

AMASTEN

ÅRSREDOVISNING 2017



BOENDE ATT TRIVAS I

Innehåll

1	Kort om Amasten
2	VD har ordet
3	Mål och strategi
4	Amastens orter och marknaden
6	Amastens fastighetsbestånd
8	Finansiering
9	Hållbart företagande
11	Organisation och medarbetare
12	Amastens aktier
15	Aktuell intjäningsförmåga
16	Förvaltningsberättelse
22	Koncernens rapport över totalresultatet
23	Koncernens rapport över finansiell ställning
24	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
25	Koncernens rapport över kassaflöden
26	Moderbolagets resultaträkning
27	Moderbolagets balansräkning
28	Moderbolagets förändring i eget kapital
29	Moderbolagets kassaflödesanalys
30	Noter – innehållsförteckning
49	Försäkran
50	Revisionsberättelse
54	Bolagsstyrningsrapport
58	Styrelse och revisor
59	Koncernledning
60	Definitioner
61	Adresser

Fakta om Amasten

Fakta

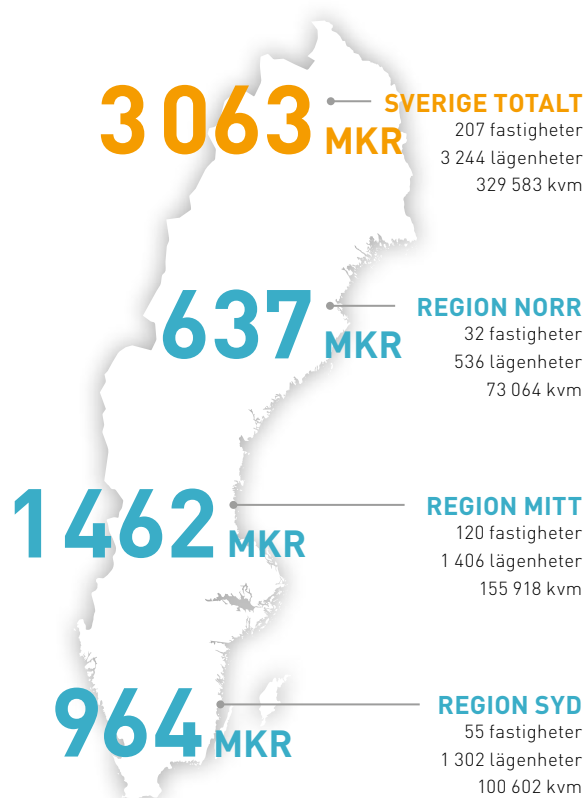
- » 3,1 miljarder kronor i totalt fastighetsvärde
- » 61 procent bostäder, 39 procent kommersiella lokaler
- » 329 583 kvadratmeter total uthyrbar area
- » 3 244 lägenheter
- » 207 fastigheter

Affärsidé

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

Kalender 2018

Delårsrapport januari – mars	9 maj 2018
Årsstämma	17 maj 2018
Delårsrapport januari – juni	24 augusti 2018
Delårsrapport januari – september	16 november 2018
Bokslutskommuniké	22 februari 2019



Amasten

Amasten i korthet

- » De totala intäkterna ökade till 274,0 mkr (246,1).
- » Fastighetskostnaderna ökade till 140,5 mkr (119,6).
- » Driftsöverskottet ökade till 133,4 mkr (126,5).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 19,7 mkr (39,2).
- » Årets resultat uppgick till 46,0 mkr (132,4).

Året i korthet

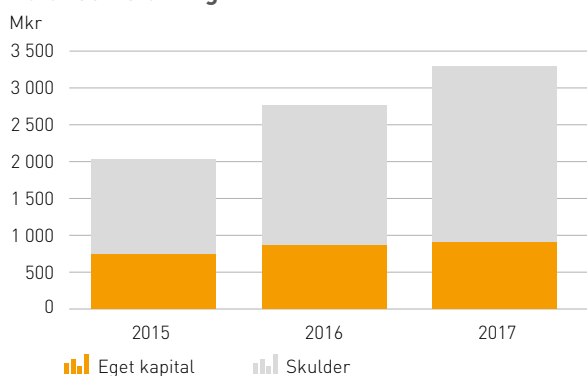
- » Portföljvärdet växte med 20,6 procent
- » Driftsöverskottet ökade med 5,5 procent
- » Avkastning på eget kapital uppgick till 5,2 procent
- » Räntetäckningsgraden uppgick till 130 procent
- » Hösten 2017 genomfördes ett vd-byte och en större strategiöversyn. Amasten lämnade i samband med detta Härnösand och avyttrade beståndet för 235 mkr vilket motsvarar värdet vid senaste externa värdering. I samband med försäljningen förvärvades ett bestånd i Sundsvall för 130 mkr.

Nyckeltal*

	2017	2016	2015
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>			
Hysesintäkter, mkr	274	246	169
Uthyrningsbar area, tusen kvm	330	301	252
Direktavkastning, %	4,8	5,6	5,2
<i>Finansiella nyckeltal</i>			
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	26,6	19,6	15,8
Investeringar, mkr	717	504	665
Soliditet, %	28	31	37
Överskottsgrad, %	49	51	47
<i>Data per stamaktie</i>			
Resultat efter skatt före utspädning, kr	0,20	0,78	0,44
Börskurs den 31 december, kr	3,39	3,37	2,99
Substansvärde EPRA NAV, kr	5,05	4,87	3,92

* Se definitioner på sid 60.

Balansomslutning



Viktiga händelser under 2017



- » Förvärv av fastighetsbestånd i Finspång om 177,5 mkr.
- » Förvärv av fastighetsbestånd i Ronneby om 248 mkr.



- » Amasten genomförde ytterligare obligationsemission om totalt 100 mkr inom rambeloppet på 500 för bolagets icke säkerställda obligation.
- » Amasten genomförde bytesaffär vilket innebar avyttring av nio fastigheter i Sollefteå och Härnösand med ett motförvärv av fastigheter i Sundsvall, Karlskoga och Smålandsstenar.

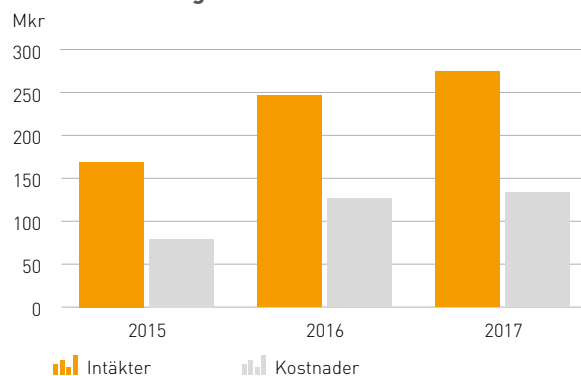


- » Jan-Erik Höjvall tillträdde som ny VD den 15 september.



- » Amasten förvärv fastighetsbestånd i Skövde om 71 mkr.
- » Amasten förvärv fastighetsbestånd i Sundsvall om 130 mkr.
- » Amasten avyttrar fastighet i Helsingborg om 153 mkr.
- » Via extra bolagsstämma beslutas att emittera teckningsoptioner i bolaget.

Nettoomsättning





VD HAR ORDET

Amasten nystartar inför 2018

Vi har under 2017 arbetat med flera olika åtgärder för att Amasten ska bli ett lönsammare, större bolag. Analysarbetet har fortsatt och vi har tillsammans med våra externa värderare gjort en mer omfattande genomgång av våra fastigheters marknadsvärden vilka numera baseras på mer realistiska fastighetskostnader. Det har inneburit en justering av värderingarna på fastighetsnivå. Det sammanlagda värdet för fastighetsbeståndet har ökat med 523 mkr för helåret.

Under slutet av 2017 arbetade vi fram en ny affärsplan för bolaget. Affärsplanen innehåller budget för samtliga fastigheter med tyngdpunkt på de investeringar som ska genomföras för att förbättra driftnettot. Det finns även en plan för köp och försäljningar av fastigheter. Ett aktivt arbete är inlett gällande finansiering, för att minska våra räntekostnader. Även hållbarhetsfrågor kommer att prioriteras högt i bolaget framöver.

Vår förvaltningsorganisation har genomgått en förändring från att vara extern till intern organisation. Vi kommer att internt sköta mer av vår förvaltning för att minska kostnaderna. Vi kommer att ha en starkare lokal närvaro med delegerat arbetssätt. Ekonomiavdelningen kommer att vara en intern organisation från och med 2018, för att spara kostnader och få bättre kontroll. Vi har nu genomfört alla de nyckelrekryteringar vi behöver för att kunna hantera de utmaningar vi har framöver.

Jag blickar verkligen framåt, 2018 är året då vi ska förbättra resultatet avsevärt med det åtgärds paket som arbetats fram under hösten 2017. Vi kommer att påbörja ombyggnation av lokaler till bostäder. Vårt mål är att 100 lägenheter ska genomgå en total uppgradering under 2018 med en god lönsamhet. Vi ska också förbättra resultatet genom att minska den ekonomiska vakansen från dagens nivå om 7 procent. Under 2018 kommer vi också att lägga stort fokus på att utveckla och kvalitetssäkra rutiner för intern kontroll och finansiell rapportering. Vi siktar på ett förvaltningsresultat överstigande 50 mkr för 2018. Vid slutet av året ska Amastens förvaltningsresultat, mätt i intjäningsförmåga, vara väsentligt högre

Stockholm i april 2018

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Mål och strategi

Amasten är ett fastighetsbolag som främst äger bostadsfastigheter och kommersiella lokaler, men även kontor och samhällsfastigheter. Beståndet är fördelat på tre regioner, fastigheterna återfinns främst i Finspång, Ronneby, Sundsvall och Mälardalen.

Marknadsvärdet uppgår till över 3,1 miljarder kronor med en uttalad ambition att utöka portföljen ytterligare under de kommande åren. I dagsläget utgörs portföljen till cirka 61 procent av bostäder. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Affärsidé

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

Övergripande mål

Amasten ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Bolagets ambition är att före utgången av 2018 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om minst 4 miljarder kronor. En större portfölj medför ett större och stabilare underliggande kassaflöde som underlättar kreditfinansiering och kapitalanskaffning.

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

Strategi

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

Geografisk strategi

Amasten ska växa vidare med fokus på bestånd som bildar kluster i större högskole- och regionstäder inom de existerande regionerna Syd, Mitt och Norr. Det innefattar dels att förtäta fastighetsbeståndet i vissa befintliga orter, dels överväga förvärv i nya orter inom våra regioner.

Strategin medger också flexibilitet för att ta vara på bra affärsmöjligheter där de uppstår.

Region Syd (31 procent) utgörs av ett flertal orter i Skåne och Blekinge. Region Mitt (48 procent) utgörs av Mälardalsportföljen samt Finspång och Karlskoga; båda sistnämnda är orter i nära anslutning till Norrköping och Linköping respektive Karlstad och Örebro. Region Norr (21 procent) är den minsta regionen och utgörs idag av bestånden i Sundsvall, Timrå och Falun där Sundsvall är den regionala motorn.

Sektorstrategi

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

Amastens orter och marknaden

Den svenska bostadsmarknaden är i obalans, behovet av bostäder fortsätter att växa och omfattar numera även mindre städer i allt högre omfattning. Efterfrågan på bostäder har ökat under det senaste decenniet och enligt Boverkets senaste mätning uppgav 255 av 290 kommuner att det nu finns ett underskott av bostäder på marknaden. Det är en ökning med 72 kommuner på 2 år.

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

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

Sundsvall

Amasten tecknade avtal om förvärv av 10 bostadsfastigheter i Sundsvall från Kofa för 130 mkr efter att ha förvärvat ett mindre bestånd under våren. De förvärvade fastigheterna i Sundsvall omfattar 9 221 kvadratmeter varav 8 174 kvadratmeter utgörs av bostäder. De uthyrningsbara areorna utgörs av 152 lägenheter och några kommersiella lokaler. Aktuella hyresintäkter uppgår till cirka 11 mkr per år.

Sundsvall är en residensstad och Norrlands kanske viktigaste knutpunkt. Invånarmässigt är den Sveriges 17:e största stad efter Umeå och Gävle, och Norrlands tredje största tätort. I tätorten bor det över 50 000 invånare och i kommunen nästan det dubbla; 98 000.

Med stor influens av både industri- och tjänstenäringen är Sundsvall också en väldigt viktig pendlingsort för regionen. Med över 5 000 studenter på Mitt Universitet är Sundsvall även att betrakta som en viktig studentstad. Det syns framförallt i vakansnivåerna. Mitthem som är det kommunala bostadsbolaget på orten samt den största fastighetsägaren har obefintliga vakanser i sitt bestånd. För de senaste åren har uthyrningsgrad uppgått till 99,9 procent.

Mälardalen

Mälardalen präglas av en generell brist på bostäder, med både Stockholm och Uppsala som starka tillväxtmotorer blir hela regionen attraktiv även om lokala variationer förekommer. Amastens bestånd återfinns primärt i Strängnäs och Sala. I de kommunerna utmärker sig Strängnäs med en prisuppgång med 30 procent på andrahandsmark-

naden för bostadsrätter under 2016. Det innebär en 5:e plats i riket för året. I både Sala och Strängnäs är vakanserna i princip obefintliga i de kommunala bostadsbolagen. I Strängnäs fanns 11 lediga lägenheter i det kommunala bostadsbolaget i inledningen av året. Motsvarande siffra för Sala var 20. Sala rapporterar även brist på bostäder i flera delar av kommunen, vilket är en förändring jämfört med föregående år då det rådde balans där, enligt uppgifter från länsstyrelsen.

Finspång

Industrikonjunkturen har under 2017 varit stark och det har gynnat bland annat Finspång, som med bland andra Siemens ångturbinstillverkning och Gränges närvarande på orten upplever en fortsatt stark fastighetsmarknad. Amasten förtätade under året sitt bestånd på orten. Bolaget tecknade i februari avtal om förvärv av två bostadsfastigheter i Finspång. Fastighetsvärdet uppgick till 177,5 mkr. Säljare var Limhamnshus Förvaltning AB.

Fastigheterna Intendenten 1 och Väktaren 1 omfattar 16 351 kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 16,4 mkr per år. De uthyrningsbara areorna utgörs av 215 lägenheter och ett mindre antal kommersiella lokaler. Fastigheternas yta uppdelas på 94 procent bostadsyta och 6 procent lokalyta. Uthyrningsgrad vid förvärvstillfället uppgick till cirka 97 procent och direktavkastningen bedömdes uppgå till 5,5 procent.

Det kommunala bostadsbolaget Vallonbygdens senaste årsredovisning avslöjar obefintliga vakanser på orten. Vallonbygden färdigställde också landmärket Majoren under året. 32 lägenheter i ett centralt höghus i centrum kommer också att ge stöd åt höjda hyror i bostäder med hög standard.

Karlskoga

Karlskoga hade för ett par år sedan en situation som var väldigt olik dagens. Bostadsöverskottet var så stort att Karlskogahem blev den kommun i landet som rivit absolut mest bostäder. De tvingades halvera beståndet under en 10 årsperiod. Sammantaget revs och ombildades totalt cirka 2 500 bostäder. Trots det fanns det bostäder till de som önskade – det gick att få en lägenhet på dagen.

Kommun	Folkmängd, 2017	Befolkningsökning i procent, treårsbasis	Arbetslöshet i procent, öppen arbetslöshet	Största privata arbetsgivare
Helsingborg	143 304	5,9	10,7	ICA Sverige AB
Sundsvall	98 810	1,5	7,7	SCA Graphic Sundsvall AB
Södertälje ¹⁾	96 032	4,1	13,6	Scania CV AB
Falun	58 340	2,5	6,0	Arctic Paper Grycksbo AB
Skövde	54 975	3,5	6,5	Volvo Powertrain AB
Strängnäs	35 045	3,4	6,3	Benders Byggsystem AB
Karlshamn ¹⁾	32 200	1,9	9,8	AAK Sweden AB
Karlskoga	30 413	1,2	9,1	SAAB Dynamics AB
Ronneby	29 568	4,8	13,9	Tarkett AB
Härnösand	25 190	1,8	12,0	Com Hem AB
Sala	22 631	3,2	7,8	Metso Sweden AB
Finspång	21 577	2,0	10,5	Siemens Industrial Turbomachinery AB
Timrå	18 030	0,0	6,3	SCA Graphic Sundsvall AB
Åstorp	15 828	5,1	11,1	Saint-Gobain Ecophon AB
Olofström	13 482	3,5	11	Volvo Personvagnar AB
Osby	13 182	2,8	8,3	Lekolar AB
Skinnskatteberg	4 431	-0,1	7,7	Systemair Sverige AB
Medel hela riket	34 897	3,8	7,5	
Medel, Amastens orter	41 943	2,8	9,3	

¹⁾ Järna tillhörande Södertälje kommun, Mörrum tillhörande Karlshamn kommun

Men de senaste årens starka konjunktur i kombination med hög invandringstakt har gjort situationen svår för bostadssökande.

I somras stod 15 000 personer i kö hos Karlskogahem, det kan jämföras med 1997 – då 159 personer stod i kö. Kötiderna uppges nu vara cirka 2 år för att få en bostad på orten.

Ronneby

Hela Blekinge län tampas med generell bostadsbrist som bara för några år sedan var icke-existerande. Det syns inte minst i Ronneby som Amasten etablerade sig i under 2015. Det kommunala bostadsbolagets vakanser var så sent som 2012 uppe på nivåer kring 10 procent, jämfört med i dagsläget där vakanserna i princip är obefintliga på centralorten och sporadiska i kommunen som helhet. Främst uppges bristen avse mindre hyresrätter. Där det specifikt handlar om lägenheter på 2 rum och kök.

Den bilden bekräftas och av det kommunala bostadsbolaget Ronnebyhus som i 2016 års årsredovisning uppger att vakanserna från 2014 uppgick till 6,0 procent, 2015 till 3,2 procent till 2016 till 1,6 procent. De skriver att ”befolkningsökningen i Ronneby håller i sig och påverkar således bolagets vakansgrad i positiv riktning. Den fysiska vakansgraden följer den ekonomiska och stannar för år 2016 på låga 1,2 procent”.

Amastens fastighetsbestånd

Portföljens värde uppgick till 3 063 mkr vid årets utgång. Detta är en ökning med 523 mkr jämfört med föregående årsskifte.

Fastighetsinnehav

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar huvudsakligen hyresbostadsfastigheter men även kommersiella lokaler i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Amasten ska förvärva fastigheter med avsikt att äga och förvalta dem långsiktigt. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang. Beståndet består av 207 fastigheter med en total uthyrbar area om 329 583 kvadratmeter och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Under året har investeringar skett till ett värde av 717 mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 40 mkr och 677 mkr avser förvärv av nya fastigheter. Fastigheter till ett värde om 234 mkr har avyttrats under året. Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 3 063 mkr. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 61 procent av bostäder, fördelat på 3 244 lägenheter.

Fastigheternas värdering

Amasten gör fullständiga externa värderingar av fastighetsportföljen en gång per år. Värderingarna har gjorts av Nordier Property Advisors och NAI Svefa. För ytterligare information om värdering, se not 13 Förvaltningsfastighet.

Hyror och kunder

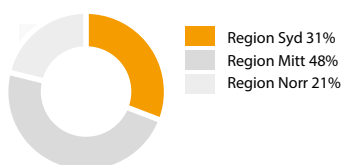
Amastens intjäning påverkas främst av vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga och bolagets möjligheter att ta ut marknadsmässiga hyror. Vakanser och hyresnivåer påverkas till stor del av den allmänna konjunkturutvecklingen men också av den ekonomiska utvecklingen på de orter där bolaget äger fastigheter. Därtill kan stora enskilda hyresgäster ha tydlig effekt på intäkterna ifall de avflyttar eller har betalningsproblem, se förvaltningsberättelse. De flesta kommersiella hyresgäster har också traditionella treårskontrakt som ofta förnyas löpande. Amasten strävar efter

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder ¹	Andel bostäder, %	Andel kommersiella lokaler, %
Syd	55	100 602	1 302	65	35
Mitt	120	155 918	1 406	63	37
Norr	32	73 064	536	50	50
Totalt	207	329 583	3 244	61	39

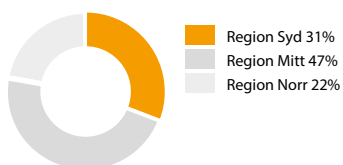
Region	Hyresvärde, ² kr/år vid full uthyrning	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, tkr	Redovisat värde, %
Syd	93 617 413	931	94	963 900	31
Mitt	144 286 895	925	91	1 461 400	48
Norr	73 829 401	1 010	91	637 200	21
Totalt	311 733 709	946	92	3 062 500	100

¹ Definition bostad: Stadigvarande boende. ² Exklusive tillägg.

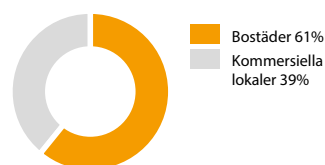
Värde per region



Uthyrbar yta per region



Andel bostäder och kommersiella lokaler



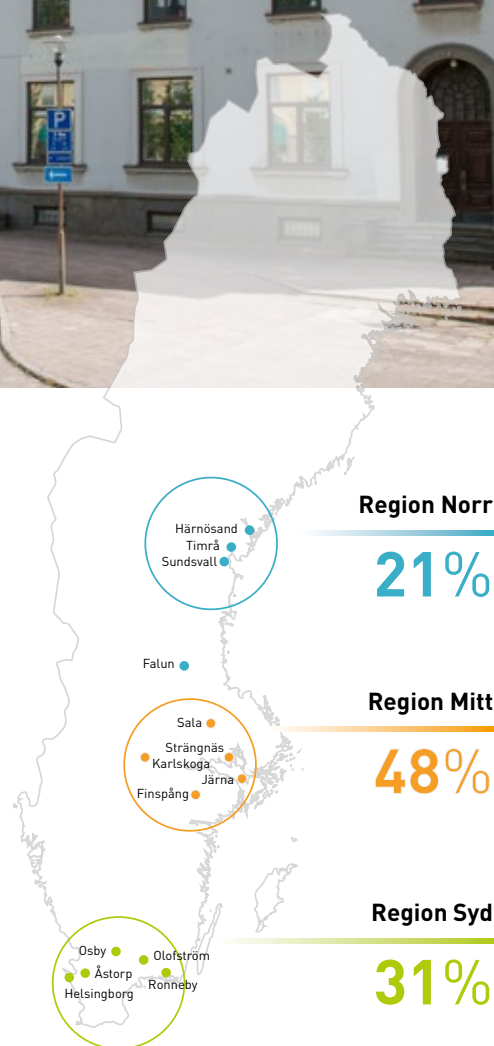


GÖKTYTAN 2, KARLSKOGA

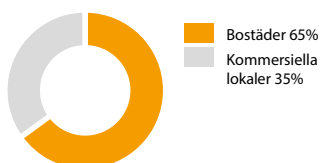
att genom god förvaltning etablera långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att tillgodose att deras lokalbehov kan mötas inom ramen för bolagets fastighetsbestånd.

Segmentsinformation

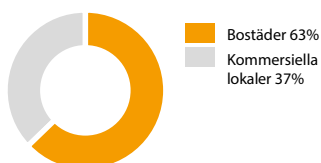
Koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Norr, Mitt och Syd. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Syd av fastigheterna i Skåne och Blekinge. Mitt representerar innehaven i Finspång, Järna, Karlskoga, Sala, Skinnskatteberg, Skövde och Strängnäs. Norr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



Värdefördelning Region Syd



Värdefördelning Region Mitt



Värdefördelning Region Norr



Finansiering

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2017 till 908 mkr eller 4,59 kronor per aktie. Soliditeten uppgick till 28 procent vid årets utgång. Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 197 mkr.

Räntebärande skulder och räntekostnad

Koncernens räntebärande skulder inklusive säljarreverser uppgick till 2 214 mkr (1 760). Låneportföljen uppgår till 1 752 mkr uppdelat på lån från åtta olika banker. Resterande skulder utgörs av säljarreverser som erhållits i samband med förvärv de senaste åren, samt ett treårigt icke säkerställt obligationslån om totalt 425 mkr där 325 mkr emitterades 2016 samt 100 mkr i maj 2017. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,00 procent och har ett totalt rambelopp om 500 mkr.

Vid utgången av året hade Amasten en belåningsgrad på

totala tillgångar på 67 procent och på fastighetsnivå 72 procent. Räntetäckningsgraden under året uppgick till 130 procent.

Räntebindning och kreditbindning

Amasten har skulder till kreditinstitut om 1 576 mkr som har en räntebindning kortare än ett år. Resterande skulder till kreditinstitut har en räntebindning som löper till och med 2021. Genomsnittlig räntebindning uppgår till knappt sex månader. Kreditbindningstiden uppgår till i genomsnitt 2,4 år.

Finansiärer

Amasten arbetar idag med de största nordiska bankerna. Bolaget har endast seniorfinansiering från banker upp till maximalt 75 procent belåning. Utöver bankfinansieringen har Amasten sedan 2016 ett obligationslåneprogram.

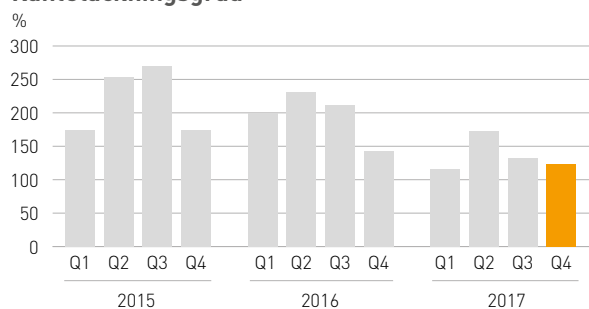
Skulder till kreditinstitut

År	Kreditbindning		Räntebindning	
	Belopp, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr	Ränta, %
2018	619 656	2,12	1 575 890	2,05
2019	247 131	2,41	-	-
2020	765 644	1,79	154 306	1,86
2021	21 880	2,25	21 880	2,25
2022	-	-	-	-
>2022	97 765	2,49	-	-
Summa/Snitt	1 752 076	2,04	1 752 076	2,04

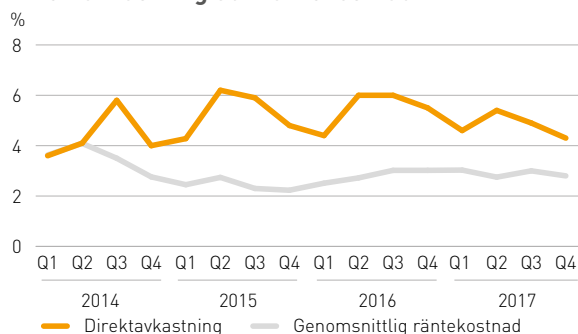
Övrig finansiering

2018	36 800	3,73	461 800	5,71
2019	425 000	5,88	-	-
Summa/Snitt	461 800	5,71	461 800	5,71
Total Summa/Snitt	2 213 876	2,80	2 213 876	2,80

Räntetäckningsgrad



Direktavkastning och räntekostnad



Hållbart företagande

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

Arbetet med hållbarhetsfrågor ska vara en naturlig del i verksamheten och därför har Amasten under 2017 valt att etablera en ny roll i bolaget. Vår IT-/Hållbarhetschef, Magnus Jägre tillträdde januari 2018, och kommer som medlem i ledningsgruppen öka fokus på hållbarhetsarbetet och skapa tydliga hållbarhetsmål.

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

Våra fokusområden i hållbarhetsarbetet är att:

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

Ekonomisk hållbarhet

Vi ska på ett etiskt och miljömedvetet sätt förvalta fastigheter med värdegrunden att om hyresgästen mår bra och trivs i fastigheten så blir Amasten ett kommersiellt framgångsrikt fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet kommer att byggas vidare med föresatsen att långsiktigt förvalta fastigheterna för att förbättra hyrespotentialen och effektivisera drifts- och förvaltningskostnader. Därmed skapas starka kassaflöden och god värdetillväxt över tid, vilket är en förutsättning för att vi ska kunna nå våra mål både finansiellt och vad gäller långsiktig hållbarhet.

Under 2017 har Amasten genomfört ett antal åtgärder för att förbättra verksamheten. Upphandlingar inom områden som vitvaror, tvättutrustning, fönster och dörrar har sänkt vår kostnadsnivå och garanterar miljövänliga produkter med jämn service. Bolaget har även tagit över en stor del av förvaltningen i egen regi under året och kommer med detta ytterligare kunna förbättra både det ekonomiska utfallet så väl som att öka närvaron med våra



TORNFALKEN 8, KARLSKOGA

Vi tror på bra bemötande av engagerade medarbetare som tar stort ansvar.

För oss är arbetsglädje, egna initiativ och personligt ansvar viktigt för att ständigt utvecklas både individuellt och som bolag.

Vi tror på jämställdhet och mångfald där våra olika erfarenheter är en tillgång.

hyresgäster. Organisationen har även infört systematiskt arbete med att se över och rätta säkringsstorlek på våra el-abonnemang för att minska löpande kostnader.

Amasten kommer under 2018 införa systematiskt uppföljning av energi med hjälp av systemstöd och automatiska avläsningar och genom detta möjliggöra kostnadsbesparing inom värme, vatten och el.

Ekologisk hållbarhet

Den övergripande ambitionen i Amastens verksamhet är att den ska bedrivas på ett så resurssnålt sätt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på omgivningen. Hånsyn till miljön ska vara en naturlig del i Amastens arbete med hyresgäster, företag och partners. Bolaget ska uppnå ständig förbättring genom utbildning av medarbetare och kontinuerlig utvärdering av miljöarbetet. Ett grundkrav är att miljöarbetet ska uppfylla rådande miljölagstiftningar.

Under 2017 har Amasten genomfört ett antal aktiviteter i syfte att öka vår ekologiska hållbarhet. Bolaget har gått över till Grön ursprungsgaranterad el från förnybara källor som sol, vind, vatten. Amasten väljer att köpa sin fastighetsel av Dalakraft och under 2017 skulle koldioxidutsläppen från fastigheternas el-energianvändning uppgå till cirka 2 800 ton, för Amasten blev detta 0 ton. På ett flertal platser för vi dialog med hyresgäster om att installera laddplatser för elbilar med stöd av Klimatklivet (Naturvårdsverket). Vi har även systematiskt bytt ut lampor, tvättstugeutrustning

mot mer energieffektiva alternativ. För att minska det ekologiska avtrycket av avfall har satsningar på källsortering och byggande av miljöhus genomförts.

Amasten har startat projekt EnergiJakten 2018, i projektet ingår inventering av befintliga fastigheter med fokus på energiförbrukning, utbildning av förvaltningsorganisationen i effektiv drift av fastigheter såväl som upphandling och införande av energiuppföljningssystem. Amasten har satt som målsättning att minska energiförbrukningen med minst 20 procent under kommande 5-årsperiod med start 2018.

Social hållbarhet

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

Under 2017 har satsningar på uppgraderingar av utemiljöer genomförts både för att inspirera till social samvaro och ökad fysisk aktivitet. I Blekinge har vi gjort satsningar på ökad trygghet genom grannsamverkan tillsammans med våra hyresgäster, Brå, Polis och SSF.

Amasten har valt att stödja Stiftelsen Aktiv skola i deras viktiga arbete. Bolaget har även startat ett samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen, där Amasten kommer att ingå i en referensgrupp för digitalisering av deras utbildningskoncept.

Organisation och medarbetare

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 40 personer totalt i koncernen varav 13 anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ).

Organisation och medarbetare

Under januari – februari 2018 har en ny ledningsgrupp tillträtt i bolaget. Den nya ledningsgruppen består av Jan-Erik Höjvall, VD, Hans Ragnarsson, CFO, Mikael Rånes, Förvaltningschef, Ellen Reichard, affärsutvecklingschef samt Magnus Jägre, IT-Hållbarhetschef. Amasten har nu genomfört alla de nyckelrekryteringar som behövs för att kunna hantera utmaningar framöver.

VD har det övergripande ansvaret för organisationen och sköter via övriga ledningsgrupp all väsentlig ekonomifunktion och bolagets centrala verksamhet. Amastens förvaltningsorganisation har under hösten 2017 genomgått en förändring från att vara extern till intern organisation. Förändringen medför starkare lokal närvaro med ett delegerat arbetssätt. Ekonomiavdelningen kommer under 2018 att övergå till intern organisation, för att spara kostnader och få bättre kontroll.

Förvaltningsorganisationen

Amastens förvaltningsorganisation är indelad i tre regioner, Norr, Mitt och Syd. Amasten har ett uttalat kundfokus som innebär att bolaget på ett snabbt och smidigt sätt ska kunna svara mot hyresgästernas behov. En avgörande förutsättning för detta är att förvaltningsorganisationen har en kontinuitet och god tillgänglighet. Fastighetsförvaltningen omfattar både interna och externa fastighetskötare. Amastens ambition är att ha en integrerad egen förvaltning på de orter där fastighetsportföljen uppnått en storlek där detta är ekonomiskt försvarbart. Amasten har en stark samordning centralt för att säkerställa att bolagets värdegrund, förvaltningsfilosofi och arbetsmetodik genomsyrar alla medarbetare oavsett anställningsform.



NÄSSLAN 5, HELSINGBORG

Amastens aktier

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

Aktiekursens utveckling och handeln i aktien

Under verksamhetsåret 2017 gick aktiekursen ned med 0,9 procent från 3,42 till 3,39 kronor.

Högsta respektive lägsta stängningskurs under året var 3,95 och 2,96 kronor. Vid årets utgång uppgick stamaktiens samlade börsvärde till 523,4 mkr (503,7). Den genomsnittliga handeln per börsdag under året var 155 540 aktier (216 919) eller 539 851 kronor (722 767).

För preferensaktien noterades kursen vid 2017 års inledande handel till 286,0 kronor och till 291,5 kronor vid utgången av detsamma. Högsta betalkurs under året uppgick till 307,5 kronor per aktie. Lägsta betalkurs uppgick till 268,5 kronor per aktie. Vid årets utgång uppgick preferensaktiens samlade börsvärde till 233,2 mkr (228,0). Den genomsnittliga handeln per börsdag under året uppgick till 785 aktier (1 268) eller 219 496 kronor (354 842).

Aktiekapitalet

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 155 184 005 aktier, fördelat på 154 384 005 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2017 till

12 904. Under året genomfördes apportemissioner om sammanlagt 4 925 000 stamaktier.

Utdelning

Då Amasten prioriterar tillväxt, kapitalstruktur och likviditet föreslås att ingen utdelning för stamaktien lämnas för 2017. Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor.

Aktieinformation

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

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2017-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Ålandsbanken i ägares ställe	25 533 857	1 498	25 535 355	16,5%	16,5%
Sterner Stenhus Fastigheter	25 053 528	-	25 053 528	16,1%	16,2%
Länsförsäkringar Fondförvaltning	13 922 836	-	13 922 836	9,0%	9,0%
Credit Suisse LTD	10 582 308	-	10 582 308	6,8%	6,9%
D. Carnegie & Co AB	10 000 000	-	10 000 000	6,4%	6,5%
BNYMSANV RE BNYM RE FIDELITY RUTLAN	6 188 205	-	6 188 205	4,0%	4,0%
Kofa AB	4 925 000	-	4 925 000	3,2%	3,2%
Försäkringsbolaget Avanza	4 187 870	120 152	4 308 022	2,8%	2,7%
M2 Capital Management AB	2 277 503	-	2 277 503	1,5%	1,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 198 381	44 097	2 242 478	1,4%	1,4%
SIX SIS AG, W8IMY	2 066 223	-	2 066 223	1,3%	1,3%
Summa	106 935 711	165 747	107 101 458	69,0%	69,2%
Övriga	47 448 294	634 253	48 082 547	31,0%	30,8%
Total	154 384 005	800 000	155 184 005	100,0%	100,0%



ERNST 1, RONNEBY

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie





MAGISTERN 23, HÄRNÖSAND

Aktuell intjäningsförmåga

Detta är en bedömning över hur bolagets intjäningsförmåga och förvaltningsresultat kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Amasten bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling men det föreligger ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis för befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är att betrakta som en proforma och innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.

Andra resultatpåverkande faktorer som inte beaktas i intjäningsförmågan är orealiserade värdoförändringar samt kommande fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration för att förvalta den existerande portföljen. Intjäningsförmågan tar sin utgångspunkt i koncernens fastighetsinnehav vid utgången av 2017 justerat för avtalade men ännu ej frånträdde fastighetsförsäljningar.

Utgångspunkten för räntekostnaderna är koncernens räntebärande skulder och medelränta vid utgången av 2017 justerat för avtalade men ännu ej frånträdde fastighetsförsäljningar. Resultatpåverkan från kommande ränteomsättningar har inte beaktats. Eftersom intjäningsförmågan fokuserar på förvaltningsresultatet har skatt ej beaktats.

Intjäningsförmåga per 16 februari 2018 publicerad 16 februari 2018

	Mkr
Intäkter	267
Fastighetskostnader	-119
Driftnetto	148
Central administration	-35
Finansnetto	-61
Förvaltningsresultat	52
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	36
Antal stamaktier	154 384 005
Resultat per stamaktie	0,23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Amasten Fastighets AB (publ), 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier. Bolaget hade 12 904 (13 804) aktieägare per 31 december 2017. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

Amasten är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Stockholm som äger hyresbostadsfastigheter men även samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter i mindre och medelstora orter med goda tillväxtpotentialer och stabil hyresmarknad. Bolagets ledord är bra bemötande, kunskap och engagemang.

Det aktuella marknadsvärdet uppgått till 3,1 miljarder kronor. Bolagets ambition är att före utgången av 2018 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om fyra miljarder kronor, givet att attraktiva affärsmöjligheter uppstår och finansiering kan erhållas.

Intäkter och Driftsöverskott

Koncernens hyresintäkter ökade för 2017 med 28 mkr och uppgick till 274 mkr (246). Intäktsökningen beror främst på ett genom köp ökat fastighetsinnehav. Intäkterna har påverkats negativt av ökade vakanser, nedskrivning av hyresfordran och av att vid förvärv erhållna hyresgarantier har löpt ut. Driftsöverskottet har under året ökat med 6 mkr och uppgick till 133 mkr (127). Ökningen av driftsöverskottet förklaras främst av ett ökat fastighetsinnehav, men även driftsöverskottet har påverkats negativt av ökade vakanser, nedskrivning av hyresfordran och avtrappade hyresgarantier.

Finansnetto

Finansnettot har under året ökat med 22 mkr och uppgick till -66 mkr (-44). De högre räntekostnaderna beror huvudsakligen på ökade räntebärande skulder för att finansiera årets fastighetsförvärv. Medelräntan för de räntebärande skulderna har ökat till följd av emission av icke säkerställda obligationer under 2016 och 2017.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 20 mkr (39). Resultatförsämringen förklaras främst av ökade finansiella kostnader och av engångskostnader om 10 mkr hänförliga till nedskrivning av hyresfordran samt avgångsvederlag för VD och CFO.

Resultat

För 2017 som helhet uppgick totalresultatet till 46,0 mkr (132,4). Det lägre resultatet beror främst på ökade räntekostnader och lägre värdeförändring från förvaltningsfastigheter. Resultatet per stamaktie på 0,20 kronor före utspädning (0,78). Förvaltningsresultat för helåret uppgick till 19,7 mkr (39,2).

Fastigheternas värde

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

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Hyresintäkter, mkr	274,0	246,1	169,1	88,4	26,0
Driftsöverskott, mkr	133,4	126,5	79,4	38,9	10,6
Årets resultat, mkr	46,0	132,4	66,4	38,9	-7,6
Balansomslutning, mkr	3 298,5	2 759,9	2 030,4	1 364,7	354,5
Räntebärande skulder, mkr	2 213,9	1 759,7	1 175,1	756,2	244,6
Eget kapital, mkr	908,2	856,3	743,9	531,3	93,9
Räntetäckningsgrad, %	130	188	214	115	74
Soliditet, %	28	31	37	39	26,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	8,8	5,5	8,0	neg
Avkastning på eget kapital, %	5,2	16,5	10,4	12,4	neg

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

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

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 3 063 mkr (2 539). Värdet på Amastens portfölj ökade sammantaget med 21 procent jämfört med de externa värderingar som förelåg vid utgången av 2016.

Skatt

Aktuell skatt för året uppgår till 3,0 mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 12,4 mkr (28,7). Totalt uppgick årets kassaflöde till 8,3 mkr (154,4), kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 440,4 mkr (319,5) och är främst hänförligt till upptagna lån om 798,1 mkr, samt kassaflöde från investeringsverksamheten på -458,6 mkr (-184,7). Likvida medel vid årets slut uppgick till 196,7 mkr (188,4).

Eget Kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2017 till 908,2 mkr och soliditeten till 28 procent.

Räntebärande skulder

Finansieringsrisk, det vill säga risken för att Amasten skulle sakna eller stå inför försämrade kreditmöjligheter vid refinansiering, är bolagets största finansiella risk. Därför har Amasten löpande dialog med sina kreditgivare för att genom goda relationer säkerställa sin långsiktiga finansiering. Amasten hade per 2017-12-31 en belåningsgrad på 67 procent totalt och 72 procent på fastighetsnivå och en sammanlagd räntebärande skuld på 2 213,9 mkr.

Likviditet

Likvida medel vid årets slut uppgick till 196,7 mkr. För vidare analys av likviditeten hänvisas till kassaflödesrapporten.

Investeringar

Förvärv av nya fastigheter under 2017 uppgick till 677 mkr och gjordes via förvärv av fem olika portföljer. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 40 mkr.

Moderbolaget

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

Moderbolagets omsättning uppgick under året till 21,3 mkr (19,3) och utgjordes av koncerninternas tjänster. Årets resultat efter skatt uppgick till -28,8 mkr (-10,4).

Moderbolaget hade per 31 december likvida medel till ett värde av 0,2 mkr (132,2). Fordringar på koncernbolag motsvarade per årsskiftet 849,4 mkr (784,1). Totalt uppgick moderbolagets tillgångar till 1 279,4 mkr (1 263,5).

Finansiella mål

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

Organisation

Amasten har i dagsläget tre affärsområden som utgörs av regionerna Norr, Mitt och Syd. Antalet anställda uppgick per den sista december 2017 till 40 personer. Ledningsgruppen består av Jan-Erik Höjvall (VD), Hans Ragnarsson (CFO), Mikael Rånes (Förvaltningschef), Magnus Jägre (IT-Hållbarhetschef) och Ellen Reichard (Affärsutvecklingschef). Bolagets fastigheter förvaltas dels av den egna organisationen, dels ett antal externa fastighetsskötare. Den ekonomiska förvaltningen sköts av det externa bolaget Accountor. Amasten har beslutat att integrera den löpande ekonomiska förvaltningen under 2018. För upplysningar kring beslutade riktlinjer om ersättningar till personal och ledande befattningshavare, se Not 5, Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amasten har under räkenskapsåret tillträtt ett fastighetsbestånd i Finspång med ett underliggande fastighetsvärde om 177,5 mkr samt ett fastighetsbestånd i Ronneby med ett underliggande fastighetsvärde uppgående till 248 mkr. Under andra halvåret genomförde Amasten en bytesaffär som innebar att Amasten avyttrade fastigheter i Sollefteå och Härnösand med ett motförvärv i bland annat Sundsvall. Vidare avyttrade Amasten resterande fastigheter i Härnösand samtidigt som en större fastighet i Helsingborg avyttrades. Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheter i Skövde och Sundsvall till ett totalt värde om 200 mkr.

Fastighetsbeståndet

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

Beståndet består av 207 fastigheter med en total uthyrbar area om 329 583 kvadratmeter och är uppdelat på regionerna Syd, Mitt och Norr, där största andelen av beståndet återfinns i region Mitt.

Det aktuella marknadsvärdet uppgår till 3,1 miljarder kronor med ett tydligt fokus på att utöka portföljen under de kommande åren. Vid balansdagen utgjordes portföljen till cirka 61 procent av bostäder, fördelat på 3 244 lägenheter.

Risikfaktorer

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

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

Amasten har idag hyresavtal som omfattar 3 244 lägenheter och cirka 500 kommersiella hyresavtal. Utöver detta finns ett par tusen mestadels bostadsrelaterade avtal som parkeringsplatser och förråd etc. Största hyresgästen står för 2,8 procent av totala hyresintäkter, den störst icke statliga 1,6 procent och de tio största svarar för 17,2 procent. Av hyresintäkterna från kommersiella hyresavtal svarar stat, landsting och kommuner för 35 procent. Bolaget har en förvaltningsorganisation som aktivt arbetar med både

bostads och kommersiella hyresgäster vad gäller nyuthyrning och omförhandling. För att minska risken för att en hyresgäst flyttar gäller det att ha en kontinuerlig dialog med hyresgästerna och vara vaksam för hur deras behov förändras. De förändrade behoven kan till exempel vara både avseende större och mindre lokalyta.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. 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. Driftoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Amasten kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Värt att nämna i den aktuella låginflationsmiljön är att Amastens bostadshyror för 2017 justerats upp med 0,92 procent efter avslutade hyresförhandlingar.

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

Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar affärsplaner för samtliga fastigheter där en underhållsplan för den specifika fastigheten eller portföljen läggs in. Underhållsplanen ska även avspeglas i värderingarna, då en avsättning för kostnad av planerat underhåll läggs in i värderingarna.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procent	2,7 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,8 mkr
Genomsnittlig hyresnivå	+/- 1 procent	2,6 mkr
Räntenivå på räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	6,4 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	1,2 mkr

Känslighetsanalysen baseras på den publicerade intjäningsförmågan.

Finansiella risker

Ränterisk

Amastens verksamhet finansieras förutom med eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Amastens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Amasten väljer för bindningstiden på räntorna. Den genomsnittliga räntan för samtliga räntebärande skulder uppgick till 2,8 procent (3,0). För skulder till kreditinstitut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,0 procent, där den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till knappt 6 månader. Amasten hade under 2017 en räntetäckningsgrad om 130 procent.

Marknadsräntor påverkas 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 när ett lån förfaller till betalning eller villkoren ska omförhandlas.

Det finns alltid en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäligen eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiell ställning och resultat.

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer som uteslutande är banker aktiva på den svenska marknaden. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneporföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Utöver detta är ett av bolagets finansiella mål att ej ha en belåning över 70 procent (belåningsgraden var per den 31 december 2017 67 procent).

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 erlægga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Amastens nuvarande fastighetsbestånd består till cirka 61 procent av bostadsfastigheter. Det finns inga garantier för att Amastens motparter kan uppfylla sina åtaganden. Uppfyller Amastens motparter inte sina åtaganden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingspolicy

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

Värdeförändringar avseende fastigheter

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

Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Amasten skriver ned det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. De fastighetsspecifika delarna kan bolaget aktivt arbeta med för att öka värdet på fastigheterna.

Transaktionsrelaterade risker

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

Organisatorisk risk och operationella risker

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet

och engagemang. Amastens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning.

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

Legala risker

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

Tvister

Amasten har för närvarande inga pågående tvister. Det kan inte uteslutas att Amasten från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister i framtiden. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag

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

sida, vilket skulle kunna innebära extra skattepålagor i form av skattetillägg.

Amasten förfogar även över en begränsad mängd underskottsavdrag. Ägarförändringar och ändrade skatteregler kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Amasten kan inte lämna några garantier för att dagens, eller nya, skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen, vilket kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Miljörisk

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

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

Aktien och aktieägarna

Under 2017 genomfördes en emission av 4 925 000 stamaktier.

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 155 184 005 fördelat 154 384 005 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. De största ägarna mätt i andel röster per utgången av 2017 var Ålandsbanken i ägares ställe (16,5 procent), Sterner Stenhus Fastigheter AB (16,2 procent), Länsförsäkringar Fondförvaltning (9,0 procent).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående medel.

	Kronor
Fritt eget kapital	
Överkursfond	1 636 093 652
Balanserat resultat	-1 197 997 773
Årets resultat	-28 775 850
Kronor	409 320 029
Utdelas till preferensaktieägare	16 000 000
Utdelas till stamaktieägare	0
Balanseras i ny räkning	393 320 029
Kronor	409 320 029

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition

Styrelsen för Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526, har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning för preferensaktier av serie B med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor, för tiden intill nästa årsstämma. Av till årsstämmans förfogande stående medel föreslås således totalt 16 000 000 kronor utdelas till innehavare av befintliga preferensaktier av serie B och återstoden balanseras i ny räkning. Ordinarie avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska i enlighet med bolagsordningen vara 10 juli 2018, 10 oktober 2018, 10 januari 2019 samt 10 april 2019 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2019). Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Ingen utdelning föreslås avseende stamaktier av serie A.

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

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

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

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

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	Not	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	3, 4, 8, 15	273 962	246 110
Fastighetskostnader		-140 530	-119 573
Driftöverskott		133 432	126 537
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-47 446	-44 187
Övriga rörelseintäkter	3	51	495
Resultat före finansnetto		86 037	82 845
Finansnetto	9, 10, 18	-66 363	-43 618
Förvaltningsresultat		19 674	39 227
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		-13 411	-407
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	54 056	129 053
Värdoförändringar derivat	18	428	773
Resultat före skatt		60 747	168 646
Skatt	11	-14 769	-36 263
Årets resultat		45 978	132 383
Övrigt totalresultat för året		-	-
Summa totalresultat för året		45 978	132 383
Resultat efter skatt hänförligt till stamaktierna		29 978	116 383
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)		0,20	0,78
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)		0,18	0,78
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna		3 674	23 227
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)		0,02	0,16

Årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	3 062 500	2 539 200
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	786	1 806
Finansiella anläggningstillgångar		50	50
Summa anläggningstillgångar		3 063 336	2 541 056
Omsättningstillgångar			
Varulager		408	-
Kundfordringar	15	1 925	4 638
Övriga fordringar	18	22 258	16 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13 876	9 171
Kassa och bank	18, 19	196 738	188 412
Summa omsättningstillgångar		235 205	218 883
SUMMA TILLGÅNGAR		3 298 541	2 759 939
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänfört till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	17	155 184	150 259
Övrigt tillskjutet kapital		1 887 241	1 870 216
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-1 134 191	-1 164 169
Summa eget kapital		908 234	856 306
Totalt eget kapital		908 234	856 306
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	81 050	70 907
Långfristiga räntebärande skulder	18, 19	1 594 220	1 558 685
Derivat	18	-	428
Långfristiga icke räntebärande skulder	18	1 638	1 386
Summa långfristiga skulder		1 676 908	1 631 406
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	619 656	200 983
Leverantörsskulder		11 265	7 732
Övriga skulder		19 461	16 491
Aktuell skatteskuld		4 861	4 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	58 156	42 992
Summa kortfristiga skulder		713 399	272 227
Summa skulder		2 390 307	1 903 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 298 541	2 759 939

Koncernens förändring i eget kapital

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	149 116	1 867 359	-1 272 552	743 923
Årets resultat			132 383	132 383
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat			132 383	132 383
Apportemission	1 143	2 857		4 000
Utdelning - preferensaktier ¹⁾			-24 000	-24 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	1 143	2 857	-24 000	-20 000
Utgående eget kapital 2016-12-31	150 259	1 870 216	-1 164 169	856 306
Ingående eget kapital 2017-01-01	150 259	1 870 216	-1 164 169	856 306
Årets resultat			45 978	45 978
Övrigt totalresultat				0
Summa totalresultat			45 978	45 978
Optionslikvid		2 250		2 250
Apportemission	4 925	14 775		19 700
Utdelning - preferensaktier			-16 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 925	17 025	-16 000	5 950
Utgående eget kapital 2017-12-31	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansnetto		86 037	82 845
Övriga likviditetspåverkande poster	22	6 125	825
Betald ränta	10, 22	-64 352	-42 096
Betald skatt	11	-15 455	-12 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 355	28 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		-7 677	-4 190
Förändringar rörelseskulder		21 874	-4 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 552	19 643
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-652 280	-178 267
Aytrring av förvaltningsfastigheter		233 429	20 059
Investering i befintliga fastigheter		-39 673	-25 997
Övriga materiella anläggningstillgångar		-112	-542
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-458 636	-184 747
Finansieringsverksamheten			
Utdelning - preferensaktier		-16 000	-16 000
Optionslikvid		2 250	-
Långfristiga ej räntebärande skulder		-48	-766
Upptagna lån		798 069	407 342
Amortering/lösen av lån		-343 861	-71 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		440 410	319 504
Årets kassaflöde		8 326	154 400
Likvida medel vid årets början		188 412	34 012
Likvida medel vid årets slut	22	196 738	188 412

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	21 329	19 257
Administrationskostnader	5, 6, 7	-48 084	-39 258
Rörelseresultat	3	-26 755	-20 001
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	23 529	19 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 488	-17 114
Resultat för skatt		-37 714	-17 609
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		-	4 860
Resultat före skatt		-37 714	-12 749
Uppskjuten skatt	11	8 938	2 396
Årets resultat		-28 776	-10 353

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	2017	2016
Årets resultat	-28 776	-10 353
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-28 776	-10 353

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14	373	476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	409 810	335 065
Fordringar hos koncernföretag	24	707 322	625 005
Uppskjuten skattefordran	11	14 781	5 843
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 131 913	965 913
Summa anläggningstillgångar		1 132 286	966 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		142 097	159 079
Övriga fordringar		-	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 437	5 731
Summa kortfristiga fordringar		147 534	164 840
Kassa och bank	18, 19	181	132 228
Summa omsättningstillgångar		147 715	297 068
SUMMA TILLGÅNGAR		1 280 001	1 263 457
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	155 184	150 259
Reservfond		4 323	4 323
Summa bundet eget kapital		159 507	154 582
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 636 093	1 619 068
Balanserat resultat		-1 197 997	-1 171 643
Årets resultat		-28 776	-10 354
Summa fritt eget kapital		409 320	437 071
SUMMA EGET KAPITAL		568 827	591 653
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	439 717	341 800
Skulder till koncernföretag	24	221 729	202 615
Summa långfristiga skulder		661 446	544 415
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	2 100	2 100
Leverantörsskulder		1 359	666
Skulder till koncernföretag		23 153	101 470
Skatteskulder		691	487
Övriga skulder		9 863	16 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 562	5 988
Summa kortfristiga skulder		49 728	127 389
Summa skulder		711 174	671 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 280 001	1 263 457

Moderbolagets förändring i eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	149 116	4 323	1 616 211	-1 138 657	630 993
Årets resultat				-10 353	-10 353
Utdelning preferensaktier, utbetald				-16 000	-16 000
Skuldförd utdelning preferensaktier, ej utbetald				-8 000	-8 000
Lämnade aktieägartillskott				-8 987	-8 987
Apportemission	1 143		2 857		4 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	1 143		2 857	-43 340	-39 340
Utgående eget kapital 2016-12-31	150 259	4 323	1 619 068	-1 181 997	591 653
Ingående eget kapital 2017-01-01	150 259	4 323	1 619 068	-1 181 997	591 653
Årets resultat				-28 776	-28 776
Utdelning preferensaktier, utbetald				-16 000	-16 000
Optionslikvid			2 250		2 250
Apportemission	4 925		14 775		19 700
Summa transaktioner med bolagets ägare	4 925		17 025	-44 776	-22 826
Utgående eget kapital 2017-12-31	155 184	4 323	1 636 093	-1 226 773	568 827

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-26 755	-20 001
Återläggning av avskrivningar		129	66
Erhållen ränta	22	23 452	19 506
Betald ränta	22	-34 260	-16 137
Betald skatt		-469	-187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-37 903	-16 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		931	-3 931
Förändringar rörelseskulder		873	5 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-36 099	-14 772
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-27	-542
Förvärv av aktier i dotterbolag		-50	-
Återbetalning/utlåning till koncernföretag		-177 788	-111 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-177 865	-111 865
Finansieringsverksamheten			
Utdelning - preferensaktier		-16 000	-16 000
Upptagna lån		100 000	325 000
Amortering/lösen av lån		-2 083	-52 362
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		81 917	256 638
Årets kassaflöde		-132 047	130 001
Likvida medel vid årets början		132 228	2 227
Likvida medel vid årets slut		181	132 228

Noter

	Sid
Not 1 Redovisningsprinciper	31
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	34
Not 3 Intäkternas fördelning	35
Not 4 Segmentsrapportering	35
Not 5 Anställda och personalkostnader	36
Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	37
Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag	37
Not 8 Operationell leasing	37
Not 9 Finansiella intäkter	38
Not 10 Finansiella kostnader	38
Not 11 Skatter	38
Not 12 Resultat per stamaktie	40
Not 13 Förvaltningsfastigheter	40
Not 14 Övriga materiella anläggningstillgångar	41
Not 15 Finansiella fordringar	42
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42
Not 17 Aktiekapitalets utveckling	43
Not 18 Finansiella risker och finanspolicyer	44
Not 19 Checkräkningskredit	45
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	46
Not 22 Kassaflödesanalys	46
Not 23 Andelar i koncernföretag	46
Not 24 Fordringar på/skulder till koncernföretag	48
Not 25 Förslag till vinstdisposition	48
Not 26 Närstående	48
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	48
Not 28 Uppgifter om moderbolaget	48



Noter, gemensamma för moderbolaget och koncernen

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar ÅRL och RFR2, Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler, se avsnitt Moderbolagets redovisningsprinciper.

Principer vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

Följande nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

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

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

Ett antal nya standarder träder i kraft 2018 och 2019, IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasing

IFRS 9 Finansiella Instrument

IFRS 9 tillämpas av koncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017 eftersom bedömningen är att de nya reglerna för klassificering och värdering inte kommer att väsentligen påverka koncernens finansiella ställning vid övergångstidpunkten. Inte heller den nya nedskrivningsmodellen, vilken baseras på förväntade kreditförluster, kommer att få någon väsentlig påverkan eftersom koncernens kundförluster historiskt varit små.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 tillämpas av koncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för 2017 eftersom bedömningen är att den nya standarden inte kommer att väsentligen påverka koncernens finansiella rapportering. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard. Amasten upplåter huvudsakligen bostäder och lokaler genom hyresavtal, vilka förutom rätten att nyttja den hyrda bostaden eller lokalen, även omfattar till exempel värme, vatten, avlopp och sophämtning. Eftersom den enskilda hyresgästen i sådana fall inte äger rätt att teckna avtal med någon annan leverantör anser Amasten att hela hyresbeloppet redovisningsmässigt är att betrakta som hyra.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där koncernen är leasetagare. Bedömningen är att den nya standarden kommer att ha en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Beträffande tomt-rättsavtal pågår analys av på vilket sätt dessa ska redovisas varför påverkan inte kan uppskattas vid denna tidpunkt.

Klassificering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

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

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

Klassificering av förvärv

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

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

Övriga Intäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen, vilket är tre regioner, Norr, Mitt och Syd. Varje region/segment följs upp avseende den operativa verksamheten och rapporteras

regelbundet till koncernledningen. Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella instrument. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i två värderingsgrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella

skulder består av två grupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Likvida medel

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

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initalt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter till verkligt värde. Redovisat värde för fastigheterna är baserat på externa värderingar. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 nivå 3. Se not 13 för beskrivning av antaganden vilka ligger till grund för värderingarna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värde endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Andra tillkommande kostnader redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Verkligt värde och orealiserad värdeförändring fastställs kvartalsvis baserat på externa värderingar. När en fastighet avyttras fastställs realisationsresultat baserat på försäljningspriset med avdrag för försäljningskostnader i relationen till verkligt värde vid början av året och årets investeringar.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Leasingavtal

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Avgifterna redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

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

Ersättning vid uppsägningar

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

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Med eventalförpliktelser avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte har redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte troligen kommer att ett utflöde av resurser kommer att krävas

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsmetoden.

Intäkter

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

För koncernbidrag tillämpas alternativregeln vilket innebär att bolaget redovisar både erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Finansiella garantier

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

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Skatt

Amastenkoncernen förfogar över förlustavdrag uppgående till 88,9 mkr som bedöms kunna nyttjas under kommande år varvid en uppskjuten skattefordran redovisas.

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

Klassificering av förvärv

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

Not 3 Intäkternas fördelning

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	273 962	246 110	-	-
Management fee	-	-	21 307	19 245
Övriga intäkter	51	495	22	12
Summa	274 013	246 605	21 329	19 257

All försäljning från moderbolaget förutom 22 tkr (12) är internförsäljning.

Not 4 Segmentsrapportering

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

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

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Andel bostäder, %	Andel kommersiella lokaler, %	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr
Syd	55	100 602	1 302	65	35	94	963 900
Mitt	120	155 918	1 406	63	37	91	1 461 400
Norr	32	73 064	536	50	50	91	637 200
Totalt	207	329 583	3 244	61	39	92	3 062 500

Tkr	Mitt		Norr		Syd		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	123 676	116 546	63 060	62 160	87 226	67 404	273 962	246 110
Fastighetskostnader	-65 065	-53 855	-31 983	-32 538	-43 483	-33 180	-140 530	-119 573
Driftsöverskott	58 611	62 691	31 077	29 622	43 744	34 224	133 432	126 537
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	72 601	66 645	-17 520	22 570	-14 436	39 432	40 645	128 646
Res inkl. värdeförändringar	131 212	129 336	13 557	52 192	29 308	73 656	174 077	255 183
Ofördelade poster:								
Förvaltnings- och administrationskostnader							-47 446	-44 187
Övriga rörelseintäkter							51	495
Rörelseresultat							126 682	211 491
Finansnetto							-66 363	-43 618
Värdeförändringar, derivat							428	773
Skatt							-14 769	-36 263
Årets resultat							45 978	132 383

Not 5 Anställda och personalkostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	37	32	14	15
varav kvinnor	14	12	7	5

Per 31 december 2017 bestod styrelsen av 4 personer varav 1 kvinna och 3 män. Övriga ledande befattningshavare utgörs av 3 personer inklusive vd.

Löner, arvoden och förmåner, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelse och ledande befattningshavare				
Grundlön	6 287	5 849	6 893	5 849
Förmåner	66	91	66	91
Övriga anställda				
Grundlön	14 660	11 375	6 551	5 937
Förmåner	250	246	205	235
Totalsumma	21 262	17 561	13 715	12 112

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelse och ledande befattningshavare	2 538	2 186	2 538	2 186
Övriga anställda	5 110	4 063	2 445	2 265
Avtalsenliga pensionskostnader				
Styrelse och ledande befattningshavare	2 010	1 316	2 010	1 316
Övriga anställda	1 546	1 186	1 263	921
Totalsumma	11 204	8 751	8 256	6 688
Totalsumma löner inkl sociala kostnader	32 467	26 312	21 972	18 800

		2017-01-01 – 2017-12-31			
Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Rickard Backlund	Styrelseordförande	300	-	-	300
Christian Hahne	Styrelseledamot	42	-	-	42
Veronika Sjödin	Styrelseledamot	42	-	-	42
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	224	-	-	224
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	123	-	-	123
Ilias Georgiadis	Styrelseledamot	100	-	-	100
David Dahlgren ¹⁾	VD	2 361	24	561	2 946
Jan-Erik Höjvall	VD	529	-	135	664
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)		3 397	42	520	3 959
Total		7 117	66	1 216	8 399

		2016-01-01 – 2016-12-31			
Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	Summa
Rickard Backlund	Styrelseordförande	300	-	-	300
Christian Hahne	Styrelseledamot	100	-	-	100
Veronika Sjödin	Styrelseledamot	100	-	-	100
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	77	-	-	77
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	58	-	-	58
Ilias Georgiadis	Styrelseledamot	75	-	-	75
Gert Persson	Styrelseledamot	42	-	-	42
David Dahlgren	VD	2 142	39	524	2 705
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)		3 033	52	791	3 876
Total		5 927	91	1 315	7 333

Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga tolv månadslöner.

¹⁾ Anställning t.o.m 2017-09-14

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
BDO				
Revisionsuppdraget	-	644	-	644
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	156	-	156
Skatterådgivning	-	22	-	22
Summa	-	822	-	822
Ernst&Young				
Revisionsuppdraget	960	1 025	960	1 025
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	273	35	273	35
Skatterådgivning	266	-	266	-
Summa	1 499	1 060	1 499	1 060

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetskostnader	140 530	119 573	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	47 446	44 187	48 084	39 258
Summa	187 976	163 760	48 084	39 258

Uppdelning per kostnadslag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Taxebundna fastighetskostnader	67 012	59 211	-	-
Skötsel och förvaltningskostnader	72 372	59 537	-	-
Övriga externa kostnader	23 747	24 970	19 797	19 988
Personalkostnader	23 699	19 217	28 158	19 204
Avskrivningar	1 146	825	129	66
Summa	187 976	163 760	48 084	39 258

Samtliga direkta förvaltningskostnader är hänförliga till förvaltningsfastigheter som är intäktsgenererande.

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Tkr				
Årets leasingkostnader	645	795	400	397
Framtida leasingkostnader				
Leasingkostnader kommande 12 månader	238	418	181	315
Leasingkostnader senare än ett år men tidigare än fem år	68	240	36	208
Summa	951	1 453	617	523

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Tkr	Koncernen	
	2017	2016
Bostäder, parkering med mera (inom ett år)	173 501	159 487
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	3 810	15 745
1-5 år	109 834	163 724
>5 år	119 938	86 485
Summa	407 083	425 441

Not 9 Finansiella intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	17	43	11	10
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	23 518	19 382
Övriga finansiella intäkter	-	114	-	114
Summa	17	157	19 993	19 506

Not 10 Finansiella kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	62 646	41 976	25 665	9 948
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	5 933	6 078
Övriga finansiella kostnader	3 734	1 799	2 890	1 088
Summa	66 380	43 775	34 488	17 114

Not 11 Skatter

Redovisade i resultaträkningen.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)				
Aktuell skatt	-3 009	-1 211		-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-21 897	-38 143		-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	10 732	2 834	8 938	2 396
Förändring av periodiseringsfonder	-595	257		-
Summa uppskjuten skatt	-11 760	-35 052	8 938	2 396
Totalt redovisad skatt	-14 769	-36 263	8 938	2 396

Avstämning av effektiv skatt

Tkr	Koncernen			
	2017, %	2017	2016, %	2016
Resultat före skatt		68 346		168 646
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	-15 036	22	-37 102
Övriga ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc.	-1	402	-	-393
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-	-135	-	1 232
Redovisad effektiv skatt	21	-14 769	22	-36 263

Tkr	Moderbolaget			
	2017, %	2017	2016, %	2016
Resultat före skatt		-37 714		-12 749
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22	8 297	22	2 805
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader etc.	1	-343	-1	-160
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-3	984	-2	-249
Redovisad effektiv skatt	20	8 938	19	2 396

Not 11, forts Skatter

Redovisad i balansräkningen

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:

Tkr	Koncernen 2017			Koncernen 2016		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-98 824	-98 824	-	-78 885	-78 885
Derivat	-	-	-	94	-	94
Underskottsavdrag ¹⁾	19 566	-	19 566	8 834	-	8 834
Obeskattade reserver etc.	-	-1 792	-1 792	-	-950	-950
Kvittning	-19 566	19 566	-	-8 928	8 928	-
Summa	0	-81 050	-81 050	0	-70 907	-70 907

Tkr	Moderbolaget 2017			Moderbolaget 2016		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)						
Underskottsavdrag	14 781	-	14 781	5 843	-	5 843
Summa	14 781	-	14 781	5 843	-	5 843

Tkr	Koncernen 2017			
	Balans per 2017-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2017-12-31
Fastigheter	-78 885	-21 803	1 864	-98 824
Derivat	94	-94	-	-
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	8 834	10 732	-	19 566
Obeskattade reserver etc.	-950	-595	-247	-1 792
Summa	-70 907	-11 760	1 617	-81 050

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

Tkr	Moderbolaget 2016			
	Balans per 2017-01-01	Redovisat i rapport över totalresultat	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2017-12-31
Derivat	-	-	-	-
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	5 843	8 938	-	14 781
Finansiella placeringar	-	-	-	-
Summa	5 843	8 938	-	14 781

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

¹⁾ Förutom aktiverade underskottsavdrag har koncernen underskottsavdrag om 5,5 mkr vilket inte har aktiverats på grund av fusionsspärr.

Not 12 Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 29 978 tkr (116 383) och ett vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgående

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

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

Antal aktier	Moderbolaget	
	2017	2016
Totalt antal aktier 1 januari	149 173 291	148 316 148
Effekt av förändrat antal aktier	696 131	857 143
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	149 869 422	149 173 291

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 523 mkr till 3 063 mkr (2 539), vilket motsvarar 9 292 kronor per kvadratmeter (8 435). Det högre värdet beror, dels på årets förvärv och investeringar, dels på årets värdeökning. Sammantaget uppgick värdeökningen till 41 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 1,6 procent. Värdeökningen speglar den förändring som skett i fastigheternas kassaflöden och i direktavkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Mkr	Koncernen	
	2017	2016
Ingående värde	2 539	1 973
Investeringar	40	26
Värdeförändring	41	129
Förvärv	677	475
Avyttringar	-234	-64
Utgående värde	3 063	2 539

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av Nordier Property Advisors eller av NAI Svefa, vilka båda är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Varje förvaltningsfastighet har värderats individuellt genom att nuvärdesberäkna framtid kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används femåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans. Fastighetskostnaderna baseras på för respektive fastighet bedömda kostnader.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

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

Restvärde

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

Byggrätter och tomtmark

Byggrätter och tomtmark har värderats baserat på ortsprismetoden eller genom beräkning av nuvärdet av det bedömda värdet vid exploatering av byggrätterna eller tomtmarken. Samtliga värden för byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

Antaganden till grund för värderingarna

Värdetidpunkt	31 december 2017		
Kalkylperiod	5 år		
Inflationsutveckling, %	2,0		
	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, %	3,80	5,86	11,28
Kalkyl-/diskonteringsränta, %	5,88	7,14	12,39
Hyror bostäder, kr/kvm	660	956	1 740
Hyror lokaler, kr/kvm	400	922	2 750
Långsiktig vakans bostäder, %	0,25		5,00
Långsiktig vakans lokaler, %	2,50		40,00

Not 13, forts Förvaltningsfastigheter**Känslighetsanalys**

Bedömningen av verkligt värde för fastigheter är baserad på antaganden om framtida användning, intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav och innehåller därför alltid ett visst mått av osäkerhet. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. För Amastens del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 153 mkr, motsvarande 2 909 – 3 216 mkr.

Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändringar av dessa.

Känslighetsanalys	Värde effekt, mkr
Förändring av direktavkastning +/- 25 baspunkter	132
Förändring av kostnader +/- 5 %	112
Förändring av vakansgrad +/- 2 %	122
Förändring av hyra +/- 5 %	308

Not 14 Övriga materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	3 912	4 445	542	-
Årets anskaffningar	271	542	26	542
Årets utrangeringar	-267	-1 075	-	-
Inventarier i förvärvade bolag	104	-	-	-
Utgående balans	4 020	3 912	568	542
Avskrivningar				
Ingående balans	-2 106	-1 409	-66	-
Utrangeringar	184	128	-	-66
Årets avskrivningar inkl. förvärvade avskrivningar	-1 312	-825	-129	-
Utgående balans	-3 234	-2 106	-195	-66
Redovisat värde	786	1 806	373	476

Not 15 Finansiella fordringar

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

som föranleder en bedömning att kundfordringen förväntas inflyta. 2017 års resultat har belastats med konstaterade och befarade kundförluster uppgående till 4 585 mkr. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt.

Tkr	Koncernen	
	2017	2016
Åldersfördelning kundfordringar		
0-29 dagar	10	31
30-89 dagar	628	633
90 > dagar	6 719	5 212
Summa	7 357	5 876
Osäkra kundfordringar	-5 432	-1 238
Kundfordringar netto	1 925	4 638
Osäkra kundfordringar		
Ingående balans	1 238	4 924
Konstaterade	-391	-4 716
Årets nedskrivningar inklusive förvärvat balans	4 979	1 833
Återförda konstaterade kundförluster	-394	-803
Utgående balans	5 432	1 238

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	7 271	3 440	-	-
Fastighetskostnader	3 338	5 149	3 338	5 149
Övriga poster	3 267	582	2 099	582
Summa	13 876	9 171	5 437	5 731

Not 17 Aktiekapitalets utveckling

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 155 184 005 kronor, fördelat på 154 384 005 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning.

Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2017 till 12 904. Under året genomfördes apportemissioner om sammanlagt 4 925 000 stamaktier. Tidigare A-aktieklass har upphört.

År	Transaktion	Förändring av			Totalt efter förändring			Kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
		A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier		
1999	Nybildning	10 000 000	-	-	10 000 000	-	-	0,01	100 000
2000	Nyemission	-	10 300 000	-	10 000 000	10 300 000	-	0,01	203 000
2001	Nyteckning via optioner	-	38 000	-	10 000 000	10 338 000	-	0,01	203 380
2001	Nyemission	-	2 215 000	-	10 000 000	12 553 000	-	0,01	225 530
2001	Fondemission	-	-	-	10 000 000	12 553 000	-	0,04	902 120
2001	Nyteckning via optioner	-	8 567 954	-	10 000 000	21 120 954	-	0,04	1 244 838
2001	Nyteckning via optioner	-	205 000	-	10 000 000	21 325 954	-	0,04	1 253 038
2002	Nyteckning via optioner	-	8 350 900	-	10 000 000	29 676 854	-	0,04	1 587 074
2003	Nyemission	-	4 988 935	-	10 000 000	34 665 789	-	0,04	1 786 632
2003	Nyemission	-	5 011 050	-	10 000 000	39 676 839	-	0,04	1 987 074
2004	Nyemission	-	5 740 000	-	10 000 000	45 416 839	-	0,04	2 216 674
2004	Nyemission	-	4 260 000	-	10 000 000	49 676 839	-	0,04	2 387 074
2004	Nyteckning via optioner	-	80 000	-	10 000 000	49 756 839	-	0,04	2 390 274
2004	Nyteckning via optioner	-	60 000	-	10 000 000	49 816 839	-	0,04	2 392 674
2005	Nyteckning via optioner	-	120 000	-	10 000 000	49 936 839	-	0,04	2 397 474
2005	Nyteckning via optioner	-	40 000	-	10 000 000	49 976 839	-	0,04	2 399 074
2005	Nyemission	-	10 000 000	-	10 000 000	59 976 839	-	0,04	2 799 074
2005	Omvandling av aktier	-1 300 000	1 300 000	-	8 700 000	61 276 839	-	0,04	2 799 074
2005	Nyteckning via optioner	-	120 000	-	8 700 000	61 396 839	-	0,04	2 803 874
2005	Nyemission	-	14 019 367	-	8 700 000	75 416 206	-	0,04	3 364 648
2005	Nyteckning via optioner	-	823 368	-	8 700 000	76 239 574	-	0,04	3 397 583
2005	Apportemission	-	203 665	-	8 700 000	76 443 239	-	0,04	3 682 549
2005	Apportemission	-	7 124 150	-	8 700 000	83 567 389	-	0,04	3 690 696
2005	Nyemission	-	16 987 914	-	8 700 000	100 555 303	-	0,04	4 370 212
2006	Nyteckning via optioner	-	113 240	-	8 700 000	100 668 543	-	0,04	4 374 742
2006	Omvandling av aktier	-300 000	300 000	-	8 400 000	100 968 543	-	0,04	4 374 742
2006	Apportemission	-	490 908	-	8 400 000	101 459 451	-	0,04	4 394 378
2006	Nyemission	-	2 636 000	-	8 400 000	104 095 451	-	0,04	4 499 818
2007	Omvandling av aktier	-2 350 000	2 350 000	-	6 050 000	106 445 451	-	0,04	4 499 818
2007	Nyemission	-	10 000 000	-	6 050 000	116 445 451	-	0,04	4 899 818
2007	Omvandling av aktier	-400 000	400 000	-	5 650 000	116 845 451	-	0,04	4 899 818
2007	Nyemission	334 000	10 915 545	-	5 984 000	127 760 996	-	0,04	5 349 800
2007	Nyemission	-	3 000 000	-	5 984 000	130 760 996	-	0,04	5 469 800
2007	Nyemission	-	13 426 063	-	5 984 000	144 187 059	-	0,04	6 006 842
2007	Nyemission	-	600 963	-	5 984 000	144 788 022	-	0,04	6 030 881
2007	Nyemission	-	13 100 000	-	5 984 000	157 888 022	-	0,04	6 554 881
2008	Nyemission	5 984 000	157 888 022	-	11 968 000	315 776 044	-	0,04	13 109 762
2009	Nyemission	-	32 770 000	-	11 968 000	348 546 044	-	0,04	14 420 562
2009	Omvandling av aktier	-4 708 000	4 708 000	-	7 260 000	353 254 044	-	0,04	14 420 562
2013	Sammanläggning 1:100	-7 187 400	-349 721 504	-	72 600	3 532 540	-	4,00	14 420 562
2013	Nyemission	-	714 286	-	72 600	4 246 826	-	4,00	17 277 706
2013	Minskning av aktiekapitalet	-	-	-	72 600	4 246 826	-	1,50	6 479 206
2013	Apportemission	-	12 857 143	-	72 600	17 103 969	-	1,50	25 765 120
2013	Omvandling av aktier	-72 600	72 600	-	-	17 176 569	-	1,50	25 765 120
2014	Nyemission	-	73 333 400	800 000	-	90 509 969	800 000	1,00	91 309 969
2014	Kvittningsemission	-	8 333 334	-	-	98 843 303	800 000	1,00	99 643 303
2015	Apportemission	-	7 692 308	-	-	106 535 611	800 000	1,00	107 335 611
2015	Apportemission	-	16 727 009	-	-	123 262 620	800 000	1,00	124 062 620
2015	Apportemission	-	25 053 528	-	-	148 316 148	800 000	1,00	149 116 148
2016	Apportemission	-	1 142 857	-	-	149 459 005	800 000	1,00	150 259 005
2017	Apportemission	-	4 925 000	-	-	154 384 005	800 000	1,00	155 184 005

Not 18 Finansiella risker och finanspolicyer

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

Ränterisk

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

lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Amastens räntekostnader. Amasten har börjat förlänga räntebindingstiden för att minska ränterisken.

Kreditrisk

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader i samband med att låneavtal löper ut och måste ersättas med nya. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Nuvarande belåningsgrad uppgår till 67 procent och ska ej överstiga 70 procent. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns ingen garanti att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisker

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

Skulder till kreditinstitut

År	Koncernen				Moderbolaget
	Kreditbindning Belopp, kr	Ränta, %	Räntebindning Belopp, kr	Ränta, %	Kreditbindning Belopp, kr
2018	619 656	2,12	1 575 890	2,05	-
2019	247 131	2,41			-
2020	765 644	1,79	154 306	1,86	-
2021	21 880	2,25	21 880	2,25	-
2022					-
>2022	97 765	2,49			-
Summa/Snitt	1 752 076	2,04	1 752 076	2,04	-

Övrig finansiering

2018	36 800	3,73	461 800	5,71	16 800
2019	425 000	5,88			425 000
Summa/Snitt	461 800	5,71	461 800	5,71	441 800
Totalt/Snitt	2 213 876	2,80	2 213 876	2,80	441 800

Se även känslighetsanalys i Förvaltningsberättelsen sid 16.

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

Not 18, forts Finansiella risker och finanspolicyer

Tkr	Kund- och lånefordringar		Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen derivat		Övriga skulder		Totalt redovisat värde ¹⁾	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Koncernen								
Kundfordringar	1 925	4 638					1 925	4 638
Övriga fordringar	22 258	16 662					22 258	16 662
Likvida medel	196 738	188 412					196 738	188 412
Summa fordringar	220 921	209 712					220 921	209 712
Långfristiga räntebärande skulder					1 594 220	1 558 685	1 594 220	1 558 685
Derivat				428			-	428
Långfristiga icke räntebärande skulder					1 638	1 386	1 638	1 386
Kortfristiga räntebärande skulder					619 656	200 983	619 656	200 983
Leverantörsskulder					11 265	7 732	11 265	7 732
Övriga skulder					24 322	16 491	24 322	16 491
Summa skulder				428	2 251 101	1 785 277	2 251 101	1 785 705
Moderbolaget								
Fordringar på koncernföretag	849 419	784 084					849 419	784 084
Kundfordringar	-	-					-	-
Övriga fordringar		30					-	30
Likvida medel	181	132 228					181	132 228
Summa fordringar	849 600	916 342					849 600	916 342
Räntebärande skulder					441 817	343 900	441 817	343 900
Skulder till koncernföretag					244 882	304 085	244 882	304 085
Leverantörsskulder					1 359	666	1 359	666
Övriga skulder					9 863	16 678	9 863	16 678
Summa skulder					697 921	665 329	697 921	665 329

¹⁾ Bolagets bedömning är att det inte är någon väsentligt skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Not 19 Checkräkningskredit

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Beviljad kreditlimit	10 000	15 400	-	-
Utnyttjad del	0	-4 605	-	-
Outnyttjad del	10 000	10 795	-	-

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2015
Personalkostnader	3 682	2 522	1 773	1 532
Räntekostnader	3 906	3 279	2 248	1 896
Förskottsbetalda hyror	28 492	24 058	2 203	-
Fastighetskostnader	15 415	10 539	-	-
Övriga poster	6 661	2 594	6 338	2 560
Summa	58 156	42 992	12 562	5 988

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter för egen räkning				
Fastighetsinteckningar	1 527 356	1 696 004	-	-
Företagsinteckningar	1 500	5 912	-	-
Pantsatta aktier	187 071	72 619	-	-
Summa	1 715 927	1 774 535	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelse	1 749 774	1 121 112	-	1 092 287
Summa	1 749 774	1 121 112	-	1 092 287

Not 22 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	196 738	188 412	181	132 228
Summa enligt balansräkningen	196 738	188 412	181	132 228
Summa enligt kassaflödesanalysen	196 738	188 412	181	132 228
Övriga ej likviditetspåverkande poster				
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-54 056	-129 053	-	-
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	5 812	407	-	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster	6 125	825	129	66
Summa	-42 119	-127 821	129	66
Betalda räntor och derivatkostnader				
Erhållen ränta	-	-	23 452	19 506
Betald ränta	-64 773	-41 316	34 260	-16 137
Betald derivatkostnad	-421	-780	-	-
Summa	-65 194	-42 096	-10 808	3 369

Not 23 Andelar i koncernföretag

Tkr					Moderbolaget	
					2017	2016
Ingående anskaffningsvärden						
Ingående balans					335 065	285 642
Ågartillskott					2 250	49 423
Förvärv					72 495	-
Utgående anskaffningsvärde					409 810	335 065
Utgående redovisat värde						
Redovisat värde						
Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2017	2016
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Helsingborg	1 000	100	407 510	335 065
Amasten Ledning AB	559124-9015	Stockholm	50 000	100	2 300	-
Summa					409 810	335 065

Not 23, forts Andelar i koncernföretag

Amasten Fastighets AB ägde per den 31 december 2017 indirekt via Amasten Bostäder AB 100 procent av aktierna i nedan redovisade bolag.

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel, %
Dorund AB	556704-6767	Helsingborg	1 000	100
Stralsund AB	556516-1303	Helsingborg	95 000	100
VKN 13 i Helsingborg AB	556751-3063	Helsingborg	1 000	100
Osbylägenheter AB	556701-9715	Osby	1 000	100
Osbymeden 16 Fastigheter AB	556545-7164	Osby	1 000	100
Amasten Köpmansporten AB	556950-2395	Helsingborg	500	100
Amasten Carl Krook AB	556660-0325	Helsingborg	1 000	100
Amasten Violen Åstorp AB	556615-3192	Helsingborg	20 000	100
Amasten Olofström AB	556697-5107	Helsingborg	100	100
Amasten Trelleborg AB	556894-9241	Helsingborg	1 000	100
Amasten Finspång Köpmansporten AB	556889-5964	Helsingborg	1 000	100
Amasten Finspång Bostad AB	556685-7081	Helsingborg	1 000	100
Amasten Finspång Lokaler AB	556685-8071	Helsingborg	1 000	100
Amasten Stenfastigheter i Karlskoga AB	556798-6269	Helsingborg	15 000	100
Amasten Karlevox i Karlskoga AB	556672-5825	Helsingborg	5 000	100
Amasten Karlevox AB	556715-4488	Helsingborg	1 000	100
Amasten Karlevox Två AB	556718-2364	Helsingborg	1 000	100
Amasten Viola Fastigheter i Karlskoga AB	556786-2486	Helsingborg	1 000	100
Amasten Härnösand 1 AB	556707-9362	Härnösand	100 000	100
Amasten Härnösand 2 AB	556786-2486	Härnösand	100 000	100
Amasten Skinnskatteberg AB	556509-5071	Stockholm	10 000	100
Amasten Sala AB	556975-6504	Stockholm	1 000	100
Amasten Strängnäs AB	556975-6520	Stockholm	1 000	100
Amasten Järna AB	556976-6925	Stockholm	1 000	100
Amasten Ronneby AB	556974-0763	Stockholm	500	100
Amasten Falun Timrå AB	556684-8999	Stockholm	1 000	100
Amasten Falun Timrå Holding AB	559018-1219	Stockholm	50 000	100
Amasten Falun AB	556676-4394	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 1 AB	556724-4826	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 2 AB	556730-5775	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 3 AB	556730-3374	Stockholm	1 000	100
Amasten Timrå 4 AB	556730-3101	Stockholm	1 000	100
Amasten Härnösand City AB	556774-6374	Stockholm	1 000	100
Amasten Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	500	100
Amasten Härnökusten Holding AB	559062-6122	Stockholm	50 000	100
Amasten Härnökusten AB	556807-3893	Härnösand	4 050 000	100
Amasten Härnösand Handel AB	556717-2746	Härnösand	1 000	100
Amasten Ronneby Fastigheter 2 AB	556070-1558	Ronneby	100	100
Amasten Ronneby Fastigheter 4 AB	556723-7820	Ronneby	1000	100
Amasten Finspång Bostad 2 AB	556672-6922	Helsingborg	1 000 000	100
Amasten Smålandstenar AB	556548-4333	Helsingborg	1000	100
Amasten Karlskoga Holding AB	559109-8925	Stockholm	50 000	100
Amasten Karlskoga AB	556073-9806	Helsingborg	1 500	100
Amasten Stenstan AB	556981-7892	Sundsvall	500	100
Amasten Sundsvall Holding 2 AB	559134-5136	Stockholm	50 000	100
Amasten Sundsvall AB	559127-1431	Stockholm	500	100
Amasten Skövde Klagstorpsvägen AB	559028-0367	Stockholm	500	100
Amasten Skövde Pitvägen AB	559028-5689	Stockholm	500	100
Amasten Skövde Holding AB	559036-3676	Stockholm	100 000	100

Not 24 Fordringar på/skulder till koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2017	2016
Fordringar		
Ingående balans	625 005	631 398
Förändring utlåning till dotterföretag	82 317	-6 393
Utgående balans	707 322	625 005
Skulder		
Ingående balans	304 085	213 173
Förändring inlåning från dotterföretag	-59 203	90 912
Utgående balans	244 882	304 085

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämans förfogande finns följande belopp:

	Kronor
Fritt eget kapital	
Överkursfond	1 636 093 652
Balanserat resultat	-1 197 997 773
Årets resultat	-28 775 850
Kronor	409 320 029
Utdelas till preferensaktieägare	16 000 000
Utdelas till stamaktieägare	0
Balanseras i ny räkning	393 320 029
Kronor	409 320 029

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

Koncernen står ej under bestämmande inflytande från något specifikt bolag. Fyra större aktieägare är Ålandsbanken i ägares ställe, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Länsförsäkringar Fonder och D. Carnegie & Co. AB. Sterner Stenhus Fastigheter AB har styrelserepresentation i Amasten Fastighets AB

Moderbolaget

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

Inköp av varor och tjänster

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster.

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

Not 28 Uppgifter om moderbolaget

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

Koncernredovisningen för år 2017 avser moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnda koncernen.

Försäkran

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 12 april 2018. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 17 maj 2018 för fastställelse.

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

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

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

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas bolagsstämman 2018-05-17 för fastställande.

Stockholm 2018-04-12

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Ilias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Ulf Nilsson
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-12
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amasten Fastighets AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-56. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16-49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-56. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 1.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgår grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2017 till 3 063 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året redovisade i Rapport över totalresultatet uppgick till 54 Mkr. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad och därefter till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Hela fastighetsbeståndet värderas vid årsskiftet av externt värderingsföretag. En beskrivning av koncernens värdering avseende förvaltningsfastigheter finns i not 13, samt i avsnittet "Förvaltningsfastigheter" på sidan 33.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för värdering av fastigheter. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för värdering vilken ligger till grund för bolagets redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter. Vi har också gjort jämförelser mot känd branschdata för att utvärdera rimligheten i de antaganden som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-15 och 57-64. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet

är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Amasten Fastighets AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-56 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm den 12 april 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Amasten Fastighets AB (publ), (Amasten), är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktier är sedan den 1 juni 2016 noterade på Nasdaq First North Premier.

För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk såsom bland annat de regler och rekommendationer som följer av listningen av bolagets aktier på Nasdaq First North Premier.

Amasten tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Amasten har valt att avvika från Koden genom att något särskilt ersättningsutskott inte har inrättats, utan hela styrelsen har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar avvikelserna med att vare sig bolagets eller styrelsens storlek motiverar inrättande av ett separat ersättningsutskott. I övrigt avviker bolaget inte från några bestämmelser i Koden.

Aktieägare

Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 155 184 005 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 155 184 005, fördelat på 154 384 005 stamaktier av Serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Den största ägaren mätt i andel röster per utgången av 2017 var Ålandsbanken i ägares ställe (16,5 procent), Sterner Stenhus Fastigheter AB (16,2 procent), Länsförsäkringar Fondförvaltning (9,0 procent).

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Amastens högsta beslutande organ där aktieägarna har möjlighet att fatta beslut i frågor som rör bolaget. Årsstämman ska varje år hållas i Stockholm eller i Malmö senast den 30 juni. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och bolagets revisor. Till årsstämmans uppgifter hör också bland annat att besluta om fastställande av bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, besluta om disposition av resultatet och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida.

Vid Amastens årsstämma den 18 maj 2017 deltog 17 aktieägare vilka representerade 12,6 procent av rösterna. Årsstämman fattade följande beslut:

- Fastställande av moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkningar.
- Utdelning om 20 kronor per preferensaktie
- Ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören
- Omval styrelseledamöterna Richard Backlund, Ulf Nilsson, Elisabeth Norman och Ilias Georgiadis. Richard Backlund valdes till styrelsen ordförande.
- Arvode till styrelsen om totalt 600 000 kronor, varav 300 000 kronor till styrelsen ordförande och 100 000 kronor vardera till övriga ledamöter.
- Omval av revisionsbolaget EY.
- Beslut om att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen.
- Beslut om att anta ny bolagsordning.
- Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier och eller av preferensaktier.

Amasten höll den 16 oktober 2017 en extra bolagsstämma vilken beslutade om emission av teckningsoptioner.

Protokoll från båda stämmorna och bolagsordning finns på Amastens hemsida, amasten.se.

Valberedning

Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och ska bestå av styrelsens ordförande samt representanter för de tre största aktieägarna vid utgången september. Styrelsens ordförande ska inte vara ordförande i valberedningen.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende bland annat val av styrelseledamöter och styrelseordförande, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

Valberedningen inför årsstämman 2018 består av Ilias Georgiadis, utsedd av Sterner Fastigheter AB, Jenny Wärme, utsedd av D. Carnegie & Co, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB samt av Richard Backlund, styrelsens ordförande. Aktieägarrepresentanterna har utsetts av aktieägare vilka sammantaget representerar 32 procent av rösterna.



ERNST 7, RONNEBY

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsen övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, förvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag.

Styrelsens arbete regleras genom en arbetsordning vilken årligen fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller instruktioner om ansvarsfördelning inom styrelsen samt i förhållande till utskottens

och verkställande direktörens arbete. Styrelsen ska vidare tillse att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med av styrelsen fastställd VD-instruktion.

Styrelsens ordförande ansvarar för att årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs.

Styrelsens sammansättning

Amastens styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Antalet suppleanter ska vara högst tre. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Amastens styrelse består av ledamöterna Richard Backlund, styrelsen ordförande, Ilias Georgiadis, Elisabeth Norman och Ulf Nilsson. En närmare presentation av ledamöterna finns på bolagets hemsida under investor relations, amasten.se. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Styrelsemöten under 2017

Styrelsen ska hålla sex ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden när styrelsens ordförande bedömer det motiverat eller när det begärs av ledamöterna eller av den verkställande direktören.

Under 2017 har styrelsen haft 18 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsen behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fasta punkter som förelåg vid respektive sammanträde i enlighet med styrelsens arbetsordning, såsom verkställande direktörens rapport om verksamheten, ekonomisk rapportering samt personal- och organisationsfrågor.

Revisions- och ersättningsutskott

Styrelsen har gjort bedömningen att det mot bakgrund av bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte är motiverat att inrätta särskilda utskott eller kommittéer förutom revisionsutskott. Revisionsutskottet består av ledamöterna Elisabeth Norman, ordförande, och Ulf Nilsson. Övriga frågor behandlas av styrelsen. Styrelsen förslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut av årsstämman.

Ersättning till ledande befattningshavare

Följande riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare har antagits av styrelsen:

- Ledande befattningshavare ska erbjudas lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde, erfarenhet och prestation.
- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till 60 procent av fast lön.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor. Pensionsåldern är 65 år.
- Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga tolv månadslöner.

- Ledande befattningshavare kan efter beslut av bolagsstämman erbjudas incitament i form av teckningsoptioner.
- Om särskilda skäl föreligger ska styrelsen kunna frångå dess riktlinjer.

Amastens ledande befattningshavare är i dagsläget Jan-Erik Höjvall (Verkställande direktör), Hans Ragnarsson (CFO), Mikael Rånes (Förvaltningschef), Magnus Jägre (IT-Hållbarhetschef) och Ellen Reichard (Affärsutvecklingschef). För uppgifter om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare se not 5.

Verkställande direktören

Den verkställande direktören är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar bland annat genom av styrelsen antagen VD-instruktionen.

Intern kontroll

Amastens interna kontrollstruktur tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören vilken kommer till uttryck styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheterna ledningsorgan som i styrelsen. Revisionsutskottet har som uppgift att granska utformningen av rapporteringen och att säkerställa att risker och nödvändig rapportering sker på ett tillfredsställande sätt. Med hänsyn till bolagets storlek, intern rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det inte finns behov att en särskild internrevisionsfunktion.

Revision

Amastens årsredovisning samt styrelsens och VDs förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering till styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges till årsstämman. Revisionsbolaget EY med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor valdes på årsstämman den 18 maj 2017.

Styrelsenärvaro

	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Rickard Backlund	Styrelseordförande	2014	18/18	Ja	Ja
Ilias Georgiadis	Styrelseledamot	2016	18/18	Ja	Nej ¹⁾
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	2016	18/18	Ja	Ja
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	2015	17/18	Ja	Ja

¹⁾ Beroende till Sterner Stenhus Fastigheter AB



FÄKTAREN 9, RONNEBY

Styrelse



RICKARD BACKLUND

Styrelseordförande sedan 2014

Född: 1950

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen

Utbildning: Civilingenjör Väg och Vatten

Övrigt: Rickard har en lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare har han bland annat varit VD i Cityhold Properties AB, Senior Advisor i IPD samt styrelseordförande för NP3. Nu är Rickard VD för Grön Bostad AB

Aktieinnehav: 253 135 stamaktier



ILIAS GEORGIADIS

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1978

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

Utbildning: Gymnasieutbildning

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

Aktieinnehav: 25 053 528 stamaktier via Sterner Stenhus Fastigheter



ELISABETH NORMAN

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1961

Huvudsaklig sysselsättning: Entreprenör inom fastighetsbranschen

Utbildning: Fil. Kand. Uppsala Universitet

Övrigt: Engagerad i ett flertal styrelser varav noterade NP3 Fastigheter. Övriga uppdrag knutna till det statliga riskkapitalfonden Inlandsinnovations portföljbolag. Tidigare bland annat fastighetschef på TV4 samt partner/VD för RSD & ShoppingCentre Development

Aktieinnehav: 356 270 stamaktier privat och via bolag



ULF NILSSON

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1958

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.

Utbildning: Jur kand, Uppsala Universitet

Övrigt: Styrelseledamot i Överstyrelsen Stockholms Brandkontor, Styrelseledamot i Hyresbostäder i Sverige II AB och Stendörren Bostäder AB

Aktieinnehav: 0

REVISOR ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG

Huvudansvarig revisor

Mikael Ikonen, Auktoriserad revisor

Revisor i Amasten Fastighets AB sedan 2016

Ledning

JAN-ERIK HÖJVALL VD

Anställd: 2017

Född: 1959

Utbildning: Civilingenjör från KTH

Bakgrund: Jan-Erik har 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat varit VD för Rikshem i 6 år och dessförinnan VD för Akelius i 7 år. Dessförinnan har Jan-Erik varit VD i dotterbolag hos Skanska och Drott.

Aktieinnehav: 292 715 stamaktier och 5 386 preferensaktier privat och via bolag

Teckningsoptioner: 5 000 000



HANS RAGNARSSON CFO

Anställd: 2018

Född: 1958

Utbildning: Ekonomi vid Uppsala Universitet

Bakgrund: Hans Ragnarsson har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare bland annat varit CFO hos Rikshem i 3 år och Akelius i 13 år

Aktieinnehav: 0

Teckningsoptioner: 4 000 000 via bolag



MIKAEL RÅNES FÖRVALTNINGSCHEF

Anställd: 2018

Född: 1969

Utbildning: Gymnasieutbildning och yrkesutbildningar inom bygg- och fastighet

Bakgrund: Mikael Rånes har 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från egen verksamhet inom bygg- och fastigheter. Dessförinnan har Mikael arbetat som regionchef för Akelius fram till 2013

Aktieinnehav: 0

Teckningsoptioner: 2 000 000



MAGNUS JÄGRE IT-/HÅLLBARHETSCHEF

Anställd: 2018

Född: 1975

Utbildning: Stockholms Universitet Data och Systemvetenskap

Bakgrund: Magnus har mer än 20 års erfarenhet från IT-branschen och kommer senast från Rikshem där han har varit CIO i 5,5 år. Dessförinnan har Magnus varit global infrastrukturdriftchef på Hennes & Mauritz AB under 7 år

Aktieinnehav: 0

Teckningsoptioner: 2 000 000



ELLEN REICHARD AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF

Anställd: 2018

Född: 1980

Utbildning: Lantmäterilinjen, KTH

Bakgrund: Ellen har närmast arbetat med projektuthyrning av kommersiella lokaler på Savills. Ellen har över tio års erfarenhet av fastighetsbranschen från bland annat Datscha, Com Hem och NAI Svefa

Aktieinnehav: 0

Teckningsoptioner: 2 000 000



Definitioner

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

Resultat och periodens resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Totalt skuld över totalt eget kapital.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

Totalavkastning på fastighet

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

Överskottsgrad

Periodens driftöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)

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

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Box 7850
103 991 Stockholm
Tel: +46 8 520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Certified Adviser

FNCA Sweden AB

Humlegårdsgatan 5
Box 5807
102 48 Stockholm
Tel: +46 8 528 00 399
Hemsida: www.fnca.se
E-mail: info@fnca.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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



AMASTEN

Amasten Fastighets AB (publ)
Besöksadress: Nybrogatan 12
114 39 Stockholm, Postadress: Box 240 46, 104 50 Stockholm
Tel: 020-210 575
E-mail: info@amasten.se
Hemsida: www.amasten.se