtliga justeringar har lagts till Amastens resultaträkning (22 procent * 114 KSEK = 25 KSEK).

Proformaresultaträkning 1 januari 2014 till 31 mars 2014

	Amasten Holding Koncern (556580-2526)	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen	Justeringar	Amasten Holding Koncern Proforma
	2014-01-01 – 2014-03-31	2014-01-01 – 2014-03-31	2014-01-01 – 2014-03-31	2014-01-01 – 2014-03-31		2014-01-01 – 2014-03-31
Belopp i KSEK	Reviderad ÅR	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad
Hysesintäkter	8 512	13 706	6 157	5 199	–	33 574
Fastighetskostnader	(5 375)	(9 678)	(4 654)	(3 369)	(36) A	(23 112)
Driftnetto	3 137	4 028	1 502	1 830	(36)	10 462
Övriga rörelseintäkter	–	–	187	–	–	187
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–	–	–
Förvaltnings- och administrationskostnader	(1 961)	–	–	–	–	(1 961)
Avskrivning byggnad, markanl.	–	(803)	(582)	(464)	1 849 B	–
Avskrivning övriga anläggningstillgångar	–	(22)	(36)	(8)	36 A	(30)
Rörelseresultat	1 176	3 203	1 071	1 359	1 849	8 658
Finansiella poster	–	–	–	–	–	–
Koncernbidrag	–	–	–	–	–	–
Finansiella intäkter	–	1 832	0	1	(1 832) C	1
Finansiella kostnader	(2 221)	(1 663)	(1 832)	(1 066)	(574) D	(7 356)
Resultat före värdeförändringar	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar derivat	–	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302
Skatt	–	–	–	–	– E	–
Årets resultat 1	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302
Årets resultat från avvecklade verksamheter	–	–	–	–	–	–
Årets resultat 2	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302

Noter till proformaresultaträkning 1 januari 2014 till 31 mars 2014

- A. Avskrivningar på inventarier (totalt 36 KSEK) har omklassificerats till fastighetskostnader i enlighet med Amastens redovisningsprinciper (Finspångportföljen: 22 KSEK, SEM-portföljen: 6 KSEK och Karlskogaportföljen: 8 KSEK).
- B. Justering för skillnad i redovisningsprincip: Enligt IFRS redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde varför inga avskrivningar sker utan framåtriktat kommer resultaträkningen att belastas med värdeförändringar på fastigheter. Återläggning har därför skett med avskrivningar av fastigheter om totalt 1 849 KSEK (Finspångportföljen: 803 KSEK, SEM-portföljen: 582 KSEK och Karlskogaportföljen: 464 KSEK).
- C. Ränteintäkter hänförliga till koncerninterna lån har eliminerats (totalt 1 832 KSEK i Finspångportföljen) eftersom dessa inte hade uppstått vid ett förvärv per den 1 januari 2014.
- D. Räntekostnadsjusteringen om totalt 574 KSEK är hänförlig till Finspång- och SEM-portföljen. De faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (1 655 KSEK) återläggs och ersätts med beräknade räntekostnader för en inteckningsskuld uppgående till 180 MSEK och ett lån uppgående till 50 MSEK som kommer att tas upp från Fastighets AB Balder (publ) alternativt ett kreditinstitut vid förvärvet av Bovista Finspång Lokaler AB och som antagits funnits på plats den 1 januari 2014 (fem procents ränta p.a., ingen amortering och ett lånebelopp om 50 MSEK ger en räntekostnad om 625 KSEK för perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014). Se nedanstående tabell avseende beräkningen av räntekostnaderna för inteckningsskulden uppgående till 180 MSEK.

Beräkning av räntekostnad för inteckningsskulden om 180 MSEK
(perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014)

	Stibor 90 dagar	Premium	Ränta	Räntekostnad
Q1 (2014-01-02)	0,941%	2,500%	3,441%	(1 548)
			Summa	(1 548)

SEM-portföljen: För de fastigheterna som säljs in från Thomas Melin (Trucken 4, Rullaren 6, Köpmannen 2 och Bilen 2), återläggs de faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (401 KSEK) och ersätts med beräknade räntekostnader (456 KSEK) enligt följande finansieringsvillkor:

Finansieringsvillkor

Fastighet	Lånebelopp	Ränta	Amortering
Trucken 4	4 500	Stibor 90 dagar + 250 punkter	90 KSEK per år (månadsvis)
Rullaren 6	27 000	Stibor 90 dagar + 225 punkter	405 KSEK per år (månadsvis)
Köpmannen 2	15 000	Stibor 90 dagar + 250 punkter	225 KSEK per år (månadsvis)
Bilen 2	8 500	Stibor 90 dagar + 250punkter	127,5 KSEK per år (månadsvis)
Summa	55 000		

- E. Ingen (latent) skatteintäkt hänförlig till underskottet i Amasten har bokförts för Q1 2014. Därför beaktas inte heller någon skatteeffekt på de negativa justeringar om -502 KSEK.

Proformabalansräkning per den 31 mars 2014

	Amasten Holding Koncern	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisnings- principer	Justeringar i samband med förvärv av Portfölj- bolagen	Nyemis- sion	Emis- sions- kost- nader	Nyemis- sion	Proforma- balans- räkning Amasten Holding Koncern
	2014-03-31	2014-03-31	2014-03-31	2014-03-31						2014-03-31
	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad						
Tillgångar										
Anläggningstillgångar										
Förvaltningsfastigheter	348 463	298 940 A	148 785 A	134 970 A	262 304 B	-	-	-	-	1 193 463
Maskiner och inventarier		636	6 530	439	-	-	-	-	-	7 605
Aktier i dotterbolag		-	100	-	-	-	-	-	-	100
Koncerninterna fordringar		-	16 922	-	-	(16 922) C	-	-	-	-
Summa anläggnings- tillgångar	348 463	299 576	172 337	135 409	262 304	(16 922)	-	-	-	1 201 168
Omsättningstillgångar										
Kundfordringar	941	104	188	1 027	-	-	-	-	-	2 260
Koncerninterna fordringar	1 856	-	4	(550)	-	546 C	-	-	-	1 856
Övr. kortfristiga fordringar	1 551	57	171	4 073	-	-	-	-	-	5 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 466	772	71	534	-	-	-	-	-	4 843
Kassa och bank	1 225	2 713	242	1 530	-	(325 103) D	395 000	(37 000)	358 000 H	38 608
Summa omsättnings- tillgångar	9 039	3 646	676	6 614	-	(324 557)	395 000	(37 000)	358 000	53 418
Summa tillgångar	357 502	303 221	173 014	142 024	262 304	(341 479)	395 000	(37 000)	358 000	1 254 586
Eget kapital och skulder										
Summa eget kapital	92 810	162 534	3 444	3 436	262 304 B	(431 719) G	395 000	(28 860)	366 140 H	458 950
Långfristiga skulder										
Uppskjuten skatt	4 504	38 769	-	-	-	(38 769) E	-	(8 140)	(8 140)	(3 636)
Långfristiga räntebärande skulder	238 200	186 154	152 017	128 329	-	43 846 F	-	-	-	748 546
Koncerninterna skulder		-	8 575	-	-	(8 575) C	-	-	-	-
Derivat	1 519	-	-	-	-	-	-	-	-	1 519
Långfristiga icke ränte- bärande skulder	199	-	41	-	-	-	-	-	-	240
Långfristiga skulder	244 422	224 923	160 632	128 329	-	(3 498)	-	(8 140)	(8 140)	746 668
Kortfristiga skulder										
Kortfristiga räntebärande skulder	5 026	-	935	4 367	-	-	-	-	-	10 327
Leverantörsskulder	7 075	2 367	634	427	-	-	-	-	-	10 503
Koncerninterna skulder	520	(95 032)	781	513	-	93 738 C	-	-	-	520
Övriga kortfristiga skulder	1 176	420	5 399	1 864	-	-	-	-	-	8 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 473	8 010	1 189	3 087	-	-	-	-	-	18 759
Summa kortfristiga skulder	20 270	(84 236)	8 937	10 258	-	93 738	-	-	-	48 968
Summa eget kapital och skulder	357 502	303 221	173 014	142 024	262 304	(341 479)	395 000	(37 000)	358 000	1 254 586

		Noter till proformabalansräkning per den 31 mars 2014 A. Fastigheter omklassificeras i enlighet med Amastens principer för klassificering från materiella anläggningstillgångar till förvaltningsfastigheter (Finspångportföljen: 298 940 KSEK, SEM-portföljen: 148 785 KSEK och Karlskogaportföljen: 134 970 KSEK). B. Fastigheterna värderas till verkligt värde i enlighet med Amastens redovisningsprinciper för fastigheter. Som verkligt värde har använts det pris som fastigheterna åsatts vid transaktionen. Justeringen ökar eget kapital i de förvärvade bolagen (Finspångportföljen: 161 060 KSEK, SEM-portföljen: 56 215 KSEK och Karlskogaportföljen: 45 030 KSEK). Ingen uppskjuten skatt uppbokas då förvärvet är ett tillgångsförvärv. De fastigheterna i SEM-portföljen som kommer att säljas in i DTP Konsept Invest AB (Rullaren 6), DTP Konsept Transactions AB (Bilen 2 och Köpmannen 2) och FondMan AB (Trucken 4) har proformerats i respektive bolag. C. Koncerninterna poster regleras i samband med att transaktionerna genomförs (långfristiga koncerninterna fordringar: 16 922 KSEK, kortfristiga koncerninterna fordringar: 546 KSEK, långfristiga koncerninterna skulder: 8 575 KSEK och kortfristiga koncerninterna skulder: -93 738 KSEK som är en fordran som visas som en negativ skuld i Finspångportföljens ej reviderade balansrapporter). D. Totalt belastas kassa och bank med 325 103 KSEK som kan förklaras enligt följande: kassa och bank belastas med likviden som ska erläggas i samband med förvärven av Portföljbolagen enligt följande förvärvsanalyser (totalt 375 104 KSEK): <table><tr><th>Förvärvsanalyser, KSEK</th><th>Finspång- portföljen</th><th>SEM- portföljen</th><th>Karlskoga- portföljen</th></tr><tr><td>+ Marknadsvärde fastigheter</td><td>460 000</td><td>205 000</td><td>180 000</td></tr><tr><td>- Bokfört värde fastigheter</td><td>298 940</td><td>148 785</td><td>134 970</td></tr><tr><td>= Övervärde fastigheter</td><td>161 060</td><td>56 215</td><td>45 030</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>+ Bokfört värde eget kapital</td><td>162 534</td><td>3 344</td><td>3 436</td></tr><tr><td>+ Ersättning för uppbokad uppskjuten skatt</td><td>38 769</td><td></td><td></td></tr><tr><td>= Pris på aktier</td><td>362 364</td><td>59 658</td><td>48 466</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>- Koncerninterna poster att lösas (negativt belopp = skuld)</td><td>95 032</td><td>7 570</td><td>-1 063</td></tr><tr><td>+ Lösen av befintliga lån från Handelsbanken</td><td>186 154</td><td></td><td></td></tr><tr><td>- Delvis ersättning Handelsbanken lån med lån från Balder</td><td>180 000</td><td></td><td></td></tr><tr><td>= Likvid att erlägga</td><td>273 486</td><td>52 088</td><td>49 530</td></tr></table> Därutöver påverkas kassa/bank av ett inflöde från ett lån om 50 MSEK. E. Uppskjuten skatt (totalt 38 769 KSEK) hänförlig till uppskrivningar av fastigheternas bokförda värden i Finspångportföljen elimineras i enlighet med IFRS mot eget kapital (Bovista Finspång Bostad AB: 34 596 KSEK, Bovista Finspång Lokaler AB: 3 372 KSEK och Bovista Skärblacka AB: 801 KSEK). F. Befintliga koncerninterna lån i Finspångportföljen (cirka 186 MSEK) återbetalas och ersätts delvis med en inteckningsskulduppgående till 180 MSEK. Dessutom kommer ett lån om 50 MSEK tas upp. G. Justeringen av eget kapital (totalt 431 719 SEK) motsvarar summan av effekterna av justeringar C–F. H. Kassa och bank samt eget kapital ökas med 395 MSEK genom Nyemissionen av Preferens- och Stamaktier. Emissionskostnader som uppskattas att uppgå till 37 MSEK bokas mot kassan samt eget kapital (78 procent) och uppskjuten skatt (22 procent).	Förvärvsanalyser, KSEK	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen	+ Marknadsvärde fastigheter	460 000	205 000	180 000	- Bokfört värde fastigheter	298 940	148 785	134 970	= Övervärde fastigheter	161 060	56 215	45 030					+ Bokfört värde eget kapital	162 534	3 344	3 436	+ Ersättning för uppbokad uppskjuten skatt	38 769			= Pris på aktier	362 364	59 658	48 466					- Koncerninterna poster att lösas (negativt belopp = skuld)	95 032	7 570	-1 063	+ Lösen av befintliga lån från Handelsbanken	186 154			- Delvis ersättning Handelsbanken lån med lån från Balder	180 000			= Likvid att erlägga	273 486	52 088	49 530
Förvärvsanalyser, KSEK	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen																																																			
+ Marknadsvärde fastigheter	460 000	205 000	180 000																																																			
- Bokfört värde fastigheter	298 940	148 785	134 970																																																			
= Övervärde fastigheter	161 060	56 215	45 030																																																			
+ Bokfört värde eget kapital	162 534	3 344	3 436																																																			
+ Ersättning för uppbokad uppskjuten skatt	38 769																																																					
= Pris på aktier	362 364	59 658	48 466																																																			
- Koncerninterna poster att lösas (negativt belopp = skuld)	95 032	7 570	-1 063																																																			
+ Lösen av befintliga lån från Handelsbanken	186 154																																																					
- Delvis ersättning Handelsbanken lån med lån från Balder	180 000																																																					
= Likvid att erlägga	273 486	52 088	49 530																																																			
B.9	Resultatprognos	För att ge en mer komplett bild av de förbättringar av bedömda framtida hyresintäkter, kostnader och driftnetton som beskrivs avsnittet i "Förvärvat fastighetsbestånd", har Bolaget sammanställt följande prognos över hur resultatet bedöms kunna utvecklas under 2014 och 2015. Antaganden och förklaringar finns mer detaljerat i avsnittet "Förvärvat Fastighetsbestånd" samt i nedan tillhörande noter.																																																				

Not a, b, c	Amasten – Scenario för planerad ny totalportfölj Bedömd intjäningsförmåga 2014–2015 MSEK Förvärvet antas ske per 1 juli 2014	Bedömda kassaflöden			
		2013 Proforma (a)	2013 Justerad (b)	Kalenderår	
				2014 50/50 (c)	2015
1	Bruttohyror inkl hyrestillägg	134,4	134,4	91,5	149,0
2	Drift och Underhåll	–85,1	–74,2	–42,6	–66,9
	Driftnetto	49,3	60,2	48,8	82,1
3	Direktavkastning	4,1%	5,0%	5,9%	6,8%
4	Övriga rörelseintäkter	3,8	3,8	1,1	1,1
5	Övriga rörelsekostnader	–0,4	–6,0	0,0	0,0
6	Central administration, totalt	–7,2	–13,9	–10,0	–13,0
7	Aktivering av periodiskt underhåll	–	1,5	2,2	4,4
	Rörelseresultat (EBITDA)	45,5	45,5	42,1	74,6
	Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Finansiella kostnader	–32,7	–32,7	–20,9	–31,7
9	Förvaltningsresultat	12,8	12,8	21,2	42,9
10	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Orealiserade värdeförändringar derivat	–1,5	–1,5	0,0	0,0
	Resultat före skatt	11,2	11,3	21,2	42,9
12	Skatt (schablon – 22%)	0,4	0,4	–4,7	–9,4
	Resultat efter skatt (utdelningsbart)	11,7	11,7	16,5	33,5
13	– varav preferensaktieägarna	–	–	4,0	16,0
13	– varav stamaktieägarna	–	–	12,5	17,5
14	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter efter skatt (ej beaktad ovan)			0,0	9,3
	Resultat efter skatt inklusive värdeförändringar			16,5	42,8
14	– varav stamaktieägarna inkl. orealiserad värdeförändring			12,5	26,8
Not 20	Nyckeltal i urval Resultat efter skatt hänförligt till olika aktieslag, %			2014	2015
13	– Preferensaktieägarna			24%	48%
13	– Stamaktieägarna			76%	52%
14	– Stamaktieägarna inklusive värdeförändring (efter skatt)			76%	63%
	Nyckeltal för portfölj och lån	2013 Proforma (a)	2013 Justerad (b)	2014 50/50 (c)	2015
	Direktavkastning	4,1%	5,0%	5,9%	6,8%
	Räntetäckningsgrad på driftnetto – banklån	152%	185%	233%	259%
	Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat	140%	140%	201%	235%
	Belåningsgrad – seniorlån	62%	62%	62%	62%
16	EBITDA/Räntebärande skuld	6%	6%	6%	10%
17	Utdelningstäckning på preferensaktier ¹⁾	–	–	413%	209%
1) Endast en kvartalsvis utdelning på preferensaktier infaller under 2014 (oktober)					
18	Antaganden – värdeutveckling i grundscenario			2014 50/50 (c)	2015
	Löpande värdeutveckling			1 194	1 205
	Förändring i värde, MSEK			0,0	11,9
	Förändring i värde, %			0,0%	1,0%
	Inflationsantagande, %			0%	1%

Noter

- (a) Utfall 2013 såsom redovisas i proforma för 2013.
- (b) Utfall 2013 enligt proforma, justerat av Amasten för att särredovisa kostnader som inte är specifikt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning, såsom administration, bolagskostnader med mera. Dessa inkluderar till exempel i Finspång administrativa kostnader från koncernen som fakturerats dotterbolagen i Finspång uppgående till ett belopp om totalt 2,9 MSEK och som nu redovisats som övriga rörelsekostnader.
- (c) Bedömd intjäningsförmåga för kalenderåret 2014 där befintliga Amasten inkluderas hela året, medan förvärvsportföljens potentiella bidrag inkluderas 6 månader.
- 1 *Hyresintäkter: 2014–2015:* Hyresintäkterna ökar i scenariot på grund av högre uthyrningsgrad än snittet för 2013 samt hyresgarantier under tre års tid på ytor som är vakanta vid förvärvstillfället.
- 2 *Kostnader för 2014–2015:* Amastens bedömning av kostnadsläget är lägre än utfallet i fjol, där den främsta orsaken är att de under punkt (b) diskuterade kostnaderna som inte är fastighetsspecifika har eliminerats. Vidare har det justerats för vissa engångskostnader för 2013. Därtill har justerats för kostnadssynergier och syn på hur stora kostnaderna bör vara enligt Amasten till en given förvaltningsnivå. Då många långsiktiga investeringar nyligen är gjorda har kostnaderna framöver bedömts utifrån 430 SEK/kvm för bostäder, 320 SEK/kvm för kommersiella lokaler och 100 SEK/kvm för övriga uthyrningsbara ytor, främst lager, förråd och parkering. Bedömningarna skiljer sig åt något mellan olika fastigheter och delportföljer.
- 3 *Direktavkastningen* beräknas som driftnettot dividerat med det aktuella marknadsvärdet för fastigheterna under det aktuella året. Skillnaderna i direktavkastning ovan är ett uttryck för skillnaderna under (a)–(c) samt 1–2 ovan.
- 4 *Övriga rörelseintäkter:* Under 2013 hade Amasten och de övriga förvärvade portföljerna en del övriga rörelseintäkter, som inte omfattar hyresintäkter. Det gäller bland annat arbete utfört för andra ändamål än förvaltningen av de aktuella fastigheterna och intäkter som av redovisningsskäl är svåra klassificera som hyresintäkter. För kommande år har bara de kända övriga intäkterna inkluderats.
- 5 *Övriga rörelsekostnader:* Dessa kostnader inkluderar en del extern och inhyrd personal av tillfällig karaktär. De inkluderar också bland annat i Finspång administrativa kostnader från koncernen som fakturerats dotterbolagen i Finspång uppgående till ett belopp om totalt 2,9 MSEK och som nu redovisats som övriga externa kostnader.
- 6 *Central administration:* I Kolumn "Proforma 2013 (a)" är främst Amastens kostnader för central administration inkluderade, medan det i den justerade proforma har inkluderats administrativa kostnader för de förvärvade portföljerna som inte är direkt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning utan avser mer kameral förvaltning och central administration. Amasten har i det framtida kassaflödet bedömt de samlade administrativa kostnaderna utifrån hur stora personalbehoven är samt övriga bedömda kostnader förknippade med ledning och förvaltning av bolaget i stort.
- 7 *Aktivering av investeringar:* I Amasten idag och i de förvärvade portföljerna har mycket få investeringar aktiverats, delvis för att minska skatten. Amasten bedömer försiktigt att 30 procent av periodiskt underhåll och andra värdehöjande åtgärder ska kunna aktiveras framöver. Detta belastar normalt direkt i fastighetskostnaderna (sänker dessa) men har här särredovisats för att låta fastighetskostnaderna tydliggöra den bedömda direktavkastningen i scenariot.
- 8 *Finansiella kostnader* ökar något på grund av en ökad skuldsättning med cirka 50 MSEK och framförallt ett antagande om femårig swap om 1,57 procent som räntebas. De flesta lån har Stibor 3 mån. som räntebas, vilket ger en överskattad räntekostnad på kort sikt. *Skillnaden mellan Stibor 3 mån. och den femåriga swapen uppgår i maj 2014 till cirka 0,9 procentenheter (90 räntepunkter)* vilket i det korta perspektivet medför det att *de finansiella kostnaderna bidrar negativt med 4,9 MSEK mer än vad det faktiska utfallet bedöms vara i närtid.* Därtill har det i den historiska proforma inkluderats några kortare förvärvsfinansieringar som kommer att refinansieras efter förvärven och emissionen. Dessa ökar de historiska finansiella kostnaderna i proforma och belastar även den bedömda intjäningsförmågan under de kommande tolv månaderna efter förvärvet med cirka 2 MSEK. Sammantaget bedömer dock Amasten att de faktiska finansiella kostnaderna kommer att understiga de antaganden som nu föreligger.
- 9 *Förvaltningsresultat 2014–2015:* Sammantaget förbättras det bedömda framtida förvaltningsresultatet med cirka 25 MSEK (i årstakt). *Positiva bidrag är hänförliga till: 1) högre hyresintäkter och hyresgarantier (cirka 12 MSEK), 2) lägre drift- och förvaltningskostnader (cirka 8 MSEK), 3) lägre övriga rörelsekostnader, bland annat hänförliga till debitering av kostnader från koncernföretag hos tidigare ägare (cirka 6 MSEK), 4) större aktivering av investeringar istället för över resultatet (cirka 4 MSEK).* *Försämrande bidrag kommer från 1) ökade räntekostnader på grund av högre skuldsättning och femårig swap istället för gällande Stibor 90 dagar (4,9 MSEK), 2) Lägre bidrag från "Övriga rörelseintäkter" (cirka 3 MSEK).*
- 10 Orealiserade värdeförändringar på fastigheter har inte beaktats i resultatet i utgångsläget för att tydliggöra underliggande intjäning och resultat. Kommenteras separat nedan.
- 11 Orealiserade värdeförändringar på derivat i Amasten Holding har inte prognosticerats i mer detalj i resultatet för att tydliggöra den underliggande intjäningen och resultat.
- 12 Skatten har antagits som en schablon om 22 procent på förvaltningsresultatet. Sannolikt kan skattebelastningen sänkas men ingen mer detaljerad analys har gjorts här.

- 13 Det utdelningsbara resultatet har fördelats utifrån den utdelning som tillfaller preferensaktieägarna och det återstående resultatet som tillfaller stamaktieägarna. Dock sker ingen utdelning på stamaktier. Detta belopp balanseras således och kommer att återinvesteras för att bygga portföljen vidare. Värt att notera är att antagandet om en femårig swap i de finansiella kostnaderna som ökar med 4,9 MSEK som följd har en negativ resultatpåverkan efter skatt med 3,8 MSEK.
- 14 *Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:* Dessa har inte beaktats i resultaträkningen, men vid oförändrade avkastningskrav och en upprätthållen förvaltningsstandard ska fastigheterna, allt annat lika, öka i värde i takt med inflationsuppräknings som sker på hyresintäkterna med avdrag för de inflationsuppräknade fastighetskostnaderna, som sammantaget ökar driftnettot över tid och därmed värdet. Fastigheternas orealiserade ökade värde (efter skattavdrag) tillfaller stamaktieägarna med motsvarande belopp.
- 15 Procentuella fördelning av utdelningsbara medel mellan preferensaktieägare och stamaktieägare.
- 16 Rörelseresultat (EBITDA) dividerat med räntebärande skuld är ett kreditmått och uttrycker den totala räntebetalande förmåga bolaget har på aktuell skuldsättning. Kan också ses som ett stresstest på maximal räntenivå bolaget kan betala.
- 17 Utdelningstäckning på preferensaktier: Resultat efter skatt dividerat med årlig preferensaktieutdelning i kronor. Illustrerar i hur stor omfattning utdelningen är säkrad. Endast en kvartalsvis utdelning om 4 MSEK för preferensaktieägarna infaller under 2014, vilket höjer täckningsgraden på preferensaktier under 2014 jämfört med efterföljande år.
- 18 Inflation av hyror, kostnader och värden framgår enligt ovan och utgör i utgångsläget noll till en procent för de första två åren, därefter två procent årligen.

Viktig information

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

B.10	<i>Anmärkningar i revisionsberättelse</i>	Ej tillämplig. Revisionsanmärkningar saknas.
B.11	<i>Rörelsekapital</i>	Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de närmaste tolv månaderna. Det planerade Förvärvet av tre fastighetsportföljer är villkorat av att slutgiltig finansiering erhålles, inklusive genomförandet av Nyemissionen. Vid extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014 bemyndigades därför styrelsen att besluta om nyemission av Stam- och Preferensaktier i syfte att delfinansiera Förvärvet. Styrelsen beslutade den 28 maj 2014 att genomföra Nyemissionen. Genom Nyemissionen förväntas Amasten tillföras cirka 370 MSEK före garanti- och emissionskostnader. Om övertilldelningsoptionen i form av en riktad emission av Stamaktier utnyttjas kan Bolaget tillföras ytterligare högst cirka 50 MSEK före emissionskostnader. Emissionsbeloppet kommer att användas till att genomföra Förvärvet samt till att stärka Amastens finansiella ställning och därigenom bland annat möjliggöra ytterligare förvärv. Det är Bolagets bedömning att behovet av rörelsekapital kommer att vara täckt under de närmaste tolv månaderna efter Nyemissionens genomförande tillsammans med nya lån om 500 MSEK. Bolagets rörelsekapital säkerställs genom en kombination av likvida medel, kreditfaciliteter samt kassaflöden från den löpande verksamheten. I de fall Nyemissionen inte kan genomföras eller lånefinansiering inte kan erhållas kommer Amasten inte att fullfölja Förvärvet. I det fall Nyemissionen inte fullföljs är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Amastens finansiella behov under de kommande tolv månaderna samt att rörelsekapitalet, i sådant fall, under hösten kommer att behöva säkerställas genom realisering av vissa tillgångar eller genom utökad lånefinansiering. För det fall Bolaget genomför ytterligare förvärv kan dock ytterligare finansiering komma att behövas.

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	Erbjudandet avser emission av Stamaktier av serie A med ISIN-kod SE0005034550 och kortnamn AMAST, samt Preferensaktier av serie B med ISIN-kod SE0005933322 och kortnamn AMAST PREF.
C.2	<i>Valuta</i>	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	<i>Aktier som är emitterade respektive inbetalda</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 25 765 120,36 SEK, fördelat på 17 176 569 stamaktier av serie A, med ett kvotvärde om cirka 1,50 SEK per aktie (se vidare under avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden" avseende beslut vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 om minskning av aktiekapitalet och kvotvärdessänkningen med anledning därav). Samtliga aktier är fullt inbetalda.
C.4	<i>Rättigheter som hänger samman med värdepapperen</i>	Varje stamaktie av serie A har ett röstvärde om en (1) röst och varje preferensaktie av serie B har ett röstvärde om en tiondel (1/10) röst. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem (5) SEK per Preferensaktie och kvartal, dock högst 20 SEK. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Om utdelning på Preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med ovan, eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) SEK per Preferensaktie, ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) SEK och utbetald utdelning per Preferensaktie läggas till inestående belopp. Inestående belopp per kvartal ska räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent, varvid uppräknings ska ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Eventuell utdelning för Preferensaktier som erbjuds i Nyemissionen kommer först bli aktuellt med avstämningsdag för första utbetalning den 10 oktober 2014.
C.5	<i>Eventuella överlåtelseinskränkningar</i>	Varken Stamaktierna eller Preferensaktierna är föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Handel i värdepapperen</i>	Bolaget har ansökt om listning av Preferensaktien på First North. Stamaktien är sedan tidigare föremål för handel på First North med handelsbeteckning AMAST och ISIN-kod SE0005034550.
C.7	<i>Utdelningspolitik</i>	Vid årsstämma den 26 mars 2014 fattades beslut om utdelning för Preferensaktier med ett belopp om fem (5) SEK per Preferensaktie och kvartal, dock högst 20 SEK, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning ska kunna lämnas med maximalt 60 MSEK fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning ska vara den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2015). Beslutet omfattade ingen utdelning för Stamaktier. Oavsett tidpunkt för slutförande och registrering av Preferensaktier enligt förevarande Erbjudande har styrelsen ej för avsikt att verkställa någon utbetalning avseende kvartalsvis utdelning med avstämningsdag den 10 juli 2014. Eventuell utdelning för Preferensaktier enligt årsstämmans beslut kommer således först bli aktuell avseende efterföljande ordinarie avstämningsdagar för utdelning. Avsikten är att styrelsen årligen ska pröva möjligheten till utdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer. Styrelsen har för närvarande inte för avsikt att föreslå ytterligare utdelning. Eventuella vinster avses återinvesteras i verksamheten och användas för expansion.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen</i>	En investering i Amasten är förenad med risker. Vid bedömning av Amastens framtida utveckling är det av stor vikt att eventuella investerare vid sidan av möjligheterna till resultattillväxt även beaktar riskfaktorer. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntenivåerna. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåerna framförallt vad gäller kommersiella lokaler. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en väsentlig kostnadspost för Amasten. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Amastens resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Amastens kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Amastens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Amastens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Amastens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Ökade driftskostnader och lägre hyresnivåer skulle kunna påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Det kan finnas risker relaterade till Bolaget och branschen som för närvarande inte är kända för Bolaget.
D.3	<i>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</i>	En investering i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. Aktieinvesteringar kan både stiga och sjunka i värde och det är därför inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka hela eller ens delar av investerat kapital. Då Preferensaktien är ett nytt instrument som inte tidigare varit föremål för handel finns en risk för att erbjudandepriiset inte kommer vara representativt för marknadskursen för Preferensaktierna efter listningen på First North. Utvecklingen av aktiekursen för såväl Stam- som Preferensaktier kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra knutna till yttre omständigheter som Amasten inte råder över. Omsättningen i Amastens Stam- och/eller Preferensaktier kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Då Preferensaktien är ett nytt instrument finns en risk att likviditeten i Preferensaktien kommer vara låg. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod, utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren. För listning av Preferensaktierna på First North krävs att det så kallade spridningskravet uppfylls med innebörd att ett tillräckligt antal aktier måste finnas i allmän ägo. Skulle inte spridningskravet uppfyllas kan ansökan om listning av Preferensaktierna komma att avslås. Vidare kan Stamaktierna komma att avlistas för det fall spridningskravet inte uppfylls framöver. Nekat listning respektive avlistning skulle försvåra för aktieägarna att avyttra sina aktier i Amasten. Ett fåtal av Amastens aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare, vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna. Ägar- och kontrollstrukturen kan dock komma att förändras till följd av Erbjudandet. Enligt Amastens bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning framför eventuell utdelning på Stamaktierna. Det finns ett flertal risker som kan komma att påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt och det kan därför inte garanteras att Bolaget kommer prestera goda resultat som möjliggör utdelning på Stam- och/eller Preferensaktierna i framtiden. Det kan finnas risker relaterade till värdepappren som för närvarande inte är kända för Bolaget.

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	<i>Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet</i>	Nyemissionen av Stam- och Preferensaktier beräknas tillföra Amasten cirka 370 MSEK före garanti- och emissionskostnader baserat på respektive emissionskurs. Garanti- och emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 37 MSEK. För det fall övertilldelningsoptionen, i form av en riktad emission av Stamaktier utnyttjas till fullo, kommer Amasten att tillföras ytterligare högst cirka 50 MSEK före emissionskostnader. Om ovanstående övertilldelningsoption utnyttjas till fullo kommer garanti- och emissionskostnader att totalt uppgå till cirka 38,8 MSEK.
E.2a	<i>Motiv till Erbjudandet</i>	Som ett led i Bolagets tillväxtambitioner har Amasten under maj månad 2014 ingått avtal avseende villkorat förvärv av tre fastighetsportföljer om totalt 42 fastigheter och 1 257 lägenheter och lokaler belägna i ett flertal kommuner runt om i Sverige. Förvärvet sker i bolagsform och är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 845 MSEK, motsvarande cirka 6 400 SEK/kvm. Förvärvet är bland annat villkorat av att Amasten före tillträdet erhåller nödvändig finansiering. Som en del av finansieringen genomförs Nyemissionen, vilken bedöms tillföra Bolaget cirka 370 MSEK före avdrag för garanti- och emissionskostnader. Om övertilldelningsoptionen i form av en riktad nyemission av Stamaktier utnyttjas kan Bolaget tillföras ytterligare högst cirka 50 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas för att finansiera Förvärvet samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. Förutsatt att villkoren uppfylls beräknas tillträde ske omkring juni/juli 2014.
E.3	<i>Erbjudandets villkor</i>	Amastens styrelse beslutade den 28 maj 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 26 maj 2014, att genomföra en nyemission av Preferensaktier och Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Erbjudandet omfattar högst 800 000 Preferensaktier och högst 56 666 700 Stamaktier. Teckningskursen uppgår till 250 SEK per Preferensaktie och 3 SEK per Stamaktie. Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige, institutionella investerare i Sverige och utomlands, samt Amastens befintliga aktieägare. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att stärka den institutionella investerarbasen samt att öka spridningen bland allmänheten. I det fall Erbjudandet övertecknas kommer anmälningar från institutionella investerare och från sådana som i förväg har lämnat teckningsförbindelser att särskilt beaktas (förutsatt att dessa inte är befintliga aktieägare). Avseende befintliga aktieägare kommer tilldelning ske på basis av det antal aktier som anmäls för teckning. Utöver aktierna i Erbjudandet har styrelsen i Amasten även fattat beslut om en övertilldelningsoption i form av en nyemission av högst 16 666 700 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Övertilldelningsoptionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall överteckningsgraden i Erbjudandet, och således intresset för att delta i Nyemissionen, enligt styrelsens bedömning motiverar detta. Vid eventuellt utnyttjande av övertilldelningsoptionen kommer teckningskursen, teckningsperioden, samt tilldelningsprinciperna vara desamma som för Stamaktier i Nyemissionen med undantag för att Fastighets AB Balder (publ) kommer att erhålla tilldelning baserat på lämnat åtagande i syfte att bibehålla den procentuella andel i Amasten som Fastighets AB Balder (publ) erhåller i samband med Förvärvet. Anmälan om teckning ska ske under perioden från och med den 2 juni 2014 till och med den 13 juni 2014. Tecknade och tilldelade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnota, dock senast den 19 juni 2014.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Teckningsförbindelser och garantiåtaganden har lämnats avseende Nyemissionen. De parter som har lämnat dessa kan ha ett intresse i att Erbjudandet genomförs framgångsrikt och, såvitt avser emissionsgaranter, att avtalad ersättning utbetalas. Remium, som även agerar emissionsinstitut, är finansiell rådgivare till Bolaget och Advokatfirman Delphi KB är legal rådgivare till Bolaget i anledning av Erbjudandet och har biträtt Bolaget i upprättandet av detta Prospekt. Remium erhåller en på förhand avtalad ersättning och Advokatfirman Delphi KB erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Utöver ovanstående parter intresse i att Erbjudandet kan genomföras framgångsrikt och, såvitt avser emissionsgaranter, att avtalad ersättning utbetalas, finns inga ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.

E.5	<i>Lock up-avtal</i>	Bolaget har ingått en överenskommelse med Fastighets AB Balder (publ) om att inte avyttra aktier under viss tid (så kallat lock up-avtal). Överenskommelsen innebär i korthet att Fastighets AB Balder (publ) åtagit sig att under en period om sex månader från det att emissionen registrerats hos Bolagsverket ej avyttra de Stamaktier Fastighets AB Balder (publ) erhåller som del av ersättningen för den avyttrade fastighetsportföljen.
E.6	<i>Utspädningseffekter</i>	Erbjudandet innebär, vid fullteckning, att Bolagets aktiekapital ökar med högst 57 466 700 SEK, från 17 176 569 SEK (efter registreringen av minskningen av aktiekapitalet, se vidare under avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden" avseende beslut om minskning av aktiekapitalet vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014) till högst 74 643 269 SEK, genom utgivande av högst 800 000 Preferensaktier och högst 56 666 700 Stamaktier. Antalet utestående aktier i Bolaget kommer därmed att öka från 17 176 569 aktier till högst 74 643 269 aktier och antalet röster med 56 746 700 till 73 923 269, vilket medför en maximal utspädning om cirka 77,0 procent av kapitalet och cirka 76,8 procent av rösterna. Om ovan nämnda övertilldelningsoption utnyttjas till fullo kommer det resultera i en utspädning om cirka 49,2 procent av kapitalet och rösterna (Erbjudandet exkluderat).
E.7	<i>Kostnader för investeraren</i>	Ej tillämplig. Emittenten ålägger inte investeraren några kostnader; courtage utgår ej.

Risikfaktorer

En investering i BTA och/eller Nya Aktier i Bolaget är förenad med risker. Bolagets verksamhet påverkas av ett antal faktorer som i vissa avseenden inte alls, och i andra avseenden inte helt, kan kontrolleras av Bolaget. Dessa faktorer kan komma att medföra negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat eller medföra att värdet på Bolagets aktier och BTA minskar, och leda till att en investerare förlorar hela eller delar av sin investering. Nedan redogörs för ett antal risker som kan komma att påverka Bolagets framtida utveckling. Den ordning som riskerna är presenterade i är inte en indikation på sannolikheten för att de ska inträffa eller hur allvarliga de är. Redogörelsen gör inte anspråk på att vara fullständig. Samtliga faktorer beskrivs inte i detalj utan en fullständig utvärdering måste innefatta all information i detta Prospekt (inklusive de dokument som införlivats här genom hänvisning) samt en allmän omvärldsbedömning. Ytterligare risker och osäkerheter som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan komma att få väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. Prospektet innehåller även framtidsinriktade uttalanden som är eller kan vara förenade med risker och osäkerheter. Bolagets faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som förutsågs i de framtidsinriktade uttalandena till följd av, men inte begränsat till, de risker som beskrivs nedan.

Risker relaterade till Amasten och branschen

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxten, inflationen och räntenivåerna. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåerna framförallt vad gäller kommersiella lokaler.

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

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

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

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan kontraktsmässigt endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. 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.

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Amasten har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Utöver rena underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästpassningar tillkomma, vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Amastens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Amasten. Amastens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Amastens nuvarande fastighetsbestånd består till 90 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.

Ränterisk

Amastens verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Amastens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Amasten väljer för bindningstiden på räntorna. Amastens genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2014 uppgick till 3,63 procent och genomsnittliga räntebindningstid till på cirka 3,2 år.

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

Refinansieringsrisk

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

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, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisker

Amastens betalningsåtaganden består huvudsakligen av driftkostnader såsom el, sophämtning, vatten och värme, avtalade underhålls-utgifter och investeringar samt ränta på och återbetalning av skulder. Även oförutsedda större betalningsåtaganden kan uppkomma.

Om Amasten inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar avseende fastigheter

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika 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.

Motparter kan komma att inte uppfylla sina finansiella åtaganden

Det kan inte garanteras att Amastens motparter inom finansierings-verksamheten kommer uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Amasten. Sådana motparter finns bland annat vid placering av likvi-ditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långa- och kortfristiga kreditavtal.

Om Amastens motparter inte uppfyller sina finansiella åtaganden gentemot Amasten skulle det kunna ha en väsentligt negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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, föroreningar 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 inves-teringen, men det finns alltid risker vid transaktioner och framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv som kan påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Organisatorisk risk och operationella risker

Amasten har en liten organisation, vilket gör Koncernen 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.

Tekniska risker

Fastigheter är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan natur-kraft) samt föroreningar. Det kan inte uteslutas att betydande stör-ningar och oförutsedda kostnader kan uppstå. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

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 bruksvårdssystemet, 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

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

Det kan inte uteslutas, och föreligger därför risk för, att utgången av ovan tvist kan komma att påverka Amasten negativt. Det kan inte heller uteslutas att Amasten från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister i framtiden. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Amastens verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte heller uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag kan komma att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Amasten förfogar 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.

Konkurrens

Amasten verkar i en konkurrensutsatt bransch där de framtida konkurrensmöjligheterna bland annat är beroende av Amastens förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till aktierna

Stam- och Preferensaktiernas kursutveckling

En investering i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. Aktieinvesteringar kan både stiga och sjunka i värde och det är därför inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka hela eller ens delar av investerat kapital. Då Preferensaktien är ett nytt instrument som inte tidigare varit föremål för handel finns en risk för att erbjudandepriset inte kommer vara representativt för marknadskursen för Preferensaktierna efter listningen på First North. Utvecklingen av aktiekursen för såväl Stam- som Preferensaktier kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra knutna till yttre omständigheter som Amasten inte råder över; exempelvis aktiemarknadens förväntningar, räntehöjningar, valutakursförändringar och/eller försämrade konjunkturella förutsättningar. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. En investering i Amastens Stam- och/eller Preferensaktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

Handel vid First North

First North är en alternativ marknadsplats. Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som börsnoterade bolag, utan omfattas av mindre omfattande regelverk anpassade till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

Likviditet i Stam- och Preferensaktier

Omsättningen i Amastens Stam- och/eller Preferensaktier kan komma att variera under perioder och avståndet mellan köp- och säljkurser kan från tid till annan vara stort. Då Preferensaktien är ett nytt instrument som tidigare inte varit föremål för handel finns en risk att likviditeten i Preferensaktien kommer vara låg. Bolaget har

vidare inte möjlighet att förutse i vilken mån investerarintresset för Amastens aktier kommer att upprätthållas. I de fall en aktiv och likvid handel inte utvecklas kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod utan att priset på aktien påverkas negativt för säljaren.

Risker kopplade till First Norths spridningskrav

Amasten har ansökt om listning av Preferensaktierna på First North, på vilken marknadsplats Stamaktierna redan handlas. För listning av Preferensaktierna på First North krävs att det föreligger tillräcklig tillgång och efterfrågan i syfte att uppnå en fungerande prisbildningsmekanism.

Enligt det så kallade spridningskravet måste ett tillräckligt antal av aktierna finnas i allmän ägo. Skulle spridningskravet inte uppfyllas kan ansökan om listning av Preferensaktierna komma att avslås. Vidare kan Stamaktierna komma att avlistas för det fall spridningskravet inte uppfylls framöver. Nekat listning respektive avlistning skulle försvåra för aktieägarna att avyttra sina aktier i Amasten.

Ägare med betydande inflytande

Ett fåtal av Amastens aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av samtliga eller i stort sett alla Amastens tillgångar samt andra företagstransaktioner. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för andra aktieägare, vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt. Ägar- och kontrollstrukturen kan dock komma att förändras till följd av Erbjudandet.

Utdelning på Preferensaktierna

Enligt Amastens bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning framför eventuell utdelning på Stamaktierna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Amastens verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer. Det krävs vidare ett beslut av bolagsstämman om att Bolaget ska lämna utdelning. Styrelsen har för närvarande inte för avsikt att föreslå ytterligare utdelning. Eventuella vinster avses återinvesteras i verksamheten och användas för expansion. Det finns ett flertal risker som kan komma att påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt och det kan därför inte garanteras att Bolaget kommer kunna prestera goda resultat som möjliggör utdelning på Stam- och/eller Preferensaktierna i framtiden.

Vid årsstämma i Amasten den 26 mars 2014 fattades beslut om utdelning för Preferensaktier med ett belopp om fem (5) SEK per Preferensaktie och kvartal, dock högst 20 SEK, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning ska kunna lämnas med maximalt 60 MSEK fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning ska vara den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2015). Beslutet var villkorat av att Bolaget

emitterat Preferensaktier och av att styrelsen i samband med varje kvartalsutbetalning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen. Beslutet omfattade ingen utdelning för Stamaktier.

Oavsett tidpunkt för slutförande och registrering av Preferensaktier enligt förevarande Erbjudande har styrelsen ej för avsikt att verkställa någon utbetalning avseende kvartalsvis utdelning med avstämningsdag den 10 juli 2014. Eventuell utdelning för Preferensaktier enligt årsstämmans beslut kommer således först bli aktuell avseende efterföljande ordinarie avstämningsdagar för utdelning.

Nyemissionen kan komma att inte genomföras eller genomföras med en mindre emissionsvolym

Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet fram till och med styrelsens tilldelningsbeslut för det fallet att Bolagets villkorade förvärv av tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer, det vill säga Förvärvet, inte fullföljs i sin helhet. Således förekommer det en risk att Erbjudandet inte fullföljs. I det fall Erbjudandet inte fulltecknas kan det komma att genomföras med en lägre emissionsvolym än planerat.

Framtida försäljningar av Bolagets aktier

Kursen på Bolagets Stam- respektive Preferensaktier kan komma att sjunka till följd av att aktieägare säljer stora mängder aktier, eller att marknaden uppfattar att sådana försäljning kan bli aktuell.

Bolaget har ingått en överenskommelse med Fastighets AB Balder (publ) om att inte avyttra aktier under viss tid (så kallat lock up-avtal). Överenskommelsen innebär i korthet att Fastighets AB Balder (publ) åtagit sig att under en period om sex månader från det att emissionen registrerats hos Bolagsverket ej avyttra de Stamaktier Fastighets AB Balder (publ) erhåller som del av ersättningen för den avyttrade fastighetsportföljen. Försäljning av stora mängder av dessa aktier såväl under som efter utgången av lock up-perioden skulle kunna få en negativ inverkan på den rådande marknadskursen för Stamaktierna.

Nyemission av aktier i framtiden

Amasten kan i framtiden komma att emittera aktier eller värdepapper som kan omvandlas till aktier. Sådana emissioner kan exempelvis komma att aktualiseras för att möjliggöra förvärv eller andra investeringar. Sådana emissioner kan påverka priset på Bolagets aktier och de utdelningsbara medel som finns tillgängliga för samtliga aktieklasser negativt.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet varav garantiåtaganden motsvarande sammanlagt 160 000 Preferensaktier för ett belopp om totalt 40 MSEK, motsvarande 20 procent av de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet, har lämnats av säljare (StiFag Aktiebolag, LABEL i Karlskoga AB och Linköpingsinvest Aktiebolag) av fastigheter ingående i Förvärvet och vid behov kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten vid respektive förvärv. Resterande teckningsförbindelser och garantiåtaganden, avseende såväl Preferensaktier som Stamaktier i Erbjudandet, har lämnats av ett garanti-konsortium och kommer vid behov infrias genom kontant betalning (se vidare nedan under avsnittet "Legala frågor och kompletterande

information”). Lämnade teckningsförbindelser och garantiåtaganden enligt ovan omfattar endast Erbjudandet och såldes inte övertilldelningsoptionen. Såvitt avser övertilldelningsoptionen har Fastighets AB Balder (publ) förbundit sig att teckna Stamaktier för ett ytterligare belopp om högst 5 MSEK, motsvarande högst 10 procent av de Stamaktier som kan komma att nyemitteras vid utnyttjande av övertilldelningsoptionen, vilket åtagande i sådan situation kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten såvitt avser den del av Förvärvet som berör Fastighets AB Balder (publ). Några övriga åtaganden har inte lämnats avseende övertilldelningsoptionen.

Såväl de som lämnat teckningsförbindelser som garanterna är medvetna om att teckningsförbindelser respektive garantiåtaganden innebär en juridiskt bindande förpliktelse gentemot Bolaget och förpliktar sig därigenom att minska kontantersättningen i Amastens Förvärv respektive hålla erforderliga medel tillgängliga för det fall förbindelserna respektive åtagandena aktualiseras. Då varken teckningsförbindelserna eller garantierna är säkerställda kan det dock finnas risk för att någon eller några av dem som avgivit teckningsförbindelser och/eller ingått garantiavtal inte kan uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte nämnda teckningsförbindelser och/eller garantiavtal kan detta få en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att med framgång genomföra Erbjudandet och Förvärvet respektive, i förekommande fall, övertilldelningsoptionen.

Inbjudan till teckning av aktier i Amasten Holding AB (publ)

I syfte att fullfölja det villkorade fastighetsförvärv som Amasten under maj månad 2014 ingått avtal om, samt i syfte att stärka Bolagets finansiella ställning och därigenom bland annat möjliggöra ytterligare förvärv, beslutade styrelsen i Amasten den 28 maj 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014, att genomföra en nyemission av Preferens- och Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Erbjudandet omfattar högst 800 000 Preferensaktier och högst 56 666 700 Stamaktier. Teckningskursen uppgår till 250,00 SEK per Preferensaktie och 3,00 SEK per Stamaktie, vilket medför att Amasten vid full teckning tillförs totalt cirka 370 MSEK före avdrag för garantikostnader och emissionskostnader.¹⁾ Till följd av Erbjudandet kommer aktiekapitalet öka med en (1) krona per tecknad aktie.

Teckningskursen för såväl Preferensaktien som Stamaktien är enligt styrelsens bedömning marknadsmässig. Teckningskursen för Preferensaktien har fastställts baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning. Teckningskursen för Stamaktien har fastställts baserat på Stamaktiens aktiekurs under den senaste tiden, justerat med en marknadsmässig emissionsrabatt.

Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige, institutionella investerare i Sverige och utomlands, samt Amastens befintliga aktieägare. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att stärka den institutionella investerarbasen samt att öka spridningen bland allmänheten. I det fall Erbjudandet övertecknas kommer anmälningar från institutionella investerare och från sådana som i förväg har lämnat teckningsförbindelser att särskilt beaktas (förutsatt att dessa inte är befintliga aktieägare). Avseende befintliga aktieägare kommer tilldelning ske på basis av det antal aktier som anmäls för teckning.

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014 fattade styrelsen i Amasten den 28 maj 2014 även beslut om en övertilldelningsoption i form av en nyemission av högst 16 666 700 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Övertilldelningsoptionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall överteckningsgraden i Erbjudandet, och således intresset för att delta i Nyemissionen, enligt styrelsens bedömning motiverar detta. Styrelsen förbehåller sig således rätten att, med stöd av övertilldelningsoptionen, utöka antalet Stamaktier i Erbjudandet med högst 16 666 700. Vid eventuellt utnyttjande av övertilldelningsoptionen kommer teckningskursen, teckningsperioden samt tilldelningsprinciperna vara desamma som för Stamaktierna i Nyemissionen med undantag för att Fastighets AB Balder (publ) kommer att erhålla tilldelning baserat på lämnat åtagande i syfte att bibehålla

den procentuella andel i Amasten som Fastighets AB Balder (publ) erhåller i samband med Förvärvet. Genom övertilldelningsoptionen kan Amasten vid full teckning tillföras ytterligare totalt 50 MSEK före avdrag för emissionskostnader.²⁾ Till följd av övertilldelningsoptionen kommer aktiekapitalet att kunna öka med ytterligare en (1) krona per tecknad aktie.

Vidare har styrelsen i Amasten den 28 maj 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014, fattat beslut om att genomföra en kvittningsemission ("Kvittningsemissionen") om högst 8 333 334 Stamaktier till Fastighets AB Balder (publ) som delersättning för del av det fastighetsförvärv Bolaget har ingått avtal om (samtliga fastighetsförvärv beskrivs närmre nedan under avsnittet "Förvärvat fastighetsbestånd"). Teckningskursen i Kvittningsemissionen är densamma som för Stamaktier i Erbjudandet.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet varav garantiåtaganden motsvarande sammanlagt 160 000 Preferensaktier för ett belopp om totalt 40 MSEK, motsvarande 20 procent av de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet, har lämnats av säljare (StiFag Aktiebolag, LABEL i Karlskoga AB och Linköpingsinvest Aktiebolag) av fastigheter ingående i Förvärvet och vid behov kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten vid respektive förvärv. Resterande teckningsförbindelser och garantiåtaganden, avseende såväl Preferensaktier som Stamaktier i Erbjudandet, har lämnats av ett garanti-konsortium och kommer vid behov infrias genom kontant betalning. Ersättning för garantiåtaganden utgår i form av kontant betalning. Ersättning utgår ej för lämnade teckningsförbindelser och ej heller för garantiåtaganden från ovan nämnda säljare av fastigheter (se vidare nedan under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Lämnade teckningsförbindelser och garantiåtaganden enligt ovan omfattar endast Erbjudandet och såldes inte övertilldelningsoptionen. Såvitt avser övertilldelningsoptionen har Fastighets AB Balder (publ) förbundit sig att teckna Stamaktier för ett ytterligare belopp om högst 5 MSEK, motsvarande högst 10 procent av de Stamaktier som kan komma att nyemitteras vid utnyttjande av övertilldelningsoptionen, vilket åtagande i sådan situation kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten såvitt avser den del av Förvärvet som berör Fastighets AB Balder (publ). Någon ersättning utgår ej för detta åtagande och några övriga åtaganden har inte lämnats avseende övertilldelningsoptionen.

1) Garantikostnaderna uppgår till cirka 11,7 MSEK och emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 25,3 MSEK.

2) Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 1,8 MSEK.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet ökas med ett belopp om 57 466 700 SEK motsvarande 800 000 Preferensaktier och 56 666 700 Stamaktier, vilket medför en utspädning om cirka 77,0 procent av aktiekapitalet och cirka 76,8 procent av röstetalet¹⁾. För befintliga aktieägare som inte deltar i Erbjudandet uppkommer således en utspädningseffekt om maximalt cirka 77,0 procent av aktiekapitalet och maximalt cirka 76,8 procent av röstetalet.

För det fallet att övertilldelningsoptionen utnyttjas kommer aktiekapitalet kunna ökas med ett ytterligare belopp om högst 16 666 700 SEK motsvarande 16 666 700 Stamaktier, vilket medför en utspädning om högst cirka 49,2 procent av aktiekapitalet och röstetalet (Erbjudandet exkluderat). För befintliga aktieägare som inte deltar i övertilldelningsoptionen uppkommer således en ytterligare utspädningseffekt om maximalt cirka 49,2 procent av aktiekapitalet och röstetalet.

Om Kvittningsemissionen genomförs kommer aktiekapitalet därtill kunna ökas med ett belopp om högst 8 333 334 SEK motsvarande 8 333 334 Stamaktier, vilket medför en utspädning om högst cirka 32,7 procent av aktiekapitalet och röstetalet. För befintliga aktieägare uppkommer således en ytterligare utspädningseffekt till följd av Kvittningsemissionen om maximalt cirka 32,7 procent av aktiekapitalet och röstetalet.

Amasten har ansökt om listning av Preferensaktierna på First North. Under förutsättning att Bolagets ansökan om listning godkänns, beräknas första dag för handel i Preferensaktierna vara den 7 juli 2014. Bolagets Stamaktie är redan sedan tidigare föremål för handel på First North.

Härmed inbjuds investerare att teckna Preferensaktier och Stamaktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 30 maj 2014

Amasten Holding AB (Publ)
Styrelsen

1) Enligt bolagsordningen har varje Stamaktie ett röstvärde om en (1) röst och varje Preferensaktie ett röstvärde om en tiondel (1/10) röst.

Bakgrund och motiv

Amasten är ett fastighetsbolag som äger förvaltningsfastigheter företrädesvis bestående av bostäder samt till viss del även lokaler och kontor. Amasten äger i dagsläget fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Karlshamn, Sollefteå samt Osby med ett redovisat marknadsvärde om 348 MSEK. Bolagets ambition är att inom en treårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder SEK. Tillväxten ska ske genom förvärv av bostadsfastigheter och kommersiella lokaler med hög direktavkastning i mindre och medelstora svenska städer. Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av cirka 2/3 bostadsfastigheter och 1/3 kommersiella fastigheter. Vidare kan noteras att Amastens styrelse utvärderar möjligheterna att notera Amastens aktier på NASDAQ OMX Small Cap.

Som ett led i Bolagets tillväxtambitioner har Amasten under maj månad 2014 ingått avtal avseende villkorat förvärv av tre fastighetsportföljer om totalt 42 fastigheter belägna i kommunerna Torsås, Borlänge, Eslöv, Finspång, Helsingborg, Karlskoga, Mönsterås, Mörbylånga, Norrköping, Olofström, Perstorp, Trelleborg samt Åstorp. Förvärvet, som sker i bolagsform, är baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 845 MSEK, motsvarande cirka 6 400 SEK/kvm. Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till 860 MSEK. Fastigheterna prognostiseras ge en genomsnittlig direktavkastning om 7,4 procent. I syfte att integrera den operativa förvaltningen i Amasten, har Bolaget för avsikt att under juni 2014 förvärva erforderliga delar av SEM-System Fastighets AB:s rörelse. Rörelseöverlåtelsen kommer att omfatta visst inkråm samt viss personal och syftet är att dessa ska utföra förvaltningen av de fastighetsbestånd som tillförs Amasten genom Förvärvet. Därtill kommer en del ytterligare personal att tas över i de bestånd där SEM-System idag inte förvaltar fastigheterna.

Genom Förvärvet närmar sig Amasten sin ambition om att förvalta ett fastighetsbestånd om minst två miljarder SEK. Förvärvet möjliggör för Amasten att nå förbättrade förvaltningsresultat och skapar en stabil bas för fortsatt expansion genom nya fastighetsförvärv.

Förvärvet är bland annat villkorat av att Amasten före tillträdet erhåller nödvändig finansiering. Som en del av finansieringen genomförs Nyemissionen, vilken bedöms tillföra Bolaget cirka 370 MSEK före avdrag för garanti- och emissionskostnader. Om övertilldelningsoptionen i form av en riktad nyemission av Stamaktier utnyttjas kan Bolaget tillföras ytterligare högst cirka 50 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer att användas till att finansiera Förvärvet samt för att stärka Bolagets finansiella ställning och därigenom bland annat möjliggöra ytterligare förvärv. Förutsatt att villkoren uppfylls beräknas tillträde ske under juni/juli 2014. Det är således Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de närmaste tolv månaderna. I det fall Nyemissionen inte kan genomföras, eller lånefinansiering inte kan erhållas, kommer Amasten inte att fullfölja Förvärvet. I det fall Nyemissionen inte fullföljs är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Amastens finansiella behov under de kommande tolv månaderna samt att rörelsekapitalet, i sådant fall, under hösten kommer att behöva säkerställas genom realisering av vissa tillgångar eller genom utökad lånefinansiering.

För ytterligare information hänvisas till detta Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen i Amasten med anledning av Erbjudandet, Kvittningsmissionen och Förvärvet av fastighetsportföljerna. Styrelsen för Amasten är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Styrelsen för Amasten försäkrar att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta Prospekt, såvitt Amastens styrelse vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av Amasten som skapas av detta Prospekt. I de fall information kommer från tredje man har informationen återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Stockholm den 30 maj 2014

Amasten Holding AB (publ)
Styrelsen

Amastens Preferensaktier i korthet

Enligt Amastens bolagsordning medför Preferensaktierna företrädesrätt framför Stamaktierna till en årlig utdelning om maximalt 20,00 SEK per Preferensaktie efter beslut av bolagsstämman i Bolaget. Utbetalning av utdelning på Preferensaktier ska göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) SEK per Preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag, det vill säga dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag, eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, ska ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga. Lösenbeloppet ska vara trehundrafemtio (350) SEK per Preferensaktie plus det Innestående Beloppet (såsom definierat i bolagsordningen och beskrivet nedan) jämnt fördelat på varje inlöst Preferensaktie.

Om Bolaget likvideras ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie beräknat som summan av trehundra (300) SEK samt det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje Preferensaktie innan utskiftning sker till Stamaktieägarna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

För Preferensaktiernas fullständiga villkor, se vidare nedan under avsnittet "Bolagsordning".

Emissionskurs:	250,00 SEK per Preferensaktie i Erbjudandet enligt detta Prospekt.
Utdelning:	Utdelning ska ske om maximalt tjugo (20) SEK per år, med kvartalsvis utbetalning om fem (5) SEK per Preferensaktie. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Nyemitterade Preferensaktier enligt Erbjudandet erhåller rätt till utdelning med avstämningsdag för första utbetalning om fem (5) SEK per Preferensaktie den 10 oktober 2014.
Direktavkastning:	8,0 procent årlig kontant avkastning baserat på emissionskurs om 250,00 SEK per Preferensaktie.
Rösträtt:	Varje Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.
Utebliven utdelning:	Om utdelning på Preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med ovan, eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) SEK per Preferensaktie, ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) SEK och utbetald utdelning per Preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per kvartal ska räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent, varvid uppräknings ska ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.
Inlösen:	Kan på Bolagets begäran ske efter bolagsstämmans beslut till 350 SEK med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie.
Listning:	Ansökan om listning på First North har lämnats in till NASDAQ OMX Stockholm AB.
Övrigt:	Villkoren för Preferensaktierna regleras i Amastens bolagsordning.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Den 28 maj 2014 fattade styrelsen i Amasten, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014, beslut om att öka Bolagets aktiekapital med högst 57 466 700 SEK genom nyemission av högst 800 000 Preferensaktier och högst 56 666 700 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, det vill säga Erbjudandet.

Erbjudandet riktas, med avvikelse från Amastens aktieägares företrädesrätt, till allmänheten i Sverige, institutionella investerare i Sverige och utomlands, samt Amastens befintliga aktieägare.

Utöver aktierna i Erbjudandet har styrelsen i Amasten även fattat beslut om en övertilldelningsoption i form av en nyemission av högst 16 666 700 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt medförande en aktiekapitalökning om högst 16 666 700 SEK. Övertilldelningsoptionen kan komma att utnyttjas, helt eller delvis, för det fall överteckningsgraden i Erbjudandet, och således intresset för att delta i Nyemissionen, enligt styrelsens bedömning motiverar detta. Styrelsen förbehåller sig således rätten att, med stöd av övertilldelningsoptionen, utöka antalet Stamaktier i Erbjudandet med högst 16 666 700. Vid eventuellt utnyttjande av övertilldelningsoptionen kommer teckningskursen, teckningsperioden, samt tilldelningsprinciperna vara desamma som för Stamaktier i Nyemissionen med undantag för att Fastighets AB Balder (publ) kommer att erhålla tilldelning baserat på lämnat åtagande i syfte att bibehålla den procentuella andel i Amasten som Fastighets AB Balder (publ) erhåller i samband med Förvärvet.

Tilldelningsprinciper

Tilldelning av aktier kommer att beslutas av styrelsen för Amasten i samråd med Remium, varvid målet kommer att vara att stärka den institutionella ägarbasen samt att öka spridningen bland allmänheten.

I det fall Erbjudandet övertecknas kommer anmälningar från institutionella investerare och från sådana som i förväg har lämnat teckningsförbindelser att särskilt beaktas (förutsatt att dessa inte är befintliga aktieägare). Avseende befintliga aktieägare kommer tilldelning ske på basis av det antal aktier som anmäls för teckning.

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelning till andra än befintliga aktieägare kan vidare komma att beslutas helt diskretionärt eller helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval och någon garanti för tilldelning lämnas således inte.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 250,00 SEK per aktie och Stamaktierna emitteras till en kurs om 3 SEK per aktie. Courtaget utgår ej. Teckningskursen för Preferensaktien har fastställts baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning. Teckningskursen för Stamaktien har fastställts baserat på Stamaktiens aktiekurs under

den senaste tiden, justerat med en marknadsmässig emissionsrabatt. Teckningskursen för såväl Preferensaktien som Stamaktien är enligt styrelsens bedömning marknadsmässig.

Teckningstid och anmälan

Anmälan om teckning ska ske under perioden från och med den 2 juni 2014 till och med den 13 juni 2014. Styrelsen för Amasten äger rätt att förlänga tiden för teckning. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 13 juni 2014.

Anmälan gällande teckning av aktier ska omfatta lägst 30 Preferensaktier, alternativt lägst 2 000 Stamaktier. Det är möjligt att i samma anmälan teckna sig för både Preferens- och Stamaktier.

Anmälan ska göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln. Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Remium, Kungsgatan 12–14, 111 35 Stockholm, telefonnummer 08-454 32 70 alternativt via Internet, www.remium.com eller www.amasten.se. Anmälan ska vara Remium tillhanda senast klockan 15.00 den 13 juni 2014.

Anmälningssedeln ska skickas till:

Remium Nordic AB
Ärende: Amasten
Kungsgatan 12–14
111 35 Stockholm
Telefonnummer: 08-454 32 70
Faxnummer: 08-454 32 01
E-post: emissioner@remium.com

Depåkunder hos Nordnet Bank AB kan anmäla sig för Erbjudandet direkt över Internet. Ytterligare information kan erhållas på www.nordnet.se. Anmälningar direkt över Internet ska vara Nordnet Bank AB tillhanda senast klockan 23:59 den 11 juni 2014.

Depåkunder hos Avanza Bank AB kan anmäla sig för Erbjudandet direkt över Internet. Ytterligare information kan erhållas på www.avanza.se. Anmälningar direkt över Internet ska vara Avanza Bank AB tillhanda senast klockan 15.00 den 12 juni 2014.

Om anmälan sker till en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-depå, ISK-depå eller depå i kapitalförvaltning, bör investeraren kontrollera med sin förvaltare om och hur det är möjligt att förvärva Stam- och Preferensaktier via Erbjudandet.

Som framgår ovan förbehåller sig styrelsen rätten att förlänga anmälningstiden. Sådan förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningssedlens utgång. Anmälan är bindande. Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. I det fall flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

Besked om tilldelning

Tilldelning förväntas ske omkring den 16 juni 2014. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

Betalning

Tecknade och tilldelade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 19 juni 2014. Styrelsen för Amasten äger rätt att förlänga tiden för betalning.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i tid kan aktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade aktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Betald tecknad aktie (BTA)

Efter betalning för tilldelade aktier inkommit och registrerats hos Remium erhålls BTA på tecknarens VP-konto eller depå. En VP-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att aktier ska levereras till ett VP-konto. Depåkunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner. Omkring den 7 juli 2014 förväntas BTA omvandlas till aktier på tecknarens VP-konto eller depå. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att listas eller vara föremål för organiserad handel på First North.

Rätt till utdelning på aktier

Aktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets aktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende Preferensaktierna är den 10 oktober 2014.

Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se nedan under avsnittet "Skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se vidare avsnittet "Amastens Preferensaktier i korthet" samt "Bolagsordning" nedan.

Rätt att återkalla erbjudandet

Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet fram till och med styrelsens tilldelningsbeslut för det fallet att Bolagets villkorade förvärv av tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer, det vill säga Förvärvet, inte fullföljs i sin helhet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats och senast omkring den 16 juni 2014 kommer Bolaget offentliggöra utfallet av Erbjudandet genom pressmeddelande. Samtliga pressmeddelanden i anled-

ning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Amastens hemsida, www.amasten.se.

Handel i Amastens aktier

Styrelsen för Amasten har ansökt om listning av Preferensaktierna på First North. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm AB godkänner Amastens ansökan om listning beräknas första dag för handel i Preferensaktierna bli den 7 juli 2014. Amastens Stamaktier är sedan tidigare föremål för handel på First North. Mangold Fondkommission AB agerar likviditetsgarant i Bolagets Stamaktie i syfte att verka för en tillfredsställande likviditet i handeln. Likviditetsgaranten ställer en köp- respektive säljorder om vardera minst 15 000 SEK i orderboken med en differens om maximalt fyra procent mellan köp- och säljkurs. Mangold Fondkommission AB ägde per datumet för Prospektet 28 273 aktier i Amasten.

Prospekt och anmälningssedlar

Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Amasten och Remium. Prospekt och anmälningssedel kommer även att hållas tillgängligt på Amasten och Remiums respektive hemsida (www.amasten.se respektive www.remium.com).

Kvittningsemission

Separat från Erbjudandet har styrelsen i Amasten den 28 maj 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014, fattat beslut om att genomföra en kvittningsemission ("Kvittningsemissionen") om högst 8 333 334 Stamaktier till Fastighets AB Balder (publ) som delersättning för del av det fastighetsförvärv Bolaget har ingått avtal om (samtliga fastighetsförvärv beskrivs närmre nedan under avsnittet "Förvärvat fastighetsbestånd"). Teckningskursen i Kvittningsemissionen är densamma som för Stamaktier i Erbjudandet.

Bolaget har ingått en överenskommelse med Fastighets AB Balder (publ) om att inte avyttra aktier under viss tid (så kallat lock up-avtal). Överenskommelsen innebär i korthet att Fastighets AB Balder (publ) åtagit sig att under en period om sex månader från det att emissionen registrerats hos Bolagsverket ej avyttra de Stamaktier Fastighets AB Balder (publ) erhåller som del av ersättningen för den avyttrade fastighetsportföljen.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet varav garantiåtaganden motsvarande sammanlagt 160 000 Preferensaktier för ett belopp om totalt 40 MSEK, motsvarande 20 procent av de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet, har lämnats av säljare (StiFag Aktiebolag, LABEL i Karlskoga AB och Linköpingsinvest Aktiebolag) av fastigheter ingående i Förvärvet och vid behov kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten vid respektive förvärv. Resterande teckningsförbindelser och garantiåtaganden, avseende såväl Preferensaktier som Stamaktier i Erbjudandet, har lämnats av ett garanti-konsortium och kommer vid behov infrias genom kontant betalning (se vidare nedan under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Lämnade teckningsförbindelser och garantiåtaganden enligt ovan omfattar endast Erbjudandet och såldes inte övertilldelningsoptionen. Såvitt avser övertilldelningsoptionen har Fastighets

AB Balder (publ) förbundit sig att teckna Stamaktier för ett ytterligare belopp om högst 5 MSEK, motsvarande högst 10 procent av de Stamaktier som kan komma att nyemitteras vid utnyttjande av övertilldelningsoptionen, vilket åtagande i sådan situation kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten såvitt avser den del av Förvärvet som berör Fastighets AB Balder (publ). Några övriga åtaganden har inte lämnats avseende övertilldelningsoptionen.

Övrig information

Remium agerar så kallat emissionsinstitut för Erbjudandet och övertilldelningsoptionen, vilket innebär att Remium bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet och övertilldelningsoptionen. Att Remium är emissionsinstitut innebär inte i sig att Remium betraktar tecknaren som kund hos Remium. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Remium om Remium har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har tecknat sig via Remium. Följden av att Remium inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden (2007:528) inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen. Den som tecknar sig i Erbjudandet och övertilldelningsoptionen kommer att lämna personuppgifter till Remium. Personuppgifter som lämnas till Remium kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Remium samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Remium, som även tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Vd har ordet

Det är med tillförsikt som Amasten blickar framåt. Konjunktursignalerna i omvärlden har långsamt förbättrats under 2013 och även om konjunkturuppgången är fortsatt skör och många utmaningar kvarstår så finns all anledning för oss att se positivt på framtiden. 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 kommande år.

Under 2013 etablerade sig Amasten som ett nytt fastighetsbolag på First North med den uttalade målsättningen att växa. Det gångna året har i många avseenden ägnats åt att skapa den plattform genom vilken tillväxt kan ske på ett betryggande sätt. Omstruktureringskostnaderna av det tidigare Morphic ligger nu i allt väsentligt bakom oss. Det förestående Förvärvet skapar en större och mer diversifierad portfölj. Ledningsgruppen samt styrelsen har förstärkts och Bolaget har för avsikt att i juni 2014 förvärva erforderliga delar av SEM-System Fastighets AB:s rörelse samt ytterligare förstärka personalstyrkan i de bestånd där SEM-System idag inte förvaltar fastigheterna. Därmed står vi väl rustade för att på bästa sätt förvalta det befintliga beståndet och växa genom ytterligare förvärv och för att stärka kassaflödet framöver.

Amastens strategi är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i svenska orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Bolaget ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential där målet är att, efter avslutade förädlingsprocesser, avyttra fastigheterna.

Bolagets geografiska fokus kommer i första hand att ligga på mindre och medelstora städer med tonvikt på bostadsfastigheter. I takt med att portföljen växer kommer dock andelen kommersiella fastigheter att öka. Mixen av bostäder och kommersiella fastigheter på ett flertal orter syftar därför till att riskdiversifiera och säkerställa att Bolaget lever upp till sitt avkastningskrav genom att ta vara på möjligheterna i de sektorer och städer där de uppstår och med bibehållen låg riskprofil.

Den nu förestående transaktionen utgör det första viktiga steget mot att förverkliga Amastens expansionsplaner. Genom de tre fastighetsportföljer som tillförs Bolaget i samband med Nyemissionen utökas marknadsvärdet av fastigheterna från cirka 348 MSEK till närmare 1 200 MSEK. Vidare ökar direktavkastningen, uttryckt som driftnettots andel av fastighetsvärdet, till cirka 6,7 procent från nuvarande 5,0 procent. Direktavkastningen belastas just nu av vakanser i Sollefteå som genomgår renovering. Därtill ökar riskspridningen genom att de nya fastigheterna är belägna på ett tiotal orter och utgörs till 35 procent av kommersiella lokaler.

Målsättningen är som tidigare att inom en treårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder SEK, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och finansiering beviljas. Tillväxten i portföljen kommer till stor del ske i de städer och regioner där Bolaget efter nuvarande förvärv blir verksamt. Vissa orter kommer att lämnas och nya kan tillkomma. Expansionen ska inte ske på ett sätt som riskerar att kompromissa med förvaltningen av den löpande portföljen men Amasten ser goda möjligheter att portföljmålet kommer att överträffas inom tidsperioden.

Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Amastens marknadsposition i förhållande till konkurrenter som anges i detta Prospekt är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Amasten har i Prospektet eftersträvat att korrekt återge informationen från dessa källor men har emellertid inte självt verifierat informationen. Såvitt Amasten känner till och kan bedöma har inga signifikanta fakta som skulle göra informationen felaktig eller vilseledande utelämnats.

Svensk ekonomi

Efter ett 2013 där framförallt exportindustrin har haft det tufft ser de svenska tillväxtutsikterna för kommande år bättre ut.¹⁾ Den svenska BNP-tillväxten för 2013 uppgick till 1,5 procent.²⁾ I takt med att den internationella konjunkturen sakta fortsätter att förbättras kan också den svenska ekonomin förväntas förbättras under 2014 och kommande år. Den inhemska efterfrågan har burit upp den samlade tillväxten och bedöms vara fortsatt stark även framöver. Därmed bedöms BNP-tillväxten enligt Konjunkturinstitutet uppgå till cirka 2,6 procent under 2014.

Inflationstrycket är för närvarande lågt i Sverige vilket kan förklaras av låga räntekostnader, svag efterfrågan i omvärlden och i Sverige samt relativt lågt kapacitetsutnyttjande i den svenska industrin.³⁾ Kapacitetsutnyttjandet visar dock tecken på ökning vilket även stöds av konjunkturbarometern som visar på stigande konfidensindikatorer inom bland annat byggindustrin.⁴⁾

Hushållens konfidensindikator visar även på fortsatt optimism vilket även stöds av tecken på stigande disponibel inkomst och fortsatt förmögenhetsuppyggnad. Hushållen spelar en central roll för Sveriges ekonomi då hushållskonsumtion står för cirka 48 procent av den totala bruttonationalprodukten.⁵⁾

Arbetslösheten i Sverige har sjunkit under 2013 och ligger nu på åtta procent vilket står i bred kontrast mot arbetslösheten i Eurozonen som stigit under 2013 och nu är över 12 procent i genomsnitt. Prognoserna pekar på en långsamt stigande sysselsättning och minskad arbetslöshet som följd.⁶⁾

De korta räntorna ligger på en låg nivå vilken även stöds från uttalanden från Riksbanken om att reporäntan ska hållas på en fortsatt låg nivå för att stödja konjunkturuppgången. De längre räntorna är

fortsatt låga ur ett historiskt perspektiv men bedöms successivt stiga något mot slutet av 2014. Först under 2015 väntas reporäntan gradvis komma att höjas något.⁷⁾

Amastens sammantagna bild av konjunkturen enligt ovan medför att Bolaget ser en gynnsam utveckling för fastighetssektorn med ökad tillväxt, sjunkande arbetslöshet och låga räntor som alla är viktiga grundfaktorer för efterfrågan på bostäder och lokaler. Därtill gynnas finansnettot eftersom räntekostnaderna är den enskilt största kostnaden för Amasten.

Fastighetsmarknaden i Sverige

Bostadsbyggandet i Sverige har efter en försvagad utveckling mellan 2009–2011 haft en positiv utveckling med fler färdigställda lägenheter under 2012–2013.⁸⁾ Enligt Boverket uppgår dock 85 procent av Sveriges kommuner att det råder brist på hyresrätter och över hälften av dessa uppgår att de befintliga byggplanerna ej är tillräckliga. På de mindre orterna är inte endast det totala utbudet ett bekymmer utan även anpassningen av bostadsbeståndet till de lokala behoven, exempelvis billiga hyresrätter för ungdomar eller serviceboenden anpassade för en åldrande befolkning.⁹⁾

Bankernas intresse för fastighetsfinansiering har tydligt förbättrats under hösten 2013 och inledningen av 2014¹⁰⁾ vilket stämmer med Amastens egen uppfattning. Bolaget har därför god tillförsikt om att i samband med det förestående Förvärvet kunna erhålla attraktiva villkor på uthålliga belåningsgrader. Inte minst är Amastens bedömning att den tänkta kombinationen av bostäder och viss andel kommersiella fastigheter kommer erbjuda en bra riskspridning och kassaflöde ur kreditgivningshänseende. Vidare är det Bolagets bedömning att det allmänna investerarintresset för fastigheter

1) Informationen är hämtad från SEB, Nordic Outlook, februari 2014.

2) Informationen är hämtad från www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/Aktuell-Pong/22918/Behallare-for-Press/370697/.

3) Informationen är hämtad från www.konj.se/download/18.11ffdo001429b7f5odd2e54/Sammanfattning-Konjunkturlaget-mars-2014.pdf.

4) Informationen är hämtad från Nordea, Ekonomiska Utsikter, mars 2014.

5) Informationen är hämtad från SEB, Nordic Outlook, februari 2014.

6) Informationen är hämtad från SEB, Nordic Outlook, februari 2014.

7) Informationen är hämtad från www.konj.se/download/18.11ffdo001429b7f5odd2e54/Sammanfattning-Konjunkturlaget-mars-2014.pdf.

8) Informationen är hämtad från www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2013/Boverkets-indikatorer-nov-2013/.

9) Informationen är hämtad från www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten-2013/.

10) Informationen är hämtad från Savills, Market Report, Sweden Investment, Q1 2014. Rapport erhållen från Savills Sverige.

kommer att fortsätta vara starkt till följd av konjunkturförbättring, låga räntor, låg avkastning på alternativa direktavkastande tillgångslag och en omvärld med flertalet osäkerhetsfaktorer som kan påverka både konjunkturen i stort och enskilda bolag specifikt. Sammantaget stärker det Amasten i uppfattningen att det föreligger goda möjligheter till kapitalanskaffning även under kommande år för att verksamheten ska kunna växa.

I tio av de tolv kommuner som Amasten kommer att äga hyresfastigheter efter Förvärvet råder brist på bostäder medan det i de övriga två kommunerna råder balans mellan utbud och efterfrågan.¹⁾

Investeringsmarknaden för fastigheter i Sverige

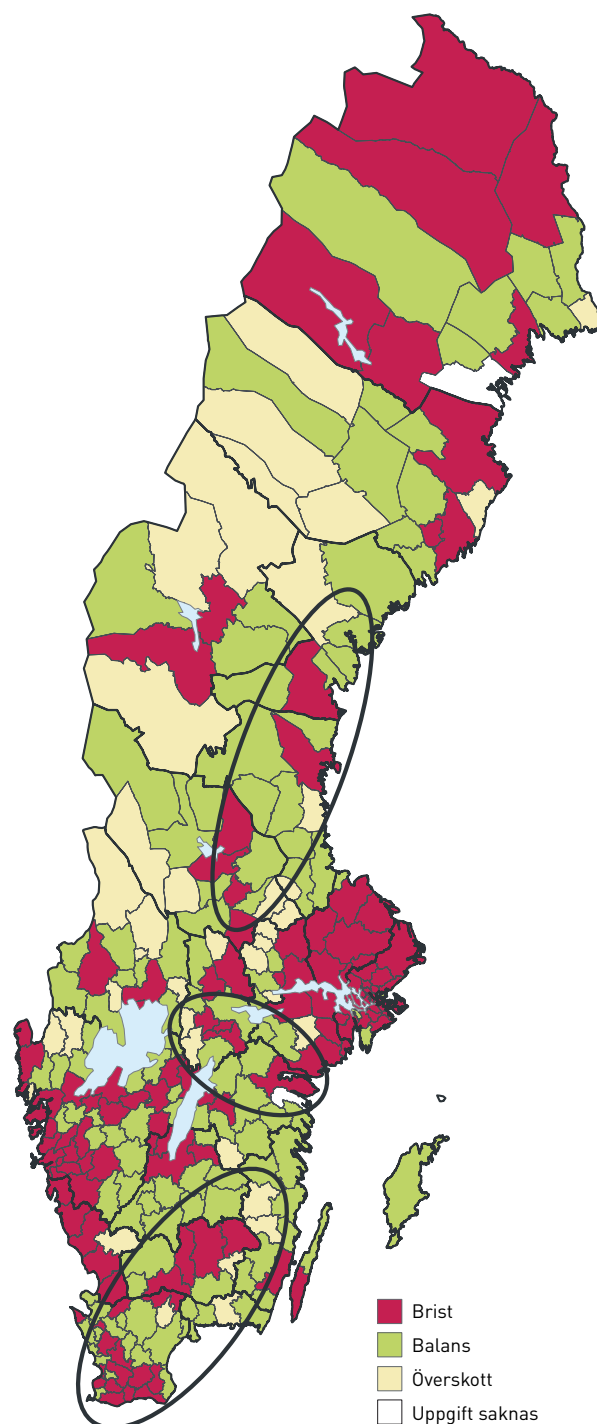
Investeringsmarknaden för fastigheter i Sverige har återhämtat sig väl efter finanskrisen 2009. Under 2013 omsattes fastigheter till ett värde om cirka 100 miljarder SEK vilket är i linje med snittet de senaste tio åren. Under första kvartalet i år har fastigheter till ett värde om cirka 25 MSEK bytt ägare, vilket är något över genomsnittet de senaste tre åren.²⁾

Merparten av fastighetsinvesteringarna i Sverige genomförs av svenska investerare, endast cirka 15 procent av transaktionsvolymen genomförs numera av utländska investerare. Savills förväntar sig ej att andelen utländska fastighetsinvesterarar ökar nämnvärt på den svenska marknaden då det är en redan högt konkurrensutsatt marknad. Den främsta konkurrensen återfinns främst i storstäderna och regionstäder och speciellt rörande fastigheter i centrala lägen.³⁾ Det stärker Amasten i uppfattningen att Bolagets fokus på mindre och medelstora orter kommer att präglas av mindre konkurrens, lägre priser och högre direktavkastning i jämförelse med storstäderna och regionstäder, vilket gynnar ett kassaflödesdrivet bolag som Amasten.

Amastens bedömning är att då en stor del av de offentliga fastighetsbestånden har stora underhållsbehov och många delmarknader har behov av nybyggnation och utbyggnad av samhällsservice finns möjlighet för ökad transaktionsvolym från offentliga fastighetsägare som behöver sälja för att finansiera renoveringar och nyproduktion. Även om dessa transaktioner kan föranledas av viss offentlig debatt finns här intressanta möjligheter för ett bolag som Amasten.

Figuren här intill illustrerar områdena där Bolagets befintliga fastighetsbestånd, samt det fastighetsbestånd som kommer att tillföras Amasten i samband med genomförandet av Förvärvet, är belägna.⁴⁾

Kommunernas bedömningar över läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen år 2013



1) Informationen är hämtad från Bolagets egen sammanställning baserat på statistik från Boverkets hemsida (www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten-20131/Oppen-data/).

2) Informationen är hämtad från Savills, Market Report, Sweden Investment, Q1 2014. Rapport erhållen från Savills Sverige.

3) Ibid.

4) Informationen avseende kommunernas bedömningar över läget på bostadsmarknaden som framgår av figuren är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknaden 2013–2014).

Helsingborg

Helsingborg ligger i Skåne län och är Sveriges nionde största kommun med cirka 130 000 invånare. Staden har gjort sig känd för goda kommunikationer och ett bra affärsklimat. Staden är under utveckling och det byggs både mycket kommersiella- samt bostadsfastigheter.¹⁾ På projektfronten märks bland annat bostadsprojektet "Höjdpunkten" som uppförs av Veidekke för Helsingborgshem. Byggnaden blir med sina 22 våningar Helsingborgs högsta fastighet och kommer innehålla 121 lägenheter, där kontraktssumman uppgår till 170 MSEK.²⁾ Vidare märks Midrocs projekt "Metropol" på Ångfärjetomten nära centrala Helsingborg. Det nya kvarteret ska innehålla 35 000 kvadratmeter för hotell och bostäder. Metropol byggs även nära det stadsutvecklingsprojekt som benämns H+. H+ har syfte att förtäta och utveckla södra och centrala Helsingborg för att öka den sociala, ekonomiska och miljömässiga hållbarheten i staden. Projektet H+ väntas pågå fram till 2035.³⁾

Möjligheten till allmänna kommunikationer i Helsingborg är stor. Staden har ett utmärkt läge, placerad alldeles invid motorvägarna E4, E6 och E20. Dagligen finns kommunikationer med tåg och buss till andra skånska orter. Ungefär 20 minuters bilfärd norr om staden finns den nationella flygplatsen, Helsingborg-Ängelholms flygplats, som har dagliga förbindelser med Stockholm-Arlanda samt Bromma. Helsingborgs stad är den största arbetsgivaren med cirka 8 500 anställda där vårdsektorn utgör omkring 20 procent av näringsverksamheten i orten. Den största privata arbetsgivaren är IKEA med cirka 950 anställda, som även har sitt svenska huvudkontor i staden.⁴⁾

Landskrona

Landskrona ligger i Skåne län och har en lång historia som varvs- och industristad.⁵⁾ Idag finns flera välkända företag i staden, framförallt inom tillverkningsindustrin där vi återfinner exempelvis Haldex.⁶⁾ Landskrona har en relativt hög exportkvot om mellan 35–40 procent samt god infrastruktur med ett utbyggt vägnät, hamn, utmärkta tåg- och flygförbindelser samt ett väl utvecklat IT- och telenät som bidrar till ett bra företagsklimat. Landskrona är en del av Öresundsregionen som består av cirka 3,7 miljoner invånare. Omkring 20 000 invånare pendlar över Öresund för att arbeta och såväl danska som svenska företag har inte sällan sin ägare på andra sidan sundet. Regionen omfattar, enligt Öresundskommitténs definition, förutom Själland och Skåne, även de danska öarna Mön, Falster, Lolland och Bornholm.⁷⁾

Kommunen är Landskronas största arbetsgivare med cirka 3 800 anställda.⁸⁾ Bland de största privata arbetsgivarna återfinns logistikföretaget DSV, som under 2012–2013 etablerat sig i Landskrona där omkring 500 anställda nu har flyttat in i nybyggnationen om cirka 100 000 kvadratmeter, samt industriföretaget Haldex med cirka 300 anställda.⁹⁾

Landskrona står inför ett vägval; för att inte bli utkonkurrerad av grannkommunerna behöver kommunen satsa på nybyggnation. I dagsläget ligger fokus framförallt på bostäder däribland byggnation av en ny stadsdel, Norra Borstahusen, som innefattar drygt 1 000 bostäder med beräknad byggstart till 2014. Centralt på orten pågår också en mängd bostadssatsningar, exempelvis JM som bygger ett 80-tal bostäder. Eftersom byggsatsningarna tidigare varit få har Landskrona nu fina möjligheter med bra byggplatser, vilket förstås är till ortens fördel.¹⁰⁾

Karlshamn

Karlshamn ligger i Blekinge län och kommunen har en av Sveriges största hamnar med potential att hantera merparten av de fartyg som trafikerar Östersjön. Hamnområdet i anslutning till Karlshamns Hamn beräknas inom den närmsta 10–15 årsperioden vara ett de mest expansiva etableringsområdena i regionen för logistik- och industriföretag. Bedömningen är att ytterligare cirka 500 personer förväntas ha sin arbetsplats i området. Inriktningen är utöver transport- och logistiktjänster även verksamheter inom områden som varuförädling, livsmedel, energi och processindustri.¹¹⁾

I Karlshamn finns ett antal stora företag representerande, bland dessa märks framförallt olje- och fettillverkaren Aarhus Karlshamn och pappersmassetillverkaren Södra Cell i Mörrum. Södra Cell är även Karlshamns största privata arbetsgivare med cirka 550 anställda. Ortens största arbetsgivare är kommunen som har omkring 2 500 anställda. Bland de större arbetsgivarna återfinns även bad- och duschtillverkaren IFÖ Sanitär i Mörrum.¹²⁾

Enligt Boverket är bostadsmarknaden i Karlshamn i balans, både i kommunen som helhet och i innerstaden. Kommunen förväntar sig ett växande överskott på bostäder för övriga kommunalar över 2013–2014. Dock visar Boverkets undersökning att det råder en viss obalans i bostadsmarknaden där utbudet i beskaffenhet ej motsvarar efterfrågan, exempelvis bostäder med ökade servicemöjligheter riktade till äldre invånare. Karlshamns kommun förväntar sig att det kommer byggas 100 bostäder för 2013 respektive 2014.¹³⁾

1) Informationen är hämtad från Helsingborgs kommuns hemsida.

2) Informationen är hämtad från www.veidekke.se/projekt/bostader/article79046.ece.

3) Informationen är hämtad från Midroc Meteropols hemsida.

4) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Helsingborg).

5) Informationen är hämtad från Landskrona kommuns hemsida.

6) Informationen är hämtad från Haldex hemsida.

7) Informationen är hämtad från Landskrona kommuns hemsida.

8) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Landskrona).

9) Informationen är hämtad från Landskrona kommuns hemsida samt Haldex hemsida.

10) Informationen är hämtad från Landskrona kommuns hemsida.

11) Informationen är hämtad från Karlshamns Hamns hemsida.

12) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Karlshamn).

13) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Analys av bostadsmarknaden i Blekinge län 2013).

Sollefteå

Sollefteå är en tätort i Ångermanland i Västernorrlands län med omkring 20 000 invånare. Sollefteå är främst beroende av de traditionella basnäringarna skog och vattenkraft.¹⁾ Inom vindkraft finns utvecklingsprojekt som drivs av bland andra Statkraft och SCA. Kommunen är den största arbetsgivaren med cirka 2 000 anställda. Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2013 finns det en brist på hyresrätter i Sollefteå, främst stora lägenheter om lägst fyra rum och kök. Totalt i kommunen uppger dock Sollefteå att det råder ett överskott på bostäder. Sollefteå kommun har planer på att avyttra ett 40-tal lägenheter i allmännyttan under 2014.²⁾

Finspång

Finspång är en tätort i Östergötland och centralort i Finspångs kommun, med flera större industrier i sin närhet, bland andra Siemens Industrial Turbomachinery AB, SAPA Profiler AB och SSAB.³⁾ Siemens är ortens största privata arbetsgivaren med cirka 3 200 anställda och kommunen är den största offentliga arbetsgivare med cirka 1 600 anställda.⁴⁾ Finspång har en daglig nettoinpendling.⁵⁾

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2013 har efterfrågan på bostäder ökat i förhållande till utbudet och kommunen prognostiserar vidare att 25 bostäder behöver byggas under 2013 och att 40 nya bostäder behöver byggas under 2014. Finspångs kommunala bostadsföretag Vallonbygden AB avyttrade 132 lägenheter i olönsamma områden, och använder pengarna till förvärv och nybyggnation i mer lönsamma områden, bland annat i centrala Finspång där kommunen även rapporterar bostadsbrist.⁶⁾

Norrköping

Skärblacka är en tätort i Norrköpings kommun där den största privata arbetsgivaren är BillerudKorsnäs AB som har en produktionsanläggning för kraftpapper i staden, där antalet anställda uppgår till cirka 640.⁷⁾ Norrköping har under 2011 antagit en utvecklingsplan för Skärblacka, vilken visar på behov av utveckling av Skärblacka centrum, nybyggnation av attraktiva boendemiljöer i syfte att locka fler till orten och profilera orten som en miljömedveten tätort genom utbyggnad av fjärrvärmenät och ta fram vindkraft eller solen-

ergiprojekt. Ortens befolkning består främst av unga (0–19 år) och vuxna (30–44 år), detta då ortens bostäder främst är småhus (över 60 procent). En stor del av de arbetande invånarna arbetspendlar till andra orter, den dagliga nettoutpendlingen är cirka 400 personer motsvarande 10 procent av befolkningen i orten.⁸⁾

Karlskoga

Karlskoga är centralort i Karlskoga kommun i Värmland. Den största privata arbetsgivaren i orten är Transcom med cirka 1 000 anställda i orten och den näst största är Saab Dynamics AB med omkring 700 anställda. Den största offentliga arbetsgivaren är kommunen med cirka 2 300 anställda.⁹⁾ Sedan 2003 återfinns Campus Alfred Nobel, med anknytning till Örebro Universitet, i staden. I orten bedrivs tvååriga yrkeshögskoleutbildningar och sedan 2007 finns även ett forskningscentrum i modellering och simulering.¹⁰⁾

Ortens befolkning består främst av vuxna (25–64 år), orten hade under 2009 en daglig nettoinpendling om cirka 700 personer. Merparten av arbetstillfällena finns inom tillverkning och utvinning. Karlskoga har under 2013 ökat sin folkmängd, mycket till följd av ökad invandring.¹¹⁾ Hyresbostäder i Karlskoga AB rapporterar höga uthyrningsgrader om 97 procent och genomför nybyggnationer av två fastigheter i centrala Karlskoga under 2013 och 2014.¹²⁾

Olofström

Olofström är centralort i Olofströms kommun i Blekinge län. Staden är uppbyggd kring Olofströms bruk, vilket är ett järnbruk som anlades år 1735 och som numera är grunden till Blekinges största företag. Industrin domineras av Volvo Personvagnar, som i slutet av 1960-talet köpte Svenska Stålpressningsaktiebolaget av Alfa Laval. Ortens näst största arbetsgivare är Olofström Kommun. Andra större arbetsgivare är Finnveden Metal Structures, European Body Panels samt Blekinge läns landsting.¹³⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Olofström kommun visar att det råder balans avseende tillgång och efterfrågan på bostäder i kommunen. Ingen nybyggnation förväntas behövas för att möta bostadsefterfrågan under 2013 och 2014.¹⁴⁾

1) Informationen är hämtad från Sollefteå kommuns hemsida.

2) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Sollefteå) och Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys Västernorrland, 2013).

3) Informationen är hämtad från Finspång kommuns hemsida.

4) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Finspång).

5) Informationen är hämtad från Finspång kommuns hemsida.

6) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsläget i Östergötland 2013).

7) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Norrköping).

8) Informationen är hämtad från Norrköpings kommuns hemsida.

9) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Karlskoga).

10) Informationen är hämtad från Örebro Universitets hemsida (Campus Alfred Nobel).

11) Informationen är hämtad från Karlskoga kommuns hemsida.

12) Informationen är hämtad från Hyresbostäder i Karlskoga AB:s hemsida.

13) Informationen är hämtad från Olofströms kommuns hemsida och Ekonomifaktas hemsida (Olofström).

14) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Analys av bostadsmarknaden i Blekinge län 2013).

Osby

Osby är centralort i Osby kommun i Skåne län. Det viktigaste och mest kända företaget i Osby var under många årtionden leksaksföretaget Brio, som grundades år 1884 av Ivar Bengtsson. Brio hade tidigare en stor mängd verksamheter i Osby, men på grund av vikande lönsamhet har sedan slutet av 1990-talet det mesta lagts ner eller flyttat till lågkostnadsländer. I nutid består tyngdpunkten i Osbys näringsliv mestadels av småföretagsverksamhet inom flertalet olika branscher.¹⁾ Ortens största arbetsgivare är Lekolar AB, som 2004 köpte det bolagiserade affärsområdet BRIO Educational av BRIO AB, med 179 anställda. Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Osby kommun visar att det råder brist på bostäder i kommunens centralort. Nybyggnationen förväntas uppgå till 35 bostäder under 2013 och 33 bostäder under 2014 för att möta efterfrågan på nya bostäder.²⁾

Perstorp

Perstorp är en centralort belägen i Perstorps kommun i Skåne län och har en befolkning på cirka 7 100 invånare, vilket gör den till Skånes minsta kommun.³⁾ Ortens största arbetsgivare är Perstorps kommun med cirka 600 anställda, och största privata arbetsgivare är Perstorp Specialty Chemicals AB med cirka 300 anställda.⁴⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Perstorp kommun visar att det råder balans på bostäder i kommunen. Nybyggnationen förväntas uppgå till 35 bostäder under 2013 och 33 bostäder under 2014 för att möta efterfrågan på nya bostäder.⁵⁾

Åstorp

Åstorp är beläget i Åstorps kommun i Skåne län, men även innefattande en mindre del av Ängelholms kommun.⁶⁾ Åstorp kommun är ortens största arbetsgivare med omkring 1 100 anställda. Den största privata arbetsgivaren är dörrleverantören Jeld-Wen Sverige AB med cirka 350 anställda.⁷⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Åstorp kommun visar att det råder brist på bostäder i kommunen. Nybyggnationen förväntas uppgå till 25 bostäder under 2013 och 25 bostäder under 2014 för att möta efterfrågan på nya bostäder.⁸⁾

Borlänge

Borlänge, beläget invid Dalälven, är Sveriges 25:e största ort och därtill Dalarnas största tätort samt dess viktigaste industri- och handelsort. Traditionellt sett har staden karakteriserats som en utpräglad industristad med främst stål- och pappersindustri. I kommunen bor cirka 50 000 invånare.⁹⁾ Under hösten år 2013 öppnade IKEA ett varuhus i Borlänge, vilket skapade flertal arbetstillfällen i kommunen.¹⁰⁾ Största offentliga arbetsgivare är Borlänge kommun, med cirka 4 500 anställda, och största privata arbetsgivare är SSAB Emea AB med omkring 2 200 anställda.¹¹⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Borlänge kommun visar att det råder en brist på bostäder. Nybyggnationen förväntas uppgå till omkring 170 bostäder under 2013 och 74 bostäder under 2014 för att möta efterfrågan på nya bostäder.¹²⁾

Trelleborg

Trelleborg är centralort i Trelleborgs kommun i Skåne län och därtill Sveriges sydligaste kommun. Trelleborgs hamn har varit en central del i ortens utveckling och idag är hamnen Sveriges näst största och hanterar årligen över tio miljoner ton gods och cirka två miljoner passagerare.¹³⁾ Gummitillverkaren Trelleborg AB är kommunens största privata arbetsgivare med cirka 400 anställda. Över hälften av kommunens invånare är mellan 25 och 64 år och den dagliga nettoutpendlingen uppgår till 3 000 personer.¹⁴⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Trelleborgs kommun visar att det råder brist på bostäder i kommunen och att bristen förväntas öka. Nybyggnationen förväntas uppgå till endast 43 bostäder under 2013 och 16 bostäder under 2014 och fler bostäder förväntas behövas för att möta efterfrågan.¹⁵⁾

1) Informationen är hämtad från Osby kommuns hemsida.

2) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Osby kommun, Lekolar AB) och Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).

3) Informationen är hämtad från Perstorps kommuns hemsida.

4) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Perstorp).

5) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).

6) Informationen är hämtad från Åstorps kommuns hemsida.

7) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Åstorp).

8) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).

9) Informationen är hämtad från Borlänge kommuns hemsida.

10) Informationen är hämtad från IKEA:s hemsida.

11) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Borlänge).

12) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknaden i Dalarna 2013).

13) Informationen är hämtad från Trelleborg kommuns hemsida.

14) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Trelleborg).

15) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).

Eslöv

Eslöv är centralort i Eslövs kommun i Skåne län och därtill Sveriges 70:e största tätort. Eslöv ingår i området Stormalmö.¹⁾ Eslöv kommuns största privata arbetsgivare är Procordia Food AB som har cirka 300 anställda i kommunen.²⁾ Kring hälften av den arbetande befolkningen i Eslöv pendlar till andra kommuner, främst Lund och Malmö.³⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Eslövs kommun visar att det råder brist på bostäder i kommunen. Nybyggnationen för att möta bostadsefterfrågan förväntas uppgå till 90 bostäder under 2013 och 90 bostäder under 2014.⁴⁾

Mönsterås

Mönsterås är centralort i Mönsterås kommun i Kalmar län. Inom Mönsterås kommun finns drygt 6 000 arbetstillfällen, merparten inom tillverkningsindustrin.⁵⁾ Drygt 90 tillverkningsföretag verkar inom kommunen, där massaproducenten Södra Cell AB är kommunens största privata arbetsgivare med cirka 500 anställda.⁶⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Mönsterås kommun visar att det råder överskott på bostäder i centralorten men i övrigt finns en balanserad bostadssituation i övriga delar i kommunen. Nybyggnationen i Mönsterås kommun förväntas uppgå till 45 bostäder under 2013 och 58 bostäder under 2015.⁷⁾

Torsås

Bergkvara är en tätort i Torsås kommun i Kalmar län. Bergkvara har cirka 900 invånare och Torsås har totalt cirka 7 000 invånare.⁸⁾ I kommunen finns kring 1 000 lokala företag samt ett flertal större produktions- och tillverkningsföretag, bland annat robotillverkaren Yaskawa Motoman med cirka 200 anställda och fjädertillverkaren Spinova.⁹⁾

Boverkets rapport över bostadsmarknaden i Torsås kommun visar att det råder balans på bostäder i kommunen. Ingen nybyggnation förväntas behövas för att möta bostadsefterfrågan under 2013 och 2014.¹⁰⁾

Mörbylånga

Mörbylånga kommun i Kalmars län på södra Öland är en tillväxtkommun med drygt 14 000 invånare; under 2014 uppvisade Mörbylånga länets tredje största befolkningsökning. Vård och omsorg utgör det största arbetsområdet i kommunen följt av tillverknings- och utvinningsindustrin.¹¹⁾ Största privata arbetsgivare är Guldägeln och kommunen är den största offentliga arbetsgivaren.¹²⁾

I kommunen pendlar cirka 47 procent till arbetet, merparten till Kalmar. I januari 2013 var det brist på bostäder i Mörbylånga och cirka 100 lägenheter förväntades totalt byggas under 2013 och 2014.¹³⁾

- 1) Informationen är hämtad från Eslövs kommuns hemsida.
- 2) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Eslöv).
- 3) Informationen är hämtad från Eslövs kommuns hemsida.
- 4) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).
- 5) Informationen är hämtad från Mönsterås kommuns hemsida.
- 6) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Mönsterås).
- 7) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).
- 8) Informationen är hämtad från Torsås kommuns hemsida.
- 9) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Torsås).
- 10) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).
- 11) Informationen är hämtad från Mörbylånga kommuns hemsida.
- 12) Informationen är hämtad från Ekonomifaktas hemsida (Mörbylånga).
- 13) Informationen är hämtad från Boverkets hemsida (Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013).

Bolaget och verksamheten

Amasten är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Helsingborg som äger hyresfastigheter med i huvudsak bostäder samt till viss del även lokaler och kontor. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Amasten äger i dagsläget fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Osby, Karlshamn och Sollefteå med ett redovisat marknadsvärde om 348 MSEK. Bolagets ambition är att inom en treårsperiod äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst två miljarder SEK, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och att finansiering beviljas.

Affärsidé

Amasten ska förvärva, förvalta och förädla huvudsakligen hyresbostadsfastigheter i svenska orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. I takt med att portföljen växer ska även andelen kommersiella fastigheter öka. Amasten ska både förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt förvärva fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential som Amasten i möjligaste mån ska förädla och därefter avyttra.

Övergripande mål

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

- Balansering av risk genom en blandning av sektorer och städer.
- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflöden och höjer värdet på fastigheterna.
- Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- Tillhandahålla 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

Amasten har en lågriskstrategi och befinner sig i ett uppbyggnadsskede. Ledningen har därför valt att fokusera på realistiska finansiella mål.

Bolaget ska långsiktigt förvalta fastigheter med goda kassaflöden och effektivisera såväl drifts- som förvaltningskostnader.

Amasten ska också förvärva fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential för att avyttra dem när förädlingen är fullbordad, i syfte att ha likvida medel för ytterligare förvärv av fastigheter med goda kassaflöden eller god utvecklingspotential.

Bolaget ämnar expandera fastighetsbeståndet de kommande åren och i takt med det även utöka organisationen bland annat genom att ta över befintlig personal i samband med framtida fastighetsförvärv.

Geografisk strategi

Amasten har ambitionen att växa med fokus på mindre och medelstora städer i ett antal regioner. Hittills har fokus varit på Skåne även om Bolaget äger fastigheter på andra orter i Sverige. Flera regioner kommer med hög sannolikhet att i framtiden bli centrala för Bolaget.

Sektorstrategi

Amastens huvudfokus är att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter. I framtiden avser Bolaget att öka andelen kommersiella fastigheter i sitt bestånd.

Amastens fokus framöver

Bolaget ser i mindre och mellanstora orter en spännande nisch för Amasten när de stora fastighetsbolagen renodlar sig mot storstadsregionerna. De nya fastighetsbolagen som kommit in på börsen det senaste halvåret har också i de flesta fall ett fokus på regionstäder eller någon av de tre storstadsregionerna. Den specifika risken i en mindre ort är förvisso större men sprids på ett effektivt sätt på flera orter i en större portfölj. Därmed kan också portföljen erbjuda en sammantaget högre direktavkastning till lägre risk än i enskilda orter.

Amastens fokus blir att skapa aktieägarvärde genom huvudsakligt fokus på kassaflödesdrivna investeringar. Därtill kommer att successivt förbättrade driftnetton leder till ökade värden i portföljen även vid oförändrade avkastningskrav. Utifrån Amastens perspektiv finns också risker i större orter som är lättare att förbise. Större orter med stark befolkningstillväxt präglas av högre omvandlingstryck, hårdare konkurrens om hyresgäster och investeringsobjekt samt större investeringsbehov för att bibehålla attraktionskraften i det egna beståndet. Alla blir inte vinnare i storstaden.

Även om en geografiskt spridd portfölj medför något högre förvaltningskostnader än en geografiskt samlad portfölj så skapar större orter andra organisatoriska merkostnader genom högre krav på dyrare spetskompetenser för att hantera mer komplext detaljplanearbete och förvaltningsutmaningar i urban miljö. Därtill blir de kommersiella hyresgästernas krav högre när valmöjligheterna är många, än på orter där de alternativ som står till buds är färre. Personalkostnaderna på mindre orter skiljer också till de mindre och mellanstora orternas fördel.

Sammantaget gör detta att Amasten tror att vår utstakade nisch bland de noterade fastighetsbolagen kan skapa bra värden för aktieägarna sett i relation till den inneboende risken i investeringen.

Figuren nedan illustrerar hörnstenarna i Amastens värdeskapande.

Förvärv	- Genomföra förmånligt prissatta förvärv i orter med begränsad konkurrens från nationella aktörer. - Potential att ompositionera fastigheter till attraktiva innehav med bra kassaflöde.
Värdeskapande förvaltning	En kostnadseffektiv förvaltning med omfattande renoveringskompetens som kan ta sig an eftersatt underhåll och därigenom öka hyresintäkterna samtidigt som kostnadsläget förbättras.
Förbättrade lånevillkor	Genom bra förvärv och ökade driftnetton förbättras såväl kassaflöden och värdet på fastigheterna som ger bättre lånevillkor, såväl avseende marginaler som belåningsgrader.
Lönsamma försäljningar	Genom ökade hyresintäkter och sänkta drift- och underhållskostnader förbättras driftnettot och fastigheterna attraherar i många fall lägre avkastningskrav. Detta ger en dubbeleffekt på värdet vid försäljning. Lägg därtill en väl genomförd försäljning med rätt mäklare, vilket kan skapa ytterligare värde.

Organisation

Amasten har, innan genomförandet av förestående Förvärv, två affärsområden som utgörs av segmenten Skåne och Övriga Sverige. Organisationen utgörs av den i Amasten anställda personalen som för stunden uppgår till tre personer med ansvar för central administration, fastighets- och finansfunktioner. Bolagets fastigheter förvaltas rent operativt genom ett heltäckande fastighetsförvaltningsavtal med SEM-System Fastighets AB i båda affärsområdena. I syfte att integrera den operativa förvaltningen i Amasten, har Bolaget för avsikt att under juni 2014 förvärva erforderliga delar av SEM-System Fastighets AB:s rörelse. Rörelseöverlåtelsen kommer att omfatta visst inkråm samt viss personal och syftet är att dessa ska utföra förvaltningen av de fastighetsbestånd som tillförs Amasten genom Förvärvet. Därtill kommer en del ytterligare personal att tas över i de bestånd där SEM-System idag inte förvaltar fastigheterna. Efter nu nämnda förvärv kommer den anställda personalstyrkan uppgå till knappt 15 personer.

Förvaltningsorganisationen utgörs av ledningen, fastighetsförvaltarna, administrativ personal och fastighetsskötare som ansvarar för drift och felavhjälpning. Ledningen ansvarar för att ta fram och genomföra strategier och affärsutveckling, ekonomistyrning, utvärdera projekt, förvärv och att förbättra förvaltning och drift av beståndet. Amasten har en platt organisation med korta beslutsvägar vilket gör att beslut snabbt och effektivt kan förverkligas samt att åtgärder kan ske i nära samarbete med ansvariga förvaltare och fastighetsskötare. Det gör också att ledningen får snabb återkoppling direkt från "fastighetsnivå".

Huvuddelen av de koncerngemensamma funktionerna är samlade i Helsingborg, inkluderat ekonomisk förvaltning, hyresadministration och felanmälan. Amasten strävar efter att ha egen driftspersonal men köper i vissa fall in dessa tjänster på orter där beståndet är för litet för att motivera att ha egen personal. Amasten har en väl fungerande systematik för att identifiera, genomföra och följa upp åtgärder, såväl administrativt som med regelbundna besök i fastigheterna.

Kunder

Amastens kunder är i huvudsak privatpersoner som är hyresgäster i någon av de orter där Amasten bedriver verksamhet. Amasten har även ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler, kontor och dylikt. Efter genomförandet av Förvärvet kommer andelen hyresintäkter från kommersiella hyresgäster att öka från cirka tio procent av hyresintäkterna till närmare 30 procent. De flesta av

dessa hyresgäster har sedvanliga hyreskontrakt som löper med tre år i taget. Många av dem har dock varit hyresgäster under ett långt antal år. I Amastens nuvarande portfölj motsvarar den största hyresgästen tre procent av de totala hyresintäkterna. I den genom Förvärvet utökade portföljen kommer dock ingen hyresgäst att utgöra mer än en procent av de totala hyresintäkterna. Därmed är risken för enskilda hyresgäster mycket liten.

Miljö och ansvar

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

Hänsyn till miljön ska vara en naturlig del i Amastens arbete med hyresgäster, företag och partners. Bolaget ska uppnå ständiga förbättringar genom utbildning av medarbetare och kontinuerlig utvärdering av miljöarbetet. En viktig målsättning för Bolaget är att miljöarbetet mer än väl ska uppfylla rådande miljölagstiftning.

Historik

Morphic grundades 1999 i industri- och verkstadstäta Karlskoga. Bakom grundandet stod Peter Enå, med erfarenheter från bland annat SKF AB, samt Kurt Dahlberg, med erfarenhet från Bofors AB.

Målet var att utveckla och marknadsföra kostnadseffektiv teknik som genom en ny hydraulisk ventil gör det möjligt att med hög precision styra extrema dynamiska krafter för att därigenom kunna tillverka komponenter snabbare och billigare än vad som tidigare varit möjligt.

Den historiska information som presenteras nedan är fram till januari 2013 baserad på Morphics dåvarande verksamhet.

Räkenskapsåret 2000/01

Morphics aktie började i december 2000 handlas inofficiellt på Göteborgs OTC-lista.

Räkenskapsåret 2001/02

Morphic ingick samarbete med Volvo beträffande bränsleceller. Volvo Technology Transfer AB köpte tio procent av aktierna i Morhic. Bolagen ingick därmed ett strategiskt partnerskap i syfte att utveckla gemensamma affärsintressen relaterade till bränsleceller. Morhic förvärvade samtliga aktier av intressebolaget Sercomo AB.

Räkenskapsåret 2002/03

Morphic inledde en marknadssatsning på den nordamerikanska marknaden, baserat på förfrågan från amerikanska intressenter. Satsningen innefattade bland annat medverkan som utställare på två ledande branschmässor under våren. Volvo Powertrain tecknade en order på prototypserie med tillhörande verktyg för att undersöka förutsättningarna för att utnyttja höghastighetsformning av motor-komponenter.

Räkenskapsåret 2003/04

En genombrottsorder på produktionssystem för motorkomponenter tecknades med och levererades till amerikanska Eaton Corp. Ett omfattande licens- och underleverantörsavtal tecknades med amerikanska National Machinery LLC kring marknadsföring och försäljning av Morphics lösningar inom ett av Morphics affärsområden. Morhic aktiverade ett separat bränslecellsbolag i det helägda dotterbolaget Sercomo AB för produktion av bränslecellskomponenter. Sercomo tecknade i sin tur ett samarbetsavtal med Volvobolaget Powercell AB. Med stöd av bemyndigande från bolagsstämorna 2002 och 2003 genomfördes under verksamhetsåret två riktade nyemissioner som tillförde Bolaget sammanlagt 12,4 MSEK.

Räkenskapsåret 2004/05

Den internationella försäljningsverksamheten inom bränsleceller inleddes och dotterbolaget Sercomo AB bytte namn till Cell Impact AB, med syfte att anpassa tekniken för bränslecellsmarknaden. Handel i Morphics aktie på Nya Marknaden, numera First North, inleddes i oktober 2004.

Räkenskapsåret 2005/06

Automations- och materialhanteringsföretaget SensActive AB förvärvades i oktober 2005 och integrerades i dotterbolaget Dynamis AB. I december 2005 förvärvade Morhic Aerodyn AB med verksamhet inom vind- och vattenkraft samt propulsion i syfte att kombinera alternativa energikällor med bränsleceller. I januari 2006 togs Cell Impacts första produktionsanläggning i drift.

Räkenskapsåret 2006/07

Under räkenskapsåret 2006/07 tecknades ett exklusivt licensavtal för tillverkning och försäljning av WinWinDs vindkraftverk i Sverige. Aerodyn delades upp i tre bolag: Aerodyn AB, Finshyttan Hydro Power AB samt DynaWind AB. Organisatoriskt stärktes Morhic genom rekrytering av flera nyckelpersoner, bland annat verkställande direktör, tillika koncernchef. Även inom vindkraftsområdet tecknades flera ordrar, varav den enskilt största mottogs av Morphics dotterbolag DynaWind AB som omfattade tio vindkraftverk till Vindpark Väner.

Räkenskapsåret 2007/08

Utvecklingen av Morphics eget energisystem, i vilket förnybar energi kopplas samman med bränsleceller, tog flera steg framåt. Bland annat togs under sommaren 2007 en första demonstrationsanläggning i Karlskoga i drift. Under hösten och vintern 2007 erhöll Bolaget sina två första volymordrar vad gäller produktion av flödesplattor till bränsleceller. Det totala ordervärdet uppgick till 196 MSEK. Morhic noterades på OMX Nordiska Börs i mars 2008. Bolaget erhöll en ny

order på tio vindkraftverk till Uljabuouda vindkraftspark i Arjeplogs kommun. Under perioden förvärvades även 55 procent av aktierna i energiteknikbolaget Helbio, 100 procent av aktierna i Arcotronic Fuel Cells s.r.l, numer namnändrat till Exergy Fuel Cells, 100 procent av aktierna i AccaGen samt 100 procent av aktierna i Euro Industrial Automation AB.

Räkenskapsåret 2008/09

Samarbetsavtal tecknades med den tyska vindturbintillverkaren Kenersys. Bolaget förvärvade 80 procent av den norska vindturbintillverkaren ScanWind. Morhic Impact erhöll testorder på tre produktionsplattformar till fordonsindustrin.

Verksamhetsåret 2009

Betydande order för Exergy på batteriladdare från Narbonne – en ledande distributör av fritidsprodukter. Under 2009 började motgångarna med flytt till börsens obs-lista efter det att börsrevisorer gjort en så kallad ettårsuppföljning efter noteringen (så kallad "oren revisionsberättelse" för 2008). Till följd av likviditetsproblem och svårigheter att skaffa nytt kapital på marknaden påbörjades den avvecklingsfas som kom att pågå under följande treårsperiod i syfte att avveckla och avyttra olönsamma verksamheter.

Räkenskapsåret 2010

Överlämning av de tio vindkraftverken inom ramen för Vindpark Väner-projektet. Montage, driftsättning och avtalsenlig provdrift av Uljabuodaprojektets tio vindkraftverk hade slutförts. Formell hantering och överenskommelse med Skellefteå Kraft och WinWinD avseende restpunkshantering och serviceavtal återstod. Formell certifieringsprocess för ISO 9001 och ISO 14001 hade avslutats i och med att certifikat från DNV erhöles under augusti 2010. Tornfabriken hade under 2010 fått och levererat flera ordrar som oberoende leverantör av torn och adaptors till flera olika kunder.

Räkenskapsåret 2011

Likvidation av Exergy, koncernens bränslecellföretag i Italien hade påbörjats. En trepartsuppgörelse mellan DynaWind, WinWinD och Skellefteå Kraft undertecknades den 18 november 2011 angående Uljabuodaprojektet. Kontraktet innebar i korthet att DynaWind inte längre var part i Uljabuodaprojektet och således inte längre hade något ansvar för dess fullgörande och ej heller behövde ansvara för parkens drift och underhåll under fyra års garantiperiod, samt att moderbolagets obegränsade fullgörandegarantier försvann. Morhic sålde den 22 december 2011 DynaWind och dess kvarvarande rörelse för knappa 6 MSEK, varav cirka 2 MSEK slutreglerades under kvartal 2, 2012.

Räkenskapsåret 2012

Under 2012 påbörjades arbetet med att strukturera det omvända förvärv som skulle komma att resultera i dagens Amasten. För genomförandet av det omvända förvärvet undertecknades ett avtal med Melitho AB (med tidigare firmanamn Amasten AB) där Morpic genom en apportemission lade bud på Amasten Bostäder AB. Efter genomförd transaktion kom Morpics aktieägare att äga cirka 25 procent av Amasten Bostäder AB och resterande 75 procent kom att ägas av Melitho AB. Vidare beslutades det att Cell Impact AB skulle delas ut till aktieägarna i Morpic och listas på lämplig handelsplats.

Räkenskapsåret 2013

Den 28 januari 2013 började Amastens aktie handlas på First North. Därmed etablerades i praktiken Amasten som ett nytt listat fastighetsbolag. Tiden därefter har i huvudsak ägnats åt att omstrukturera bolaget från det tidigare Morphic och förbereda Amasten för att kunna växa vidare. Under det tredje kvartalet valde Bolagets tidigare vice verkställande direktör att lämna företaget för nya utmaningar utanför organisationen.

Den 19 december 2013 hölls en extra bolagsstämma där tre tidigare styrelseledamöter lämnade styrelsen och två nya ledamöter valdes in; Veronica Sjödin och Lars-Erik Wenehed. Till ny styrelseordförande utsågs Lars-Erik Wenehed.

Stämman beslutade vidare att anta en ny bolagsordning enligt vilken bland annat två aktieslag infördes; stamaktier av serie A samt preferensaktier av serie B.

Bolaget ingick vidare avtal om att förvärva aktierna i två bolag med fastigheter i centrala Osby från Sverigelägenheter AB, ett av huvudägaren Thomas Melins privata bolag. Nu nämnda bolag är innehavare av sju fastigheter, belägna i centrala Osby, med hyresintäkter på omkring 7 MSEK varav cirka 20 procent kommer från lokaluthyrning och resterande 80 procent från uthyrning av bostadslägenheter. Driftsnettot i fastigheterna uppgår till cirka 3,2 MSEK.

Räkenskapsåret 2014

Bolagets överskuggande fokus har under 2014 varit att säkerställa och genomföra Förvärvet med tillhörande Nyemission. Därmed skapas ett större bolag och en stabil grund för fortsatt expansion. Som en del i detta arbete anställdes vid årsskiftet David Dahlgren som vice verkställande direktör med ansvar för transaktioner och affärsutveckling. Vidare har Bolaget arbetat med att bedöma ytterligare affärsmöjligheter som man kan arbeta vidare med efter de nu föreliggande affärerna. Arbetet som helhet har också inneburit att en hel del tid ägnats åt att säkerställa att Amastens bolagsordning, aktiekapital, emissionsmöjligheter, styrelse och ledning är förberett för att kunna skapa ett större och mer lönsamt bolag som kan ta vara på de affärsmöjligheter man ser inom sitt geografiska och sektoriella fokus.

Inom Koncernen fanns det vid årsskiftet dotterbolag som hade säkerheter ställda för bolag utanför Koncernen. I samband med förvärvet av Osby-koncernen förhandlades villkoren så att betalning inte behöver erläggas förrän panterna frisläppts och om pantrealisation skulle ske så kunde skulden kvittas mot det belopp som Amasten måste betala för att lösa panten. Dess säkerheter har nu släppts och reversen avseende Osby-koncernen är reglerad. Därmed har man slutgiltigt löst den pantsättningsproblematik som tidigare omnämnts i delårsrapporter och årsredovisning.

Vid årsstämman den 26 mars 2014 beslutades bland annat om vinstutdelning för Preferensaktier (se vidare nedan under rubriken "Årsstämma den 26 mars 2014" i avsnittet "Bolagsstyrning").

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

Vidare beslutades att godkänna Bolagets förvärv av de fastigheter som indirekt ägs av Köpmansporten AB, organisationsnummer 556950-2395 (ett till Thomas Melin närstående bolag) och som innefattas i Bolagets villkorade Förvärv av tre fastighetsportföljer. Därtill fattades beslut om en minskning av aktiekapitalet och att ändra bolagsordningens gränser avseende aktiekapitalet och antalet aktier. Vid samma bolagsstämma fattades även beslut om ett emissionsbemyndigande. Vidare nyvaldes Christian Hahne och Rickard Backlund till ordinarie ledamöter i styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Rickard Backlund valdes även till ny styrelseordförande (se vidare nedan under rubriken "Extra bolagsstämma den 26 maj 2014" i avsnittet "Bolagsstyrning").

Under maj 2014 ingick Amasten aktieförvärvsavtal avseende Bolagets villkorade Förvärv av tre fastighetsportföljer (se vidare nedan under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information").

Fastighetsbeståndet

Befintligt fastighetsbestånd

Amastens strategi är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter i svenska orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Bolaget ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt samt fastigheter med god utvecklings- och förädlingspotential där målet är att, efter avslutade förädlingsprocesser, avyttra fastigheterna.

Amasten äger i dagsläget 17 fastigheter i Helsingborg, Landskrona, Karlshamn, Osby och Sollefteå med ett redovisat marknadsvärde om 348 MSEK. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 43 985 kvm.

I december 2013 förvärvade Amasten via bolag sju fastigheter i centrala Osby med hyresintäkter på omkring 7 MSEK varav cirka 20 procent kommer från lokaluthyrning och resterande 80 procent från uthyrning av bostadslägenheter. Värdet uppgår till 61 MSEK och driftsnettot i fastigheterna till cirka 3,2 MSEK. Inga fastigheter har

sålts under föregående eller innevarande år. Amasten har för avsikt att under 2014 utöka fastighetsbeståndet ytterligare.

Fördelningen av redovisat värde mellan de olika segmenten utgörs till 65 procent av Region Skåne samt 35 procent av Region Övriga Sverige. Samtliga fastigheter är bostadsfastigheter där endast 10 procent av de uthyrningsbara ytorna uthyrs för andra ändamål än bostäder.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Vid en uthyrningsgrad om 100 procent och i avsaknad av omflyttningsförluster bedöms det totala hyresvärdet på det befintliga fastighetsbeståndet uppgå till omkring 39 MSEK per år. De reella hyresintäkterna med dagens vakansgrad uppgår till cirka 36,4 MSEK på årsbasis.

Fastighetsförteckning befintligt fastighetsbestånd per den 31 mars 2014

Nr	Fastighet	Ort	Byggår	Uthyrningsbar area	Area per region
1	Sleipner 6	Helsingborg	1963	7 570	
2	Nässlan 5	Helsingborg	1930/2011	794	
3	Vikingen 13	Helsingborg	1929/2007	737	
4-6	Borgmästareängen 6, 7, 12	Landskrona	1938-1945	1 002	
7	Kandidaten 7 & 8	Osby	1980	1 942	
8-12	Linjalen 1, 11, 12, 13 & 14	Osby	1965	6 352	
13	Smeden 16	Osby	1960	2 870	48%
14	Mörtrum 84:2	Karlshamn	1966	8 772	
15	Tjärnen 3	Sollefteå	1972	11 159	
16	Hörnan 1	Sollefteå	1930	1 243	
17	Buntmakaren 11	Sollefteå	1933	1 544	52%
17	Totalt			43 985	100%

	Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
1	Region Skåne	13	21 267	20 238	952	97%	226	65%
2	Region Övriga Sverige	4	22 718	18 215	802	85%	122	35%
	Totalt	17	43 985	38 453	874	92%	348	100%

Segmentsinformation per marknadsområde, TSEK	Jan-mars 2014	Jan-mars 2013	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012
Hyresintäkter				
Skåne	4 922	3 015	11 654	0
Övriga Sverige	3 590	3 445	14 323	0
Totalt	8 512	6 460	25 977	0
Fastighetskostnader				
Skåne	-2 540	-1 349	-5 067	0
Övriga Sverige	-2 835	-2 531	-10 277	0
Totalt	-5 375	-3 880	-15 344	0
Driftsöverskott				
Skåne	2 382	1 666	6 587	0
Övriga Sverige	755	914	4 046	0
Totalt	3 137	2 580	10 633	0

Kontraktsstruktur och kontraktsvärde

En stor majoritet av Amastens hyresintäkter är hänförliga till bostäder, som per den 31 mars 2014 uppgick till cirka 90 procent av det totala hyresvärdet. Bostadskontrakt löper som regel tills vidare, med tre månaders uppsägningstid. Amastens största hyresgäst intäktsmässigt är en hotellverksamhet i Helsingborg som utgör cirka tre procent av det totala hyresvärdet och där hyreskontraktet löper i cirka två år till. Amasten har också hyreskontrakt med ett antal olika restauranglokaler som tecknades för cirka sex år sedan och löper i ytterligare cirka två till fyra år. Samtliga avtal har nio månaders uppsägningstid före avtalsperiodens slut och förlängs per automatik i tre år om uppsägning inte sker inom de stipulerade nio månaderna. Övriga kontrakt som inte är bostäder avser mindre butiker, lokaler, förråd, kontor, 3G-master och liknande och har varierande återstående kontraktslängd.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna består främst av utbetalningar för fastigheternas normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. 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 har att genomföra i egenskap av fastighetsbolag. En förändring av bolagets driftskostnader om +/- 1 procent har en resultatpåverkan på cirka 150 000 SEK.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/-1 procent	0,36 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	0,39 mkr
Räntenivå på räntebärande skulder	+1 procentenhet	2,23 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	0,15 mkr
Värdeförändringar på förvaltningskostnader	+/-5 procent	17,40 mkr

Amastens fastighetskostnader per den 31 mars 2014 uppgick på rullande tolv månader till 19,0 MSEK.

Driftsöverskott

Amasten arbetar för att optimera driftsöverskottet i fastigheterna för att stärka kassaflödet och höja värdet på fastigheterna. Ett förbättrat kassaflöde möjliggör för utvecklingsprojekt och förvärv samt skapar vinster till aktieägarna. Ökat fastighetsvärde medför även tillväxt i Bolagets egna kapital, vilket ökar substansvärdet och skapar tillväxt på ägarnas tillgångar. Bolaget arbetar på att förbättra driftsöverskottet genom att höja intäkterna, vidaredebitera mediakostnader (såsom värme, el och vatten) och fastighetsskatt samt genom utveckling och förbättring av fastigheterna möjliggöra lägre fastighetskostnader.

Investeringar

Kostnader som ökar fastigheternas värde redovisas som investeringar och resultatförs således ej; exempel på investeringar är renoveringar och ombyggnationer av fastigheter. Investeringar genomförs i syfte att höja värdet på fastigheterna eller att förhindra värdeminskningar. Fastigheternas investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastigheternas skick. Vid höga vakansgrader i en fastighet ökar oftast behovet av investeringar.

Förvärvat fastighetsbestånd

Förvärvet

Under maj 2014 ingick Amasten aktieförvärsavtal avseende Bolagets villkorade Förvärv av tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer (se vidare nedan under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Förvärvet är villkorat av att Amasten kan säkra tillräcklig finansiering. Merparten av fastigheterna återfinns i södra Sverige. Förvärvet sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 845 MSEK, vilket motsvarar cirka 6 400 SEK/kvm. Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till 860 MSEK. Av det totala fastighetsbeståndet utgör cirka 65 procent bostadsfastigheter och cirka 35 procent kommersiella fastigheter.

Hyresvärde och bedömt driftnetto

Hyresvärdet för det totala förvärvade beståndet bedöms vara cirka 109 MSEK, motsvarande cirka 820 SEK/kvm, och driftnettot bedöms vara cirka 63 MSEK. Under 2013 redovisades hyresvärden om 102 MSEK och driftnetton om 36 MSEK.

De förvärvade fastigheterna omfattar sammanlagt 42 fastigheter varav totalt 22 med övervägande del bostäder med en total uthyrbar yta om cirka 87 000 kvm. Hyresvärdet för bostadsfastigheterna bedöms vara cirka 71 MSEK, motsvarande cirka 817 SEK/kvm, och driftnettot bedöms vara cirka 37 MSEK.

De kommersiella fastigheterna omfattar sammanlagt 20 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 46 000 kvm. Hyresvärdet för de kommersiella fastigheterna bedöms vara cirka 38 MSEK, motsvarande cirka 826 SEK/kvm, och driftnetto bedöms vara cirka 25 MSEK.

Bedömt driftnetto kontra utfall 2013

Det finns flera förklaringar till de relativt stora avvikelserna mellan utfallen för 2013 och bedömningarna avseende hyresintäkter, kostnader och driftnetton framöver:

1. Hyresgarantier avseende vakanser

I samband med Förvärvet lämnar säljarna treåriga hyresgarantier på ytor som är vakanta vid förvärvstillfället. Under det första kvartalet 2014 uppgick hyresvärdet av vakanser till cirka 9 MSEK. Ett flertal av dessa ytor har under 2013 iordningställts eller är i färd med att iordningställas för uthyrning vilket minskar risken för långvariga vakanser.

2. Klassificering av fastighetsspecifika drifts- och underhållskostnader

Såväl Amastens som två av säljarnas nuvarande redovisningsdefinitioner medför att en större mängd administrativa, kamerala och övriga externa kostnader till ett belopp om cirka 11 MSEK felaktigt belastat det som utifrån vedertagna definitioner utgör ett driftnetto

för en fastighet. Det finns vidare kostnader i några av bolagen som inte är hänförliga till de av bolagen ägda fastigheterna. Exempel på detta är personal med andra huvudsakliga sysslor än att förvalta de aktuella fastigheterna. Delar av de felaktigt allokerade kostnaderna kommer förvisso att fortsätta belasta bolagen och påverka rörelseresultaten, men då som administrationskostnader eller övriga externa kostnader. Amasten kommer framöver även att se över sina redovisningsdefinitioner och kontoplan för att bättre särskilja rena fastighetsrelaterade kostnader från andra kostnader som relaterar till bolagen och därtill hörande kostnader.

3. Den framtida förvaltningen

Amasten har i samband med utvärderingen av förvärven därtill gjort bedömningar vad specifika fastigheter har för potential, både vad avser intäkter och kostnader. Det gör att Amasten ser möjligheter att sänka kostnaderna med omkring 6 MSEK (nio procent) i den samlade förvärvsportföljen med bibehållen förvaltningskvalitet. Därtill kommer en del förbättringar på cirka 2 MSEK i befintlig portfölj. Möjligheterna kräver i flera fall investeringar men dessa medför till exempel lägre energiförbrukning och slitage. De lägre kostnaderna återbetalar investeringarna genom förbättrade driftnetton och därmed förbättrade fastighetsvärden. Därtill kommer skalfördelar med en större portfölj som gör att mer kostnadseffektiva upphandlingar av driftskostnader avseende bland annat energiförbrukning, ramavtal och försäkringar påverka driftnettot positivt.

4. Redovisningsmässiga förbättringar – aktivering av investeringar

I de av bolagen redovisade kostnaderna finns även en del periodiskt underhåll och investeringar som man av olika skäl valt att inte aktivera i balansräkningen. Även om en fastighets driftnetto definitionsenligt innehåller en avsättning för periodiskt underhåll kan det redovisningsmässiga resultatet i flera av de förvärvade bolagen förbättras genom att aktivera åtgärder som säljarna valt att låta belasta resultatet som kostnader.

Förstärkt marknadsposition

Transaktionen är av stor betydelse för Amasten och är ett stort steg mot Amastens mål att förvalta en fastighetsportfölj om 2 miljarder SEK inom en treårsperiod. Fastigheterna är till stor del belägna i södra Sverige, varpå Bolaget kan utnyttja medförande synergieffekter i förvaltningen. Bolagets diversifiering och riskspridning ökar avsevärt då det befintliga beståndet om 44 000 kvm nu är fördelat på 40 000 kvm bostadsfastigheter och 4 000 kvm kommersiella fastigheter. Värdet på Bolagets bestånd är geografiskt fördelat enligt 65 procent i Region Skåne och 35 procent i Region Övriga Sverige.



Bostadsfastigheterna Klubben 5 och Generatorn 2 i Finspång (överst).
 Kontors- och butiksfastigheten Köpmannen 3 i centrala Finspång (nederst till vänster).
 Fastigheten Vikingen 13 med hotell och restauranger i centrala Helsingborg (nederst till höger).

Fastighetsvärdering

I följande avsnitt redovisas externa värderingsintyg avseende Amastens fastighetsbestånd som utfärdats av oberoende, sakkunnig värderingsman. Värderingstidpunkt för värderingsintyget är 31 december 2013 och avser Amastens befintliga och förvärvade fastighetsbestånd. Det totala fastighetsbeståndet har värderats till 1 233 MSEK. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades. Värderingsintyget har upprättats av Nordier Property Advisors AB, med adress Hamngatan 15, 111 47 Stockholm. Nordier Property Advisors AB har inte något väsentligt intresse i Amasten och har lämnat samtycke till att värderingsintyget inkluderas i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



Värdeintyg

På uppdrag av Amasten Holding AB (publ), genom Thomas Melin, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört en översiktlig marknadsvärdering av det fastighetsbestånd som innehas av Amasten Holding AB (publ) per 31 december 2013, vilket också fungerar som värdepunkt.

Fastighetsbeståndet utgörs av elva värderingsobjekt (18 fastigheter) som är belägna inom Skåne, Blekinge och Västernorrlands län. Tre värderingsobjekt är belägna inom Helsingborgs kommun, tre inom Osby kommun, ett värderingsobjekt (som utgörs av tre fastigheter) i Landskrona, en fastighet i Karlshamn samt tre värderingsobjekt inom Sollefteå kommun. Samtliga fastigheter är upplåtna med aganderätt, se fastighetslista nedan.

Fastighetsbestånd	
Osby	Smeden 16
Osby	Kandidaten 7 och 8
Osby	Linjalen 1, 11, 12, 13 & 14
Helsingborg	Sierper 6
Helsingborg	Nässan 5
Helsingborg	Vikingen 17
Landskrona	Bergmästarengen 6/7 och 12
Karlshamn	Mönun 84 2
Sollefteå	Tjärnen 3
Sollefteå	Hornan 1
Sollefteå	Bastmakaren 11

Värdebedomningarna grundar sig på kassaflödesanalyser. Detta innebär att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärde under en kalkylperiod. De framtida kassaflödena har bedömts utifrån följande analyser:

- Nuvarande och historiska utgående hyror samt kostnader
- Marknadens samt ortens/narområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar.

Enligt uppgift från uppdragsgivaren är byggnaden på fastigheten Osby Linjalen 13 under totalrenovering (återstående kostnad för detta har uppskattats till 3,3 mkr). Lägenheterna förväntas ha inflyttning den 1:a maj 2014. Fastigheten har värderats med den särskilda förutsättningen att nuvarande fastighetsägare kommer stå för renoveringskostnaden samt att hyresgaranti utgår för de berörda lägenheterna fram till inflyttning.

Fastigheterna har inte inspekterats inför denna värdering och anförda utifrån uppgifter som erhållits från uppdragsgivaren samt utifrån kartor och fotografier. Värderingsförslaget följer de anvisningar och rekommendationer som lagits fram för värdering av Svenska Bankföreningen/Samhällsbyggarna samt SFI vad gäller analysarbetet och metodiken men inte i avseende rapportering samt materialinsamling och inspektion av fastigheterna.

NORDIER 

På begäran för vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna till 373 000 000 (trehundrasjuttio tre miljoner) kronor med ett utfålls kanslihetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %

Stockholm, 2014-01-21

Nordier Property Advisors AB



Markus Becklund
ADMISORERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
ميريس - ميريس
MARKUS BECKLUND

AC 92 FR PROPERTY ADVISORS



Värdeintyg

På uppdrag av Amasten Holding AB (publ), genom Thomas Melin, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört en översiktlig marknadsvärdering av det fastighetsbestånd som ska apporteras in till Amasten Holding AB och för närvarande ägs av Centerplan Finspång Lokaler AB, Bovista Finspång Bostad AB och Bovista Skärblacka AB. Värderingarna är utförda med värdetidspunkten den 31 december 2013.

Fastighetsbeståndet utgörs av 19 värderingsobjekt (23 fastigheter) som samtliga är belägna inom Östergötlands län. Två av värderingsobjekten är belägna inom Norrköpings kommun, inom orten Skärblacka, medan övriga fastigheter är belägna i Finspångs kommun. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt.

Fastighetsbestånd	
Finspång	Hårstorp 4:7
Finspång	Kalkugnen 3
Finspång	Kjusorna 12
Finspång	Klubben 5 & Generatoren 2
Finspång	Klubben 6
Finspång	Kuggväxeln 7 & 8
Finspång	Köpmannen 3
Finspång	Köpmannen 6
Finspång	Lodet 1
Finspång	Luntan 1
Finspång	Manan 1 & 2
Finspång	Manteln 9
Finspång	Murklan 1
Finspång	Ringugnen 1 & Lervagnen 1
Finspång	Soldaten 10
Finspång	Trasten 7
Finspång	Vinkelhaken 4
Norrköping	Kullerstads-Åby 2:48
Norrköping	Kullerstads-Åby 3:7

Värdebedömningarna grundar sig på kassaflödesanalyser. Detta innebär att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod. De framtida kassaflödena har bedömts utifrån följande analyser:

- Nuvarande och historiska utgående hyror samt kostnader
- Marknadens samt ortens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar.

Det finns vakanta lokaler inom i stort sett samtliga fastigheter. Värderingarna för de fastigheter som har lokalvakanser är utförd med den särskilda förutsättningen att för de lokaler som vid värderingstidpunkten är vakanta utgår en hyresgaranti om 3 år från nuvarande fastighetsägare.

Fastigheterna har inte inspekterats inför denna värdering och är utförda utifrån uppgifter som erhållits från uppdragsgivaren samt utifrån kartor och fotografier. Värderingsförfarandet följer de anvisningar och rekommendationer som tagits fram för värdering av Svenska Bankföreningen/Samhällsbyggarna samt SFI vad gäller analysarbetet och metodiken men inte i avseende rapportering samt materialinsamling och inspektion av fastigheterna.

NORDIER 

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna till **461 000 000 (fyrahundrasextioen miljoner) kronor** med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om $\pm 7,5\%$.

Stockholm, 2014-01-30

Nordier Property Advisors AB



Markus Backlund
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMMÄLLSMYNDIGHETEN

NORDIER PROPERTY ADVISORS



Värdeintyg

På uppdrag av Amastan Holding AB (publ), genom Thomas Melin, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört en översiktlig marknadsvärdering av det fastighetsbestånd som innehågs av Thomas Melin privat, Granviksgården Örtofta AB, Pauli Park i Perstorp AB, Ölofström Fastighets & förvaltnings AB, Vioien Fastighets AB, samt Sjöden City Fastigheter AB per 31 december 2013, vilket också fungerar som värdebidpunkt.

Fastighetsbeståndet utgörs av 12 värderingsobjekt (27 fastigheter) som är belägna inom Skåne, Blekinge, Kalmar, Östergötlands och Dalarnas län. I fastighetslistan som presenteras nedan framgår det i vilka kommuner fastigheterna är belägna inom. Samtliga fastigheter är upplåna med ägarerätt, se fastighetslista nedan.

Fastighetsbestånd	
Eslov	Örtofta 15:31 och 15:60
Perstorp	Perstorp 21:2
Ölofström	Hölje 106:1
Åstorp	Kv.inga 17:94, 17:95, 17:99, 17:100, 17:104, 17:105, 17:109, 17:111, 17:120, 17:122, 17:123, 17:124, 17:125, 17:130 och 17:135
Torsås	Öspåvara 2:46
Mörbylånga	Gustavaren 11
Mönsterås	Löket 4
Helsingborg	Konstinen 29
Beråinge	Rutaren 6
Finspång	Bilen 2
Finspång	Kopparnen 3
Trelleborg	Truckan 4

Värdebedömningarna grundar sig på kassaflödesanalyser. Detta innebär att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod. De framtida kassaflödena har bedömts utifrån inlämnade analyser:

- Nuvarande och historiska utgående hyror samt kostnader
- Marknadens samt ortens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar.

Fastigheterna har inte inspekterats inför denna värdering och är utförda utifrån uppgifter som erhållits från uppdragsvärd samt utifrån kartor och fotografier. Värderingsförfarandet följer de anvisningar och rekommendationer som tagits fram för värdering av Svenska Bankföreningen/Samfundsbbyggarna samt SFI vad gäller analysarbetet och metodiken men inte i avseende rapportering samt materialinsamling och inspektion av fastigheterna.



På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna till 214 000 000 (tvåhundra fjorton miljoner) kronor med ett utifrån konsighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %.

Stockholm, 2014-04-23

Nordier Property Advisors AB



Markus Backlund
AGENTFÖRSED
FASTIGHETSVÄRDERARE

1900-2014-2014



Värdeintyg

På uppdrag av Amåsten Holding AB (publ), genom Thomas Melin, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört en översiktlig marknadsvärdering av det fastighetsbestånd som ska rapporteras till Amåsten Holding AB och för närvarande ägs av Sientfastigheter i Karlskoga AB och Viola Fastigheter AB. Värderingarna är utförda med värdetidpunkten den 31 december 2013.

Fastighetsbeståndet utgörs av 11 värderingsobjekt (12 fastigheter) som är belägna inom Örebro län. Samtliga är belägna inom Karlskoga kommun. Karlskoga TåVERN 1 är upplåten med tomtträtt, övriga fastigheter är upplåtna med aganderätt.

Fastighetsbestånd

Karlskoga	Fasanen 6
Karlskoga	Göktytan 2
Karlskoga	Körpen 4
Karlskoga	Rapphonan 16
Karlskoga	Spinnaren 7
Karlskoga	TåVERN 1
Karlskoga	Tvuppen 1
Karlskoga	Fasanen 4
Karlskoga	Tornfalken 6
Karlskoga	Tornfalken 8
Karlskoga	Vispen 1 och Vålfeljarnet 1

Vardebedömningarna grundar sig på kassaflödesanalyser. Detta innebär att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod. De framtida kassaflödena har bedömts utifrån följande analysen:

- Nuvarande och historiska utgående hyror samt kostnader
- Marknadens samt ortens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Befintliga gällande hyreskontraktvillkor
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader
- Bedömning av investeringsbehov

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som använts i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar.

Det finns vakanta lokaler inom fastigheterna Karlskoga Fasanen 6, Göktytan 2, Körpen 4, Rapphonan 16, Spinnaren 7, Tornfalken 8 samt Vispen 1/Vålfeljarnet 1. Värderingen för dessa fastigheter är utförd med den särskilda förutsättningen att för de lokaler som vid värderingstidpunkten är vakanta utgår en hyresgaranti om 3 år från nuvarande fastighetsägare.

Fastigheterna har inte inspekterats inför denna värdering och är utförda utifrån uppgifter som erhållits från uppdragsgivaren samt utifrån kartor och fotografier. Värderingsförfarandet följande anvisningar och rekommendationer som tagits fram för värdering av Svenska Bankföreningen/Samhällsbyggarna samt SFI vad gäller analysarbete och metodiken men inte utavseende rapporter och samt materialinsamling och inspektion av fastigheterna.



På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier utgår det totala marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna till 185 000 000 (ett hundra åttiofem miljoner) kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %.

Stockholm, 2014-04-23

Nordier Property Advisors AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Markus Backlund".

Markus Backlund
SVP F&B och
FASTIGHETSVÄRDERARE

The Nordier logo, consisting of a red square with a white geometric pattern.
TAMMÅL 10-218814

Fastighetsförteckning

Befintligt bestånd

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta (kvadrat- meter)	Varav bostäder (kvadrat- meter)
Nässlan 5	Helsingborg	794	794
Sleipner 6	Helsingborg	7 570	7 570
Vikingen 13	Helsingborg	737	0
Mörum 84-2	Karlshamn	8 772	8 772
Borgmästareängen 6,7 & 12	Landskrona	1 002	1 002
Kandidaten 7 & 8	Osby	1 942	1 086
Linjalen 1, 11, 12, 13 & 14	Osby	6 352	6 352
Smeden 16	Osby	2 870	1 601
Buntmakaren 11	Sollefteå	1 544	467
Hörnan 1	Sollefteå	1 243	605
Tjärnen 3	Sollefteå	11 159	11 159
Totalt befintligt bestånd		43 985	39 408

Förvärvat bestånd

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta (kvadrat- meter)	Varav bostäder (kvadrat- meter)
Rullaren 6	Borlänge	4 903	4 903
Eslöv Örtofta 15:31 & 15:60	Eslöv	1 804	1 804
Bilen 2	Finspång	2 041	0
Köpmannen 2	Finspång	2 259	814
Hårstorp 4-7	Finspång	1 962	0
Kalkugnen 3	Finspång	3 299	0
Kjusorna 12	Finspång	3 689	2 231
Klubben 5 & Generatoren 2	Finspång	4 723	4 673
Klubben 6	Finspång	3 448	3 448
Kuggväxeln 7 & 8	Finspång	11 114	10 482
Köpmannen 3	Finspång	1 291	551
Köpmannen 6	Finspång	4 711	0
Lodet 1	Finspång	1 728	1 710
Luntan 1	Finspång	1 378	1 378
Manan 1 & 2	Finspång	3 152	2 577
Manteln 9	Finspång	1 719	1 644
Murklan 1	Finspång	3 720	3 556
Rungugnen 1 & Lervagnen 1	Finspång	9 027	8 641
Soldaten 10	Finspång	3 108	2 673
Trasten 7	Finspång	3 880	3 880
Vinkelhaken 4	Finspång	3 857	0
Kolonien 29	Helsingborg	510	0
Fasanen 4	Karlskoga	4 315	1 807
Fasanen 6	Karlskoga	3 787	556
Göktytan 2	Karlskoga	2 696	101
Korpen 4	Karlskoga	1 446	638
Rapphönan 16	Karlskoga	1 688	0
Spinnaren 7	Karlskoga	3 255	0
Tornfalken 6	Karlskoga	3 198	3 063
Tornfalken 8	Karlskoga	2 323	1 533
Tuppen 1	Karlskoga	2 268	0
Karlskoga Tåkern 1	Karlskoga	2 905	0
Vispen 1 & Våffeljärnet 1	Karlskoga	1 908	1 852
Loket 4	Mönsterås	960	0
Gästgivaren 11	Mörbylånga	245	0
Kullerstads-Åby 2-48	Norrköping	1 406	608
Kullerstads-Åby 3-7	Norrköping	756	404
Holje 106:1	Olofström	13 653	13 178
Perstorp 21:7	Perstorp	5 817	5 817
Bergkvara 2:46	Torsås	315	0
Trucken 4	Trelleborg	446	0
Kvidinge 17:94, 17:95 m.fl	Åstorp	1 597	1 597
Totalt förvärvat bestånd		134 092	86 514

Proformaränskaper

Bakgrund

Efter genomförandet av Förvärvet, det vill säga Bolagets villkorade förvärv av tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer, kommer nedanstående bolag tillkomma Koncernen såsom helägda dotterbolag till Amasten Bostäder AB (för ytterligare information om nedan nämnda bolag och Amastens koncernstruktur, se vidare under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"):

1. Bovista Skärblacka AB, Bovista Finspång Lokaler AB samt Bovista Finspång Bostad AB ("Finspångportföljen");
2. Köpmansporten AB, innehavare av samtliga aktier i Skånelägenheter AB, Violen Fastighets AB, Kolonien 29 AB, Örtofta Bostäder AB, FondMan AB, DTP Konsept Transactions AB, DTP Konsept Invest AB samt Onslunda Förvaltnings Aktiebolag ("SEM-portföljen"); samt
3. Stenfastigheter i Karlskoga AB och Karlevo AB i Karlskoga AB, innehavare av samtliga aktier i Karlevo AB, Karlevo Två AB samt Viola Fastigheter AB ("Karlskogaportföljen" och gemensamt med SEM-portföljen och Finspångportföljen "Portföljbolagen").

Förvärvet och genomförandet av Nyemissionen bedöms ha en betydande påverkan på Amastens framtida resultat och ställning och en proformaredovisning för Bolaget har därför upprättats.

Amasten ingick villkorade aktieöverlåtelseavtal avseende Förvärvet under maj 2014. Förvärvet är villkorat av att Amasten kan säkra tillräcklig finansiering och tillträde beräknas ske under juni/juli 2014, förutsatt att villkoren uppfylls. Förvärvet sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 845 MSEK, vilket motsvarar cirka 6 400 SEK/kvm. Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till 860 MSEK. Den preliminära köpeskillingen, efter reglering av koncerninterna mellanhanden, uppgår till totalt cirka 375 MSEK. Av den totala köpeskillingen ska (i) cirka 310 MSEK erläggas kontant genom del av emissionslikviden i Nyemissionen, (ii) 40 MSEK erläggas i form av nyemitterade Preferensaktier i Amasten, samt (iii) 25 MSEK erläggas i form av nyemitterade Stamaktier i Amasten. Den kontanta köpeskillingen, liksom betalning i form av nyemitterade Preferensaktier, kan komma att variera beroende på att vissa utav säljarna av fastigheterna har lämnat garantiåtaganden motsvarande sammanlagt 160 000 Preferensaktier för ett belopp om totalt 40 MSEK, motsvarande 20 procent av de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet. I den mån garantiåtagandena inte behöver infrias kommer den kontanta ersättningen öka proportionerligt inom ovan angivna intervall. Betalningen i form av nyemitterade Stamaktier kan komma att öka beroende på att Fastighets AB Balder (publ) har förbundit sig att teckna Stamaktier för ett ytterligare belopp om högst 5 MSEK, motsvarande högst 10 procent

av de Stamaktier som kan komma att nyemitteras vid utnyttjande av övertilldelningsoptionen, vilket åtagande i sådan situation kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten såvitt avser den del av Förvärvet som berör Fastighets AB Balder (publ).

Den slutliga köpeskillingen ska motsvara den preliminära köpeskillingen med justeringar för förändringar i det egna kapitalet på tillträdesdagen. Amasten tar över samtliga befintliga externa lån i de bolag som omfattas av Förvärvet förutom i Finspångportföljen där lånen återbetalas och delvis ersätts med ett annat lån (se vidare angående inteckningsskuld om 180 MSEK under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Koncerninterna poster i nämnda bolag ska lösas på tillträdesdagen. Finansieringen avses ske genom en kombination av ett lån om 50 MSEK från Fastighets AB Balder (publ) alternativt ett kreditinstitut (se vidare angående lån under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information") samt Nyemissionen om 395 MSEK (varav 370 MSEK som en kontantemission och 25 MSEK som en kvittningsemission).

Nyemissionen genomförs i enlighet med styrelsens beslut den 28 maj 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 26 maj 2014.

Revisors rapport från granskning av proformaredovisningen framgår på sida 64 i Prospektet.

Syfte med proformaredovisningen

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Amastens faktiska finansiella ställning eller resultat.

Ändamålet med nedanstående proformaredovisning är att redovisa den hypotetiska påverkan som Förvärvet, samt finansieringen av Förvärvet, skulle ha haft på:

1. Amastens konsoliderade resultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2013 som om förvärven av Portföljbolagen genomförts per den 1 januari 2013.
2. Amastens konsoliderade resultaträkning för perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014 som om förvärven av Portföljbolagen genomförts per den 1 januari 2013.
3. Amastens konsoliderade balansräkning per den 31 mars 2014 som om förvärven av Portföljbolagen genomförts per den 31 mars 2014.

Proformainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avses inte presentera det resultat som verkligen hade presterats om ovanstående händelser inträffat vid ovan angivna tidpunkt och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Amasten kommer att generera. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats.

Grunder för proformaredovisningen

Proformaresultaträkning

Proformaresultaträkningarna baseras på Amastens reviderade resultaträkning för räkenskapsåret 2013 och Amastens oreviderade resultaträkning för perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014.

Det antas att Portföljbolagen inte har några kostnader som enligt Amastens redovisningsprinciper skulle klassificeras som kostnader för koncerngemensamma funktioner. Mot bakgrund av detta har inga kostnader i Portföljbolagen klassificerats som förvaltnings- och administrationskostnader. Istället har rörelsekostnaderna fördelats mellan fastighetskostnader och övriga rörelsekostnader, enligt Amastens redovisningsprinciper.

Finspångportföljen

För bolagen som ingår i Finspångportföljen har oreviderade resultaträkningar för samma perioder lagts till Amastens resultaträkningar.

SEM-portföljen

För Skånelägenheter AB, Violen Fastighets AB, SEM System Kolonien 29 AB och Örtofta Bostäder AB har oreviderade resultaträkningar lagts till Amastens resultaträkningar. DTP Konsept Invest AB, DTP Konsept Transactions AB och FondMan AB har inte haft någon verksamhet under perioden 1 januari 2013 till 31 mars 2014.

Före genomförandet av Förvärvet kommer DTP Konsept Invest AB förvärva fastigheten Rullaren 6, DTP Konsept Transactions AB förvärva fastigheterna Bilen 2 samt Köpmannen 2 och FondMan AB förvärva fastigheten Trucken 4. Samtliga förvärv sker från privatpersonen Thomas Melin. Med anledning av de nu nämnda förestående förvärven har även oreviderade resultaträkningar för dessa fyra fastigheter, som utgörs av utdrag ur Thomas Melins bokföringssystem, lagts till Amastens resultaträkningar.

Onslunda Förvaltnings AB förvärvade fastigheten Holjen 106:1 den 2 april 2014. Med anledning av förvärvet ligger interna resultatrapporter för perioderna 1 januari till 30 april samt 1 maj till 31 december 2013 till grund för proformaresultaträkningarna. Följande justeringar har gjorts till den interna resultatrapporten för 2013:

1. två kostnadskonton ("4100 kostnad uthyrning lokal" och "4212 förbrukningsmaterial") eliminerades då dessa enbart utgjorde preliminära konton som skulle ha eliminerats via aktiveringar vid ett reguljärt årsbokslut;
2. reaförlust på aktier uppgående till 15 953 KSEK har eliminerats;
3. lönesumman har ökats med 25 procent för uttagsbeskattning;
4. fusionsresultat uppgående till 1 224 KSEK har eliminerats;
5. avskrivningar för helårsperioden 2013 har beräknats som en annuärlisering av avskrivningar för perioden 1 januari – 30 april; samt
6. räntekostnader är beräknade som 8 procent p.a. av skuldbeloppet.

För perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014 saknas tillförlitliga resultatrapporter för fastigheten Holjen 106:1. Med anledning därav har proformaresultaträkningen för perioden beräknats som 25 procent av 2013 års utfall.

Karlskogaportföljen

För bolagen som ingår i Karlskogaportföljen har oreviderade resultaträkningar för respektive period lagts till Amastens resultaträkningar.

Proformabalansräkning

Proformabalansräkningarna baseras på Amastens oreviderade koncernbalansräkning per den 31 mars 2014.

Finspångportföljen

För bolagen som ingår i Finspångportföljen har oreviderade balansräkningar per den 31 mars 2014 lagts till Amastens balansräkning.

SEM-portföljen

Med undantag för Onslunda Förvaltnings AB har oreviderade balansräkningar per den 31 mars 2014 för samtliga bolag som ingår i SEM-portföljen lagts till Amastens balansräkning.

Den 2 april 2014 förvärvades Onslunda Förvaltnings AB av ett bolag som ägs av privatpersonen Thomas Melin. I samband med förvärvet upprättades en proformabalansräkning för Onslunda Förvaltnings AB per den 2 april 2014. Då det inte bedöms ha skett några större förändringar mellan den 31 mars och den 2 april 2014, har denna lagts till Amastens balansräkning.

Innan bolagen Fondman AB, DTP Konsept Invest AB och DTP Konsept Transactions AB köps av Amasten, ska bolagen förvärva fastigheter som idag ägs av Thomas Melin (Fondman AB: Trucken 4, DTP Konsept Invest AB: Rullaren 6, DTP Konsept Transactions AB: Köpmannen 2, Bilen 2). Fastigheterna samt relaterade lån proformas i respektive bolag baserat på oreviderad information från Thomas Melins ekonomisystem.

Karlskogaportföljen

För bolagen som ingår i Karlskogaportföljen har oreviderade balansräkningar per den 31 mars 2014 lagts till Amastens balansräkning. Marken som ägs av Karlevo AB (1 287 KSEK) har lyfts ut ur Bolaget i proformabalansräkningen per 31 mars 2013 (och bokats mot koncerninterna skulder).

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen i proforma är upprättad enligt International Financial Reporting Standard ("IFRS") såsom de antagits av EU. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Amastens redovisningsprinciper som de beskrivs i årsredovisningen för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningar samt interna rapporter för Portföljbolagen är upprättade enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalande från Bokföringsnämnden.

Amastens bedömning är att det inte föreligger några skillnader mellan Portföljbolagens redovisning och IFRS som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen, förutom värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40 samt när IAS 40 tillämpas sker inte av- och nedskrivningar av förvaltningsfastigheter.

Portföljbolagens historiska finansiella information kan inte omräknas till Amastens redovisningsprincip för värdering av förvaltningsfastigheter då det inte är möjligt att ta fram historisk information om fastighetsbeståndets verkliga värden. Detta får till följd att inga orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter proformas.

Portföljbolagens resultaträkningar har justerats med återläggning av periodens avskrivningar på byggnader, byggnadsinventarier, hyresgäst Anpassningar och markanläggningar. Motsvarande justering har inte gjorts i balansräkningen då det med hänsyn till förvävsanalysen inte skulle påverka utgående balanser i proformabalansräkningen per den 31 mars 2014. En skatteeffekt på 22 procent av återläggningen av avskrivningarna har beaktats.

Då Portföljbolagen har olika principer för att klassificera sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, Portföljbolagens resultat- och balansräkning omklassificerats för att överensstämma med Amastens uppställningsform för resultaträkningen.

Proformajusteringar

Proformajusteringsarna beskrivs mer i detalj nedan i noter till resultat- och balansräkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

Justeringar med anledning av ändrad finansiering

Med undantag för Finspångportföljen kommer Amasten ta över Portföljbolagens befintliga finansieringar. De befintliga lånen i Finspångportföljen (cirka 186 MSEK) kommer att lösas och delvis ersättas av en inteckningsskuld uppgående till 180 MSEK (se närmare angående inteckningsskuden under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Därför har faktiska historiska räntekostnader eliminerats och ersätts med beräknade räntekostnader enligt villkoren för inteckningsskuden (Stibor 90 dagar +250 (Q1), 350 (Q2) samt 450 (Q3 och 4) punkter och inga amorteringar).

Beräkning av räntekostnad för inteckningsskuden om 180 MSEK (perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014)

	Stibor 90 dagar	Premium	Ränta	Ränte- kostnad
Q1 (2014-01-02)	0,941%	2,500%	3,441%	(1 548)
			Summa	(1 548)

I Bovista Finspång Lokaler AB kommer ett lån om 50 MSEK tas upp, vilken belastar bolaget med en räntekostnad om 5,0 procent p.a. (utan årliga amorteringar).

I de fallen fastigheter kommer att säljas in i Portföljbolag i samband med Nyemissionen (Thomas Melins direktägda fastigheter), kommer inte några nya lån tas upp. Istället kommer förvärven finansieras, utöver via de lån som övertas (totalt 55 MSEK) från privatpersonen Thomas Melin, endast via Nyemissionen.

Justeringar hänförliga till Nyemissionen

Amastens styrelse beslutade den 28 maj 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 26 maj 2014, att genomföra en nyemission av Preferensaktier och Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Erbjudandet omfattar högst 800 000 Preferensaktier och högst 56 666 700 Stamaktier. Styrelsen fattade samma datum även beslut om att genomföra Kvittningsemissionen uppgående till högst 8 333 334 Stamaktier. Teckningskursen uppgår till 250 SEK per Preferensaktie och 3 SEK per Stamaktie, vilket medför att Amasten vid full teckning tillförs totalt 395 MSEK före avdrag för garantikostnader och emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 37 MSEK.

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014 fattade styrelsen i Amasten den 28 maj 2014 även beslut om en övertilldelningsoption i form av en nyemission av högst 16 666 700 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, innebärandes att Amasten kan komma att tillföras ytterligare 50 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Proformaredovisningen baseras på antagandet att styrelsen inte kommer att utöka antalet Stamaktier i Erbjudandet.

Förvärvet

Preliminära förvärvskalkyler avseende Förvärvet har upprättats per den 31 mars 2014 (baserad på ej reviderad information). Tillträde till fastigheterna planeras ske under juni/juli vilket kan påverka förvärvsbalansräkningen och därmed förvärvskalkylen.

Enligt de externa värderingsintyg, som återfinns under avsnittet "Fastighetsvärdering" ovan, uppgick marknadsvärdet på fastigheterna ingående i Finspångportföljen, SEM-portföljen och Karlskoga-portföljen per den 31 december 2013 till 461,0 MSEK, 214,0 MSEK respektive 185,0 MSEK.

Införsäljningspriset för Finspångportföljen, SEM-portföljen och Karlskoga-portföljen uppgår till 460,0 MSEK, 205,0 MSEK respektive 180,0 MSEK. Införsäljningspriset underskrider därmed marknadsvärderingen något. Skillnaden mellan införsäljningspriser och marknadsvärderingarna bedöms ej vara väsentlig och därför justeras inte fastigheternas bokförda värden efter Förvärvet i proformaräken-skaperna (som orealiserade värdeförändringar).

Amasten förvärvade en fastighetsportfölj i Osby ("Osbylägenheterna") den 19 december 2013 (se vidare nedan under "Legala frågor och kompletterande information") som därmed inte hade någon resultatpåverkan för 2013. För att göra proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2013 till 31 december 2013 jämförbar med proformaresultaträkningen för 1 januari 2014 till 31 mars 2014 har Osbylägenheterna proformerats in för 2013. Osbylägenheternas resultaträkning har hämtats från Amastens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Proformaresultaträkning 1 januari 2013 till 31 december 2013

	Amasten Holding Koncern (556580-2526)	Osby- portföljen	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen	Justeringar	Amasten Holding Koncern Proforma
	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31		2013-01-01 – 2013-12-31
Belopp i KSEK	Reviderad ÅR	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad
Hysesintäkter	25 977	6 823	58 086	24 158	19 310	–	134 354
Fastighetskostnader	(15 344)	(3 643)	(35 950)	(17 303)	(12 708)	(127) A	(85 075)
Driftnetto	10 633	3 180	22 136	6 855	6 601	(127)	49 278
Övriga rörelseintäkter	1 664	685	30	1 402	–	–	3 781
Övriga rörelsekostnader	–	–	(249)	–	–	–	(249)
Förvaltnings- och administrationskostnader	(7 174)	–	–	(17)	–	–	(7 191)
Avskrivning byggnad, markanl.	–	–	(4 668)	(2 336)	(1 841)	8 844 B	–
Avskrivning övriga anläggningstillgångar	–	–	(61)	(143)	(42)	127 A	(119)
Rörelseresultat	5 123	3 865	17 187	5 761	4 719	8 844	45 500
Finansiella poster	–	–	–	–	–	–	–
Koncernbidrag	–	–	–	127	–	(127) C	–
Finansiella intäkter	–	–	1 308	0	0	(1 307) D	1
Finansiella kostnader	(6 905)	(1 971)	(4 493)	(7 476)	(4 679)	(7 216) E	(32 741)
Resultat före värdeförändringar	(1 782)	1 894	14 002	(1 588)	40	194	12 760
Bokslutsdispositioner	–	–	–	80	–	(80) F	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar derivat	(1 519)	–	–	–	–	–	(1 519)
Resultat före skatt	(3 301)	1 894	14 002	(1 508)	40	114	11 241
Skatt	42	–	402	1	(3)	(25) G	417
Årets resultat 1	(3 259)	1 894	14 404	(1 506)	37	89	11 658
Årets resultat från avvecklade verksamheter	(4 367)	–	–	–	–	–	(4 367)
Årets resultat 2	(7 626)	1 894	14 404	(1 506)	37	89	7 291

Noter till proformaresultaträkning 1 januari 2013 till 31 december 2013

- A. Avskrivningar på inventarier (totalt 127 KSEK) har omklassificerats till fastighetskostnader i enlighet med Amastens redovisningsprinciper (Finspångportföljen: 61 KSEK, SEM-portföljen: 24 KSEK och Karlskogaportföljen: 42 KSEK).
- B. Justering för skillnad i redovisningsprincip: Enligt IFRS redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde varför inga avskrivningar sker utan framåtriktat kommer resultaträkningen att belastas med värdeförändringar på fastigheter. Återläggning har därför skett med avskrivningar av fastigheter om totalt 8 844 KSEK (Finspångportföljen: 4 668 KSEK, SEM-portföljen: 2 336 KSEK och Karlskogaportföljen: 1 841 KSEK).
- C. Justering för koncernbidrag som inte hade lämnats/erhållits om Portföljbolagen hade förvärvats per den 1 januari 2013 (SEM-portföljen: 127 KSEK).
- D. Ränteutgifter hänförliga till koncerninterna lån har eliminerats (totalt 1 307 KSEK i Finspångportföljen) eftersom dessa inte hade uppstått vid ett förvärv per den 1 januari 2013.
- E. Räntekostnadsjusteringen om totalt 7 216 KSEK är hänförlig till Finspång- och SEM portföljen:

Finspångportföljen: De faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (4 476 KSEK) återläggs och ersätts med beräknade räntekostnader för en inteckningsskuld uppgående till 180 MSEK och ett lån uppgående till 50 MSEK som kommer att tas upp från Fastighets AB Balder (publ) alternativt ett kreditinstitut och som antagits funnits på plats den 1 januari 2013 (fem procents ränta p.a., ingen amortering och ett lånebelopp om 50 MSEK ger en räntekostnad om 2 500 KSEK för 2013). Se nedanstående tabell avseende beräkningen av räntekostnaderna för inteckningsskulden uppgående till 180 MSEK.

Beräkning av räntekostnad för inteckningsskulden om 180 MSEK (perioden 1 januari 2013 till 31 december 2013)

	Stibor 90 dagar	Premium	Ränta	Ränte- kostnad
Q1 (2013-01-02)	1,276%	2,500%	3,776%	(1 699)
Q2 (2013-04-02)	1,238%	3,500%	4,738%	(2 132)
Q3 (2013-07-01)	1,212%	4,500%	5,712%	(2 570)
Q4 (2013-10-01)	1,204%	4,500%	5,704%	(2 567)
	Summa			(8 969)

SEM-portföljen: För de fastigheterna som säljs in från Thomas Melin (Trucken 4, Rullaren 6, Köpmannen 2 och Bilen 2), återläggs de faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (1 715 KSEK) och ersätts med beräknade räntekostnader (1 939 KSEK) enligt följande finansieringsvillkor:

Finansieringsvillkor

Fastighet	Lånebelopp	Ränta	Amortering
Trucken 4	4 500	Stibor 90 dagar + 250 punkter	90 KSEK per år (månadsvis)
Rullaren 6	27 000	Stibor 90 dagar + 225 punkter	405 KSEK per år (månadsvis)
Köpmannen 2	15 000	Stibor 90 dagar + 250 punkter	225 KSEK per år (månadsvis)
Bilen 2	8 500	Stibor 90 dagar + 250 punkter	127,5 KSEK per år (månadsvis)
Summa	55 000		

- F. Justering för återföring av periodiseringsfond i Violen AB i SEM-portföljen (80 KSEK) då obeskattade reserver alltid justeras vid upprättande av koncernredovisning.
- G. En beräknad skattekostnad om 22 procent av samtliga justeringar har lagts till Amastens resultaträkning (22 procent * 114 KSEK = 25 KSEK).

Proformaresultaträkning 1 januari 2014 till 31 mars 2014

	Amasten Holding Koncern (556580-2526)	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen	Justeringar	Amasten Holding Koncern Proforma
	2014-01-01 – 2014-03-31	2014-01-01 – 2014-03-31	2014-01-01 – 2014-03-31	2014-01-01 – 2014-03-31		2014-01-01 – 2014-03-31
Belopp i KSEK	Reviderad ÅR	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad
Hysesintäkter	8 512	13 706	6 157	5 199	–	33 574
Fastighetskostnader	(5 375)	(9 678)	(4 654)	(3 369)	(36) A	(23 112)
Driftnetto	3 137	4 028	1 502	1 830	(36)	10 462
Övriga rörelseintäkter		–	187	–	–	187
Övriga rörelsekostnader		–	–	–	–	–
Förvaltnings- och administrationskostnader	(1 961)	–	–	–	–	(1 961)
Avskrivning byggnad, markanl.		(803)	(582)	(464)	1 849 B	–
Avskrivning övriga anläggningstillgångar		(22)	(36)	(8)	36 A	(30)
Rörelseresultat	1 176	3 203	1 071	1 359	1 849	8 658
Finansiella poster					–	–
Koncernbidrag		–	–	–	–	–
Finansiella intäkter		1 832	0	1	(1 832) C	1
Finansiella kostnader	(2 221)	(1 663)	(1 832)	(1 066)	(574) D	(7 356)
Resultat före värdeförändringar	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302
Bokslutsdispositioner		–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar derivat		–	–	–	–	–
Resultat före skatt	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302
Skatt		–	–	–	– E	–
Årets resultat 1	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302
Årets resultat från avvecklade verksamheter		–	–	–	–	–
Årets resultat 2	(1 045)	3 372	(761)	294	(557)	1 302

Noter till proformaresultaträkning 1 januari 2014 till 31 mars 2014

- A. Avskrivningar på inventarier (totalt 36 KSEK) har omklassificerats till fastighetskostnader i enlighet med Amastens redovisningsprinciper (Finspångportföljen: 22 KSEK, SEM-portföljen: 6 KSEK och Karlskogaportföljen: 8 KSEK).
- B. Justering för skillnad i redovisningsprincip: Enligt IFRS redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde varför inga avskrivningar sker utan framåtriktat kommer resultaträkningen att belastas med värdeförändringar på fastigheter. Återläggning har därför skett med avskrivningar av fastigheter om totalt 1 849 KSEK (Finspångportföljen: 803 KSEK, SEM-portföljen: 582 KSEK och Karlskogaportföljen: 464 KSEK).
- C. Ränteutgifter hänförliga till koncerninterna lån har eliminerats (totalt 1 832 KSEK i Finspångportföljen) eftersom dessa inte hade uppstått vid ett förvärv per den 1 januari 2014.
- D. Räntekostnadsjusteringen om totalt 574 KSEK är hänförlig till Finspång- och SEM-portföljen. De faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (1 655 KSEK) återläggs och ersätts med beräknade räntekostnader för en inteckningsskuld uppgående till 180 MSEK och ett lån uppgående till 50 MSEK som kommer att tas upp från Fastighets AB Balder (publ) alternativt ett kreditinstitut vid förvärvet av Bovista Finspång Lokaler AB och som antagits funnits på plats den 1 januari 2014 (fem procents ränta p.a., ingen amortering och ett lånebelopp om 50 MSEK ger en räntekostnad om 625 KSEK för perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014). Se nedanstående tabell avseende beräkningen av räntekostnaderna för inteckningsskulden uppgående till 180 MSEK.

Beräkning av räntekostnad för inteckningsskulden om 180 MSEK (1 januari 2014 till 31 mars 2014)

	Stibor 90 dagar	Premium	Ränta	Ränte- kostnad
Q1 (2014-01-02)	0,941%	2,500%	3,441%	(1 548)
			Summa	(1 548)

SEM-portföljen: För de fastigheterna som säljs in från Thomas Melin (Trucken 4, Rullaren 6, Köpmannen 2 och Bilen 2), återläggs de faktiska räntekostnaderna på den aktuella finansieringen (401 KSEK) och ersätts med beräknade räntekostnader (456 KSEK) enligt följande finansieringsvillkor:

Finansieringsvillkor

Fastighet	Lånebelopp	Ränta	Amortering
Trucken 4	4 500	Stibor 90 dagar + 250 punkter	90 KSEK per år (månadsvis)
Rullaren 6	27 000	Stibor 90 dagar + 225 punkter	405 KSEK per år (månadsvis)
Köpmannen 2	15 000	Stibor 90 dagar + 250 punkter	225 KSEK per år (månadsvis)
Bilen 2	8 500	Stibor 90 dagar + 250 punkter	127,5 KSEK per år (månadsvis)
Summa	55 000		

- E. Ingen (latent) skatteintäkt hänförlig till underskottet i Amasten har bokförts för Q1 2014. Därför beaktas inte heller någon skatteeffekt på de negativa justeringar om -502 KSEK.

Proformabalansräkning per den 31 mars 2014

	Amasten Holding Koncern	Finspång- portföljen	SEM- portföljen	Karlskoga- portföljen	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisnings- principer	Justeringar i samband med förvärv av Portfölj- bolagen	Nyemis- sion	Emis- sions- kost- nader	Nyemis- sion	Proforma- balans- räkning Amasten Holding Koncern
	2014-03-31	2014-03-31	2014-03-31	2014-03-31						2014-03-31
	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad						
Tillgångar										
Anläggningstillgångar										
Förvaltningsfastigheter	348 463	298 940 A	148 785 A	134 970 A	262 304 B	-	-	-	-	1 193 463
Maskiner och inventarier		636	6 530	439	-	-	-	-	-	7 605
Aktier i dotterbolag	-	-	100	-	-	-	-	-	-	100
Koncerninterna fordringar	-	-	16 922	-	-	[16 922] C	-	-	-	-
Summa anläggnings- tillgångar	348 463	299 576	172 337	135 409	262 304	[16 922]	-	-	-	1 201 168
Omsättningstillgångar										
Kundfordringar	941	104	188	1 027	-	-	-	-	-	2 260
Koncerninterna fordringar	1 856	-	4	[550]	-	546 C	-	-	-	1 856
Övr. kortfristiga fordringar	1 551	57	171	4 073	-	-	-	-	-	5 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 466	772	71	534	-	-	-	-	-	4 843
Kassa och bank	1 225	2 713	242	1 530	-	[325 103] D	395 000	[37 000]	358 000 H	38 608
Summa omsättnings- tillgångar	9 039	3 646	676	6 614	-	[324 557]	395 000	[37 000]	358 000	53 418
Summa tillgångar	357 502	303 221	173 014	142 024	262 304	[341 479]	395 000	[37 000]	358 000	1 254 586
Eget kapital och skulder										
Summa eget kapital	92 810	162 534	3 444	3 436	262 304 B	[431 719] G	395 000	[28 860]	366 140 H	458 950
Långfristiga skulder										
Uppskjuten skatt	4 504	38 769	-	-	-	[38 769] E	-	[8 140]	[8 140]	[3 636]
Långfristiga räntebärande skulder	238 200	186 154	152 017	128 329	-	43 846 F	-	-	-	748 546
Koncerninterna skulder		-	8 575	-	-	[8 575] C	-	-	-	-
Derivat	1 519	-	-	-	-	-	-	-	-	1 519
Långfristiga icke ränte- bärande skulder	199	-	41	-	-	-	-	-	-	240
Långfristiga skulder	244 422	224 923	160 632	128 329	-	[3 498]	-	[8 140]	[8 140]	746 668
Kortfristiga skulder										
Kortfristiga räntebärande skulder	5 026	-	935	4 367	-	-	-	-	-	10 327
Leverantörsskulder	7 075	2 367	634	427	-	-	-	-	-	10 503
Koncerninterna skulder	520	[95 032]	781	513	-	93 738 C	-	-	-	520
Övriga kortfristiga skulder	1 176	420	5 399	1 864	-	-	-	-	-	8 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 473	8 010	1 189	3 087	-	-	-	-	-	18 759
Summa kortfristiga skulder	20 270	[84 236]	8 937	10 258	-	93 738	-	-	-	48 968
Summa eget kapital och skulder	357 502	303 221	173 014	142 024	262 304	[341 479]	395 000	[37 000]	358 000	1 254 586

Noter till proformabalansräkning per den 31 mars 2014

- A. Fastigheter omklassificeras i enlighet med Amastens principer för klassificering från materiella anläggningstillgångar till förvaltningsfastigheter (Finspångportföljen: 298 940 KSEK, SEM-portföljen: 148 785 KSEK och Karlskogaportföljen: 134 970 KSEK).
- B. Fastigheterna värderas till verkligt värde i enlighet med Amastens redovisningsprinciper för fastigheter. Som verkligt värde har använts det pris som fastigheterna åsatts vid transaktionen. Justeringen ökar eget kapital i de förvärvade bolagen (Finspångportföljen: 161 060 KSEK, SEM-portföljen: 56 215 KSEK och Karlskogaportföljen: 45 030 KSEK). Ingen uppskjuten skatt uppbokas då förvärvet är ett tillgångsförvärv.

De fastigheterna i SEM-portföljen som kommer att säljas in i DTP Konsept Invest AB (Rullaren 6), DTP Konsept Transactions AB (Bilen 2 och Köpmannen 2) och FondMan AB (Trucken 4) har proformerats i respektive bolag.

- C. Koncerninterna poster regleras i samband med att transaktionerna genomförs (långfristiga koncerninterna fordringar: 16 922 KSEK, kortfristiga koncerninterna fordringar: 546 KSEK, långfristiga koncerninterna skulder: 8 575 KSEK och kortfristiga koncerninterna skulder: -93 738 KSEK som är en fordran som visas som en negativ skuld i Finspångportföljens ej reviderade balansrapporter).
- D. Totalt belastas kassa och bank med 325 103 KSEK som kan förklaras enligt följande: kassa och bank belastas med likviden som ska erläggas i samband med förvärven av Portföljbolagen enligt följande förvärvsanalyser (totalt 375 104 KSEK):

Förvärvsanalyser, KSEK	Finspångportföljen	SEM-portföljen	Karlskogaportföljen
+ Marknadsvärde fastigheter	460 000	205 000	180 000
- Bokfört värde fastigheter	298 940	148 785	134 970
= Övervärde fastigheter	161 060	56 215	45 030
+ Bokfört värde eget kapital	162 534	3 344	3 436
+ Ersättning för uppbokad uppskjuten skatt	38 769		
= Pris på aktier	362 364	59 658	48 466
- Koncerninterna poster att lösas (negativt belopp = skuld)	95 032	7 570	-1 063
+ Lösen av befintliga lån från Handelsbanken	186 154		
- Delvis ersättning Handelsbanken lån med lån från Balder	180 000		
= Likvid att erlagga	273 486	52 088	49 530

Därutöver påverkas kassa/bank av ett inflöde från ett lån om 50 MSEK.

- E. Uppskjuten skatt (totalt 38 769 KSEK) hänförlig till uppskrivningar av fastigheternas bokförda värden i Finspångportföljen elimineras i enlighet med IFRS mot eget kapital (Bovista Finspång Bostad AB: 34 596 KSEK, Bovista Finspång Lokaler AB: 3 372 KSEK och Bovista Skärblacka AB: 801 KSEK).
- F. Befintliga koncerninterna lån i Finspångportföljen (cirka 186 MSEK) återbetalas och ersätts delvis med en inteckningsskuld-uppgående till 180 MSEK. Dessutom kommer ett lån om 50 MSEK tas upp.

G. Justeringen av eget kapital (totalt 431 719 SEK) motsvarar summan av effekterna av justeringar C–F.

- H. Kassa och bank samt eget kapital ökas med 395 MSEK genom Nyemissionen av Preferens- och Stamaktier. Emissionskostnader som uppskattas att uppgå till 37 MSEK bokas mot kassan samt eget kapital (78 procent) och uppskjuten skatt (22 procent).

Revisorsrapport avseende proformaredovisning



Till styrelsen i Amasten Holding AB (publ)

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 55-63 i Amasten Holding AB (publ):s prospekt daterat den 30 maj 2014.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av "Finspång Portföljen", "SEM Portföljen" och "Karlskoga Portföljen" skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Amasten Holding AB (publ) per den 31 mars 2014, koncernresultaträkningen för perioden 1 januari 2013 - 31 december 2013 och koncernresultaträkningen för perioden 1 januari 2014 - 31 mars 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p.7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som används i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisionsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med Fars rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformaadjusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 55 - 57 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 55 - 57 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Sollentuna den 30 maj 2014
BDO Mälardalen AB

Jörgen Lövgren
Auktoriserad revisor

Resultatprognos

För att ge en mer komplett bild av de förbättringar av bedömda framtida hyresintäkter, kostnader och driftnetton som beskrivs avsnittet "Förvärvat fastighetsbestånd", har Bolaget sammanställt följande prognos över hur resultatet bedöms kunna utvecklas under 2014 och 2015. Antaganden och förklaringar finns mer detaljerat i avsnittet "Förvärvat Fastighetsbestånd" samt i nedan tillhörande noter. Prognosen syftar också till att ge en mer komplett bild av Bolaget efter Förvärvet, då detta har en stor påverkan på Amastens verksamhet och omfattning. I tillägg till resultaträkningen inkluderas även ett antal nyckeltal med relevans för aktieägare och kreditgivare.

Resultatprognosen baseras till största delen på faktorer som Amasten kan påverka och utgörs av främst tre faktorer. Den första och viktigaste faktorn gäller hyresintäkter samt driftskostnader och påverkas av Bolagets förmåga att bedriva en professionell förvaltning och därmed optimera driftnettot. Vissa åtgärder, såsom prioriteringar mellan olika underhållsåtgärder och ramavtal för upphandling av varor för löpande underhåll, kan medföra en påverkan i större omfattning på kort sikt. Andra åtgärder, såsom till exempel omförhandling av elavtal, vartefter gällande avtal löper ut, medför istället en påverkan på längre sikt.

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

Den tredje viktigaste faktorn avser kostnaderna för central administration, det vill säga de kostnader Bolaget har för att bedriva verksamheten utöver den operationella driften av fastigheterna. I detta avseende har prognosen upprättats mot bakgrund av kända befintliga kostnader samt antaganden om ytterligare personella resurser som bedöms nödvändiga.

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

Inga händelser, utöver vad som beskrivs i detta Prospekt och vad som är normalt för verksamheten, förväntas påverka resultatet positivt eller negativt under den tidsperiod som prognosen omfattar. Det finns i dagsläget inga indikationer på att händelser kommer inträffa som medför att prognosen blir missvisande eller felaktig.

Not a, b, c	Amasten – Scenario för planerad ny totalportfölj Bedömd intjäningsförmåga 2014–2015 MSEK Förvärvet antas ske per 1 juli 2014	Bedömda kassaflöden			
		2013 Proforma (a)	2013 Justerad (b)	Kalenderår	
				2014 50/50 (c)	2015
1	Bruttohyror inkl hyrestilllägg	134,4	134,4	91,5	149,0
2	Drift och Underhåll	-85,1	-74,2	-42,6	-66,9
	Driftnetto	49,3	60,2	48,8	82,1
3	Direktavkastning	4,1%	5,0%	5,9%	6,8%
4	Övriga rörelseintäkter	3,8	3,8	1,1	1,1
5	Övriga rörelsekostnader	-0,4	-6,0	0,0	0,0
6	Central administration, totalt	-7,2	-13,9	-10,0	-13,0
7	Aktivering av periodiskt underhåll	-	1,5	2,2	4,4
	Rörelseresultat (EBITDA)	45,5	45,5	42,1	74,6
	Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Finansiella kostnader	-32,7	-32,7	-20,9	-31,7
9	Förvaltningsresultat	12,8	12,8	21,2	42,9
10	Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Orealiserade värdeförändringar derivat	-1,5	-1,5	0,0	0,0
	Resultat före skatt	11,2	11,3	21,2	42,9
12	Skatt (schablon – 22%)	0,4	0,4	-4,7	-9,4
	Resultat efter skatt (utdelningsbart)	11,7	11,7	16,5	33,5
13	– varav preferensaktieägarna	-	-	4,0	16,0
13	– varav stamaktieägarna	-	-	12,5	17,5
14	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter efter skatt (ej beaktad ovan)			0,0	9,3
	Resultat efter skatt inklusive värdeförändringar			16,5	42,8
14	– varav stamaktieägarna inkl. orealiserad värdeförändring			12,5	26,8

Not 20	Nyckeltal i urval Resultat efter skatt hänförligt till olika aktieslag, %	2014	2015
13	– Preferensaktieägarna	24%	48%
13	– Stamaktieägarna	76%	52%
14	– Stamaktieägarna inklusive värdeförändring (efter skatt)	76%	63%

	2013 Proforma (a)	2013 Justerad (b)	2014 50/50 (c)	2015
Nyckeltal för portfölj och lån				
Direktavkastning	4,1%	5,0%	5,9%	6,8%
Räntetäckningsgrad på driftnetto – banklån	152%	185%	233%	259%
Räntetäckningsgrad på förvaltningsresultat	140%	140%	201%	235%
Belåningsgrad – seniorlån	62%	62%	62%	62%
16 EBITDA/Räntebärande skuld	6%	6%	6%	10%
17 Utdelningstäckning på preferensaktier ¹⁾	–	–	413%	209%

1) Endast en kvartalsvis utdelning på preferensaktier infaller under 2014 (oktober)

18	Antaganden – värdeutveckling i grundscenario	2014 50/50 (c)	2015
	Löpande värdeutveckling	1 194	1 205
	Förändring i värde, MSEK	0,0	11,9
	Förändring i värde, %	0,0%	1,0%
	Inflationsantagande, %	0%	1%

Noter

- (a) Utfall 2013 såsom redovisas i proforma för 2013.
 - (b) Utfall 2013 enligt proforma, justerat av Amasten för att särredovisa kostnader som inte är specifikt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning, såsom administration, bolagskostnader med mera. Dessa inkluderar till exempel i Finspång administrativa kostnader från koncernen som fakturerats dotterbolagen i Finspång uppgående till ett belopp om totalt 2,9 MSEK och som nu redovisats som övriga rörelsekostnader.
 - (c) Bedömd intjäningsförmåga för kalenderåret 2014 där befintliga Amasten inkluderas hela året, medan förvärvsportföljens potentiella bidrag inkluderas 6 månader.
- 1 *Hyresintäkter: 2014–2015:* Hyresintäkterna ökar i scenariot på grund av högre uthyrningsgrad än snittet för 2013 samt hyresgarantier under tre års tid på ytor som är vakanta vid förvärvstillfället.
 - 2 *Kostnader för 2014–2015:* Amastens bedömning av kostnadsläget är lägre än utfallet i fjol, där den främsta orsaken är att de under punkt (b) diskuterade kostnaderna som inte är fastighetsspecifika har eliminerats. Vidare har det justerats för vissa engångskostnader för 2013. Därtill har justerats för kostnadssynergier och syn på hur stora kostnaderna bör vara enligt Amasten till en given förvaltningsnivå. Då många långsiktiga investeringar nyligen är gjorda har kostnaderna framöver bedömts utifrån 430 SEK/kvm för bostäder, 320 SEK/kvm för kommersiella lokaler och 100 SEK/kvm för övriga uthyrningsbara ytor, främst lager, förråd och parkering. Bedömningarna skiljer sig åt något mellan olika fastigheter och delpportföljer.
 - 3 *Direktavkastningen* beräknas som driftnettot dividerat med det aktuella marknadsvärdet för fastigheterna under det aktuella året. Skillnaderna i direktavkastning ovan är ett uttryck för skillnaderna under (a)–(c) samt 1–2 ovan.
 - 4 *Övriga rörelseintäkter:* Under 2013 hade Amasten och de övriga förvärvade portföljerna en del övriga rörelseintäkter, som inte omfattar hyresintäkter. Det gäller bland annat arbete utfört för andra ändamål än förvaltningen av de aktuella fastigheterna och intäkter som av redovisningsskäl är svåra klassificera som hyresintäkter. För kommande år har bara de kända övriga intäkterna inkluderats.
 - 5 *Övriga rörelsekostnader:* Dessa kostnader inkluderar en del extern och inhyrd personal av tillfällig karaktär. De inkluderar också bland annat i Finspång administrativa kostnader från koncernen som fakturerats dotterbolagen i Finspång uppgående till ett belopp om totalt 2,9 MSEK och som nu redovisats som övriga externa kostnader.
 - 6 *Central administration:* I Kolumn ”Proforma 2013 (a)” är främst Amastens kostnader för central administration inkluderade, medan det i den justerade proforma har inkluderats administrativa kostnader för de förvärvade portföljerna som inte är direkt hänförliga till fastigheternas operativa drift och förvaltning utan avser mer kameral förvaltning och central administration. Amasten har i det framtida kassaflödet bedömt de samlade administrativa kostnaderna utifrån hur stora personalbehoven är samt övriga bedömda kostnader förknippade med ledning och förvaltning av bolaget i stort.
 - 7 *Aktivering av investeringar:* I Amasten idag och i de förvärvade portföljerna har mycket få investeringar aktiverats, delvis för att minska skatten. Amasten bedömer försiktigt att 30 procent av periodiskt underhåll och andra värdehöjande åtgärder ska kunna aktiveras framöver. Detta belastar normalt direkt i fastighetskostnaderna (sänker dessa) men har här särredovisats för att låta fastighetskostnaderna tydliggöra den bedömda direktavkastningen i scenariot.
 - 8 *Finansiella kostnader* ökar något på grund av en ökad skuldsättning med cirka 50 MSEK och framförallt ett antagande om femårig swap om 1,57 procent som räntebas. De flesta lån har Stibor 3 mån. som räntebas, vilket ger en överskattad räntekostnad på kort sikt. *Skillnaden mellan Stibor 3 mån. och den femåriga swapen uppgår i maj 2014 till cirka 0,9 procentenheter (90 räntepunkter)* vilket i det korta perspektivet medför det att *de finansiella kostnaderna bidrar negativt med 4,9 MSEK mer än vad det faktiska utfallet bedöms vara i närtid.* Därtill har det i den historiska proforma inkluderats några kortare förvärvsfinansieringar som kommer att refinansieras efter förvärven och emissionen. Dessa ökar de historiska finansiella kostnaderna i proforma och belastar även den bedömda intjäningsförmågan under de kommande tolv månaderna efter förvärvet med cirka 2 MSEK. Sammantaget bedömer dock Amasten att de faktiska finansiella kostnaderna kommer att understiga de antaganden som nu föreligger.
 - 9 *Förvaltningsresultat 2014–2015: Sammantaget förbättras det bedömda framtida förvaltningsresultatet med cirka 25 MSEK (i årstakt). Positiva bidrag är hänförliga till: 1) högre hyresintäkter och hyresgarantier (cirka 12 MSEK), 2) lägre drift- och förvaltningskostnader (cirka 8 MSEK), 3) lägre övriga rörelsekostnader, bland annat hänförliga till debitering av kostnader från koncernföretag hos tidigare ägare (cirka 6 MSEK), 4) större aktivering av investeringar istället för över resultatet (cirka 4 MSEK). Försämrande bidrag kommer från 1) ökade räntekostnader på grund av högre skuldsättning och femårig swap istället för gällande Stibor 90 dagar (4,9 MSEK), 2) Lägre bidrag från ”Övriga rörelseintäkter” (cirka 3 MSEK).*
 - 10 Orealiserade värdeförändringar på fastigheter har inte beaktats i resultatet i utgångsläget för att tydliggöra underliggande intjäning och resultat. Kommenteras separat nedan.
 - 11 Orealiserade värdeförändringar på derivat i Amasten Holding har inte prognosticerats i mer detalj i resultatet för att tydliggöra den underliggande intjäningen och resultat.
 - 12 Skatten har antagits som en schablon om 22 procent på förvaltningsresultatet. Sannolikt kan skattebelastningen sänkas men ingen mer detaljerad analys har gjorts här.
 - 13 Det utdelningsbara resultatet har fördelats utifrån den utdelning som tillfaller preferensaktieägarna och det återstående resultatet som tillfaller stamaktieägarna. Dock sker ingen utdelning på stamaktier. Detta belopp balanseras således och kommer att återinvesteras för att bygga portföljen vidare. Värt att notera är att antagandet om en femårig swap i de finansiella kostnaderna som ökar med 4,9 MSEK som följd har en negativ resultatpåverkan efter skatt med 3,8 MSEK.

- 14 *Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:* Dessa har inte beaktats i resultaträkningen, men vid oförändrade avkastningskrav och en upprätthållen förvaltningsstandard ska fastigheterna, allt annat lika, öka i värde i takt med inflationsuppräknade hyresintäkterna med avdrag för de inflationsuppräknade fastighetskostnaderna, som sammantaget ökar driftnettot över tid och därmed värdet. Fastigheternas orealiserade ökade värde (efter skattavdrag) tillfaller stamaktieägarna med motsvarande belopp.
- 15 Procentuella fördelning av utdelningsbara medel mellan preferensaktieägare och stamaktieägare.
- 16 Rörelseresultat (EBITDA) dividerat med räntebärande skuld är ett kreditmått och uttrycker den totala räntebetalande förmåga bolaget har på aktuell skuldsättning. Kan också ses som ett stresstest på maximal räntenivå bolaget kan betala.
- 17 Utdelningstäckning på preferensaktier: Resultat efter skatt dividerat med årlig preferensaktieutdelning i kronor. Illustrerar i hur stor omfattning utdelningen är säkrad. Endast en kvartalsvis utdelning om 4 MSEK för preferensaktieägarna infaller under 2014, vilket höjer täckningsgraden på preferensaktier under 2014 jämfört med efterföljande år.
- 18 Inflation av hyror, kostnader och värden framgår enligt ovan och utgör i utgångsläget noll till en procent för de första två åren, därefter två procent årligen.

Viktig information

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

Revisorsrapport avseende resultatprognos



Till styrelsen i Amasten Holding AB (publ)

Revisors rapport avseende prognos

Vi har utfört en revision av hur den prognos som framgår på s. 65 - 68 i Amasten Holding AB (publ):s prospekt per den 30 maj 2014 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta prognosen och fastställa de väsentliga antaganden som prognosen är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga 1 p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Amasten Holding AB (publ) att uppnå prognosen eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av prognosen. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av prognosen utöver det ansvar som vi har för de revisionsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av prognosen med de som normalt tillämpas av bolaget.

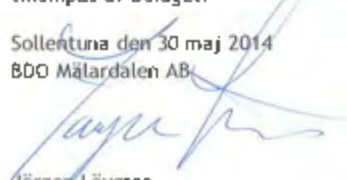
Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att prognosen har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s 67 - 68.

Då prognosen och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i prognosen. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår bedömning har prognosen sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s 67 - 68 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Sollentuna den 30 maj 2014
BDO Mälardalen AB


Jörgen Lövgren
Auktoriserade revisor

Finansiell information i sammandrag

Nedan presenteras Amastens finansiella ställning i sammandrag för helåret 2013 jämfört med helåret 2012 samt för perioderna januari till och med mars 2014 och 2013. Nedanstående finansiella översikt avseende åren 2012 och 2013 är hämtad ur dåvarande Morphics reviderade årsredovisning för 2012 samt Amastens reviderade årsredovisning för 2013. Morphics årsredovisning för 2012 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1.3 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRIC-tolkningar sådana de antagits av EU. Amastens årsredovisning för 2013 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1.3 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt IFRS och IFRIC-tolkningar sådana de antagits av EU. Information gällande de första tre månaderna 2014 är baserad på Amastens delårsrapport för perioden 1 januari 2014 till 31 mars 2014. Även information gällande de första tre månaderna 2013 är baserad på Amastens delårsrapport för perioden 1 januari 2013 till 31 mars 2013. Förutom Bolagets reviderade koncernräkenskaper för 2013, Morphics reviderade koncernräkenskaper för 2012 samt proformaredovisningen har ingen finansiell information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. Revisionsberättelserna finns intagna i respektive årsredovisningar och innehåller inga anmärkningar. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets hemsida, www.amasten.se. Sammanställningen nedan bör läsas tillsammans med årsredovisningarna för 2013 och 2012 samt Amastens delårsrapport för de tre första månaderna 2014, vilka är införlivade genom hänvisning i detta Prospekt.

Resultaträkningar i sammandrag

Amasten-koncernen	Jan-mars 2014	Jan-mars 2013	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012
Periodens resultat i korthet, MSEK				
Totala intäkter	8,5	6,5	27,6	0,0
Fastighets- och rörelsekostnader	-5,4	-4,3	-15,3	0,0
Driftnetto	3,1	2,1	12,3	0,0
Central administration	-2,0	-1,5	-7,2	0,0
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	1,2	0,6	5,1	0,0
Räntenetto	-2,2	-1,7	-6,9	0,0
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	-1,5	0,0
Förvaltningsresultat	-1,0	-1,1	-3,3	0,0
Aktuell skatt	0,0	-0,1	0,0	0,0
Uppskjuten skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter skatt	-1,0	-1,2	-3,3	0,0
Avvecklingskostn. tidigare verksamhet	0,0	-4,4	-4,4	-9,1
Resultat efter skatt inkl. avveckling	-1,0	-5,6	-7,6	-9,1

Balansräkningar i sammandrag

Koncernen (MSEK)	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar	348,5	285,0	348,5	0
Summa anläggningstillgångar	348,5	285,0	348,5	0
Summa omsättningstillgångar	9,0	10,7	6,1	22,7
SUMMA TILLGÅNGAR	357,5	295,7	354,5	22,7
Summa eget kapital	92,8	96,1	93,9	17,2
Summa kortfristiga skulder	20,3	12,9	14,7	0,8
Summa långfristiga skulder	244,4	186,7	246	0
Övriga skulder	0	0	0	4,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	357,5	295,7	354,5	22,7

Kassaflödesanalyser i sammandrag

Koncernen (MSEK)	2014-01-01 2014-03-31 3 månader	2013-01-01 2013-03-31 3 månader	2013-01-01 2013-12-31 12 månader	2012-01-01 2012-12-31 12 månader
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,8	3,5	-16,1	-19,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-3,6	20,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1,4	-10,3	7,0	0
Periodens kassaflöde	0,4	-6,7	-12,7	1,5

Nyckeltal

	2014-01-01 2014-03-31 3 månader	2013-01-01 2013-03-31 3 månader	2013-01-01 2013-12-31 12 månader	2012-01-01 2012-12-31 12 månader
Finansiering				
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	1,9	2,6	n.a.
Räntetäckningsgrad, ggr	Neg	Neg	Neg	n.a.
Belåningsgrad, procent	66,6	62,8	67,6	n.a.
Soliditet, procent	26	32	26	n.a.
Avkastning på eget kapital, procent	Neg	Neg	Neg	Neg
Fastigheter och förvaltning				
Redovisat värde, MSEK	348,5	285,0	348,5	n.a.
Direktavkastning, procent	3,6	3,6	3,7	n.a.
Överskottsgrad, procent	37	40	41	n.a.
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	90	84	93	n.a.
Hysesnivå, SEK/kvm	774	787	791	n.a.
Hysesvärde, SEK/kvm	910	918	918	n.a.
Uthyrningsbar yta, tkvm	43 985	30 741	30 741	n.a.
Marknadsvärde, TSEK/kvm	7 922	8 683	7 922	n.a.
Nyckeltal per aktie				
Eget kapital, SEK	5,4	5,6	5,6	0,05
Resultat, SEK	-0,06	-0,07	-0,07	0
Rörelseresultat, SEK	0,07	-0,04	0,30	0
Utdelning per aktie, SEK	0	0	0	0
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	17 177	17 177	17 177	360 514
Anställda vid periodens slut, st.	6	4	6	7

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2014

Bolagets överskuggande fokus har under 2014 varit att säkerställa och genomföra Förvärvet med tillhörande Nyemission. Därmed skapas ett större bolag och en stabilare grund för fortsatt expansion. Vidare har Bolaget arbetat med att titta på ytterligare affärsmöjligheter som man kan arbeta vidare med efter de nu föreliggande affärerna. Arbetet som helhet har också inneburit att en hel del tid ägnats åt att säkerställa att Amastens bolagsordning, aktiekapital, emissionsmöjligheter, styrelse och ledning är förberett för att kunna skapa ett större och mer lönsamt bolag som kan ta vara på de affärsmöjligheter man ser inom sitt geografiska och sektoriella fokus.

Definitioner av nyckeltal**Avkastning på eget kapital**

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

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastning

Årets driftnetto (inklusive fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under året i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgifter, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid årets utgång i relation till antal stamaktier vid årets utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Finansiella instrument

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultatet för året dividerat med genomsnittligt antal stamaktier.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde (EPRA NAV)

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

Totalavkastning på aktie

Summan av aktiens kursförändring under året och under året erlagd utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Jämförelse mellan perioderna januari till december 2013 och januari till december 2012 samt mellan perioderna januari till mars 2014 och januari till mars 2013 avseende Koncernens verksamhet.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden januari till december 2013 uppgick till 26,0 MSEK. Hyresintäkterna hade ökat med 100 procent relativt motsvarande period 2012, vilket förklaras av förvärvet av Amasten Bostäder AB, vars fastighetsportfölj uppgick till 296,9 MSEK per den 18 januari 2013. Den genomsnittliga hyresnivån uppgick till 819 SEK/kvm. Kontraktsportföljen bedömdes per den 31 december 2013 ha ett hyresvärde på helårsbasis om cirka 30,9 MSEK. Inkluderar man Osbybeståndet, som förvärvades per den 31 december 2013, så ökar hyresvärdet till 38,2 MSEK. Under året uppgick vakansvärdet till cirka 17 procent av hyresvärdet men till följd av kraftigt minskade vakanser i främst Sollefteå så var den ekonomiska vakansen per årsskiftet nere i sju procent.

Första kvartalet 2014 uppgick hyresintäkterna till 8,5 MSEK. Per den 31 mars 2014 var vakansen åtta procent att jämföra med 17 procent ett år tidigare. Den något ökade vakansen jämfört med årsskiftet 2013/2014 har sin förklaring i tillfälliga flyttvakanser och en större blockförhyrning av ett antal lägenheter som upphört. Hyresintäkterna hade ökat med 32 procent relativt motsvarande period 2013, vilket dels förklaras av att portföljen utökades genom Osby-förvärvet vid årsskiftet 2013/2014, dels av en lägre vakans i det ursprungliga beståndet. Den genomsnittliga hyresnivån uppgick till 871 SEK/kvm. Kontraktsportföljen bedömdes per den 31 mars 2014 ha ett hyresvärde på helårsbasis om cirka 39,0 MSEK.

Totala rörelseintäkter

De totala rörelseintäkterna för perioden januari till december 2013 uppgick till 32,6 MSEK, vilket är en ökning relativt samma period 2012 då de totala rörelseintäkterna uppgick till 0,0 MSEK. Förändringen är ej jämförbar vilket beror på att Bolaget, genom förvärv av Amasten Bostäder AB, skiftat verksamhet och den tidigare verksamheten avvecklades.

För det första kvartalet 2014 har inga övriga rörelseintäkter utöver hyresintäkterna på 8,5 MSEK redovisats. Det är en ökning av de totala rörelseintäkterna på 2,0 MSEK jämfört med motsvarande period 2013 till följd av förvärv i Osby och minskade vakanser i det övriga beståndet under den gångna tolv månadersperioden.

Fastighetskostnader

Amastens fastighetskostnader för perioden januari till december 2013 uppgick till 15,3 MSEK, vilket är en ökning med 15,3 MSEK jämfört med motsvarande period 2012. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på förvärvet av Amasten Bostäder AB och dess fastighetsbestånd och därigenom en omläggning av Bolagets verksamhet.

Under det första kvartalet 2014 ökade fastighetskostnaderna till 5,4 MSEK jämfört med 3,9 MSEK för motsvarande period 2013. Skill-

naden är delvis hänförlig till att portföljen har utökats med Osbybeståndet. Första kvartalet är generellt det kostsammaste kvartalet under året på grund av vinterns effekt på mediaförbrukning såsom el, värme och vatten. Därtill kommer kostnader för snöröjning och ökat slitage på till exempel entréer, högre städningskostnader etcetera. De högre kostnaderna under vintersäsongen är tydliga om man räknar upp första kvartalet i årstakt och jämför med utfallet för 2013 som helhet.

Den relativt milda vintern 2013/2014 har dock medfört att en del underhållsåtgärder kunnat genomföras som annars ofta görs senare under året, vilket sammantaget bidragit till att dra upp kostnaderna något jämfört med samma period föregående år.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Amastens förvaltnings- och administrationskostnader för perioden januari till december 2013 uppgick till 7,2 MSEK, vilket är en ökning med 7,2 MSEK jämfört med motsvarande period 2012. Ökningen av förvaltnings- och administrationskostnader beror på förvärvet av Amasten Bostäder AB och dess fastighetsbestånd.

Under perioden januari till mars 2014 uppgick dessa kostnader till 2,0 MSEK. Det är en ökning med 0,4 MSEK jämfört med samma period i fjol. Ökningen är delvis hänförlig till ökade kostnader för juridiska och andra konsulttjänster i samband med utvärdering av olika förvärvsmöjligheter.

Övriga rörelsekostnader

Bolagets övriga rörelsekostnader för perioden januari till december 2013 uppgick till 0 SEK, vilket är oförändrat relativt samma period 2012. Förändringen är ej jämförbar vilket beror på att Bolaget genom förvärv av Amasten Bostäder AB skiftat verksamhet.

Inga övriga rörelsekostnader har registrerats för första kvartalet 2014.

Rörelseresultat och förvaltningsresultat

Rörelseresultatet för 2013 uppgick till 5,1 MSEK medan förvaltningsresultatet uppgick till -1,8 MSEK, vilket motsvarar -0,04 kr per aktie, sett till det genomsnittliga antalet aktier under året. Årets totalresultat uppgick till -7,6 MSEK, vilket motsvarar -0,17 SEK per aktie. Den negativa resultatpåverkan är främst hänförlig till att central administration om 7,2 MSEK utgör en stor post i relation till intäkternas storlek under beståndets uppbyggnadsskede. Vidare har avvecklingskostnader för den tidigare verksamheten påverkat totalresultatet med -4,4 MSEK, liksom negativa värdeförändringar på derivat om -1,5 MSEK. Förändringen i rörelseresultatet är ej jämförbart vilket beror på att Bolaget genom förvärv av Amasten Bostäder AB skiftat verksamhet.

Rörelseresultatet för det första kvartalet 2014 uppgick till 1,2 MSEK (0,6 MSEK avseende första kvartalet 2013) medan förvaltningsresultatet uppgick till -1,0 MSEK (-0,7 MSEK avseende första kvartalet 2013). Då ingen skatt uppkommer blev även kvartalets totalresultat -1,0 MSEK, vilket motsvarar -0,06 SEK per aktie (-0,07 SEK avseende första kvartalet 2013). Den negativa resultatpåverkan är främst hänförlig till att central administration om -2,0 MSEK (-1,5 MSEK avseende första kvartalet 2013) utgör en stor post i relation till intäkternas storlek under beståndets uppbyggnadsskede.

Finansnetto

Amastens finansnetto för perioden januari till december 2013 uppgick till 8,4 MSEK, vilket är en ökning relativt samma period 2012 då finansnettot uppgick till 0 SEK. Förändringen är ej jämförbar vilket beror på att Bolaget genom förvärv av Amasten Bostäder AB skiftat verksamhet.

Första kvartalets finansnetto uppgick till -2,2 MSEK (-1,7 MSEK avseende första kvartalet 2013), vilket är en ökning relativt samma period 2013 som är hänförlig till förvärvet av fastigheterna i Osby.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter och derivat

Då samtliga fastigheter förvärvades in i moderbolaget under det gångna räkenskapsåret har bedömningen gjorts att det är mer rättvisande att ta upp fastigheterna till förvärvsvärdet som det i bokslutet redovisade marknadsvärdet. Därmed har ingen värdeförändring skett under året. Per årsskiftet har samtliga fastigheter externvärderats till 373 MSEK, med ett värderingsintervall på +/- 7,5 procent. Därmed ligger Amastens redovisade marknadsvärden i den nedre delen av externvärderingens värderingsintervall. Orealiserade värdeförändringar i finansiella instrument uppgick under perioden till -1,5 MSEK. Dessa har redovisats som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen.

För det första kvartalet 2014 redovisas inga värdeförändringar i beståndet. Amasten värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsinnehavet. Av värderingarna utförs 20-30 procent av externa värderare och resterande av Amasten. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande 12-månadersperiod.

Det föreligger inga betydande förändringar i beståndet som motiverar en värdeförändring under det gångna kvartalet. Transaktionsmarknaden och investerarintresset för fastigheter rent generellt har dock stärkts ytterligare. Detta i kombination med låga ränteutsikter och en mer positiv syn på fastighetskreditgivning i banksystemet ökar sannolikheten för något sjunkande avkastningskrav och därmed stigande värden även i de mindre orter och investeringssegment som Amasten fokuserar på. Därtill förbereds ett antal värdehöjande investeringsåtgärder i beståndet som kommer att medföra ökad intjäning och bedöms kunna ha positiv värdepåverkan. Således har Amasten en positiv syn på värdeutvecklingen i befintligt bestånd framöver.

Skatt

Amasten redovisade för perioden januari till december 2013 skatter om 0 SEK, detta motsvarar ingen förändring relativt samma period för 2012. Siffrorna är ej jämförbara vilket beror på att Bolaget genom förvärv av Amasten Bostäder AB skiftat verksamhet.

Med anledning av det negativa resultatet för första kvartalet 2014 uppkommer ingen skattebelastning under perioden.

Resultat

Amastens resultat efter skatt för perioden januari till december 2013 uppgick till -7,6 MSEK vilket är en förbättring relativt samma period 2012 då resultatet efter skatt uppgick till -9,1 MSEK. Förändringen är ej jämförbar vilket beror på att Bolaget genom förvärv av Amasten Bostäder AB skiftat verksamhet.

Amastens resultat efter skatt för första kvartalet 2014 uppgick till -1,0 MSEK, vilket är en förbättring relativt samma period 2013 då resultatet efter skatt uppgick till -1,2 MSEK. Noteras kan i sammanhanget att i delårsrapporten för perioden januari-mars 2013 rapporterades detta resultat annorlunda än i bokslutskommunikén och årsredovisningen för 2013. I de senare har avvecklingskostnaderna för den tidigare verksamheten i Morphic Technologies särredovisats. Resultatet ovan för första kvartalet i fjol avser således enbart den nuvarande verksamheten.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -6,6 MSEK, där -4,4 MSEK förklaras av avvecklingskostnader för den tidigare verksamheten. Totalt uppgick årets kassaflöde till -12,7 MSEK och är främst hänförligt till förändringar i rörelseskulder på -12,8 MSEK. Likvida medel vid årets slut uppgick till 0,8 MSEK.

Amastens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden januari till december 2013 till -6,6 MSEK, jämfört med -20,2 MSEK den föregående perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under perioden januari till december 2013 till -3,6 MSEK, jämfört med 20,7 MSEK den föregående perioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 7,0 MSEK under perioden januari till december 2013, jämfört med 0,0 MSEK den föregående perioden.

Totalt uppgick årets kassaflöde till -12,7 MSEK och är främst hänförligt till förändringar i rörelseskulder på -12,8 MSEK. Detta ska jämföras med det föregående räkenskapsåret då det totala kassaflödet uppgick till 1,5 MSEK.

Förändringarna i kassaflödena är ej jämförbara då Bolaget genom förvärv av Amasten Bostäder AB skiftat verksamhet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten under januari-mars 2014 uppgick till 1,8 MSEK (3,5 MSEK avseende första kvartalet 2013).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under samma period till 0,0 MSEK (0,0 MSEK avseende första kvartalet 2013).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under första kvartalet 2014 till -1,4 MSEK (-10,3 MSEK avseende första kvartalet 2013).

Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till -0,4 MSEK och är främst hänförlig till förändringar i rörelseskulder.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Amasten är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2014 till 93 MSEK. Bolaget hade per samma datum sammanlagda skulder om 265 MSEK där långfristiga räntebärande skulder utgjorde ett belopp om 238 MSEK varav allt mot säkerhet. Detta motsvarar en belåningsgrad om 68 procent. De icke räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 21 MSEK och bestod huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Soliditeten uppgick per den 31 mars 2014 till 26,0 procent.

Anläggningstillgångar

Amastens anläggningstillgångar består i huvudsak av fastigheter. De materiella anläggningstillgångarna uppgick per den 31 mars 2014 till 348 MSEK.

Miljöarbete

Lagstiftning och miljökrav utgör grunden för Amastens miljöarbete. Bolaget följer de lagar och myndighetskrav som finns för fastighetsförvaltning. Kraven avser i huvudsak obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration, olika typer av besiktningar samt arbetsmiljökrav. Amasten har per datumet för Prospektet inga miljöförelägganden eller andra miljörelaterade krav som kan påverka nyttjandet av Bolagets materiella anläggningstillgångar.

Eget kapital och skuldsättning

Nedan redovisas Amastens kapitalisering per den 31 mars 2014.

(MSEK)

Summa kortfristiga räntebärande skulder	5
Mot garanti eller borgen	0
Mot säkerhet	5
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0
Summa långfristiga skulder	238
Mot garanti eller borgen	0
Mot säkerhet	238
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0
Eget kapital	93
Aktiekapital	26
Övrigt tillskjutet kapital	1 434
Andra reserver	2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-1 369
Summa eget kapital och räntebärande skulder	336

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Amastens nettoskuldssättning per den 31 mars 2014.

(MSEK)

(A) Kassa	0
(B) Likvida medel	1,2
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0
(D) Summa Likviditet (A)+(B)+(C)	1,2
(E) Kortfristiga fordringar	4,3
(F) Kortfristiga bankskulder	0,0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	5,0
(H) Andra kortfristiga skulder	15,3
(I) Summa Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	20,3
(J) Netto Kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	14,8
(K) Långfristiga banklån	238,2
(L) Emitterade obligationer	0
(M) Andra långfristiga skulder	1,7
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	239,9
(O) Nettoskuldssättning (J)+(N)	254,7

Investeringar

I tabellen nedan beskrivs Amastens investeringar för perioden januari till december 2013 och Morphics investeringar för perioden januari till december 2012. Amasten har under perioden januari till december 2013 förvärvat anläggningstillgångar i form av förvaltningsfastigheter till ett sammanlagt värde av 348,5 MSEK. Morphic genomförde under verksamhetsåret 2012 avyttringar av dotterbolag och materiella tillgångar varför Morphic uppvisade positiva kassaflöden från investeringsverksamheten detta år.

(MSEK)	Januari- december 2013 (12 månader)	Januari- december 2012 (12 månader)
Förvärv/Avyttringar av materiella anläggningstillgångar	348,5	0,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Förvärv/Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar	0,0	20,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0,0	20,7

Fastighetsinvesteringarna under 2013 uppgick till 356,6 MSEK av vilket 296,6 MSEK är hänförligt till apportemissionen i januari. I samband med apportemissionen lämnades en rabatt från säljaren om 12,1 MSEK för att säkerställa att förvärvet inte skedde till övervärde i och med att Bolagets verksamhet ändrade inriktning. Fastigheterna från den initiala apportemissionen är därmed värderade i balansräkningen till 284,5 MSEK. Per årsskiftet 2013/2014 externvärderades detta bestånd av Nordier till 298 MSEK (296,6 MSEK föregående årsskifte). Osbybeståndet förvärvades i december 2013 för 61 MSEK baserat på genomsnittet av två externa värderingar från NAI Svefa och Valvet Mäklarfirma daterade i september 2013. Per den 31 december 2013 värderades Osbybeståndet i samband med att Nordier värderade samtliga fastigheter i portföljen, vilket gav ett högre värde om 74 MSEK. Värdeskillnaden är hänförlig till en investering som planerats, men som ännu inte har genomförts, i en delvis vakant byggnad i Osbybeståndet, vilket kommer medföra att uthyrningsläget förbättras kraftigt då en i dagsläget strukturellt vakant byggnad åter skulle kunna hyras ut och därmed ge ett högre värde på fastigheten i fråga.

Då samtliga fastigheter förvärvats av Amasten under 2013, fördelar sig investeringarna per segment enligt följande: Region Skåne: 226 MSEK (65 procent) och Region Övriga Sverige: 122 MSEK (35 procent).

Under perioden januari till mars 2014 har inga anläggningstillgångar förvärvats eller avyttrats.

Pågående investeringar

Amasten har, utöver vad som beskrivs i avsnittet "Förvärvat fastighetsbestånd", inga väsentliga investeringar som pågår vid tidpunkten för detta Prospekt. Amasten har ej heller, utöver vad som beskrivs i avsnittet "Förvärvat fastighetsbestånd", beslutat om enskilda, väsentliga investeringar för den närmsta framtiden vid tidpunkten för detta Prospekt.

Rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de närmaste tolv månaderna. Det planerade Förvärvet av tre fastighetsportföljer är villkorat av att slutgiltig finansiering erhålles, inklusive genomförandet av Nyemis-

sionen. Vid extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014 bemyndigades därför styrelsen att besluta om nyemission av Stam- och Preferensaktier i syfte att delfinansiera det förestående Förvärvet. Styrelsen beslutade den 28 maj 2014 att genomföra Nyemissionen. Genom Nyemissionen förväntas Amasten tillföras cirka 370 MSEK före garanti- och emissionskostnader. Om övertilldelningsoptionen i form av en riktad emission av Stamaktier utnyttjas kan Bolaget tillföras ytterligare högst cirka 50 MSEK före emissionskostnader. Emissionsbeloppet kommer att användas till att genomföra Förvärvet samt till att stärka Amastens finansiella ställning och därigenom bland annat möjliggöra ytterligare förvärv. Det är Bolagets bedömning att behovet av rörelsekapital kommer att vara täckt under de närmaste tolv månaderna efter Nyemissionens genomförande tillsammans med nya lån om 500 MSEK. Bolagets rörelsekapital säkerställs genom en kombination av likvida medel, kreditfaciliteter samt kassaflöden från den löpande verksamheten. I de fall Nyemissionen inte kan genomföras eller lånefinansiering inte kan erhållas kommer Amasten inte att fullfölja Förvärvet. I det fall Nyemissionen inte fullföljs är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Amastens finansiella behov under de kommande tolv månaderna samt att rörelsekapitalet, i sådant fall, under hösten kommer att behöva säkerställas genom realisering av vissa tillgångar eller genom utökad lånefinansiering. För det fall Bolaget genomför ytterligare förvärv kan dock ytterligare finansiering komma att behövas.

Kreditavtal

Amasten hade per den 31 mars 2014 räntebärande skulder om 240 MSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 67,6 procent. Den genomsnittliga räntan på kreditfaciliteterna uppgick till 3,63 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 mars 2014, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till cirka 3,2 år. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellen nedan. Amasten använder räntederivat i verksamheten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivatet. Denna avvikelse redovisas som förändring i fritt eget kapital.

Låneförfallsstruktur per den 31 mars 2014

Förfallostruktur – lån	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp MSEK	Årtlig snittränta %	Kreditavtal MSEK	Utnyttjat MSEK
Förfalloår				
2014	244,6	3,63	43,2	42,5
2015			67,0	63,9
2016			35,2	34,7
2017			–	–
2018+			107,5	103,5
			252,9	244,6

Derivatinstrument	Belopp MSEK	Återstående löptid År	Räntenivå %	Marknads- värde MSEK
Ränteswap	18,0	3,25	3,11	-1,519

Räntekostnad januari–mars 2014 (MSEK)

	Belopp	Kostnad	Snittränta
Räntebärande skuld	244,6	2,084	3,41%
Finansiella instrument		0,137	0,22%
Totalt januari–mars 2014		2,221	3,63%

Pantbrev

Summa uttagna pantbrev i Amastens fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2014 till 275 MSEK.

Finanspolicy

Amastens finanspolicy är ett styrinstrument för finansverksamheten i Bolaget och ska tillse att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål som årligen fastställs i policyn. Finanspolicyn syftar till att begränsa de olika finansiella riskerna i Amastens verksamhet. De finansiella risker som Amastens möter är främst ränterisk, kreditrisk och refinansieringsrisk. Dessa risker är mer utförligt beskrivna i Bolagets årsredovisning för 2013 samt ovan under avsnittet "Riskfaktorer".

De övergripande målen i finanspolicyn är att:

- behovet av kapitalförsörjning ska säkerställas på kort och lång sikt;
- belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent; samt
- räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 150 procent.

Givet att dess mål kan uppfyllas, syftar finanspolicyn också till att bidra till att nå Bolagets avkastningsmål om att:

- avkastningen på eget kapital ska, under en femårsperiod, uppgå till 10–12 procent per år.

Finanspolicyn ansluter till övergripande riktlinjer och styrdokument för styrelsens och ledningens arbete för att tillse att upplåningen sker på säkert sätt och inom föreskrivna befogenheter. Med finanspolicyn som utgångspunkt kan Amastens sedan hantera finansiella risker och anpassa strategin efter Bolagets verksamhet och förändringar i den finansiella miljön och omgivningen i stort. Därmed underlättas Amastens strävan efter en långsiktigt stabil kapitalstruktur som också bidrar till att optimera finansnettot utifrån givna risknivåer.

Ansvar för Amastens finansiella arbete hanteras centralt av Bolagets ledningsgrupp med regelbunden rapportering till styrelsen. Därutöver sker operativ riskhantering inom olika delpportföljer och tillhörande kreditfaciliteter, dock alltid med beaktande av de samlade behoven i koncernen med avseende på likviditet, finansieringsbehov och ränterisk.

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.

Tendenser och väsentliga händelser efter den 31 mars 2014

I takt med att den internationella konjunkturen sakta fortsätter att förbättras kommer också den svenska ekonomin att förbättras under 2014 och kommande år. Den inhemska efterfrågan har burit upp den samlade tillväxten och bedöms vara fortsatt stark även framöver. Därmed bedöms BNP-tillväxten enligt Konjunkturinstitutet uppgå till cirka 2,6 procent under 2014. Då återhämtningen ännu är osäker förväntas centralbankerna fortsatt föra en expansiv penningpolitik de närmsta åren. Tecken finns dock på att räntorna befinner sig kring lägstanivåerna och kommer röra sig i en stigande trend framför allt under 2015¹⁾. Återgången till högre räntor kommer påverka priserna på flera tillgångsslag, även om fastighetsmarknaden enligt Amastens uppfattning reagerar något långsammare än exempelvis aktier och obligationer eftersom det tar viss tid för högre räntor att påverka fastighetsbolagen och därmed påverkan på avkastningskrav och finansnetton.

Under 2013 omsattes fastigheter till ett värde om cirka 100 miljarder SEK vilket är i linje med snittet de senaste tio åren. Under första kvartalet i år har fastigheter till ett värde om cirka 25 MSEK bytt ägare, vilket är något över genomsnittet de senaste tre åren.

På grund av konkurrensen om investeringar i de större orternas centrala lägen och en mindre restriktiv kreditgivning så föreligger ett något ökat investerarintresse för fastigheter med högre direktavkastning i mer sekundära lägen och mindre orter.²⁾

Amastens har fokus på mindre orter där fastigheterna generellt kännetecknas av högre avkastning. Fastigheterna i denna typ av regioner kan, om trenden håller i sig, komma att erbjuda ökat intresse då investerare söker högre avkastning på sina placeringar.

I övrigt finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Amastens affärsutsikter under 2014. Amastens känner i dagsläget inte heller till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Amastens verksamhet.

1) Informationen är hämtad från www.konj.se/download/18.11ffdo001429b7f5odd2e54/Sammanfattning-Konjunkturlaget-mars-2014.pdf.

2) Information hämtad från Savills, Market Report, Sweden Investment, Q1 2014. Rapport erhållen från Savills Sverige.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information om aktien

Amastens aktier har utgivits i enlighet med svensk rätt och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen. Samtliga aktier är till fullo betalda och denominerade i svenska kronor (SEK).

Enligt nu registrerad bolagsordning, antagen på extra bolagsstämma den 19 december 2013, kan Bolaget emittera aktier av två slag, Stamaktier av serie A, vilka kan ges ut till ett antal av högst 64 000 000 stycken, och Preferensaktier av serie B, vilka kan ges ut till ett antal av högst 4 000 000 stycken. Varje Stamaktie av serie A berättigar på bolagsstämma till en (1) röst och varje Preferensaktie av serie B till en tiondel (1/10) röst (se vidare nedan under rubriken "Aktiekapital och aktier" avseende beslut fattat av extra bolagsstämma den 26 maj 2014 att ändra gränserna för antalet aktier av respektive aktieslag).

Aktiekapital och aktier

Aktiekapitalet i Amasten uppgick per den 31 december 2012 till 14 420 561,76 SEK, fördelat på 360 514 044 aktier (varav 7 260 000 A-aktier och 353 254 044 B-aktier) med ett kvotvärde om 0,04 SEK per aktie. Bolagsordningens gränser avseende aktiekapitalet var då lägst 6 000 000 SEK och högst 24 000 000 SEK och gränserna avseende antalet aktier var då lägst 150 000 000 och högst 600 000 000 aktier.

Vid extra bolagsstämma den 10 januari 2013 fattades beslut om sammanläggning av aktier innebärandes att hundra gamla aktier skulle sammanläggas till en ny aktie. Efter sammanläggningen uppgick antalet aktier till 3 605 140 (varav 72 600 A-aktier och 3 532 540 B-aktier) med ett kvotvärde om 4,00 SEK per aktie. I samband härmed registrerades en ny bolagsordning, antagen på extra bolagsstämma den 10 januari 2013, till följd varav gränserna för antalet aktier minskade till lägst 1 500 000 och högst 6 000 000 aktier.

Vid extra bolagsstämma den 10 januari 2013 fattades även beslut om en riktad nyemission av aktier till följd varav aktiekapitalet ökade med 2 857 144,35 SEK genom emission av 714 286 nya B-aktier. Efter nyemissionen uppgick aktiekapitalet till 17 277 706,11 SEK fördelat på 4 319 426 aktier (varav 72 600 A-aktier och 4 246 826 B-aktier) med ett kvotvärde om 4,00 SEK per aktie.

Vid extra bolagsstämma den 10 januari 2013 fattades därtill beslut om minskning av aktiekapitalet med 10 798 500 SEK, utan indragning av aktier, för återbetalning till aktieägarna genom utdelning av Bolagets helägda dotterbolag Cell Impact AB. Efter registrering av minskningsbeslutet uppgick aktiekapitalet till 6 479 206,11 SEK fördelat på 4 319 426 aktier (varav 72 600 A-aktier och 4 246 826 B-aktier) med ett kvotvärde om 1,50 SEK per aktie.

Därutöver fattades beslut om en nyemission av aktier mot betalning i form av apportegendom (samtliga aktier i Amasten Bostäder AB). Till följd av nyemissionen ökade aktiekapitalet med 19 285 914,25 SEK genom emission av 12 857 143 nya B-aktier. Efter nyemissionen uppgick aktiekapitalet till 25 765 120,36 SEK fördelat på 17 176 569 aktier (varav 72 600 A-aktier och 17 103 969 B-aktier) med ett kvotvärde om 1,50 SEK per aktie. I samband härmed registrerades en ny bolagsordning, antagen på extra bolagsstämma den 10 januari 2013, till följd varav gränserna för aktiekapitalet ökade till lägst 15 000 000 SEK och högst 60 000 000 SEK och gränserna för antalet aktier ökade till lägst 10 000 000 och högst 40 000 000 aktier.

Vidare fattades, mot bakgrund av att samtliga A-aktieägare skriftligen begärt att deras aktier skulle omvandlas till B-aktier i enlighet med omvandlingsförbehåll i bolagsordningen, beslut om att ta bort de olika aktieslagen i bolagsordningen.

Vid extra bolagsstämma den 19 december 2013 beslutades att anta nu registrerad bolagsordning, till följd varav gränserna för aktiekapitalet ökade till lägst 25 500 000 SEK och högst 102 000 000 SEK och gränserna för antalet aktier ökade till lägst 17 000 000 och högst 68 000 000 aktier. Aktierna ska enligt bolagsordningen kunna vara dels Stamaktier av serie A, vilka kan ges ut till ett antal av högst 64 000 000 stycken, dels Preferensaktier av serie B, vilka kan ges ut till ett antal av högst 4 000 000 stycken. Vidare beslutades att Bolagets nuvarande 17 176 569 aktier ska utgöra stamaktier av serie A.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2013, och uppgår per dagens datum, till 25 765 120,36 SEK fördelat på 17 176 569 stamaktier av serie A med ett kvotvärde om 1,50 SEK per aktie.

Vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 fattades beslut om en minskning av aktiekapitalet med 8 588 551,36 SEK, utan indragning av aktier, för avsättning till fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. Som en förutsättning för minskningsbeslutet fattade bolagsstämman även beslut om att ändra gränserna för aktiekapitalet i bolagsordningen till följd varav gränserna för aktiekapitalet efter registrering av beslutet kommer minskas till lägst 17 000 000 SEK och högst 68 000 000 SEK. Efter registrering av minskningsbeslutet kommer aktiekapitalet uppgå till 17 176 569 SEK fördelat på 17 176 569 stamaktier av serie A med ett kvotvärde om 1,00 SEK per aktie.¹⁾ Vid samma bolagsstämma beslutades därtill om ytterligare ändringar i bolagsordningen avseende gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier till följd varav gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier efter registrering av beslutet kan komma att öka till ett belopp respektive antal om (i) lägst 20 000 000 och högst 80 000 000, (ii) lägst 80 000 000 och högst 320 000 000, alternativt (iii) lägst 320 000 000 och högst 1 280 000 000. Det beslutades även att de båda aktieslagen ska kunna ges ut till ett belopp motsvarande

1) Registrering av beslutet om minskning av aktiekapitalet för avsättning till fri fond att användas enligt beslut av bolagsstämman förutsätter att det samtidigt registreras en kapitalökning minst motsvarande den föreslagna minskningen varigenom varken Bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar. Avsikten är att sådan kapitalökning ska uppnås genom Nyemissionen som till följd av minskningsbeslutet kommer genomföras till ett kvotvärde om 1,00 SEK per tecknad aktie.

100 procent av aktiekapitalet. Det utav de beslutade bolagsordningsalternativen som medför att det nya aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget ligger närmast den nya bolagsordningens lägsta gränser efter genomförandet av Nyemissionen, och övriga kapitalökningar till följd av att styrelsen i Amasten utnyttjar det emissionsbemyndigande som bolagsstämman även fattade beslut om, ska anmälas för slutlig registrering hos Bolagsverket.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet ökas med ett belopp om 57 466 700 SEK motsvarande 800 000 Preferensaktier och 56 666 700 Stamaktier, vilket medför en utspädning om cirka 77,0 procent av aktiekapitalet och cirka 76,8 procent av röstetalet¹⁾. För befintliga aktieägare som inte deltar i Erbjudandet uppkommer således en utspädningseffekt om maximalt cirka 77,0 procent av aktiekapitalet och maximalt cirka 76,8 procent av röstetalet.

Med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014 fattade styrelsen i Amasten den 28 maj 2014 även beslut om en övertilldelningsoption i form av en nyemission av högst 16 666 700 Stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. För det fallet att övertilldelningsoptionen utnyttjas kommer aktiekapitalet kunna ökas med ett ytterligare belopp om högst 16 666 700 SEK motsvarande 16 666 700 Stamaktier, vilket medför en utspädning om högst cirka 49,2 procent av aktiekapitalet och röstetalet (Erbjudandet exkluderat). För befintliga aktieägare som inte deltar i övertilldelningsoptionen uppkommer således en ytterligare utspädningseffekt om maximalt cirka 49,2 procent av aktiekapitalet och röstetalet.

Vidare har styrelsen i Amasten den 28 maj 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Amasten den 26 maj 2014, fattat beslut om att genomföra en kvittningsemission ("Kvittningsemissionen") om högst 8 333 334 Stamaktier till Fastighets AB Balder (publ) som delersättning för del av det fastighetsförvärv Bolaget har ingått avtal om (samtliga fastighetsförvärv beskrivs närmre under avsnitten "Förvärvat fastighetsbestånd" och "Legala frågor och kompletterande information"). Om Kvittningsemissionen genomförs kommer aktiekapitalet därtill kunna ökas med ett belopp om högst 8 333 334 SEK motsvarande 8 333 334 Stamaktier, vilket medför en utspädning om högst cirka 32,7 procent av aktiekapitalet och röstetalet (Erbjudandet och övertilldelningsoptionen exkluderat). För befintliga aktieägare uppkommer således en ytterligare utspädningseffekt till följd av Kvittningsemissionen om maximalt cirka 32,7 procent av aktiekapitalet och röstetalet.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

Varje aktie av serie A (Stamaktier) berättigar på bolagsstämma till en (1) röst och varje aktie av serie B (Preferensaktier) till en tiondels (1/10) röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. För en närmare beskrivning av de rättigheter som är kopplade till Preferensaktierna hänvisas till avsnittet "Amastens preferensaktier i korthet" ovan samt avsnittet "Bolagsordning" nedan.

Beslutar Bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya Stamaktier och Preferensaktier, ska ägare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av

samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stamaktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om Bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

I enlighet med aktiebolagslagen kan beslut om att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler även fattas med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

De Nya Aktierna som emitteras i samband med Erbjudandet medför de rättigheter som följer av bolagsordningen (se vidare nedan under avsnittet "Bolagsordning") och aktiebolagslagen.

Varken Preferensaktierna eller Stamaktierna är föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

Ändring av aktieägarnas rättigheter

Bolagsstämman har möjlighet att fatta beslut om ändring av bolagsordningen, vilket kan medföra ändringar av aktieägarnas rättigheter. I aktiebolagslagen uppställs vissa majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämman ska äga giltighet.

Om ett beslut om ändring av bolagsordningen medför att aktieägarnas rätt till Bolagets vinst eller övriga tillgångar minskas genom att syftet för Bolagets verksamhet helt eller delvis ska vara annat än att ge vinst till aktieägarna, att rätten att överlåta eller förvärva aktier i Bolaget inskränks genom samtyckes-, förköps- eller hembudsförbehåll eller annars medför att rättsförhållandet mellan aktier rubbas, krävs att beslutet biträds av samtliga närvarande aktieägare samt att dessa tillsammans företräder mer än nio tiondelar (9/10) av samtliga aktier i bolaget.

Om ett beslut om ändring av bolagsordningen medför att det antal aktier för vilka aktieägarna får rösta vid bolagsstämman begränsas, att nettovinsten efter avdrag för täckning av balanserad förlust till viss del ska avsättas till bunden fond eller att användningen av Bolagets vinst eller dess behållna tillgångar vid dess upplösning begränsas på annat sätt än genom ändring av Bolagets syfte till att helt eller delvis vara annat än att ge vinst till aktieägarna eller genom att nettovinsten efter avdrag för täckning av balanserad förlust till viss del ska avsättas till

1) Enligt bolagsordningen har varje Stamaktie ett röstvärde om en (1) röst och varje Preferensaktie ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst.

bunden fond, krävs att beslutet biträds av minst två tredjedelar (2/3) av de avgivna rösterna och nio tiondelar (9/10) av de aktier som är företrädade av stämman.

De ovan nämnda majoritetskraven gäller dock inte om ett beslut biträds av aktieägare med minst två tredjedelar (2/3) av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade på bolagsstämman, om ändringen endast medför att viss eller vissa aktiers rätt försämrats och samtycke lämnas av samtliga vid bolagsstämman närvarande ägare av sådana aktier och dessa ägare tillsammans företräder minst nio tiondelar (9/10) av alla aktier vars rätt försämrats eller om ändringen försämrar endast ett helt aktieslags rätt och ägare till hälften av alla aktier av detta slag och nio tiondelar (9/10) av de vid bolagsstämman företrädade aktierna av detta slag samtycker till ändringen.

Utdelningspolicy

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Rätt till utdelning tillkommer den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller styrelsen efter bemyndigande från bolagsstämman.

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan också avse annat än kontant betalning. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Amasten. Det föreligger inte några restriktioner eller särskilda förfaranden för utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige.

Vid extra bolagsstämma den 10 januari 2013 fattades beslut om minskning av aktiekapitalet med 10 798 500 SEK, utan indragning av aktier, för återbetalning till aktieägarna genom utdelning av Bolagets helägda dotterbolag Cell Impact AB.

Enligt Amastens bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning framför eventuell utdelning på Stamaktierna. Vid årsstämma i Amasten den 26 mars 2014 fattades beslut om utdelning för Preferensaktier med ett belopp om fem (5) SEK per Preferensaktie och kvartal, dock högst 20 SEK, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning ska kunna lämnas med maximalt 60 MSEK fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning ska vara den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2015). Beslutet var villkorat av att Bolaget emitterat Preferensaktier och av att styrelsen i samband med varje kvartalsutbetalning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen. Beslutet omfattade ingen utdelning för Stamaktier.

Oavsett tidpunkt för slutförande och registrering av Preferensaktier enligt förevarande Erbjudande har styrelsen ej för avsikt att verkställa någon utbetalning avseende kvartalsvis utdelning med avstämningsdag den 10 juli 2014. Eventuell utdelning för Preferensaktier enligt årsstämmans beslut kommer således först bli aktuell avseende efterföljande ordinarie avstämningsdagar för utdelning.

Utöver vad som ovan nämnts har Amasten varken lämnat eller beslutat om någon utdelning. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om utdelning i Bolaget. Avsikten är att styrelsen årligen ska pröva möjligheten till utdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expensionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer. Styrelsen har för närvarande inte för avsikt att föreslå ytterligare utdelning. Eventuella vinster avses återinvesteras i verksamheten och användas för expansion.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser och motsvarande avtal mellan några av Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget eller som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Överlåtelsebegränsning m.m.

Det föreligger inga begränsningar i aktiens överlåtbarhet och aktierna är inte föremål för bestämmelser om konvertering. I Bolagets bolagsordning finns bestämmelser om inlösen enligt vilken minskning av aktiekapitalet kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman.

Bolaget har ingått en överenskommelse med Fastighets AB Balder (publ) om att inte avyttra aktier under viss tid (så kallat lock up-avtal). Överenskommelsen innebär i korthet att Fastighets AB Balder (publ) åtagit sig att under en period om sex månader från det att emissionen registrerats hos Bolagsverket ej avyttra de Stamaktier Fastighets AB Balder (publ) erhåller som del av ersättningen för den avyttrade fastighetsportföljen.

Bolagets aktier är ej föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolagets aktier har ej varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktiebaserade incitamentsprogram

Det finns för närvarande inga aktiebaserade incitamentsprogram i Amasten.

Inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler

Det finns för närvarande inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler i Amasten.

Bemyndigande

Vid årsstämma den 26 mars 2014 fattades beslut att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av aktier som innebär utgivande av sammanlagt högst 49 823 431 aktier. Enligt beslutet får Preferensaktier emitteras till ett maximalt antal om 3 000 000 stycken och Stamaktier till ett maximalt antal om 46 823 431 stycken. Vid bestämmande av antalet Preferensaktier som ska emitteras med stöd av bemyndigandet ska styrelsen beakta att Bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på Preferensaktier. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest förenas med villkor. Bemyndigandet ska främst användas för genomförande av förvärv eller finansiering och villkoren ska vara väl avvägda gentemot marknadskurs och i övrigt på marknadsmässiga villkor.

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

sionskursen ska vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde med – i förekommande fall – marknadsmässig emissionsrabatt.

Ägarförhållanden

Per den 31 mars 2014 hade Amasten 14 306 aktieägare. Totalt uppgick antalet aktier vid tidpunkten till 17 176 569. Bolagets största aktieägare var Melitho AB (med tidigare firmanamn Amasten AB) med cirka 74,71 procent av kapital och röster. Bolagets tio största aktieägares innehav uppgick vid denna tidpunkt till totalt cirka 83,49 procent vilket fördelades enligt tabellen nedan. Aktiebolagens minoritetsregler används för att skydda minoritetens intressen.

Aktieägare	Antal aktier	Ägarandel/ Röstandel (%)
Melitho AB (med tidigare firmanamn Amasten AB)	12 832 143	74,71
Östersjöstiftelsen	411 744	2,40
SIX SIG AG, W8IMY	202 685	1,18
Kåre Gilstring	202 500	1,18
Jan Alvé	171 086	1,00
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	171 002	1,00
Mariegården Investment AB	150 150	0,87
Malin Gilstring	70 000	0,41
Stein Åge Bang Pedersen	67 500	0,39
Robur Försäkring AB	60 879	0,35
Summa 10 största aktieägarna	14 339 689	83,49
Övriga aktieägare	2 836 880	16,51
Totalt	17 176 569	100,0

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalet och antalet aktier har sedan 2010 förändrats enligt följande:

År	Händelse	Förändring av antalet A-aktier	Förändring av antalet B-aktier	Totalt antal A-aktier efter förändring	Totalt antal B-aktier efter förändring	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital (SEK)	Totalt aktie- kapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)
2013	Sammanläggning 1:100	-7 187 400	-349 721 504	72 600	3 532 540	3 605 140	-	14 420 562	4,00
2013	Nyemission ¹⁾	-	714 286	72 600	4 246 826	4 319 426	2 857 144,35	17 277 706,11	4,00
2013	Minskning av aktiekapitalet	-	-	72 600	4 246 826	4 319 426	-10 798 500	6 479 206,11	1,50
2013	Apportemission ²⁾	-	12 857 143	72 600	17 103 969	17 176 569	19 285 914,25	25 765 120,36	1,50
2013	Omvandling av aktier ³⁾	-72 600	72 600	-	17 176 569	17 176 569	-	25 765 120,36	1,50
2013	Omvandling av aktier ⁴⁾	17 176 569	-17 176 569	17 176 569	-	17 176 569	-	25 765 120,36	1,50
Kommande händelser									
2014	Minskning av aktiekapitalet	-	-	17 176 569	-	17 176 569	-8 588 551,36	17 176 569	1,00
2014	Nyemission ⁵⁾	56 666 700	800 000	73 843 269	800 000	74 643 269	57 466 700	74 643 269	1,00

1) Riktad emission av B-aktier till Kåre Gilstring, Jan Alvé, Östersjöstiftelsen samt Kjell Östergren med teckningskurs 7 SEK.

2) Apportemission av B-aktier till Melitho AB (med firmanamnet Amasten AB vid tidpunkten för apportemissionen) med teckningskurs 7 SEK. Apportegendomen utgjorde samtliga aktier i Amasten Bostäder AB.

3) Omvandling av aktier varigenom Bolagets 72 600 aktier av serie A omvandlades till aktier av serie B.

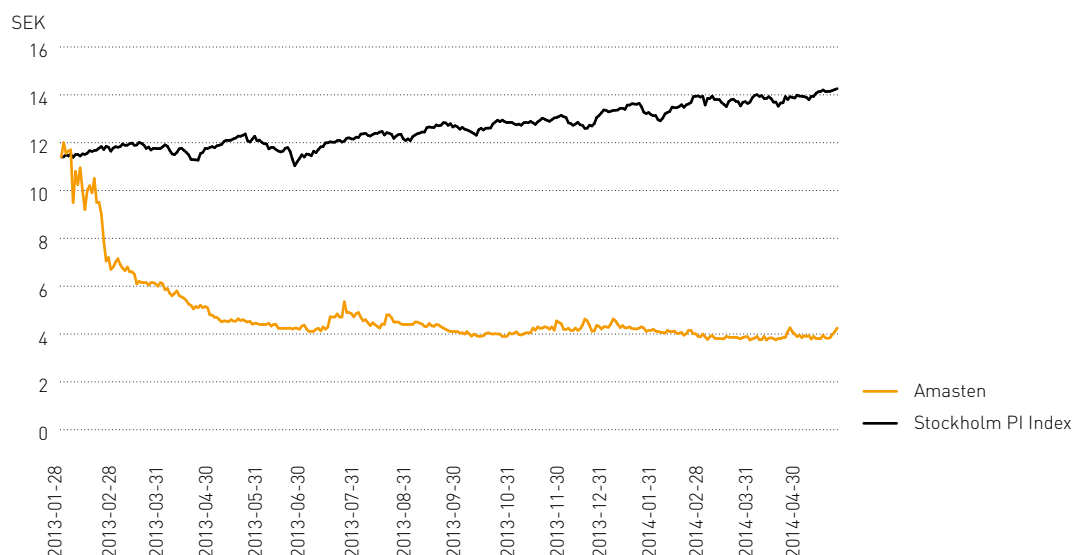
4) Omvandling av aktier varigenom Bolagets 17 176 569 aktier av serie B omvandlades till aktier av serie A.

5) Nyemission (inkluderandes såväl Erbjudandet, eventuell övertilldelningsoption som planerad Kvittningsemission) av stamaktier av serie A och preferensaktier av serie B med teckningskurs 3 SEK respektive 250 SEK.

Handelsplats och kursutveckling

Amastens Stamaktie är sedan den 28 januari 2013 listad på First North och har kortnamnet AMAST samt ISIN-kod SE0005034550. Per den 23 maj 2014 var aktiekursen 4,25 SEK och börsvärdet uppgick till cirka 73,0 MSEK. Grafen nedan visar kursutvecklingen för Amasten-aktien under perioden 28 januari 2013 till 23 maj 2014 jämfört med OMX Stockholm PI under samma period. Amastens aktiekurs är justerad efter sammanläggning genom vilken hundra gamla aktier sammanlades till en ny aktie under 2013.

Amastens aktiekursutveckling jämfört med OMX Stockholm PI under perioden 28 januari 2013 till 23 maj 2014



First North är en alternativ marknadsplats. Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som börsnoterade bolag, utan omfattas av mindre omfattande regelverk anpassade till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Bolagets Certified Adviser är Mangold Fondkommission AB.

Likviditetsgaranti

Amasten har ingått avtal om likviditetsgaranti med Mangold Fondkommission AB. Uppdraget startade den 2 april 2013 och åtagandet består i likviditetsfrämjande åtgärder, det vill säga att minska pris-skillnaden mellan köp och säljkurs, för att understödja och garantera likviditeten i Bolagets aktie och med syfte att skapa en mer rättvisande värdering.

Personer med insynsställning

Enligt First Norths regelverk ska bolag, vars aktie handlas på First North, på sin hemsida publicera en förteckning över fysiska personer som har så kallad insynsställning i bolaget. Avsikten med regelverket gällande insynsrapportering på First North är att informationen ska motsvara den information som skulle ha skickats till Finansinspektionen om bolaget varit noterat på en reglerad marknad. Förteckningen finns tillgänglig på Bolagets hemsida, www.amasten.se.

Anslutning till Euroclear

Amasten är ett avstämningsbolag. Aktierna är registrerade i elektronisk form på person och kontoförs av Euroclear, med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Aktieägarna i Amasten erhåller inte några fysiska aktiebrev, utan samtliga transaktioner med aktierna sker på elektronisk väg genom behöriga banker och andra värdepappersförvaltare.

Bolagets styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse och ledande befattningshavare

Amastens styrelse består för närvarande av sex stycken ordinarie ledamöter, utan suppleanter, valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets ledande befattningshavare består för närvarande av David Dahlgren (verkställande direktör) och Per Jönsson (ekonomichef).

Rickard Backlund (styrelseledamot och ordförande)

Född: 1950.

Befattning: Styrelseledamot och ordförande sedan 2014.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i NP3 Fastigheter AB, Hancap AB (publ), Grön Bostad Sjömärket AB, Grön Bostad Bilen AB, Grön Bostad Guldheden AB, Grön Bostad Lindsholmsallén AB, Grön Bostad Intellectet AB, Grön Bostad Kommendörkaptenen AB, Grön Bostad Teodoliten AB, Grön Bostad Hjorthagskvarteret AB, Grön Bostad Annedal AB, Grön Bostad Barkarbystaden AB, Grön Bostad Klippern AB, Grön Bostad Fyrtornet AB, Grön Bostad Proberaren AB, Grön Bostad Njupkärrsvägen AB, Grön Bostad Bommen AB, Grön Bostad Rosendal AB samt Apeiron Real Estate AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Cityhold Property AB. Styrelseledamot i Engros Fastighets AB, Stora Tuna Fastighets AB, Gross Fastigheter Norrland AB, Turisten i Borlänge AB, JMLT Fastighets Aktiebolag, Nordbågen Förvaltnings AB, Handelsfastigheten Majoren i Falun AB, Kasernhus Fastigheter Gävle AB, Cederlöfs Fastighets AB, Hemsta 12:6 och 12:21 AB, M-punkten Fastighets AB, NP2 Förvaltning AB, Timmerlasset Fastighets AB, Monte Fastighets AB, Söderhamn Tönnebro 1:5 AB, Gålnäs Fastighets AB, NP 5 Förvaltning AB, Högom AB, Förfast AB, Fastighets AB Rederihuset, NP3 Förvaltning AB, Valknytt AB, NP4 Förvaltning AB, Näringen 14:4 Fastighets AB, NP8 Förvaltning AB, NP9 Förvaltning AB, Ångsalt Fastigheter AB, Hemsta Ersand AB, NP7 Förvaltning AB, NP6 Förvaltning AB, Fastighets AB Högom 3:179, NP6 Fastigheter AB, Smidesgatan Fastighets AB, Kolvägen Fastighets AB, Cisitalia Fastigheter AB, Hälsinggårdens Industrifastigheter AB, NP1 Förvaltning AB, Bindaren 20 AB, NP11 Förvaltning AB samt Svenskt Fastighetsindex SFI Ek. för. Extern verkställande direktör i Grön Bostad AB, Grön Bostad 2 AB och Grön Bostad 3 AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Aberdeen Property Investors Indirect Investment Management AB samt Aberdeen Property Credit AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Aberdeen Asset Management AB. Styrelseledamot i SIPA Service Aktiebolag, Aberdeen Asset Management Sweden AB, Urfället AB, IPD Norden AB, Aberdeen Property Fund Management AB, Aberdeen Property Investors Sweden AB, Förfast Holding AB, NP5 Fastigheter AB, NP8 Fastigheter AB, Fastighets Banvägen AB, GÅFAB Fastighets AB, Fastighets AB Regementet 4, NP83 Fastigheter AB, Gärde 1:26 AB samt NP 82 Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i NP81 Fastigheter AB.

Övrig erfarenhet: Civilingenjör (väg, vatten och byggnad). Rickard Backlund har tidigare varit verksam som CEO i Aberdeen Property

Investors Sweden AB, Head of Property i Aberdeen Asset Management AB samt Chef Region Norden i SPP Fastigheter AB.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Ja.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Innehav i Amasten: –

Lars-Erik Wenehed (styrelseledamot)

Född: 1946.

Befattning: Styrelseledamot sedan 2013.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i AMEDA Fastighetsfond NR 1 AB (publ), AMEDA Fastighetsfonder i Sverige AB, FondMan AB och Hivema AB. Styrelseledamot i Förvaltnings AB de 10. Styrelsesuppleant i Bostadsaktiebolaget Esplanaden.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot och verkställande direktör i Cekalia B.V.

Övrig erfarenhet: Jur. kand. och juris doktor i internationell skatterätt. Tidigare chefsjurist inom Tetra Pak International, numera konsult inom affärsjuridik. Har grundat och drivit Comtax AB.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Ja.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Innehav i Amasten: –

Thomas Melin (styrelseledamot och senior advisor)

Född: 1960.

Befattning: Styrelseledamot sedan 2013.

Andra uppdrag: Thomas Melin har arbetat inom familjeföretagen SEM-System AB och Amasten Fastighets AB sedan 1980-talet, inledningsvis som projektsäljare och byggansvarig. Thomas Melin är sedan mitten av 1990-talet verkställande direktör och huvudägare i SEM-System AB och Amasten Fastighets AB då verksamheten ändrade huvudinriktning till att äga, förvalta och förädla fastigheter.

Verkställande direktör och styrelseledamot i Melitho AB (med tidigare firmanamn Amasten AB), SEM-System Fastighets AB, AMEDA Fastighetsfond NR 1 AB (publ), AMEDA Fastighetsfonder i Sveige AB och FondMan AB. Styrelseordförande i Netsama Fastighets AB, SEM-System Fastighets AB, STHM Holding AB, Gantofta Fastigheter AB, EMJ Fastighets AB och Utvecklingsbostäder i Götaland AB. Styrelseledamot i SEM-System Aktiebolag, Sle6 i Helsingborg AB, Stralsund AB, Osbysmeden 16 Fastigheter AB, Fastighets AB Slottshöjden i Helsingborg, SEM-System Fritidshus AB, Violen Fastighets AB, Kolonien i Helsingborg Fastighets AB, Fastighets AB Pampinus, SEM System Kolonien 29 AB, Halmkronan Fastighets AB, Fastighets AB Hasseln i Helsingborg, Ortum Fastigheter AB, Örtofta Bostäder AB, SEM System FM5 AB, AB HHL Fastigheter, Skånelägenheter AB, Osbylägenheter AB, Dorund AB, Lemnius Fastigheter nr 4 AB, Centrumfastigheter i Helsingborg AB, Fastighetsförvaltning i Falköping Balderstengsgatan AB, Meliem AB, Meljak AB, Melimark AB, VKN 13 i Helsingborg AB, Salomonhöj Fastig-

hets AB, Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet, Sverigelägenheter AB, Fastighets AB Pingvinen, DTP Konsept Invest AB, DTP Konsept Transactions AB, Amasten Bostäder AB, Optineo Sutaren AB, Bostadsrättsföreningen Ärlan 14 i Helsingborg, Bostadsrättsföreningen Sommarhagen 5, Bostadsrättsföreningen Pål Ibb 24, Bostadsrättsföreningen Fortuna 17, Bostadsrättsföreningen Carl Krooks gata 36, Bostadsrättsföreningen Sorella, Bostadsrättsföreningen Skeppet 8, Bostadsrättsföreningen Hantverkaren 11, Bostadsrättsföreningen Thalia 15, Bostadsrättsföreningen Prins Carlsgatan 12 i Höganäs, Bostadsrättsföreningen Rikken 3, Bostadsrättsföreningen Fakiren i Höganäs, Bostadsrättsföreningen Falken 2 i Helsingborg, Bostadsrättsföreningen Fikonet 8 samt Bostadsrättsföreningen Nässlan 5.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Bolagsman i Handelsbolaget Pegetre. Kommanditdelägare i Kommanditbolaget Veriet.

Övrig erfarenhet: Gymnasial byggnadsingenjörsutbildning, utbildning i företagsekonomi samt olika kurser i byggprojektledning med mera. Thomas Melin har även gedigen erfarenhet från företagsledning då han arbetat inom företagsledning i cirka 25 år.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Thomas Melin är ägare av SEM-System-gruppen, med vilken Amasten har avtalsmässiga relationer (för ytterligare information se nedan under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"), och kan därför inte anses oberoende i förhållande till Amasten.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Thomas Melin är ägare till Melitho AB (med tidigare firmanamn Amasten AB), som innehar 12 832 143 aktier i Amasten, och kan därför inte anses oberoende i förhållande till större aktieägare.

Innehav i Amasten: Indirekt innehav om 12 832 143 aktier via Melitho AB (med tidigare firmanamn Amasten AB).

Gert Persson (styrelseledamot)

Född: 1950.

Befattning: Styrelseledamot sedan 2013.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Gråkulla Fastighet i Helsingborg Aktiebolag, Valvet Mäklarfirma Aktiebolag, Valvet Mäklarfirma i Helsingborg AB, Valvet Mäklarfirma Skåne AB, Treetage i Helsingborg AB, AB Valvet 1, Treetage i Landskrona AB samt W.P.A. Fastigheter i Höganäs AB. Styrelseledamot i Fastighetsförvaltning i Falköping AB samt VALVET i Helsingborg Holding AB. Komplementär i Murstenen i Helsingborg Kommanditbolag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: –

Övrig erfarenhet: Universitetsstudier inom företagsekonomi samt juridik. Auktoriserad Fastighetsmäklare sedan 1973, med specialkompetens för kommersiella fastigheter. Gert Persson är fastighetsmäklare sedan 1974 och driver ett eget företag inom mäklari, förvaltning och är ägare till flera fastighetsbolag. Han är verksam och delägare till Valvet Mäklarfirma AB sedan 1991. Bolagets huvudriktning är mäklari av villor, bostadsrätter, hyreshus/kommersiella fastigheter och förvaltning av egna objekt.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Ja.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Innehav i Amasten: –

Veronika Sjödin (styrelseledamot)

Född: 1955.

Befattning: Styrelseledamot sedan 2013.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i HSB Nordvästra Skåne Ekonomisk förening, Bostadsrättsföreningen Utsikten i Mölle samt Bostadsrättsföreningen Gröningen.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Intresseledamot för Fastighetsägarna Syd.

Övrig erfarenhet: Veronika Sjödens kunskaper och erfarenhet speglas främst i fastighetsförvaltning i privatägt fastighetsbolag i storleksordning cirka 300 enheter, såsom bostäder, lokaler och kontor. Veronika Sjödin är utbildad gymnasieekonom, mellanstadie lärare från Lärarhögskolan och har läst ett antal kurser i Fastighetsägareföreningens regi avseende fastighetsförvaltning.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Ja.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Innehav i Amasten: –

Christian Hahne (styrelseledamot)

Född: 1945.

Befattning: Styrelseledamot sedan 2014.

Andra uppdrag: Christian Hahne är verksam som vice verkställande direktör och COO i Erik Sehlin Fastigheter AB och som arbetande styrelseordförande i Fastighets AB Centur, Alnova Balkongsystem AB, Alnova Holding AB, ByggaBo i Pajala AB, Centur Stora Höga AB, Centur Bryggeriet 2 AB samt WFSS Förvaltning AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Fastighets Aktiebolaget Bryggeriet. Styrelseledamot i Christian Hahne Consulting AB, NP3 Fastigheter AB, AlphaOhm AB, Centur Nordenfastigheter AB, Centur Europafastigheter AB samt Bostadsrättsföreningen Vargen 7. Styrelsesuppleant i Stintbäcken Fastighetsutveckling AB samt Stintbäcken Produktion AB. Medlem i valberedningen för Fastighets AB Balder (publ).

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Victoria Park AB (publ) samt JB Förmedling AB.

Övrig erfarenhet: Studier i juridik och ekonomi vid Uppsala universitet samt studier i juridik vid Lunds universitet. Tidigare verkställande direktör i Newsec Corporate Finance AB samt partner/affärsområdeschef i TP Group AB.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Ja.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej (förutsatt Förvärvets genomförande).

Innehav i Amasten: –

David Dahlgren (verkställande direktör)

Född: 1973.

Befattning: Verkställande direktör sedan 2014.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i A. Nicklasson Aktiebolag, Kombinationsfastigheter i Göteborg AB, TEIF Kungsbacka 2 AB, Kombinationsfastigheter Stora Badhusgatan AB, Lilla Åsa Fastigheter AB, Tamar Sävenäs AB, Roscoe Capital AB, TEIF Kungsbacka 1 AB, Tamar West Coast AB, TEIF Sweden AB, Roscoe Property Holding AB, Keif Finland Oy, Keif Finland 2 OY samt Keif Finland 3 OY. Styrelseledamot i Choroa Capital Partner AB. Styrelsesuppleant i International Market Capacity Mr Diesel AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Stora Tuna Fastighets AB, KEV Sweden AB, KEV Sweden 2 AB, Plåt-slagaren 2 i Ängelholm AB, L2 Sävenäs 747:209 AB, MK Finland 1 Oy, MK Finland 2 Oy, MK Finland 3 Oy, MK Finland 4 Oy, MK Finland 5 Oy, Kenmore Finland Oy, Kenmore Finland 2 Oy, Kenmore Finland 3 Oy, Kenmore Finland 4 Oy, Kenmore Finland 5 Oy, Kenmore Finland 6 Oy, Kenmore Finland 7 Oy, Kenmore Finland 8 Oy, Kenmore Finland 9 Oy, Kenmore Finland 10 Oy, Kenmore Finland 11, Kenmore Finland 12 Oy, Kenmore Finland 13 Oy samt Kenmore Finland 14 Oy. Styrelseledamot i FAB Fyllinge AB, AB B7 Erikshällsgatan, Fastighetsbolaget Handelsplatsen AB, Fastig-hets AB Mälarhöjden, Ekerö Torgbyggnad AB, Fastighets AB Korgen, WestCoast Handelsfastigheter i Väst AB, Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB, Smidesgatan Fastighets AB, Bostadsrättsföreningen Nejlikan 21, Center Holding AS, MK Capital Norway AS, Tamar Capital Partners AS, KEV Norway AS samt TEIF Norway AS.

Övrig erfarenhet: Ekonomi magisterexamen 2001, Stockholms universitet. Ytterligare universitetsstudier inom matematik, konsthis-toria, franska och latin.

David Dahlgren började sin karriär i finansbranschen 1998 på dåva-rande Hagströmer & Qviberg Fondkommission. Där arbetade han med analys av främst konjunkturbedömning samt börs och räntestra-tegifrågor, och i viss mån ren aktieanalys. Han har även arbetat som investeringsrådgivare åt institutionella och privata fastighetsägare på Aberdeen Property Investors under drygt tre år. Han har över tio års erfarenhet av fastighetsinvesteringar och förvaltning. De senaste sju åren har han varit Norden-VD på Tavistock Group (tidigare Kanmore Property Group och Tamar Capital Partners) där han ansvarade för transaktioner och förvaltning. Därtill ansvarade han för de tioalet anställda som verksamheten haft i Skandinavien. De senaste åren har han i huvudsak arbetat med att avveckla Tavistocks bestånd genom ett sjuttioal försäljningar.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Ja.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Innehav i Amasten: –

Per Jönsson (ekonomichef)

Född: 1978.

Befattning: ekonomichef sedan 2013.

Andra uppdrag: –

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: –

Övrig erfarenhet: Utbildning i företagsekonomi, civilekonom från Lunds universitet. Per Jönsson har även ytterligare arbetslivserfar-enhet från liknande roll, då han tidigare arbetat som ekonomichef på S&H Teknik AB (2005–2012) och som ekonom inom SEM-System Gruppen i Helsingborg.

Oberoende i förhållande till Amasten och dess ledande befattningshavare: Ja.

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja.

Innehav i Amasten: –

Revisor

Nuvarande revisor är det registrerade revisionsbolaget BDO Mälardalen AB (Box 24193, 104 51 Stockholm), med auktoriserade revi-sorn Jörgen Lövgren, född 1957, som huvudansvarig revisor. Jörgen Lövgren är medlem i FAR (branschorganisation för redovisningskon-sulter, revisorer & rådgivare).

Övriga upplysningar avseende styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås genom kontakt med Bolagets huvudkontor på adress Drottninggatan 150, 254 33 Helsingborg.

Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattnings-havare har något familjeband. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller annan ledande befattning. Ingen styrelse-ledamot eller ledande befattningshavare har varit involverad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation under de senaste fem åren i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontroll-organ eller annan ledande befattning.

Ingen anklagelse och/eller sanktion har utfärdats av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkes-sammanslutningar) mot någon styrelseledamot eller ledande befatt-ningshavare under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funk-tion hos ett bolag.

Thomas Melin har ekonomiska intressen i Amasten genom innehav av aktier och är ägare av SEM-System-gruppen, med vilken Amasten har avtalsmässiga relationer (för ytterligare information se nedan under avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information”). I övrigt har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

Det har, såvitt styrelsen känner till, inte förekommit särskilda över-enskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka styrelseledamöter, ledande befattningshavare eller revisorn har valts in eller tillsatts.

BDO Mälardalen AB valdes till revisor vid årsstämman 2013, vid vilken beslutades att ersätta Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (Torsgatan 21, 113 97 Stockholm), med auktoriserade revisorn Michael Bengtsson, född 1959, som huvudansvarig revisor. Michael Bengtsson är medlem i FAR. Bytet av revisor föranleddes av den omstrukture-ring som genomfördes i Amasten tidigare under året.

Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Amasten är ett publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning främst genom den svenska aktiebolagslagen. Bolaget uppfyller utvalda regler för företagsstyrning i Sverige och tillämpar därtill de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktier på First North. Förutom lagstiftning samt regler och rekommendationer är det bolagsordningen som ligger till grund för styrningen av Bolagets verksamhet. Bolagsordningen anger bland annat var styrelsen har sitt säte, verksamhetsinriktning, gränser avseende aktiekapital och antal aktier och förutsättningar för att få delta vid bolagsstämma. Den nu registrerade bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 19 december 2013 och den senast antagna, men ännu ej registrerade, bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014. Bolagsordningen framgår i sin helhet i föreliggande Prospekt, se vidare nedan under avsnittet "Bolagsordning".

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.

Bolagsstämman

Aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas vid bolagsstämman, som är Bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman beslutar aktieägarna i centrala frågor såsom ändring av bolagsordningen, fastställande av resultat- och balansräkningar, eventuell utdelning och andra dispositioner av resultatet, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören, antal styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter samt antal revisorer och eventuella revisorssuppleanter, val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter samt av revisorer och eventuella revisorssuppleanter och fastställande av arvode till styrelse och revisor.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Samtidigt som kallelse sker ska Bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse skett.

Aktieägare som är införd i aktieboken fem vardagar före bolagsstämman samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman, har rätt att närvara och rösta vid bolagsstämman, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt. Biträde till aktieägare får följa med till bolagsstämman om aktieägare anmäler detta. Varje aktieägare som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

Kallelser, protokoll och kommunikér från bolagsstämmor finns tillgängliga på Bolagets hemsida, www.amasten.se.

Bolagsstämmor efter den 31 december 2013

Årsstämma den 26 mars 2014

Vid årsstämman den 26 mars 2014 fattades beslut om att fastställa den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2013 samt att disponera resultat i enlighet med styrelsens förslag, innebärandes vinstutdelning för Preferensaktier med ett belopp om fem (5) SEK per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) SEK, för tiden intill nästa årsstämma. Total utdelning ska kunna lämnas med maximalt 60 MSEK fram till nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning bestämdes till den 10 juli 2014, den 10 oktober 2014, den 9 januari 2015 och den 10 april 2015 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2015). Beslutet om utdelning villkorades av att Bolaget emitterat preferensaktier. I den händelse att villkoret inte uppfylls, balanseras de utdelningsbara medlen i ny räkning. Vidare är beslutet villkorat av att styrelsen i samband med varje kvartalsutdelning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen. Vidare fattades beslut om att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Vid årsstämman fattades även beslut om att styrelsen ska bestå av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter för tiden intill slutet av nästa årsstämma och att Bolaget ska ha en revisor utan revisorsuppleant. Därtill beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 600 000 SEK per år varav 300 000 SEK till ordföranden och 100 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna samt att arvode till revisorn ska utgå löpande enligt av Bolaget godkänd räkning. Årsstämman omvalde Lars-Erik Wenehed, Gert Persson, Veronica Sjödin och Thomas Melin till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Lars-Erik Wenehed omvaldes till styrelsens ordförande. Till revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes det registrerade revisionsbolaget BDO Mälardalen AB med Jörgen Lövgren som huvudansvarig revisor.

Därtill fattades vid årsstämman beslut avseende valberedningens nomineringsprocess. Slutligen beslutades att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av aktier som innebär utgivande av sammanlagt högst 49 823 431 aktier. Enligt beslutet får Preferensaktier emitteras till ett maximalt antal om 3 000 000 stycken och Stamaktier till ett maximalt antal om 46 823 431 stycken. Vid bestämmande av antalet Preferensaktier som ska emitteras med stöd av bemyndigandet ska styrelsen beakta att Bolaget kan fullgöra sina åtaganden beträffande utdelning på Preferensaktier. Betalning får ske kontant och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest förenas med villkor. Bemyndigandet ska främst användas för genomförande av förvärv eller finansiering och villkoren ska vara väl avvägda gentemot marknadskurs och i övrigt på marknadsmässiga villkor.

Extra bolagsstämma den 26 maj 2014

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

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

Vid samma bolagsstämma fattades beslut om en minskning av aktiekapitalet med 8 588 551,36 SEK, utan indragning av aktier, för avsättning till fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. Som en förutsättning för minskningsbeslutet fattade bolagsstämman även beslut om att ändra gränserna för aktiekapitalet i bolagsordningen till följd varav gränserna för aktiekapitalet efter registrering av beslutet kommer minskas till lägst 17 000 000 SEK och högst 68 000 000 SEK. Efter registrering av minskningsbeslutet kommer aktiekapitalet uppgå till 17 176 569 SEK fördelat på 17 176 569 stamaktier av serie A med ett kvotvärde om 1,00 SEK per aktie.¹⁾ Vid bolagsstämman beslutades därtill om ytterligare ändringar i bolagsordningen avseende gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier till följd varav gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier efter registrering av beslutet kan komma att öka till ett belopp respektive antal om (i) lägst 20 000 000 och högst 80 000 000, (ii) lägst 80 000 000 och högst 320 000 000, alternativt (iii) lägst 320 000 000 och högst 1 280 000 000. Det beslutades även att de båda aktieslagen ska kunna ges ut till ett belopp motsvarande 100 procent av aktiekapitalet. Det utav de beslutade bolagsordningsalternativen som medför att det nya aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget ligger närmast den nya bolagsordningens lägsta gränser efter genomförandet av Nyemissionen, och övriga kapitalökningar till följd av att styrelsen i Amastens utnyttjar det emissionsbemyndigande som bolagsstämman även fattade beslut om (se nästkommande stycke), ska anmälas för slutlig registrering hos Bolagsverket.

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

Slutligen fattades beslut om att nyvälja Christian Hahne och Rickard Backlund till ordinarie ledamöter i styrelsen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Rickard Backlund valdes även till ny ordförande för styrelsen och det beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Till följd av styrelseändringen beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 800 000 SEK per år (totalt 600 000 SEK enligt beslut vid årsstämman) varav 300 000 SEK till ordföranden (300 000 SEK enligt beslut vid årsstämman) och 100 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna (100 000 SEK enligt beslut vid årsstämman).

Valberedning

Vid årsstämman 2014 fattades beslut om följande principer för utseende av valberedning. En valberedning ska utses bestående av representanter för de tre till röstetalet största aktieägarna i Bolaget, som även utser vem som ska vara valberedningens ordförande. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Om ägarförhållandena ändras väsentligt innan valberedningens uppdrag slutförts ska ändring kunna ske i valberedningens sammansättning. I de fallen redan utsedd ledamot avgår ur valberedningen ska Bolagets större aktieägare i samråd utse ersättare. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att en ny valberedning utsetts.

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

Styrelsen

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

Amastens styrelse består för närvarande av ledamöterna Thomas Melin och Gert Persson, valda till styrelsen första gången vid extra bolagsstämma den 10 januari 2013, Lars-Erik Wenehed och Veronica Sjödin, valda till styrelsen första gången vid extra bolagsstämma den 19 januari 2013, samt Rickard Backlund (styrelseordförande) och Christian Hahne, valda till styrelsen vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014. Information om styrelsemedlemmarna återfinns ovan under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Enligt aktiebolagslagen har styrelsen det övergripande ansvaret för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma Bolagets ekonomiska situation och se till att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Ordföranden har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och se till att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter. Mer information om Bolagets interna

1) Registrering av beslutet om minskning av aktiekapitalet för avsättning till fri fond att användas enligt beslut av bolagsstämman förutsätter att det samtidigt registreras en kapitalökning minst motsvarande den föreslagna minskningen varigenom varken Bolagets bundna egna kapital eller dess aktiekapital minskar. Avsikten är att sådan kapitalökning ska uppnås genom Nyemissionen som till följd av minskningsbeslutet kommer genomföras till ett kvotvärde om 1,00 SEK per tecknad aktie.

kontrollstruktur finns nedan (se vidare nedan under ”Intern kontroll och revision”). Styrelsebeslut gäller endast om mer än hälften av de valda styrelseledamöterna är ense och dessa utgör mer än en tredjedel (1/3) av hela antalet styrelseledamöter.

I styrelsens uppgifter ingår vidare att övervaka verkställande direktörens arbete och att ansvara för utveckling och uppföljning av Bolagets övergripande mål, strategier, förvärv och avyttringar av verksamheter, större investeringar, tillsättningar och ersättningar i ledningen samt löpande uppföljning av verksamheten under året. Styrelsen meddelar skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för styrelsens fortlöpande bedömning av Bolagets ekonomiska situation ska samlas in och rapporteras till styrelsen. Verkställande direktören deltar vid styrelsesammanträden.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning utvärderas, uppdateras och fastställs årligen. Om styrelsen inom sig inrättat utskott, ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskott, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen.

Styrelsen håller sammanträden regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som inkluderar fasta beslutspunkter samt punkter vid behov. Under 2013 höll styrelsen 13 protokollförda sammanträden. Styrelsen behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fasta punkter som förelåg vid respektive styrelsesammanträde i enlighet med styrelsens arbetsordning (såsom verkställande direktörens rapport om verksamheten, ekonomisk rapportering samt personal- och organisationsfrågor).

Revisions- och ersättningsutskott

Bestämmelser om inrättande av revisionsutskott återfinns i aktiebolagslagen och Kodex och bestämmelser om inrättande av ersättningsutskott återfinns i Kodex. Bestämmelserna i aktiebolagslagen omfattar i detta avseende endast bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad och som konstaterats ovan (se vidare ovan under ”Svensk kod för bolagsstyrning” i detta avsnitt) är Kodex inte obligatorisk för Amastens.

Styrelsen har gjort bedömningen att det mot bakgrund av verksamhetens omfattning och Bolagets storlek i dagsläget inte är motiverat att inrätta särskilda kommittéer avseende revisions- och ersättningsfrågor utan dessa frågor behandlas inom styrelsen. Det åligger styrelsen att säkerställa insyn i och kontroll av Bolagets verksamhet genom rapporter och kontakter med Bolagets revisorer. Styrelsen föreslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut av årsstämman.

Ersättning till styrelsen

Ersättning till styrelsen fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämma den 26 mars 2014 fattades beslut om att styrelsearvode ska utgå med 600 000 SEK per år varav 300 000 SEK ska utgå till styrelsens ordförande och 100 000 SEK till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 fattades beslut om att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 800 000 SEK per år varav 300 000 SEK till ordföranden och 100 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna.

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 2013 fattades beslut om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget ska sträva efter att erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässig ersättning. Ersättningen ska bestå av följande delar: fast grundlön, rörlig lön, pensionsförmåner samt övriga förmåner och avgångsvillkor. Fast lön ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Den fasta lönen ska ses över årligen för att säkerställa marknadsmässig och konkurrenskraftig lön. Rörlig lön kan utgå med maximalt 60 procent av fast grundlön för ledande befattningshavare och endast för det fall medarbetaren överskrider en eller flera förutbestämda prestationsnivåer. Klart definierade prestationsmål bestäms årligen av styrelsen eller av personer som styrelsen utser.

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

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

Om särskilda skäl föreligger ska styrelsen kunna 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) och Per Jönsson (ekonomichef).

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.

Den verkställande direktören erhåller en fast månadslön om 115 000 SEK och ekonomichefen en fast månadslön om 50 000 SEK. Den verkställande direktören erhåller för närvarande inte pensionsavsättningar. Ekonomichefen erhåller pensionsavsättningar om 15 procent av den fasta månadslönen. Rörlig ersättning för de ledande befattningshavarna kan utgå med maximalt 60 procent av den fasta grundlönen, baserat på fastställda och överskridna prestationsnivåer.

Vid uppsägning från Bolagets sida har den verkställande direktören och ekonomichefen rätt till sex månaders uppsägningstid och avgångsvederlag om sex månadslöner. Övriga förmåner kan förekomma i begränsad omfattning.

Utbetalda ersättningar och övriga förmåner under 2013

I nedanstående tabell anges de belopp som har betalats ut i ersättning till medlemmar av styrelsen och ledande befattningshavare (inklusive eventuella villkorade eller uppskjutna ersättningar och dylikt) samt eventuella naturaförmåner som Bolaget eller dess dotterbolag beviljat dessa för tjänster som har utförts åt Amasten, oavsett i vilket egenskap tjänsterna har utförts och oavsett vem som har utfört tjänsten.

Ersättning och övriga förmåner under 2013 (KSEK)

Styrelseledamot eller ledande befattningshavare	Grundlön/ arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Henrik Bonde, styrelseledamot (avser perioden 1 januari 2013 – 10 januari 2013)	15	0	0	15
Kåre Gilstring, styrelseledamot (avser perioden 1 januari 2013 – 10 januari 2013)	15	0	0	15
Jan Rynning, styrelseordförande (avser perioden 1 januari 2013 – 19 december 2013)	221	0	0	221
Thomas Melin, styrelseledamot och verkställande direktör (avser perioden 10 januari 2013 – 31 december 2013)	540	0	165	705
Daniel Andersson, styrelseledamot och vice verkställande direktör (avser perioden 10 januari 2013 – 13 augusti 2013)	630	0	0	630
Mattias Klintermar, styrelseledamot (avser perioden 10 januari 2013 – 19 december 2013)	69	0	0	69
John Hamilton, styrelseledamot (avser perioden 10 januari 2013 – 19 december 2013)	69	0	0	69
Gert Persson, styrelseledamot (avser perioden 10 januari 2013 – 31 december 2013)	69	0	0	69
Veronica Sjödin, styrelseledamot (avser perioden 19 december 2013 – 31 december 2013)	0	0	0	0
Lars-Erik Wenehed, styrelseordförande (avser perioden 19 december 2013 – 31 december 2013)	0	0	0	0
Per Jönsson, ekonomichef (avser perioden 10 januari 2013 – 31 december 2013)	550	0	83	633
Totalt	2 178	0	248	2 426

Avtal om ersättningar efter avslutat uppdrag

Som angivits ovan kan uppsägningslön och avgångsvederlag för ledande befattningshavare 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 avträdandet av tjänst. Det finns inga upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner.

Finansiell rapportering

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

Intern kontroll och revision

Enligt aktiebolagslagen har styrelsen det övergripande ansvaret för att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Amastens interna kontrollstruktur har som utgångspunkt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheternas ledningsorgan som i styrelsen.

Enligt Amastens bolagsordning ska en till två revisorer med högst två suppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag, utses av bolagsstämman. Revisorn och revisorssuppleanter, i förekommande fall,

väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Revisorn granskar Amastens årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning.

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

BDO Mälardalen AB valdes till revisor vid årsstämman 2013, vid vilken beslutades att ersätta Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (Torsgatan 21, 113 97 Stockholm), med auktoriserade revisorn Michael Bengtsson, född 1959, som huvudansvarig revisor. Michael Bengtsson är medlem i FAR.

Under del av räkenskapsåret 2013, 1 januari 2013 till 16 maj 2013, utgick ingen ersättning till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Under resterande del av räkenskapsåret 2013, 16 maj 2013 till 31 december 2013, utgick ersättning till BDO Mälardalen AB med 731 KSEK avseende Koncernen, fördelat på 619 KSEK för revisionsuppdraget (varav 619 KSEK avseende moderbolaget) och 112 KSEK för övriga tjänster (varav 112 KSEK avseende moderbolaget).

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

Legala frågor och kompletterande information

Allmänt

Amasten är ett publikt aktiebolag bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamn Amasten Holding AB (publ) och med nuvarande säte i Helsingborgs kommun, Skåne län. Vid extra bolagsstämma den 26 maj 2014 fattades beslut om att ändra styrelsens säte till Stockholm. Den nya bolagsordningen, med ändrat säte, har ännu ej registrerats hos Bolagsverket. Bolagets organisationsnummer är 556580-2526. Bolagets associationsform regleras av, och dess aktier har utgivits enligt, aktiebolagslagen. Bolaget är anslutet till Euroclear.

Bolaget bildades den 4 november 1999 och registrerades hos Bolagsverket den 25 november 1999. Nuvarande firma registrerades den 23 januari 2013. Föremålet för Amastens verksamhet är att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet, vilket framgår av bolagsordningens § 3 (se vidare endan under avsnittet "Bolagsordning").

Koncernstruktur

Moderbolag

Amasten Holding AB (publ), organisationsnummer 556580-2526.

Helägt dotterbolag till Amasten Holding AB (publ)

Amasten Bostäder AB, organisationsnummer 556902-4598. Amasten Holding AB (publ) äger samtliga aktier i Amasten Bostäder AB.

Helägda dotterbolag till Amasten Bostäder AB

Stralsund AB, organisationsnummer 556516-1303, Sle6 i Helsingborg AB, organisationsnummer 556337-0427, Halmkronan Fastighets AB, organisationsnummer 556667-9584, Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet, organisationsnummer 556772-3993, VKN 13 i Helsingborg AB, organisationsnummer 556751-3063, Dorund AB, organisationsnummer 556704-6767, Osbylägenheter AB, organisationsnummer 556701-9715 samt Osbysmeden 16 Fastigheter AB, organisationsnummer 556545-7164. Amasten Bostäder AB äger samtliga aktier i nu nämnda dotterbolag. Nu nämnda dotterbolag äger Koncernens fastigheter.

Samtliga koncernbolag bildades, och är verksamma, i Sverige. Samtliga koncernbolag är verksamhetsdrivande.

Koncernstruktur efter Förvärvet

Efter genomförandet av Förvärvet kommer nedanstående bolag tillkomma Koncernen såsom helägda dotterbolag till Amasten Bostäder AB.

Köpmansporten AB, organisationsnummer 556950-2395, Bovista Skärblacka AB, organisationsnummer 556684-7058, Bovista Finspång Lokaler AB, organisationsnummer 556685-8071, Bovista Finspång Bostad AB, organisationsnummer 556685-7081, Stenfastigheter i Karlskoga AB, organisationsnummer 556798-6269 samt Karlevox i Karlskoga AB, organisationsnummer 556672-5825.

Köpmansporten AB äger samtliga aktier i Skånelägenheter AB, organisationsnummer 556696-2915, Violen Fastighets AB, organisationsnummer 556615-3192, Sem-System Kolonien 29 AB, organisationsnummer 556660-0325, Örtofta Bostäder AB, organisationsnummer 556682-8470, FondMan AB, organisationsnummer 556894-9241, DTP Konsept Transactions AB, organisationsnummer 556889-5964, DTP Konsept Invest AB, organisationsnummer 556886-3897 samt Onslunda Förvaltnings Aktiebolag, organisationsnummer 556697-5107. Karlevox i Karlskoga AB äger samtliga aktier i Karlevox AB, organisationsnummer 556715-4488, Karlevox Två AB, organisationsnummer 556718-2364 samt Viola Fastigheter AB, organisationsnummer 556786-2486. Nu nämnda bolag äger de fastigheter som omfattas av Förvärvet.

Samtliga bolag som omfattas av Förvärvet bildades, och är verksamma, i Sverige. Samtliga nu nämnda bolag är verksamhetsdrivande.

Väsentliga avtal

Det följande är en sammanställning av avtal av större betydelse vilka Amasten eller dess dotterbolag har ingått eller förlängt under de senaste två åren samt av avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Koncernen per dagen för detta Prospekt. Redogörelsen omfattar inte avtal som ingåtts som ett led i den löpande affärsverksamheten.

Förvärvsavtal och avyttringar

Den 28 november 2012 ingick Amasten Bostäder AB, som vid tidpunkten för avtalets ingående var ett helägt dotterbolag till Melitho AB (med firmanamnet Amasten AB vid tidpunkten för förvärvet), ett avtal om att förvärva samtliga aktier i bolagen Stralsund AB, Sle6 i Helsingborg AB, Halmkronan Fastighets AB, Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet, VKN 13 i Helsingborg AB och Dorund AB med Melitho AB. Köpeskillingen uppgick till 22 136 000 SEK för aktierna i Stralsund AB; 53 835 000 SEK för aktierna i Sle6 Helsingborg AB; 31 328 000 SEK för aktierna i Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet; 2 260 000 SEK för aktierna i Halmkronan Fastighets AB; 8 004 000 SEK för aktierna i VKN 13 i Helsingborg AB och 4 020 000 SEK för aktierna i Dorund AB. Samtliga bolag tillträdde den 30 november 2012.

Den 20 december 2012 ingick Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet ett avtal om att överlåta tre bostadsrätter i bostadsrättsföreningen Skeppet 8 i Helsingborg till Fastighets AB Hasseln i Helsingborg. Köpeskillingen uppgick till totalt 5 125 000 SEK.

Den 8 januari 2013 ingick Amasten ett avtal om att förvärva samtliga aktier i Amasten Bostäder AB från Melitho AB (med firmanamnet Amasten AB vid tidpunkten för förvärvet). Köpeskillingen för aktierna uppgick till totalt 90 000 000 SEK och erlades genom emission av 12 857 143 aktier av serie B i Bolaget (se vidare ovan under avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden").

Den 19 december 2013 ingick Amasten Bostäder AB ett avtal om att förvärva samtliga aktier i Osbylägenheter AB (innehavare av de fem fastigheterna Osby Linjalen 1, Osby Linjalen 11, Osby Linjalen 12, Osby Linjalen 13 samt Osby Linjalen 14) och Osbysmeden 16 Fastigheter AB (innehavare av de tre fastigheterna Osby Smeden 16, Osby Kandidaten 7 samt Osby Kandidaten 8) från Sverigelägenheter AB. Aktierna i de båda bolagen tillträdde den 31 december 2013. Köpeskillingen för aktierna i Osbylägenheter AB uppgick till totalt 8 468 819 SEK och erlades genom revers. Avtalet innehåller garantier avseende Osbylägenheter AB samt bolagets innehavda fastigheter. Köpeskillingen för aktierna i Osbysmeden 16 Fastigheter AB uppgick till totalt 12 463 023 SEK och erlades genom revers. Avtalet innehåller garantier avseende Osbysmeden 16 Fastigheter AB samt bolagets innehavda fastigheter. Det kan noteras att fastigheterna Osby Kandidaten 7 samt Osby Kandidaten 8, genom fastighetsreglering, ombildats till en fastighet.

Amastens förestående Förvärv

Under maj 2014 har Amasten ingått villkorade aktieförvärsavtal avseende förvärv av tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer (det vill säga Förvärvet). Förvärvet är bland annat villkorat av att Amasten kan säkra tillräcklig finansiering, vilket är den huvudsakliga anledningen till föreslagen Nyemission.

Förvärvet av de tre fastighetsportföljerna sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 845 MSEK, vilket motsvarar cirka 6 400 SEK/kvm. Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till 860 MSEK. Förvärvet avser samtliga utestående aktier i (i) Köpmansporten AB, (ii) Bovista Skärblacka AB, (iii) Bovista Finspång Lokaler AB, (iv) Bovista Finspång Bostad AB, (v) Stenfastigheter i Karlskoga AB, samt (vi) Karlevox i Karlskoga AB. Se även ovan i detta avsnitt under "Koncernstruktur efter Förvärvet" angående medföljande dotterbolag.

Bolaget erlägger en sammanlagd preliminär köpeskillning, efter reglering av koncerninterna mellanhavanden, uppgående till totalt cirka 375 MSEK, varav cirka 52 MSEK avser aktierna i Köpmansporten AB, cirka 273 MSEK avser aktierna i de tre Bovistabolagen, och cirka 50 MSEK avser aktierna i de fem Karlskogabolagen, varav två är fastighetsägande bolag (Stenfastigheter i Karlskoga AB samt Viola Fastigheter AB).

Av den totala köpeskillingen ska (i) cirka 310 MSEK erläggas kontant, (ii) 40 MSEK erläggas i form av nyemitterade Preferensaktier i Amasten, samt (iii) 25 MSEK erläggas i form av nyemitterade Stamaktier i Amasten.

Den kontanta köpeskillingen, liksom betalning i form av nyemitterade Preferensaktier, kan komma att variera beroende på att vissa utav säljarna av fastigheterna har lämnat garantiåtaganden motsvarande sammanlagt 160 000 Preferensaktier för ett belopp om totalt 40 MSEK, motsvarande 20 procent av de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet. I den mån garantiåtagandena inte behöver infrias kommer den kontanta ersättningen öka proportionerligt inom ovan angivna intervall.

Betalningen i form av nyemitterade Stamaktier kan komma att öka beroende på att Fastighets AB Balder (publ) har förbundit sig att teckna Stamaktier för ett ytterligare belopp om högst 5 MSEK, motsvarande högst 10 procent av de Stamaktier som kan komma att nyemitteras vid utnyttjande av övertilldelningsoptionen, vilket

åtagande i sådan situation kommer infrias genom minskad kontant-ersättning från Amasten såvitt avser den del av Förvärvet som berör Fastighets AB Balder (publ).

Avsikten är att Amasten ska ta över samtliga befintliga externa lån i de bolag som omfattas av Förvärvet med undantag för de tre Bovistabolagen där lånen återbetalas. Godkännande från samtliga långivare förväntas erhållas senast i samband med tillträdet. Såvitt avser Amastens förvärv av aktierna i Bovista Finspång Bostad AB, som indirekt ägs av Fastighets AB Balder (publ), kommer det efter tillträdesdagen i det bolaget istället finnas kvar en inteckningsskuld till Fastighets AB Balder (publ)-koncernen uppgående till 180 MSEK. Amasten och Fastighets AB Balder (publ) är överens om att inteckningsskuden ska lösas före den 13 juni 2015. Förpliktelserna mot Fastighets AB Balder (publ)-koncernen ska säkerställas genom pantsättning av aktierna Bovista Finspång Bostad AB samt genom pantbrev i fastigheter tillhörandes detta bolag uppgående till ett belopp om totalt cirka 200 MSEK. Därtill kan Amasten direkt eller indirekt via dotterbolag komma att låna upp 50 MSEK från Fastighets AB Balder (publ) eller dess dotterbolag alternativt ett kreditinstitut. För det fall lånet tas upp från Fastighets AB Balder (publ) ska skuden återbetalas senast under juni månad 2015.

Den slutliga köpeskillingen ska motsvara den preliminära köpeskillingen med justeringar för förändringar i det egna kapitalet på tillträdesdagen, vilken beräknas infalla under juni/juli 2014, jämfört med upprättade proformabalansräkningar.

Upplysningsvis kan nämnas att Köpmansporten AB är ett bolag närstående Thomas Melin och att han som indirekt säljare inte kommer erhålla några aktier som ersättning. Såväl Stamaktier som Preferensaktier emitteras till samma teckningskurs som gäller för Stamaktier respektive Preferensaktier i Nyemissionen.

Utöver ovan innehåller aktieförvärsavtalen vissa garantier och andra villkor som får betraktas som sedvanliga i avtal av motsvarande slag.

Hyresavtal

Bolaget hyr en kontorslokal på Drottninggatan 150 i Helsingborg, där Bolagets huvudkontor är beläget. Hyresavtalet löper tills vidare med tre månaders uppsägningstid. Hyran uppgår till 120 000 SEK per år och hyresavtalet innehåller i övrigt sedvanliga villkor.

Amasten har ingått ett flertal hyresavtal i egenskap av hyresvärd. Amasten är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantaget av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte tre månader.

Låneavtal samt garantier och ställda säkerheter

Amasten är finansierat med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Upplåning sker genom upptagande av lån i bank med marknadsmässig ränta där ränterisken i vissa fall begränsas genom derivat. Som säkerhet för banklån har Amasten primärt lämnat pantbrev i fastigheter. Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkorsbestämmelser. Amastens skuldsättningsgrad påverkas dels av finansiell risknivå, dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Bolaget hade per den 31 december 2013 utestående räntebärande skulder om 244 636 000 SEK. En detaljerad framställning av Bolagets lån och ställda säkerheter framgår nedan.

Stralsund AB upptog den 29 juni 2011 ett lån om 35 249 461 SEK från Ålandsbanken Abp (Finland), svensk filial. Amortering sker med 135 000 SEK per kvartal. Som säkerhet för förpliktelserna mot Ålandsbanken Abp (Finland), svensk filial har Stralsund AB pantsatt åtta stycken pantbrev i fastigheten Mörrum 84:2 uppgående till ett belopp om totalt 35 250 000 SEK.

Sle6 i Helsingborg AB upptog (i) den 26 juni 2009 ett lån om 65 000 000 SEK, (ii) den 10 augusti 2010 ett lån om 7 000 000 SEK, (iii) den 24 september 2012 ett lån om 6 000 000 SEK, samt (iv) den 16 oktober 2013 ett lån om 2 690 000 SEK från Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ). Gällande det förstnämnda lånet sker amortering med 786 000 SEK per år. Enligt villkoren för de sistnämnda tre lånen ska ingen amortering ske på de respektive lånebeloppen och slutbetalningsdatum för nu nämnda lån är den (ii) 28 augusti 2014, (iii) 28 september 2014 respektive (iv) 17 september 2014. Som säkerhet för förpliktelserna mot Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) har Sle6 i Helsingborg AB pantsatt pantbrev i fastigheten Helsingborg Sleipner 6 uppgående till ett belopp om totalt 82 000 000 SEK.

Halmkronan Fastighets AB upptog (i) den 8 januari 2010 ett lån om 1 820 000 SEK och den 11 januari 2010 två lån om (ii) 2 135 000 SEK respektive (iii) 2 240 000 SEK från Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ). Amortering sker med (i) 13 000 SEK per år, (ii) 15 252 SEK per år, samt (iii) 16 000 SEK per år. Som säkerhet för förpliktelserna mot Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) har Halmkronan Fastighets AB pantsatt två stycken pantbrev i fastigheten Landskrona Borgmästareängen 6 uppgående till ett belopp om totalt 1 820 000 SEK, två stycken pantbrev i Landskrona Borgmästareängen 7 uppgående till ett belopp om totalt 2 135 000 SEK samt två stycken pantbrev i fastigheten Landskrona Borgmästareängen 12 uppgående till ett belopp om totalt 2 240 000 SEK.

Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet har upptagit ett lån om 41 000 000 SEK från Danske Bank A/S Danmark. Amortering sker med 822 000 SEK per år. Som säkerhet för förpliktelserna mot Danske Bank A/S Danmark har Fastighetsaktiebolaget Drottningsskeppet pantsatt fyra stycken pantbrev i fastigheten Sollefteå Tjärnen 3 uppgående till ett belopp om totalt 36 678 800 SEK, åtta stycken pantbrev i fastigheten Sollefteå Hörnan 1 uppgående till totalt 6 000 000 SEK samt sex stycken pantbrev i fastigheten Sollefteå Buntmakaren 11 uppgående till ett belopp om totalt 3 500 000 SEK.

VKN 13 i Helsingborg AB upptog den 29 april 2008 ett lån om 18 750 000 SEK från Sparbanken Gripen. Amortering sker med 93 750 SEK per kvartal. Som säkerhet för förpliktelserna mot Sparbanken Gripen har VKN 13 i Helsingborg AB pantsatt pantbrev i fastigheten Helsingborg Vikingen 13 uppgående till ett belopp om totalt 18 750 000 SEK.

VKN 13 i Helsingborg AB har vidare ingått en ränteswap (OTC Cancellable Swap) med Nordea Bank Finland Plc. Det nominella beloppet uppgår till 18 000 000 SEK och förfallodag är den 29 maj 2017.

Dorund AB upptog den 19 december 2011 ett lån om 10 MSEK från Swedbank AB (publ). Amortering sker med 100 000 SEK per år. Som säkerhet för förpliktelserna mot Swedbank AB (publ) har Dorund AB pantsatt elva pantbrev i fastigheten Nässlan 5 uppgående till ett belopp om totalt 10 000 000 SEK.

Osbylägenheter AB upptog (i) den 18 januari 2008 ett lån om 21 MSEK och (ii) den 16 december 2010 ett lån om 1 376 550 från

Danske Bank A/S Danmark. Amortering sker med (i) 588 000 SEK per år och (ii) 92 000 SEK per år. Som säkerhet för förpliktelserna mot Danske Bank A/S Danmark har Osbylägenheter AB pantsatt tolv pantbrev i fastigheten Osby Linjalen 1, uppgående till ett belopp om totalt 26 500 000 SEK samt ett elektroniskt företagsinteckningsbrev uppgående till ett belopp om 500 000 SEK.

Osbysmiden 16 Fastigheter AB upptog den 23 juni 2011 två lån om (i) 2,9 MSEK och (ii) 3 MSEK samt den 5 augusti 2013 två lån om (iii) 1,4 MSEK och (iv) 8 MSEK från Sparbanken 1826. Enligt villkoren för lånet avseende 2,9 MSEK ska ingen amortering ske på lånebeloppet och slutbetalningsdagen infaller 40 år efter lånetillfället. Avseende de övriga lånen sker amortering med (ii) 25 000 SEK per kvartal, (iii) 7 000 SEK per kvartal samt (iv) 40 000 SEK per kvartal. Som säkerhet för förpliktelserna mot Danske Bank A/S Danmark har Osbysmiden 16 Fastigheter AB pantsatt sju pantbrev i fastigheten Smeden 16, uppgående till ett belopp om totalt 7 110 000 SEK, samt ett pantbrev i fastigheten Kandidaten 7, uppgående till ett belopp om 20 MSEK.

Osbysmiden 16 Fastigheter AB upptog den 10 april 2013 ett lån om 2 MSEK från Solidum AB (publ). Amortering sker med 83 333 SEK per månad. Som säkerhet för förpliktelserna mot Solidum AB (publ) har Osbysmiden 16 Fastigheter AB pantsatt ett pantbrev i fastigheten Smeden 16, uppgående till ett belopp om totalt 2 MSEK.

Amasten upptog den 24 mars 2014 ett lån om 21 MSEK från FM Finans Aktiebolag. Ingen amortering sker på lånebeloppet och slutbetalningsdagen är den 10 juni 2061. Som säkerhet för förpliktelserna mot FM Finans Aktiebolag har Sle6 i Helsingborg AB pantsatt pantbrev i fastigheten Helsingborg Sleipner 6 uppgående till ett belopp om totalt 15 000 000 SEK. Som säkerhet för samma lån har VKN 13 i Helsingborg AB pantsatt pantbrev i fastigheten Helsingborg Vikingen 13 uppgående till ett belopp om totalt 6 MSEK.

Kund- och leverantörsavtal

Med undantag för det avtal som framgår nedan, bedömer styrelsen för Amasten att Bolaget inte har några enskilda avtal med kund eller leverantör som är av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet eller lönsamhet i ett längre perspektiv. Styrelsen har inte kännedom om att något avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet skulle vara föremål för uppsägning eller omförhandling.

Avtal med SEM-System Fastighets AB

Amasten har ingått ett avtal med SEM-System Fastighets AB varigenom SEM-System Fastighets AB åtar sig att förvalta 15 stycken av Bolaget ägda fastigheter. Enligt gällande avtal erlägger Amasten en fast årlig ersättning samt en rörlig ersättning som utbetalas månadsvis i efterskott. Den totala årliga ersättningen uppgår till cirka 1,858 MSEK exklusive moms. Den rörliga ersättningen är beroende av kostnader hänförliga till sådan teknisk förvaltning av fastigheterna som inte innefattas av avtalet. Avtalet gäller för en period om tolv månader och därefter tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Vid avyttring av fastighet som omfattas av avtalet upphör förvaltningsavtalet för denna fastighet vid köparens tillträde varmed ersättningen enligt avtalet ska reduceras.

Anställningsavtal

Anställningsavtalen är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Försäkringar

Amastens styrelse bedömer att Bolaget har ett väl avpassat försäkringsskydd med hänsyn till verksamhetens art och de risker som finns förknippade med den.

Immateriella rättigheter

Amasten är inte beroende av patent, licenser eller några andra immateriella rättigheter.

Miljöarbete

Lagstiftning och miljökrav utgör grunden för Amastens miljöarbete. Amasten följer de lagar och myndighetskrav som finns för fastighetsförvaltning. Kraven avser i huvudsak obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration, besiktningar samt miljökrav.

Tvister och rättsliga processer

Utöver vad som nämns nedan är Amasten inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive ännu icke avgjorda ärenden, som nyligen har haft eller skulle kunna få betydande effekt på Amastens finansiella ställning eller lönsamhet. Amastens styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden skulle kunna uppkomma. Det kan däremot inte uteslutas att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden i framtiden.

Soleus AB:s konkursbo har i september 2012 riktat ett krav mot Stralsund AB varvid Stralsund anmodas överlämna skriftliga pantbrev om 1 400 000 SEK med inomlaga 37 400 000 SEK i fastigheten Karlshamn Mörrum 84:2 till förmån för Soleus AB. Soleus AB är numera försatt i konkurs. Kravet har bestritts av Stralsund AB. Tvisten har inte föranlett något rättsligt förfarande.

Sle6 i Helsingborg AB har under 2013 fått bifall genom två tredskodomar vilka båda avser avhysning och betalning av förfallna hyresavgifter jämte ränta. Domarna meddelades den 10 januari 2013 respektive den 20 september 2013. Likaledes har Dorund AB fått bifall genom två tredskodomar vilka båda avser avhysning och betalning av förfallna hyresavgifter jämte ränta. Domarna meddelades den 18 december 2012 respektive den 15 augusti 2013.

Transaktioner med närstående

Samtliga transaktioner med närstående har enligt styrelsens bedömning utförts på marknadsmässig grund om inte annat särskilt anges.

Nedan redogörs för transaktioner med närstående som förekommit efter den 31 december 2013 fram till dagen för offentliggörandet av detta Prospekt. Samtliga avser transaktioner med bolag närstående Thomas Melin (huvudägare tillika styrelseledamot i Amasten).

Den 1 februari 2013 ingick Amasten, som hyresgäst, och SEM-System Fastighets AB, som hyresvärd, ett hyresavtal avseende en kontorslokal på Drottninggatan 150 i Helsingborg (se vidare ovan under "Hyresavtal" i detta avsnitt). SEM-System Fastighets AB är ett av Thomas Melins helägda bolag.

Amasten har därtill ingått ett avtal med SEM-System Fastighets AB varigenom SEM-System Fastighets AB åtar sig att förvalta flera av Bolaget ägda fastigheter (se vidare ovan under "Kund- och leveransavtal" i detta avsnitt).

Visst material till Amastens fastigheter köps från SEM-System AB, vari Thomas Melin är huvudägare. Vidare utför vissa av Amastens arbetstagare, i begränsad omfattning, arbetsuppgifter åt Melitho AB (med tidigare firmanamn Amasten AB), ett av Thomas Melin helägt bolag. I de fall detta förekommer faktureras sådant arbete med 600 SEK per timme exklusive moms. Amasten har vidare en räntefri fordran på Melitho AB som uppgår till 0,3 MSEK per den 31 mars 2014.

Den 19 december 2013 ingick Amasten Bostäder AB ett avtal om att förvärva samtliga aktier i Osbylägenheter AB och Osbysmeden 16 Fastigheter AB från Sverigelägenheter AB, som är Thomas Melins privata bolag (se vidare ovan under "Förvärvsavtal och avyttringar"). Den totala köpeskillingen för aktierna, som erlades genom revers, uppgick till 20 931 842 SEK och utbetalades den 24 mars 2014. Som säkerhet för vissa av Sverigelägenheter AB:s koncernbolags förpliktelser gentemot Svea Ekonomi AB, FM Finans Aktiebolag samt Nordea Bank AB (publ) pantsatte Sle6 i Helsingborg AB pantbrev i fastigheten Helsingborg Sleipner 6 uppgående till ett belopp om totalt 15 MSEK. Vidare pantsatte VKN 13 i Helsingborg AB pantbrev i fastigheten Helsingborg Vikingen 13 uppgående till ett belopp om totalt 6 MSEK som säkerhet för Sverigelägenheter AB:s koncernbolags förpliktelser gentemot FM Finans Aktiebolag och Swedbank AB (publ). I samband med genomförandet av ovan nämnda förvärv upphörde pantsättningen av pantbreven i fastigheterna Helsingborg Sleipner 6 och Helsingborg Vikingen 13 varefter pantbreven återlämnades till Amasten.

Den 28 maj 2014 ingick Amasten ett villkorat aktieförvärvsavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Köpmansporten AB, organisationsnummer 556950-2395 (ett till Thomas Melin närstående bolag) och som innefattas i Bolagets villkorade Förvärv av tre fastighetsportföljer (se vidare ovan under rubriken "Amastens förestående Förvärv").

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner genomförts, inget lån lämnats, säkerhet eller garanti ställts till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Bolaget sedan utgången av räkenskapsåret 2013.

Sammanlagt har transaktioner med närstående efter den 31 december 2013 fram till offentliggörandet av detta Prospekt uppgått till totalt 22 131 842 SEK.

Emissionsgarantier och teckningsförbindelser

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden har lämnats motsvarande 100 procent av Erbjudandet. Såvitt avser Preferensaktier är Erbjudandet fullt garanterat genom (i) teckningsförbindelser om cirka 10 MSEK, motsvarande cirka fem procent, och (ii) avtal om emissionsgaranti om cirka 190 MSEK, motsvarande cirka 95 procent. Såvitt avser Stamaktier är Erbjudandet fullt garanterat genom (i) teckningsförbindelser om cirka 26,8 MSEK, motsvarande cirka 16 procent, och (ii) avtal om emissionsgaranti om cirka 143,2 MSEK, motsvarande cirka 84 procent. I tabellen nedan redovisas de parter som har lämnat teckningsförbindelser och ingått avtal om emissionsgaranti med Bolaget avseende Erbjudandet.

Garantiåtaganden motsvarande sammanlagt 160 000 Preferensaktier för ett belopp om totalt 40 MSEK, motsvarande 20 procent av de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet, har lämnats av säljare (StiFag Aktiebolag, LABEL i Karlskoga AB och Linköpings-

invest Aktiebolag) av fastigheter ingående i Förvärvet och kommer vid behov infrias genom minskad kontantersättning från Amasten vid respektive förvärv. Resterande teckningsförbindelser och garantiåtaganden, avseende såväl Preferensaktier som Stamaktier i Erbjudandet, har lämnats av ett garantikonsortium och kommer vid behov infrias genom kontant betalning. Lämnade teckningsförbindelser och garantiåtaganden enligt ovan omfattar endast Erbjudandet och således inte övertilldelningsoptionen.

Såvitt avser övertilldelningsoptionen har Fastighets AB Balder (publ) förbundit sig att teckna Stamaktier för ett ytterligare belopp om högst 5 MSEK, motsvarande högst 10 procent av de Stamaktier som kan komma att nyemitteras vid utnyttjande av övertilldelningsoptionen, vilket åtagande i sådan situation kommer infrias genom minskad kontantersättning från Amasten såvitt avser den del av Förvärvet som berör Fastighets AB Balder (publ). Några övriga åtaganden har inte lämnats avseende övertilldelningsoptionen.

Någon ersättning till de som lämnat teckningsförbindelser utgår ej. Med undantag för de garantiåtaganden som lämnats av säljare av fastigheter ingående i Förvärvet, för vilka ingen ersättning lämnas, utgår kontant provision enligt garantiavtalen om fyra (4) procent på garanterat belopp. Total garantiprovision uppgår således till cirka 11,7 MSEK. Någon ersättning utgår ej för det av Fastighets AB Balder (publ) lämnade åtagandet såvitt avser övertilldelningsoptionen. Teckningsförbindelserna och garantiavtalen ingicks i maj 2014. Inga kontanta medel eller andra tillgångar har pantsatts och ingen annan säkerhet har tillhandahållits för att säkerställa åtagandena. Som framgår av tabellen nedan, som ej inkluderar det åtagande som har lämnats av Fastighets AB Balder (publ) avseende övertilldelningsoptionen, har teckningsförbindelser och garantiåtaganden lämnats av såväl befintliga aktieägare som utomstående parter.

Namn	Adress	Garanti- åtagande Stamaktier (MSEK)	Garanti- åtagande Preferens- aktier (MSEK)	Tecknings- åtagande Stamaktier (MSEK)	Tecknings- åtagande Preferens- aktier (MSEK)	Totalt åtagande (MSEK)	Procentuell andel av Nyemissionen
Advisor Fondförvaltning AB	Kungsgatan 37, 111 56 Stockholm	10	–	10	–	20	11,76 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
ALFRED BERG FASTIGHETS- FOND NORDEN	c/o ALFRED BERG FONDER AB, Box 70447, 107 25 Stockholm	–	–	–	5	5	2,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Björn Danckwardt- Lillieström	Borgvägen 2, 752 36 Uppsala	10	7	–	–	17	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 3,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Compactor Fastigheter AB	Box 55625, 102 14 Stockholm	10	–	–	–	10	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
Familjen Kamprads Stiftelse	Universitetsplatsen 1, 352 52 Växjö	10	5	–	–	15	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 2,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
FW Förvaltning Aktiebolag	Box 2084, 182 02 Danderyd	5	–	–	–	5	2,94 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
Göran Källebo	Karlavägen 77 5 tr., 114 49 Stockholm	4	2	–	–	6	2,35 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 1,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Grenspecialisten Förvaltning AB	Box 4042, 203 11 Malmö	5	5	–	–	10	2,94 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 2,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Investment AB Öresund (publ)	Box 7621, 103 94 Stockholm	–	50	–	–	50	25,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Jensen Invest AB	Styrmansgatan 16 B, 114 54 Stockholm	10	–	–	5	15	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 2,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet

Namn	Adress	Garanti- åtagande Stamaktier (MSEK)	Garanti- åtagande Preferens- aktier (MSEK)	Tecknings- åtagande Stamaktier (MSEK)	Tecknings- åtagande Preferens- aktier (MSEK)	Totalt åtagande (MSEK)	Procentuell andel av Nyemissionen
Kristian Kierkegaard Holding AB	c/o Kristian Kierkegaard, Torstenssonsgatan 10, 114 56 Stockholm	2	9	–	–	11	1,17 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 4,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
LÄNSFÖRSÄKRINGAR FASTIGHETSFOND	c/o LÄNSFÖRSÄKRINGAR FOND FÖRVALT., 106 50 Stockholm	–	–	11,8	–	11,8	6,94 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
LMK Ventures AB	c/o LMK INDUSTRI AB, Stortorget 6, 222 23 Lund	10	–	–	–	10	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
Lommen Holding AB	J A Prippts gata 2, 421 32 Västra Frölunda	10	5	–	–	15	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 2,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Midroc Finans AB	Box 3002, 169 03 Solna	–	10	–	–	10	5,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Moll Invest AB	Trollåsvägen 2, 436 42 Askim	5	5	–	–	10	2,94 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 2,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Provobis Invest AB	Lilla Bommen 1 XV, 411 04 Göteborg	10	10	–	–	20	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 5,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Råsunda Förvaltning AB	c/o Nilsson-Sjöblom, Skogsbacken 20 4 tr., 172 41 Sundbyberg	–	5	–	–	5	2,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Remium Aktiv Förvaltning AB	c/o Remium AB Kungsgatan 12–14 4 tr., 111 35 Stockholm	10	–	5	–	15	8,82 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
Skogsvik Förvaltning AB	Skogsviks strand 4 A, 182 35 Danderyd	10	–	–	–	10	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
Svante Carlsson	Arnögatan 1, 371 40 Karlskrona	5	–	–	–	5	2,94 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
(i) Stifag Aktiebolag, (ii) Label i Karlskoga AB, samt (iii) Linköpingsinvest Aktiebolag	(i) Box 305, 691 25 Karl-skoga, (ii) Box 178, 691 24 Karlskoga, samt (iii) Box 437, 581 04 Linköping	–	40	–	–	40	20,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Traction Delta AB	c/o AB Traction, Box 3314, 103 66 Stockholm	–	20	–	–	20	10,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
Ulf Stenbeck	Svalnäs vägen 18 A, 182 63 Djursholm	3	2	–	–	5	1,76 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 1,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
ZEBUB Förvaltnings AB	Box 53257, 400 16 Göteborg	10	15	–	–	25	5,88 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 7,50 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet
ÖSTERSJÖSTIFTELSEN	c/o Södertörns Högskola, 141 89 Huddinge	4,2	–	–	–	4,2	2,47 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet
Totalt		143,2	190	26,8	10	370	100,00 procent såvitt avser det antal Stamaktier som omfattas av Erbjudandet och 100,00 procent såvitt avser det antal Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet

Intressen och eventuella intressekonflikter relaterade till Nyemissionen

Som framgår ovan under "Emissionsgarantier och teckningsförbindelser" har teckningsförbindelser och garantiåtaganden lämnats avseende Nyemissionen. Dessa parter kan ha ett intresse i att Erbjudandet genomförs framgångsrikt och, såvitt avser emissionsgaranter, att avtalad ersättning utbetalas.

Remium, som även agerar emissionsinstitut, är finansiell rådgivare till Bolaget och Advokatfirman Delphi KB är legal rådgivare till Bolaget i anledning av Erbjudandet och har biträtt Bolaget i upprättandet av detta Prospekt. Remium erhåller en på förhand avtalad ersättning och Advokatfirman Delphi KB erhåller löpande ersättning för utförda tjänster.

Utöver ovanstående parter intresse i att Erbjudandet kan genomföras framgångsrikt och, såvitt avser emissionsgaranter, att avtalad ersättning utbetalas, finns inga ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.

Finansiell rådgivare samt emissionsinstitut

Remium, som även agerar emissionsinstitut, är finansiell rådgivare till Bolaget och Advokatfirman Delphi KB är legal rådgivare till Bolaget i anledning av Erbjudandet och har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget friskriver sig Remium och Advokatfirman Delphi KB från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt.

Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa skatteregler som kan komma att aktualiseras av förestående Nyemission. Sammanfattningen är baserad på nu gällande svensk lagstiftning och vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. De särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade berörs endast översiktligt. Vidare behandlas inte de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalinkomster såsom utdelning och kapitalvinst vid avyttring av aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier och andra delägarätter beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgift). Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (räntefonder). Som huvudregel kan kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.

Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Särskilda regler gäller för näringsbetingade aktier. För sådana aktier är kapitalvinster normalt skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. Vidare är utdelning på sådana aktier skattefri.

Marknadsnoterade aktier anses näringsbetingade bland annat om aktieinnehavet utgör en kapitaltillgång hos investeraren och innehavet antingen uppgår till minst tio procent av rösterna eller betingas av rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller annat, på visst sätt definierat, närstående företag. För att en kapitalvinst ska vara skattefri och en kapitalförlust inte avdragsgill avseende marknadsnoterade aktier förutsätts även att aktierna varit näringsbetingade hos innehavaren under en sammanhängande tid om minst ett år före avyttringen. För att en utdelning på marknadsnoterade aktier ska vara skattefri krävs att aktierna inte avyttras eller upphör vara näringsbetingade inom ett år från det att aktien blivit näringsbetingad. Avdrag för kapitalförluster på aktier, för vilka avdrag ska göras (det vill säga där de särskilda reglerna för näringsbetingade innehav inte är tillämpliga), medges bara mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter i bolag inom samma concern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger.

Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Förmögenhetsbeskattning

Med verkan från och med den 1 januari 2007 har Sverige avskaffat förmögenhetsskatten.

Beskattning av utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Se dock ovan vad som anges under "Juridiska personer" vad avser utdelning på näringsbetingade aktier i vissa fall. Fysiska personer och dödsbon beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls preliminärskatt avseende utdelning av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning på aktier i svenska aktiebolag. Svensk kupongskatt utgår emellertid inte för utdelning till ett utländskt bolag om utdelningen hade varit skattefri såsom för näringsbetingade aktier hos ett svenskt företag (se ovan under rubriken "Juridiska personer"). Vidare finns undantag för utdelning till ett utländskt bolag inom EU som innehar tio procent eller mer av andelskapitalet i det utdelande bolaget och som uppfyller kraven i det så kallade moder-/dotterbolagsdirektivet. Kupongskattesatsen är 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör därvid nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utbetalningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall där 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalningstillfället till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för högt belopp, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Bolagsordning¹⁾

§ 1 Firma

Bolagets firma är Amasten Holding AB (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län. Bolagsstämma skall kunna hållas i Helsingborg, Stockholm eller Göteborg.

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 25 500 000 kronor och högst 102 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier, aktieslag och företrädesrätt m.m.

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 17 000 000 stycken och högst 68 000 000 stycken.

Aktierna skall kunna vara dels stamaktier av serie A, vilka kan ges ut till ett antal av högst 64 000 000 stycken, dels preferensaktier av serie B, vilka kan ges ut till ett antal av högst 4 000 000 stycken.

Varje aktie av serie A skall ha ett röstvärde om en (1) röst och varje aktie av serie B skall ha ett röstvärde om en tiondel (1/10) röst.

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier och preferensaktier, skall ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (*primär företrädesrätt*). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (*subsidiär företrädesrätt*). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier eller preferensaktier, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor.

Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag, det vill säga dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag, eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

1) Vid extra bolagsstämman den 26 maj 2014 beslutades om ändringar i bolagsordningen såvitt avser paragraferna 2 och 4–5. Dessa ändringar har vid tidpunkten för publicering av detta Prospekt ännu inte registrerats hos Bolagsverket. Lydelsen av första stycket i paragraf 2 ändrades till "Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm". Vidare beslutades om olika ändringar i bolagsordningens paragraf 4 samt första och andra stycket i bolagsordningens paragraf 5. Som en förutsättning för minskning av aktiekapitalet beslutades att ändra gränserna för aktiekapitalet i paragraf 4 till lägst 17 000 000 kronor och högst 68 000 000 kronor. För att möjliggöra Nyemissionen fattades därtill beslut om ytterligare ändring av gränserna för aktiekapitalet i paragraf 4 samt ändring av gränserna för antalet aktier i paragraf 5 till följd varav gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier efter registrering av beslutet kan komma att öka till ett belopp respektive antal om (i) lägst 20 000 000 och högst 80 000 000, (ii) lägst 80 000 000 och högst 320 000 000, alternativt (iii) lägst 320 000 000 och högst 1 280 000 000. Det beslutades även att de båda aktieslagen ska kunna ges ut till ett belopp motsvarande 100 procent av aktiekapitalet. Det utav de beslutade bolagsordningsalternativen som medför att det nya aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget ligger närmast den nya bolagsordningens lägsta gränser efter genomförandet av Nyemissionen, och övriga kapitalökningar till följd av att styrelsen i Amasten utnyttjar det emissionsbemyndigande som bolagsstämman även fattade beslut om, ska anmälas för slutlig registrering hos Bolagsverket.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med ovan, eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) kronor per preferensaktie, skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent, varvid uppräkningsdag skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

§ 7 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägar äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt upp skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet skall vara trehundrafemtio (350) kronor per preferensaktie plus det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 8 Bolagets upplösning

Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie beräknat som summan av trehundra (300) kronor samt det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Antalet styrelsesuppleanter skall vara lägst noll och högst tre.

§ 10 Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en till två revisorer med högst två suppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

§ 12 Deltagande vid bolagsstämma

Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före bolagsstämman, dels göra anmälan till bolaget senast klockan 13.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 13 Dagordning årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer.
10. Val av styrelseledamöter samt revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 14 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari – 31 december.

§ 15 Avstämningsbolag

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar avseende Bolaget, vilka tidigare har publicerats, införlivas i sin helhet via hänvisning och utgör del av Prospektet:

- Morphics reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2012, inklusive revisionsberättelse;
- Amastens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2013, inklusive revisionsberättelse; samt
- Amastens delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2014.

Samtlig historisk finansiell information för 2012 och 2013 är upprättad enligt IFRS och har granskats av revisor.

Handlingar tillgängliga för inspektion

Amastens bolagsordning, samtliga rapporter samt finansiell information som utfärdats på Amastens begäran och som ingår i Prospektet, direkt eller genom hänvisning, finns tillgängliga på Amastens huvudkontor samt via Bolagets hemsida, www.amasten.se. Övrig information på Amastens hemsida har inte inkluderats i Prospektet och utgör inte en del av Prospektet. Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Amastens huvudkontor, Drottninggatan 150, Helsingborg, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- Amastens bolagsordning per dagen för detta Prospekt;
- Amastens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2013, inklusive revisionsberättelse;
- Morphics reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2012, inklusive revisionsberättelse;
- värderingsintyg som utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman; samt
- Prospektet.

Adresser

Emittent

Amasten Holding AB (publ)

Drottninggatan 150
254 33 Helsingborg
Tel: 020-210 575
www.amasten.se

Finansiell rådgivare

Remium Nordic AB

Kungsgatan 12-14
111 35 Stockholm
Tel: 08-454 32 00
www.remium.com

Legala rådgivare

Advokatfirman Delphi KB

Regeringsgatan 30-32
111 84 Stockholm
Tel: 08-677 54 00
www.delphi.se

Revisor

BDO Mälardalen AB

Box 24193
104 51 Stockholm
Tel: 08-120 11 600
www.bdo.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
P.O. Box 7822
103 97 Stockholm
Tel: 08-402 90 00 www.euroclear.eu

Denna sida är avsiktligt blank.

