

AMASTEN

FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2018



Innehåll

- 1 Kort om Amasten
- 2 VD har ordet
- 3 Detta är Amasten
- 4 Nyckeltal i urval
- 5 Fastighetsbeståndet
- 6 Amastens hubbar och marknaden
- 8 Investeringsverksamheten
- 9 Hyresgäster
- 10 Nyproduktion av bostäder
- 11 Finansiering
- 12 Hållbart företagande
- 19 GRI-index
- 21 Organisation och medarbetare
- 22 Amastens aktier
- 24 Aktuell intjäningsförmåga
- 26 Förvaltningsberättelse
- 59 Revisionsberättelse
- 62 Bolagsstyrningsrapport
- 66 Styrelse
- 67 Ledning
- 68 Definitioner
- 69 Finansiell kalender
- 69 Adresser



Amasten

Amasten förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter på mindre och medelstora orter i Sverige med goda tillväxtpöjligheter och stabil hyresmarknad.

JANUARI-DECEMBER 2018					
HYRES-INTÄKTER	DRIFTS-ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS-RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	FASTIGHETS-VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/STAMAKTIE
276	137	39	212	3 592	6,09
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

Året i korthet

- » Hyresintäkterna uppgick till 276 mkr (274).
- » Driftsöverskottet uppgick till 137 mkr (133).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 39 mkr (20).
- » Årets resultat ökade till 212 mkr (46), vilket motsvarar 1,12 kr per stamaktie (0,20).
- » Substansvärdet (EPRA NAV) per stamaktie ökade till 6,09 kr (5,28), en ökning med 15 procent.

- » Den 11 december tecknades ett 15-årigt hyresavtal för biblioteksändamål med Finspångs kommun.
- » Den 20 december förvärvade Amasten 8 000 BTA byggrätt i Sollentuna för att bygga Stockholmsområdets första Riki-hus.
- » Den 21 december tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Sundsvalls kommun med ett hyresvärde om 8,5 mkr.

Väsentliga händelser under året

- » Den 1 februari tillsattes Amastens nya ledningsgrupp.
- » Den 11 juni förvärvades 21 fastigheter i Sundsvall för 668 mkr.
- » Den 2 juli sålde Amasten 5 fastigheter i Ronneby för 257 mkr.
- » Den 24 augusti tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Sala kommun med ett hyresvärde om 65 mkr.
- » Den 15 november invigdes Sveriges första Riki-hus.

Väsentliga händelser efter årets slut

- » Den 17 januari tecknades ett ränteswapavtal vilket innebar att räntebindingstiden ökade till 11,1 månader.
- » Den 24 januari togs första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå.
- » Den 27 februari tecknades ett villkorat emissionsavtal om en riktad nyemission om 175 mkr.

Amasten i korthet, mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mkr	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mkr	39	20	40	26	3
Årets resultat, mkr	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mkr	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Uthyrbar area, kvm	312 108	329 583	301 015	252 000	186 036
Uthyrningsgrad, procent	91	93	93	91	92
Överskottsgrad, procent	49	49	51	47	44
Belåningsgrad, procent	62	66	62	58	54
Räntetäckningsgrad, ggr	1,63	1,31	1,89	2,14	1,15
Avkastning på eget kapital, procent	20	5	17	10	112
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

VD har ordet

*Ett rekordstarkt resultat.
Amastens resultat efter skatt för 2018
blev 212 mkr, vilket är det särklassigt
bästa i bolagets sexåriga historia.
Resultatet motsvarar 1,12 kr per aktie.
Det är alla medarbetarnas goda
insatser för att utveckla fastigheterna
och verksamheten som gjort detta möjligt.*



Under fjärde kvartalet tillträdde vi Tvättbjörnens bostadsbestånd i Sundsvall omfattande 42 500 kvadratmeter med ett marknadsvärde om 668 mkr, och vi frånträdde fem fastigheter i Ronneby till Studentbolaget i Sverige AB med ett marknadsvärde om 257 mkr. Vi träffade också avtal om att sälja en kommersiell fastighetsportfölj om 239 mkr till Fastator med frånträde under första kvartalet 2019. I november tillträdde vi, i Umeå, det första Riki-huset. Huset är uthyrt till Umeå kommun. I slutet av december förvärvade vi tillsammans med två externa parter en byggrätt om 8 000 kvadratmeter i Sjöberg, Sollentuna. På den fastigheten kommer det första Riki-huset i Stockholm att uppföras. Resultatet av alla affärer är att andelen bostäder kommer att överstiga 70 procent. Vårt fastighetsbestånd blir mer koncentrerat till större städer med tillväxt, ett differentierat näringsliv och utbildning på högskolenivå.

Under det fjärde kvartalet hyrde vi ut lokaler motsvarande 2 500 kvadratmeter och ett hyresvärde om 40 mkr. Vi tecknade, bland annat, ett 15-årigt hyresavtal med Finspångs kommun för biblioteksändamål och ett 10-årigt hyresavtal med Sundsvalls kommun för en kulturskola.

Arbetet med att renovera och uppdatera bostadsbeståndet har tagit fart och det finns en stark efterfrågan för uppdaterade lägenheter. Vi har under året uppdaterat och hyrt ut 108 lägenheter vilket överträffar vårt mål om 100 lägenheter. Den genomsnittliga hyran för

uppdaterade lägenheter har ökat med 56 procent och årshyran har ökat med 3,2 mkr. Målet för 2019 är att renovera minst 200 lägenheter.

Förvaltningsarbetet med att hyra ut uppdaterade bostäder och lokaler har inneburit att marknadsvärdet på fastighetsbeståndet har ökat med 83 mkr under sista kvartalet och med 193 mkr för helåret. Det värdeskapande förvaltningsarbetet ligger till grund för årets resultat om 212 mkr.

Vi har under året anställt egen personal i förvaltning och administration. Dyra konsulter är borttagna. Rutiner är nu på plats och alla kostnader för avveckling och ”surdegår” är tagna under året.

Jag siktade på ett förvaltningsresultat överstigande 50 mkr. Resultatet blev 39 mkr. Det förklaras av att våra planerade förvärv av fastigheter blev senarelagda och att det fortfarande fanns avvecklingskostnader som vi inte hade räknat med vid årets början.

2018 är nu historia och vi kan blicka framåt. Under 2019 kommer vi fortsätta att växa och öka fastighetsbeståndet. Ytterligare ett Riki-hus i Timrå och ett i Umeå blir klara för inflyttning under hösten 2019. Vi kommer fortsätta arbetet med att säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet.

Stockholm i februari 2019

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Detta är Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvaltar, utvecklar och bygger. Fastighetsbeståndet utgörs till två tredjedelar av bostäder, resterande ytor avser kontors-, butiks-, industri- och samhällslokaler. Amastens värdeord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.

Affärsidé

Amasten förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i tillväxtorter.

Övergripande mål

Amasten ska förvalta och utveckla trygga bostäder för långsiktigt ägande i tillväxtkommuner.

Generella målsättningar och ledstjärnor

- » Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflödet och höjer värdet på fastigheterna.
- » Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- » Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykeln.
- » Erbjud bra hem till fler. Första målet är att, med Riki Bostad, bygga 1 000 lägenheter.
- » Skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners.

Finansiella mål

- » Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till 15 procent per år.
- » Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- » Räntetäckningsgraden på bankfinansiering ska långsiktigt överstiga 1,5.

Strategi

Amastens strategi är att öka beståndet genom värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Vi ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Vi ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnads-effektiva bostäder till Sveriges tillväxtkommuner.

Geografisk strategi

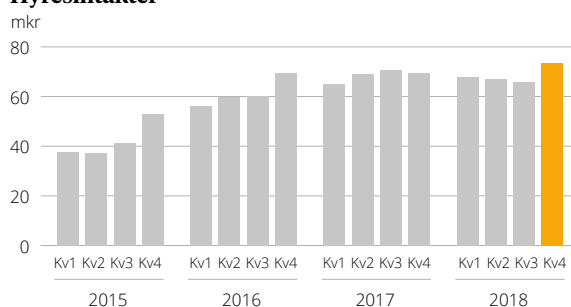
Vi vill finnas där Sverige växer.



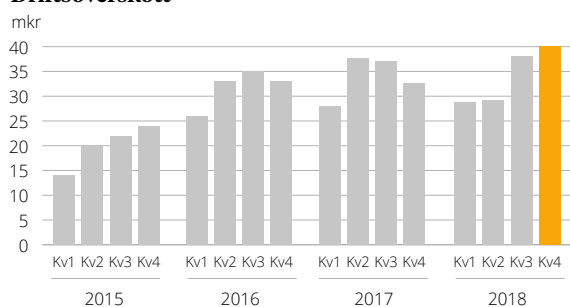
Nyckeltal i urval

Nyckeltal i urval	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Hysesintäkter, mkr	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mkr	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mkr	39	20	40	26	3
Direktavkastning, procent	4,1	4,8	5,6	4,9	4,8
Värdeförändringar fastighet, mkr	193	41	129	59	47
Årets resultat, mkr	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mkr	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	11 509	9 292	8 435	7 830	6 909
Uthyrbar area, kvm	312 108	329 583	301 015	252 000	186 036
Ekonomisk vakansgrad, procent	9,0	7,3	7,0	9,0	8,0
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	66	31	20	16	6
Överskottsgrad, procent	49	49	51	47	44
Finansiella uppgifter					
Avkastning på eget kapital, procent	20,1	5,2	16,5	10,4	12,4
Beläningsgrad, procent	62	66	62	58	54
Finansnetto, mkr	-64	-66	-44	-22	-20
Medelränta, procent	2,6	2,8	3,0	2,5	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,63	1,31	1,89	2,14	1,15
Soliditet, procent	30,2	27,5	31,0	36,6	38,9
Aktierelaterade uppgifter					
Eget kapital, kronor per stamaktie	5,7	4,7	4,4	3,7	3,4
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,01
Årets resultat, kronor per stamaktie	1,12	0,20	0,78	0,44	0,53
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

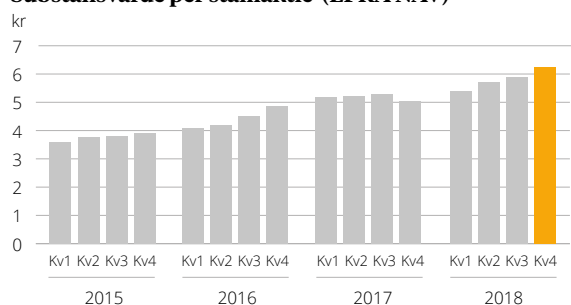
Hysesintäkter



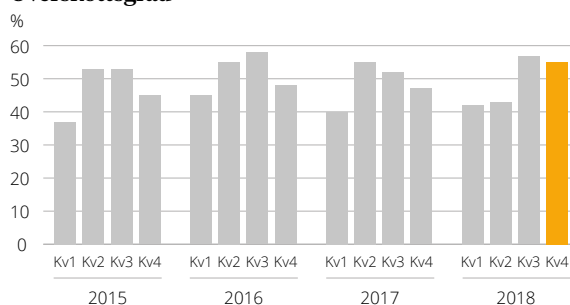
Driftsöverskott



Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)



Överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 183 fastigheter med en uthyrningsbar area om 312 100 kvadratmeter (330 000) och 2 936 hyreslägenheter (3 244). Verkligt värde uppgick till 3 592 mkr (3 063), vilket motsvarar 11 509 kronor per kvadratmeter (9 292). Fastighetsbeståndet har genom årets förvärv ökat i värde med 703 mkr och genom årets försäljning minskat med 498 mkr.

Årets investering i befintliga fastigheter uppgick till 131 mkr, varav 43 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter, 28 mkr avsåg konverteringar av lokaler till lägenheter, 30 mkr avsåg uppgraderingar av lokaler. Övriga fastighetsinvesteringar avsåg energiinvesteringar om 7 mkr och nyproduktion av Riki-hus om 15 mkr. Årets värdeuppgång uppgick till 193 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 6,3 procent.

Verkligt värde fastigheter

	mkr
Fastighetsvärde 2017-12-31	3 063
Investering	131
Köp	703
Försäljning	-498
Värdetförändring	193
Fastighetsvärde 2018-12-31	3 592
Tillväxt	6,3%

Segmentsinformation

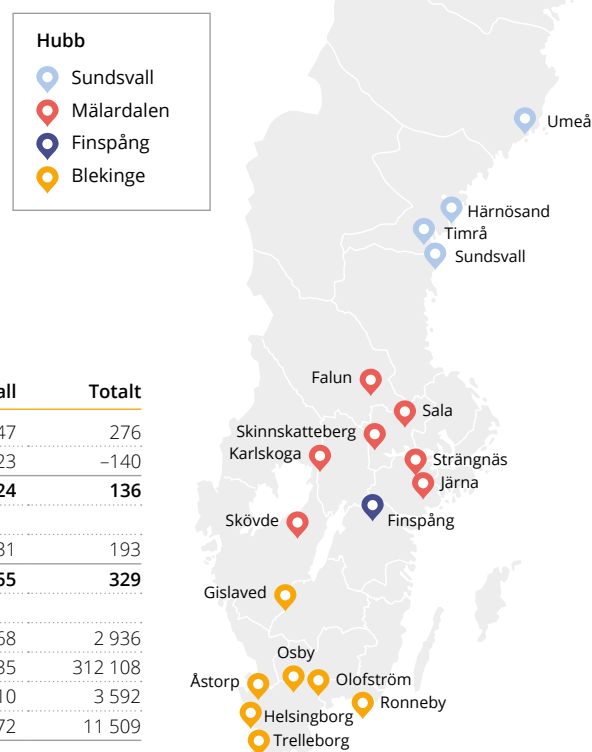
mkr	Blekinge	Finspång	Mälardalen	Sundsvall	Totalt
Intäkter	88	77	64	47	276
Kostnader	-44	-42	-31	-23	-140
Driftsöverskott	44	35	33	24	136
Värdetförändring	106	14	42	31	193
Totalavkastning	150	49	75	55	329
Antal lägenheter	890	916	462	668	2 936
Area	81 529	84 514	73 830	72 235	312 108
Verkligt värde, mkr	814	890	778	1 110	3 592
Värde i kr/kvm	9 979	10 532	10 538	15 372	11 509

Fastigheternas värdering

Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av externa värderare. Sedan 2016 finns ett rullande schema så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Värderingarna har gjort av Nordier Property Advisors och Svefa. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,46 procent, vilket är 0,40 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,57 procent (7,90).

Segmentsinformation

Segmentredovisningen är baserad på geografiskt indelade fastighetshubbar; Sundsvall, Mälardalen, Finspång och Blekinge.



Fastighetstyp	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Area	Hyresvärde ¹⁾ mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde	Värde i kr/kvm	Andel
Bostäder	148	2 822	196 248	200	1 020	6 %	2 664	13 573	74 %
Lokaler	28	102	92 785	92	988	16 %	724	7 802	20 %
Industri	3	-	14 690	7	469	26 %	59	4 017	2 %
Samhälls	4	12	8 385	11	1 368	0 %	145	17 352	4 %
Summa	183	2 936	312 108	310	994	9 %	3 592	11 509	100 %

¹⁾ Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

Amastens hubbar och marknaden

Bostadsmarknaden i Sverige har återhämtat sig marginellt under 2018, fortfarande uppger 243 av Sveriges 290 kommuner att de har underskott på bostäder enligt Boverkets undersökning. Vid en framåtblick på tre år spår 196 av kommunerna underskott av bostäder.

Det är främst brist på bostäder för unga, nyanlända och äldre samt studenter i landets högskolekommuner. I tabellen på nästa sida visas att Amastens samtliga hubbar har en positiv befolkningsökning under 2018 med endast Skinnskatteberg som minskar med 2 personer av våra kvarvarande kommuner. Hubbindelningen är dels geografiskt uppdelad, dels utformad för att få effektivitet i förvaltningsorganisationen med ett lokalt kontor för varje hubb samt mindre små kontor där avstånden kräver. I genomsnitt har Amastens kommuner ökat antalet invånare med 1 procent under 2018.

Hubb Sundsvall

Fastighetshubben Sundsvall är vid utgången av 2018 Amastens största hubb och utgör 31 procent av det samlade fastighetsvärdet. Under året har flera transaktioner ägt rum inom hubben. I början av året avyttrades merparten av fastighetsbeståndet i Härnösand, samtidigt som 21 bostadsfastigheter i centrala Sundsvall förvärvades. Genom förvärvet etablerades Sundsvall som fastighetshubbens huvudort. Med sina 98 000 invånare utgör orten en viktig knutpunkt.

Fastighetshubbens geografiska sammansättning förändrades i och med förvärvet av två bostadsfastigheter i Umeå, varav den ena fastigheten är ett nyproducerat Riki-hus och den andra en projektfastighet under byggnation. Umeå har en stark befolkningstillväxt och är Norrlands största tätort. Med sina 30 000 studenter finns en stor efterfrågan av kostnadseffektivt boende.

Efter årets utgång genomfördes försäljningar av tre kommersiella fastigheter i Timrå. Vidare påbörjades byggnation av 48 Riki-lägenheter i centrala Timrå.

Hubb Finspång

Finspång är en gammal bruksort med flera större industrier, bland andra Siemens Industrial Turbo-machinery AB (tillhör Siemens-koncernen), Gränges, SAPA och SSAB.

Finspångs kommun har under året presenterat, Vision 30/35. I visionen presenterar kommunen och näringslivet målsättningar för att stärka kommunen. Målsättningen avseende antalet invånare innebär en befolkningsökning om 40 procent under de kommande åren. Då både Amasten och det kommunala

bostadsbolaget, Vallonbygden, har näst intill obefintliga vakanser, krävs ett kraftigt ökat byggande för att nå målet.

Hubb Mälardalen,

Sett till fastighetsvärde är Mälardalen Amastens minsta fastighetshubb. De största orterna är Strängnäs, Sala och hubben inkluderar även fastigheter i Karlskoga.

Mälardalen präglas av stor brist på bostäder och vakanserna i hyreslägenheter är i stort obefintliga. Med både Stockholm och Uppsala som tillväxtmotorer blir hela regionen intressant ur ett fastighetsägarperspektiv. Under 2018 har Amasten genomfört försäljningar av 30 villor och investerat i framförallt lokalanpassningar. I centrala Strängnäs har Amasten renoverat och byggt ut en vårdcentral och i Sala anpassat lokalytor till kommunen för hemtjänst och kontor för bland annat kommunens socialtjänst.

Hubb Blekinge

Fastighetshubben utgörs av fastigheter främst belägna i Blekinge och Skåne. Fastighetshubbens huvudort utgörs av Ronneby vilken svarar för drygt hälften av fastighetsvärdet. Under året har fastigheter i Ronneby till ett värde om 281 miljoner kronor avyttrats.

Värdeutvecklingen i portföljen har varit hela 11 procent, framförallt tack vara en effektiv renoveringsorganisation där bra prioriteringar har resulterat i ett attraktivare bestånd som visat sig i värderingen. Det överskott på bostäder som fanns så sent som 2012 har försvunnit och vi ser en god efterfråga på både våra nyrenoverade och lägenheter i befintlig standard med låga vakanser vid årsskiftet på 0,8 procent.



Investeringsverksamheten

Immateriella tillgångar

Amasten förvärvade i augusti Riki Bostad AB för att addera nyproduktion till Amastens erbjudande. Genom förvärvet erhöles den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden uppföra industriellt modulproducerade fastigheter tillverkade av det kinesiska bolaget TLC. Denna rättighet redovisas som en immateriell tillgång, vilken vid utgången av året uppgick till värde om 21 mkr. Inklusivt aktiverade utvecklingskostnader för konceptet uppgick de immateriella tillgångarna vid utgången av året till 28 mkr. Årets resultat för bostadsutvecklingen uppgick till -0,3 mkr (0).

Andelar i intressebolag

Under fjärde kvartalet förvärvade Amasten 28 procent av det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. I samband med förvärvet avyttrade Amasten fem fastigheter för ett sammanlagt fastighetsvärde om 257 mkr till Studentbostäder i Sverige AB. Amasten förvärvade under fjärde kvartalet även 34 procent av det nybildade bolaget Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB som den 20 december förvärvade fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sollentuna. Vid utgången av året uppgick andelarna i intressebolag till 77 mkr (0). Årets resultat från andelar i intressebolag uppgick till -0,5 mkr (0).

Befintliga förvaltningsfastigheter

Under 2018 har 131 mkr (40) investerats i befintliga förvaltningsfastigheter. Av dessa avsåg 43 mkr uppgraderingar av lägenheter. Totalt har 108 lägenheter (17) uppgraderats och färdigställda under året vilket är fler än det, inför året, uppsatta målet om 100 lägenheter.

Uppgraderingarna genomfördes med en genomsnittlig hyresökningen om 56 procent vilket motsvarar ett ökat hyresvärde om 3,2 mkr. De ursprungliga hyresnivåerna ger Amasten goda förutsättningar att uppgradera lägenheter. Utöver uppgraderingar av lägenheter investerades 28 mkr för att konvertera vakanta lokaler till nya lägenheter.

Investeringar	mkr
Uppgraderingar	43
Lokalanpassningar	30
Konverteringar	28
Nyproduktion	15
Energiinvesteringar	7
Övrigt	8
Summa	131

Lägenhetsuppgraderingar

Antal lägenheter	108
Ursprunglig årshyra, mkr	5,7
Ny årshyra, mkr	8,9
Förändring årshyra, mkr	3,2
Årshyra, %	56

Lokalanpassningar uppgick till 30 mkr vilka främst genomförs i samband med omförhandling eller tecknande av hyreskontrakt.

Under 2018 investerades 7 mkr i energieffektiviserade åtgärder och 15 mkr i nyproduktion av fastigheter.

Nyproduktion av fastigheter genomförs genom Amastens dotterbolag Riki Bostad vilket producerar kostnadseffektiva modullägenheter. Övriga investeringar avser fastighetsinvesteringar, till exempel passagesystem och entréportar.

Investeringarna får en positiv effekt på kassaflödet, ökar fastighetsvärdet och bidrar till en högre trivselfaktor för våra hyresgäster.

Fastighetsförvärv

Amasten har under 2018 genomfört fastighetsförvärv i Sundsvall och Umeå till ett sammanlagt fastighetsvärde om 703 mkr.

Förvärvet i Sundsvall omfattar 21 fastigheter med 407 lägenheter och en total uthyrningsbar area om 42 531 kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till 51 mkr.

I Umeå förvärvades två fastigheter med totalt 77 lägenheter fördelat på 2 600 kvadratmeter och ett sammanlagt hyresvärde om 5 mkr per år. Det första Riki-huset med 44 lägenheter invigdes den 15 november. Det andra Riki-huset färdigställs under 2019 med beräknad inflyttning under september.

Fastighetsförsäljningar

Under året har Amasten avyttrat fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 498 mkr.

Under fjärde kvartalet såldes fem fastigheter i Ronneby för ett sammanlagt fastighetsvärde om 254 mkr till Studentbolaget i Sverige AB. Fastigheterna omfattar 12 500 kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 21 mkr per år. Utöver försäljningen till Studentbolaget i Sverige AB har ytterligare fyra fastigheter i Ronneby sålts för ett sammanlagt fastighetsvärde om 25 mkr.

Under året såldes 15 fastigheter omfattande 35 000 kvadratmeter i Härnösand till ett sammanlagt fastighetsvärde om 206 mkr. Försäljningen innebar att Amasten sålde merparten av beståndet på orten och avtalade även om försäljning av den kvarvarande fastigheten.

I Skinnskatteberg har 30 av 65 villor avyttrats till ett sammanlagt fastighetsvärde om 10 mkr. Utöver ovanstående försäljningar har tre mindre fastigheter avyttrats i Kvidinge, Torsås och Mörbylånga för ett sammanlagt fastighetsvärde om 3 mkr.

Under det fjärde kvartalet har Amasten avtalat om försäljning av nio fastigheter i Skåne och Karlskoga till Fastator samt tre fastigheter i Timrå till Offentliga hus omfattande totalt 34 000 kvadratmeter till ett sammanlagt fastighetsvärde om 239 mkr. Fastigheterna planeras frånträdas under första kvartalet 2019.

Hyresgäster

Hyror och hyresgäster

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder och lokaler. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat negativt.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Största hyresgästen svarar för 2,8 procent av totala hyresintäkter, den

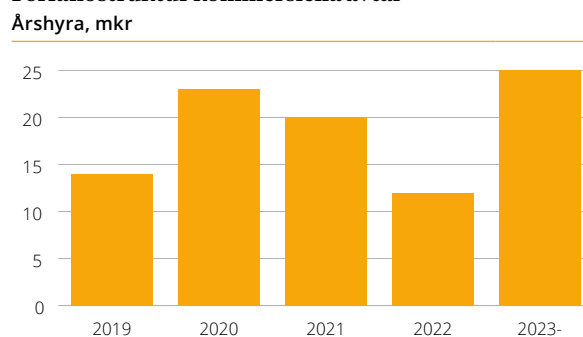
största icke kommunalt eller statligt finansierade står för 1,5 procent och de tio största svarar för 13,0 procent av hyresvärdet. Per utgången av året hade bolaget hyresavtal omfattande 2 759 lägenheter, 387 kommersiella kontrakt och 1 873 parkeringar.

Hyresintäkter från statligt eller kommunalt finansierad verksamhet svarar för 30 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Årshyra, mkr	Andel
2019	107	14	5 %
2020	140	23	8 %
2021	79	20	7 %
2022	34	12	4 %
2023-	27	25	9 %
Summa	387	94	33 %
Bostad	2 759	189	65 %
Parkering	1 873	6	2 %
Summa	5 019	289	100 %

Förfallostruktur kommersiella avtal



Årshyra per hyresgäst

10 största hyresgästerna	Årshyra, mkr	Andel
Sala Kommun	8	2,8 %
Timrå Kommun	6	2,2 %
Dagab Inköp och Logistik AB	4	1,5 %
Eson Pac Sweden AB	4	1,2 %
Finspångs Kommun	3	1,1 %
ICA Sverige AB	3	1,0 %
Umeå Kommun	3	0,9 %
Arbetsförmedlingen	2	0,8 %
Coop Nord Ekonomisk förening	2	0,8 %
Swedbank AB	2	0,8 %
10 största hyresgästerna	38	13 %
-varav stat och kommun	23	8 %
Övriga	56	19 %
-varav stat och kommun	6	2 %
Kommersiella avtal	94	33 %
Bostad	189	65 %
Parkeringar	6	2 %
Total	289	100 %

Årshyra per lokaltyp

Lokaltyp	Årshyra, mkr	Återstående avtalstid, år
Butik	24	3,5
Kontor	43	4,0
Restaurang	10	2,5
Lager	1	1,1
Industri	5	8,9
Samhälls	12	6,1
Summa	94	4,5

Nyproduktion av bostäder



Riki Bostad

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bostad. För tre år sedan grundades Riki med idén om ett nytänkande och kostnadseffektivt byggsystem med kort produktionstid som gör att fler fastighetsägare kan investera i nyproduktion. Amasten förvärvade Riki Bostad under hösten 2018. Riki Bostad bygger lägenheter åt Amasten och producerar även bostäder åt andra fastighetsägare. Vid utgången av 2018 hade Riki Bostad 87 lägenheter under produktion i Umeå och Timrå.

Per den 10 april har Riki Bostad ytterligare 365 planerade lägenheter under produktion.

Kostnadseffektivt

Vi vill göra något åt bostadsbristen och det är kostnadseffektiva lägenheter som efterfrågas. Genom att producera lägenhetsmoduler industriellt sänker vi produktionskostnaden och kan därmed erbjuda hyresrätter och bostadsrätter till lägre hyres- och prisnivåer.

Kort produktionstid

Från projektstart till inflyttning tar det cirka tio månader att producera husen. Den kortare produktionstiden beror på att grundläggningsarbetet startas samtidigt som de färdigredda modulerna byggs i fabriken. Endast installationer, rördragningar och

tak- och fasadmontage görs på byggarbetsplatsen. Tidsåtgången kan jämföras med halvprefabricerade bostäder som har en produktionstid på cirka 18 månader. Den kortare byggtiden gör att kostnaden blir lägre och leder till mindre störningar under byggnation för boende i område.

Kvalité

Lägenhetsmodulerna projekteras, byggs och kvalitetssäkras under svensk projektledning i fabrik.

Lägenheterna har god inomhusmiljö och är av god svensk standard med parkettgolv, Veneta Cucine-kök och bänkskiva av granit samt vitvaror från Electrolux. Badrummen har golvvärme och är helkaklade. Konceptet bygger på ett antal standardmoduler som går att variera till en mängd olika hustyper.

Eftersom fasaden görs på plats blir gestaltningen av husen mycket flexibel.

Miljö

Materialvalen och det industriella byggandet ger en lägre miljöpåverkan. Husen är klädda med en mycket effektiv isolering för högsta möjliga energiprestanda, och de kan förses med sedumtak och solceller. Energiförbrukningen understiger Boverkets riktlinjer.

Husen har från- och tilluftssystem med värmeåtervinning. Målsättningen är att varje projekt ska bli miljöcertifierat.

Finansiering

Eget kapital och soliditet

Det egna kapital har under året ökat med 289 mkr och uppgick till 1 197 mkr vid utgången av året. Apportemissioner i samband med förvärvet av Riki Bostad AB och Tvättbjörnen Förvaltning AB har ökat det egna kapitalet med 93 mkr. Soliditeten uppgick till 30 procent (28). Substansvärdet per stamaktie har under året ökat med 0,81 till 6,09 kronor per aktie (5,28).

Räntebärande skulder och likviditet

Koncernens räntebärande skulder har i samband med fastighetsförvärv ökat med 291 mkr och uppgick vid utgången av året till 2 505 mkr (2 214). Lån från banksektorn uppgick till 2 080 mkr (1 752) och övrig finansiering, vilken vid utgången av året endast avsåg ett utestående obligationslån, uppgick till 425 mkr (462).

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till investeringar i fastigheter, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har sänkts till 64 procent (66).

Genomsnittlig räntenivå har under året sänkts och uppgick till 2,64 procent (2,80). Genomsnittlig kapitalbindningstid har ökat från 2,4 år till 4,1 år. Genomsnittlig räntebindningstid har sedan årsskiftet minskat från 4,7 månader till 3,7 månader. Räntetäckningsgraden för året har ökat och uppgick till 1,63 (1,31).

Efter utgången av året har bolaget ingått en räntesäkring vilket medför att räntebindningstiden ökar till 11,1 månader.

Likviditeten uppgick vid utgången av året till 109 mkr (197).

Räntebärande skulder per 2018-12-31

Bankfinansiering	Kapitalbindning			Räntebindning		
	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta, %
2019	1 184 143	23 387	1,97	1 904 801	37 306	1,96
2020	536 757	9 198	1,71	150 140	2 817	1,88
2021	159 989	3 371	2,11	25 000	890	3,56
2022	-	-	-	-	-	-
2023-	199 051	5 057	2,54	-	-	-
Summa/genomsnitt	2 079 940	41 013	1,97	2 079 940	41 013	1,97

Övrig finansiering

2019	425 017	25 001	5,88	425 017	25 001	5,88
Summa/genomsnitt	425 017	25 001	5,88	425 017	25 001	5,88
Total Summa/genomsnitt	2 504 957	66 014	2,64	2 504 957	66 014	2,64

Hållbart företagande



Styrning av hållbarhetsarbetet

Arbetet med hållbarhetsfrågor ska vara en naturlig del i Amastens verksamhet. Förutom att följa de lagar och regler som finns inom hållbarhetsområdet har en process för ständig förbättring av policyer och riktlinjer inrättats hos bolaget. Processen innebär en årlig revidering och uppdatering av policyer och riktlinjer där styrelse respektive ledningsgrupp ansvarar för godkännande och publicering. Vidare görs en riskbedömning inom hållbarhetsområdet varje år och i många fall löpande månadsvis.

Amasten har undertecknat FN:s 10 Global Compact-principer och åtar sig därmed att främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn, och antikorrupcion; en årlig revision har inrättats för att utreda hur Amasten presterar i frågorna. Denna mynnar ut i en handlingsplan där de aktiviteter som skall

genomföras under verksamhetsåret identifieras för att minska eller eliminera områden där bolaget inte når upp till målen. Med anledning av detta åtagande förväntar vi oss att våra leverantörer, precis som vi, följer internationell lagstiftning och respekterar de internationella konventioner och riktlinjer som är grunden för FN:s Global Compact. Förutom Global Compact arbetar vi även med Agenda 2030 mot de 17 globala målen.

Amastens hållbarhetsarbete bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda hållbarhetspolicyen. Denna lägger grunden för vårt arbete och går i linje med våra mål och övriga policyer för att styra bolaget i en långsiktigt hållbar riktning.

Intressentdialog

För att konkretisera och effektivisera hållbarhetsarbetet har Amastens mest väsentliga och relevanta frågor inom hållbarhet fastställts internt. Tillsammans med våra viktigaste externa intressenter har dessa frågor givit riktning för framtagandet av bolagets styrande dokument.

De utvalda intressentgrupperna 2018

- » Hyresgäster
- » Samhälle
- » Ägare
- » Medarbetare
- » Långgivare
- » Leverantörer



Intressentdialogen genomfördes med hjälp av en extern part som ställde frågor genom en enkät till ett antal utvalda för respektive intressentgrupp. Reaktionen från respondenterna gällande intressentdialogen har varit mycket positiv och vi kommer att arbeta vidare med resultaten. Målet är att årligen utvärdera resultatet i intressentdialogen för att löpande fånga upp förändringar som är väsentliga för Amastens hållbarhetsarbete framgent.

” 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. ”

Väsentliga frågor

Genom att sträva efter att uppnå och utveckla beskrivna hållbarhetsaspekter vill vi utveckla bolaget på lång sikt. Då bolagets hållbarhetsaspekter spänner över stora områden är förhoppningen att detta även ger goda effekter för bolagets hyresgäster, samhället, ägare, medarbetare, långivare och leverantörer.

Amasten vill genom ett ansvarsfullt företagande skapa ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbara lösningar tillsammans med våra intressentgrupper. Vi har ett uttalat fokus att hela tiden vara nära våra intressenter för att verka proaktivt och därigenom skapa en sund affär.

Amastens väsentliga hållbarhetsfrågor är:

– Ekonomiskt:

- » Kundnöjdhet
- » Att skapa och leverera ett direkt ekonomiskt värde

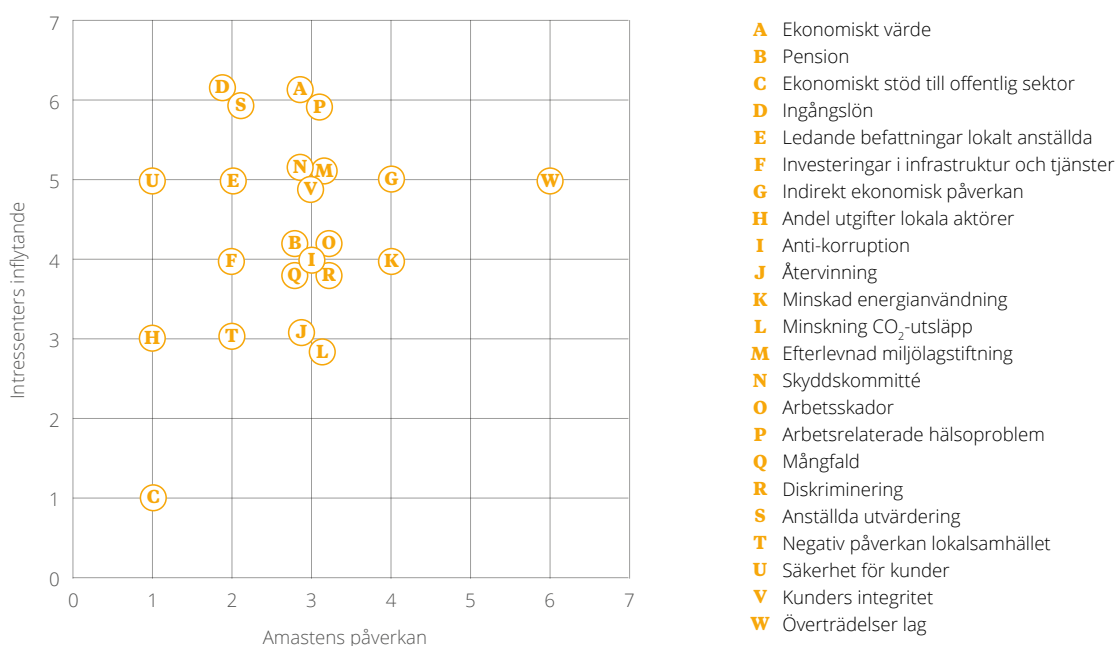
– Socialt:

- » Medverka till en positiv samhällsutveckling i de orter vi verkar
- » Skapandet av trygga och säkra boendemiljöer
- » Nöjda medarbetare och sund arbetsmiljö
- » Goda och etiska relationer med omvärlden
- » Ansvarsfulla leverantörer

– Miljömässigt:

- » Kontinuerligt minskande av bolagets miljömässiga avtryck
- » Att välja förnybara energikällor och göra bättre materialval
- » Effektivisering av energiförbrukningen
- » Minimering av avfall

Väsentlighetsanalys



Affärsmodell

Bolagets affärsmodell är en vidare beskrivning av hur affärsidén genomförs och efterlevs.

Amasten ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Vi ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder till Sveriges tillväxtkommuner. Vi är medvetna om att hur vi bedriver vår verksamhet påverkar morgondagen. Vi arbetar ständigt efter FN:s Global Compact och de globala 2030-målen och strävar efter att minimera vår negativa inverkan, såväl miljömässigt, som ekonomiskt och socialt. Att våra hyresgäster upplever trygghet och trivsel är centralt för vår verksamhet.

För att säkerställa en god etik inom bolaget har vi tagit fram interna styrande dokument såsom policyer och rutiner. I rollen som fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning, rekrytering och val av leverantörer särskilt viktiga. Policyer och rutiner är tänkta att vägleda och säkerställa respektfulla och affärsmässiga relationer och samtidigt minimera riskerna för exempelvis diskriminering och korrupktion. De styrande dokumenten är tillsammans med bolagets värdeord, TIA: Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap, tänkta att skapa goda relationer och en god företagskultur vilket i sin tur skapar långsiktiga värden för bolaget och dess ägare.

Inköp

Amasten jobbar med leverantörer inom både produkt- och tjänstesektor. Ett kontinuerligt arbete pågår i syfte att optimera verksamheten och relationen till våra leverantörer; detta med syfte att få bättre kostnadseffektivitet och mindre miljöbelastning. Genom att skapa centrala avtal kan volymfördelar nås och produktsortiment standardiseras. Vid val av leverantörer samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att lagar och myndighetskrav följs såväl som bolagets beslutade policyer och riktlinjer.

Under år 2018 har utvalda leverantörer involverats i bolagets intressentdialog. Utfallet av svaren visar att bolaget har goda relationer med leverantörerna samt att det finns stor potential att förbättra flera samarbeten ytterligare. Ledningens beslut att införa nya policyer, en uppförandekod samt en så kallad visseblåsarfunktion är tänkt att förtydliga och förbättra arbetet med inköp och leverantörsrelationer samt minska framtida risker.

Leverantörer

Leverantörerna återfinns i en bred bemärkelse inom fastighetsbranschen, byggbranschen, energi och media. Såväl stora entreprenadföretag som små

leverantörer av tjänster och förnödenheter utgör leverantörsbasen. Företagets inriktning är att jobba konceptuellt med utveckling av befintligt fastighetsbestånd, för att underlätta för samtliga inblandade parter samt säkerställa kvaliteten i genomförande och slutresultat.

Effektiva logistiklösningar är en grundläggande förutsättning för att uppnå en god kostnadseffektivitet. Ett exempel är vårt koncept för lägenhetsrenoveringar, där stor vikt har lagts vid miljövänliga material, energibesparande funktioner och minimering av materialtransporter till byggstället.

Målsättning

I syfte att effektivisera inköpen till bolaget har Amasten som målsättning att bl.a. minska antalet leverantörer, öka andelen centrala avtal, genomföra kostnadsbesparingar samt skapa administrativa effektiviseringar. Vi ställer höga krav på våra leverantörer vad gäller efterlevandet av vår uppförandekod samt arbetet mot FN:s Global Compact-principer. Större volymer och färre leverantörer kan bidra med en del av dessa effekter – standardisering av tjänster och varor samt samordning av logistik och transporter bidrar till ytterligare positiva effekter.

I fokus står alltid totalkostnaden för ett inköp. Här tas hänsyn till kvalitet, service, logistik, miljö och pris. En sammanvägning av de ingående komponenterna leder till beslut om vilken leverantör, vara eller tjänst som ska väljas. Under avtalstiden görs kontinuerliga uppföljningar av leverantörens förmåga att uppfylla överenskommelsen.

Ekologisk hållbarhet

Amastens miljöbelastning är till största del kopplad till bolagets fastigheter. Den övergripande ambitionen i Amastens verksamhet är att den ska bedrivas på ett så resurssnålt sätt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på vår miljö. Detta görs bl.a. genom att tillämpa försiktighetsprincipen, något som även krävs enligt FN:s Global Compact. Miljöbelastningen av fastighetsel och uppvärmning av fastigheterna har ett stort fokus där vi ser stora möjligheter till förbättring. Inom ramen för Amastens kontinuerliga arbete skall hänsyn till miljön vara en naturlig del. Tillsammans med hyresgäster, leverantörer och partners kan vi göra skillnad. Bolaget ska uppnå ständig förbättring genom utbildning av medarbetare och kontinuerlig utvärdering av miljöarbetet. Vårt grundkrav är att miljöarbetet ska uppfylla rådande miljölagstiftningar. Under år 2018 har Amasten genomfört ett antal aktiviteter i syfte att öka vår ekologiska hållbarhet. Bolaget köper sedan



tidigare grön ursprungsgaranterad el från förnybara källor som sol, vind, vatten. Valet av ursprungsgaranterad el innebär att våra koldioxidutsläpp blir noll gällande elförbrukning. För att minska det ekologiska avtrycket av avfall har satsningar på källsortering och byggande av miljöhus genomförts.

Amastens miljöarbete

Under år 2018 har ett antal projekt genomförts i beståndet för att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen. Investeringarna har bestått i omfattande fönsterbyten för att uppnå både lägre energianvändning och bättre inomhusklimat, uppkoppling av styrsystem för effektivare hantering av fastigheter på distans och för att möjliggöra injustering av värmesystemen. Ett riktat arbete med inventering och upphandling avseende avskaffandet av egen oljeeldning för uppvärmning och varmvatten har genomförts och beviljats stöd av Energimyndigheten i form av Klimatklivet; projekten kommer slutföras under år 2019.

Under året har renovering och installation av FTX/luftvärmepumpslösningar samt satsning på LED-belysning börjat ge effekt. Förvaltningsorganisationen har under år 2018 utbildats på plats för att öka

kunskap och förståelse för hur vi tillsammans kan jobba aktivt för att spara energi och hitta energibesparingspotential i vårt bestånd. Fastighetsskötarna har under året blivit mer aktiva i att föreslå förbättringar och ändringar. Arbetet sker löpande och genom energiuppföljningssystemet får de direkt återkoppling på sina insatser.

Amastens miljömål

– Minskning av energiförbrukning

Amastens övergripande energimål för verksamheten är att bolaget skall minska mängden inköpt energi per m²/Atemp med 20 procent till och med år 2023. Målsättningen grundades i projektet Energijakten 2018 och löper på 5 år med år 2018 som referensår.

– Vatten

Amastens vattenbesparande arbete har under år 2018 innefattat installation av snålspolande utrustning i våra lägenheter. Detta genomförs löpande i samband med renoveringen av våra lägenheter såväl som i riktade projekt för en hel fastighet.

Energiuppföljningssystemet som införts under år 2018 har också till uppgift att samla statistik som skall ligga till grund till framtida satsningar på

vattenbesparingsåtgärder i beståndet. Bolaget har även tagit fram en ny standard för hur vi övervakar fastigheternas förbrukning av varmvatten i samband med ombyggnad av undercentraler. Detta kommer ge viktig statistik för framtida projekt i syfte att kunna minska energi och vattenanvändning ytterligare.

– Utsläpp

Syftet med Amastens energimål är att spara energi och därigenom koldioxidutsläpp. Genom att uteslutande köpa el från förnybara källor samt genomföra energiprojekt minskar Amastens mängd koldioxidutsläpp. Effektiv styrning och uppföljning av vår verksamhet är basen i vår filosofi och detta har Amasten genom Energijakten 2018 etablerat i organisationen. Vi tror att vi har stora chanser att tillsammans med våra leverantörer lyckas minska klimatavtrycket.

– Solceller

Amasten har under år 2018 inventerat sitt bestånd gällande möjligheterna att producera solel samt tagit fram en modell för att beräkna investeringarnas effekt på miljö och lönsamhet. Stor vikt har lagts vid att hitta standardiserade beräkningsunderlag för att genomföra så effektiva projekt som möjligt. Handlingar för solcellsstöd har lämnats in för att förbereda projekten med störst potential. Förutom detta är solceller en del av konceptet när Amastens dotterbolag Riki bygger bostadshus.

– Avfallssortering

För att minska påverkan på miljön från avfall möjliggör Amasten sopsortering i de kommuner där dessa tjänster finns tillgängliga, genom lättillgängliga miljöhus eller sopsorteringsrum.

Projekt Energijakten

Arbetet med Energijakten 2018 har belyst vikten av aktiv förvaltning av våra fastigheter för att minska förbrukning och utsläpp. Genom månatlig avstämning av förbrukning, justeringar och ändringar med fastighetsskötare och fastighetschef samt central energicontroller har fokus på arbetet ökat väsentligt.

Vissa fastigheter har minskat sin förbrukning markant genom injustering och aktiv förvaltningsorganisation vilket visar behovet av dessa aktiviteter. Energijakten var också starten på och införandet av energiledningssystem i verksamheten.

Energiledningssystemet ger en ögonblicksbild så väl som historisk statistik gällande värme-, el- och vattenförbrukningen i beståndet. Systemet möjliggör även redovisning av koldioxidutsläpp kopplat till fastighetsförvaltningen för tydligare uppföljning av vår verksamhets påverkan på miljön. Förutom

energiledningssystemet har en ny driftportal för fastighetsövervakning utvecklats med driftbilder avseende inomhusklimat, vattentemperaturer, undercentraler och fläktar. Det nya arbetssättet kommer att vara både kostnads- och tidsbesparande då reaktionstiden kommer att förkortas samt driftportalen ge förvaltningen bättre förutsättningar att arbeta förebyggande med frågan.

” En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. ”

BRUNDTLANDRAPPORTEN, 1987

Ekologiska risker och styrning

Amastens energimål är tydliga och om vi inte uppnår dessa kan miljöbelastningen bli onödigt hög. Projekten på energiområdet är komplexa och effekterna visas inte sällan med viss eftersläpning. Externa faktorer som bolaget inte självt kan råda över påverkar också utfallet i energiprojekten, såsom pris- och lagändringar. Amasten har under år 2018 satsat mycket resurser på att införa effektiv uppföljning av energiprestanda inom förvaltningsorganisationen.

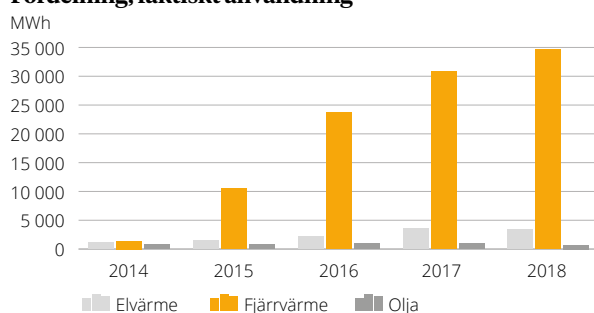
System för insamling av mätdata från el, fjärrvärme och vatten har upphandlats och införts i det löpande arbetet. Arbetet med energioptimering sker löpande på månadsbasis där central organisation tillsammans med lokal förvaltning aktivt analyserar utfall och åtgärder för att minska förbrukningen och belastningen av miljön. Syftet med upplägget är att harmonisera energiarbetet och dra nytta av erfarenheter från olika delar av landet så att besparingen kan bli så stor som möjligt. Arbetet under år 2018 har bestått av att skapa kontroll i respektive fastighet och förstå hur energisystemet fungerar samt vilka brister som finns och vilka åtgärder som är möjliga. Organisationen har under år 2018 tagit fram modeller för att beräkna lönsamhet i energieffektiviseringsprojektet baserade på tillgängliga modeller bland annat från BeBo och Mälardalens högskola – detta för att förbereda för ytterligare åtgärder och få kunskapsutbyte i organisationen gällande effektiva åtgärder.

Energi och koldioxidutsläpp

Värmeanvändning, normalårskorrigerad	2014	2015	2016	2017	2018
GWh	3,5	13,6	27,9	37,2	40,2
kWh/m ² Atemp	108,6	119,9	118,5	122,3	122,3

Fastighetsel	2014	2015	2016	2017	2018
GWh	2,5	4,0	6,3	6,3	6,8
kWh/m ² Atemp	24,5	21,9	24,0	22,6	22,6

Fördelning, faktiskt användning



CO ₂ Värme	2017	2018
ton	2 079,3	2 389,8
kg/m ²	7,5	7,5

CO ₂ El*	2017	2018
ton	0	0
kg/m ²	0	0

* Amasten köper endast 100 procent grön el från vatten-, vind-, sol- och biokraft och släpper därför inte ut någon koldioxid i samband med elförbrukning.

Social hållbarhet

Amastens sociala ansvar bygger på goda relationer med våra intressenter. Vi tror att vårt åtagande som ansvarsfull och utvecklande fastighetsägare bidrar till att skapa både trivsel och trygghet. Genom vårt arbete på ett stort antal orter runt om i landet bidrar vi till att utveckla samhället positivt både för vår personal och våra hyresgäster.

Risker och styrning

Risk för låg kundnöjdhet och lågt medarbetarindex är två viktiga områden som Amasten prioriterar och arbetar strukturerat med. Vår hållbarhetspolicy beskriver övergripande vårt arbete inom de sociala frågorna. Bostaden och dess närmiljö är viktig för människors välmående; genom att ta ett aktivt socialt ansvar vill vi bidra till en positiv utveckling i våra bostadsområden. Trygghet och trivsel i boendet är

Utsläpp av växthusgaser

Direkta utsläpp från egen-ägda fordon och användning av bränslen (Scope 1), 2018

49 ton

Indirekta utsläpp från inköpt el, värme (Scope 2), 2018

2 390 ton

Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3), 2018

240 ton

Notiser

- A) Statistiken är framtagen med prognosfunktion i energiuppföljningssystemet och är normalårskorrigerad; Om något värde saknas fyller systemet automatiskt i estimerat värde.
- B) CO₂-värdena är framräknade med värden från Energiföretagarnas värden för år 2017, vilka är CO₂-ekvivalenta värden. Öresundskraft är enda leverantör som har uppdaterade värden för år 2018 – för de mätarna används således 2017 års miljövärden för år 2017 och 2018 års miljövärden för år 2018. Värmen är alltid normalårskorrigerad förutom fördelning mellan olja, el- och fjärrvärme som utgörs av faktiska värden.
- C) Värdet för energi och koldioxid för dotterbolaget Riki är exkluderat från statistiken ovan.

prioriterade frågor – kundnöjdhet följs upp löpande genom analys av våra ärenden.

Våra medarbetare är viktiga för att vi ska lyckas bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Några viktiga områden som har stor påverkan på resultatet är vårt arbete med den gemensamma värdegrunden i våra styrande dokument och ett tydligt ledarskap. En rutin för hantering av eventuella diskrimineringsärenden finns i vår visuellblåsarprocess. Inga sådana fall har rapporterats under året.

Medarbetare

För att Amasten som företag ska må bra måste dess personal också göra det. Under årets medarbetarundersökning har våra arbetstagare genomgående skattat Amasten som arbetsplats högt. Ledarskap och samarbete i arbetsgrupp fick högst betyg vilket vi är mycket stolta över.

Eftersom motion och välbefinnande går hand i hand uppmuntrar vi samtliga medarbetare att nyttja det friskvårdsbidrag vi erbjuder. Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Samtliga medarbetare ska ha lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter oavsett könstillhörighet, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Bolaget dokumenterar jämställdhetsarbetet i en jämställdhetsplan som uppdateras varje år. Planen fungerar som stöd och vägledning för samtliga medarbetare i det gemensamma jämställdhetsarbetet.

Riktlinjer

- » Kvinnor och män har rätt till lika lön för likvärdigt arbete.
- » Ingen ska bli utsatt för trakasserier. Med trakasserier menas varje ovälkommen sexuell påstötning eller uttalande.
- » Medarbetare ska kunna förena arbete med ansvar för hem och barn.
- » Alla medarbetares erfarenheter och kunskaper ska tas tillvara.
- » Kvinnor och män ska ha samma möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling i arbetet.

Samhälle - Alla behöver en trygg bostad

Med våra hyresgäster i fokus vill vi bidra till ett hållbart och tryggt samhälle. Vårt sociala engagemang koncentrerar vi främst till områden som utbildning, arbete och bostäder. Vi driver egna projekt inom ramen för vår verksamhet men samverkar även med andra aktörer för att tillsammans kunna göra skillnad.

Det sociala arbetet är viktigt för att stärka utvecklingen i våra bostadsområden. Vi ser goda effekter av att lyssna till våra hyresgäster och samtidigt involvera dem i frågor som handlar om deras närmiljö. Resultatet blir ett ökat ansvar i boendet och minskar både skadegörelse och omflyttningar.

Genom att ge möjlighet till en meningsfull sysselsättning och arbetslivserfarenhet kan vi bidra på ett positivt sätt; varje sommar erbjuder vi sommarjobb för ungdomar som får prova på hur det är att arbeta med fastigheter i form av enklare skötseluppgifter. Samtidigt som det ger värdefull erfarenhet av arbetslivet kan det också vara en ögonöppnare för att arbeta inom fastighetsbranschen i framtiden.

Under året har vi även stöttat Läxhjälpens digitaliseringsprojekt för att nå fler i behov av läxhjälp på orter där det inte finns högskola/universitet.

Boendemiljön har betydelse för människors möjlighet att leva ett tryggt och bra liv. En del av tryggheten är att vara tillgänglig för våra hyresgäster. Under året har en ny hemsida lanserats med funktioner för serviceanmälan, informationsutbyte, hyresavier och att söka bostad. Amasten har även valt att erbjuda internetuppkoppling som ingår i lägenhetshyran till en stor del av våra hyresgäster i vårt bestånd för att ytterligare minska tröskeln till de möjligheter som tillgång till internet ger.

Våra kunders integritet

Vi vill att alla våra kunder ska känna sig trygga med att vi hanterar deras personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt och skyddar deras integritet. Genom vår integritetspolicy informerar vi våra kunder närmare om hur vi på olika sätt tillvaratar deras berättigade intressen av integritetsskydd.

Hållbarhetsrapport 2018

Denna rapport är influerad av GRI Standards och är Amastens första hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetspolicy och hållbarhetsmål gäller även för Amastens helägda dotterbolag. Rapporten har granskats av Mikael Ikonen, Ernst & Young AB, se sid 58. För sidhänvisningar hänvisas till GRI-index på sid. 19-20.

GRI-index

Generella upplysningar

GRI-indikator	Rubrik	Kommentar	Sida
102-1	Organisationens namn	Amastens Fastighets AB	26
102-2	Varumärken, produkter och tjänster		3
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	62
102-4	Verksamhetens lokalisering	Sverige	6
102-5	Ägarstruktur och företagsform		22-23
102-6	Marknadsfördelning för bolagets verksamheter		6
102-7	Organisationens storlek		5, 9, 21
102-8	Information om anställda		21
102-9	Organisationens leverantörskedja		14
102-10	Väsentliga förändringar i leverantörskedjan		14
102-11	Försiktighetsprincipen		14
102-12	Externa initiativ organisationen stödjer	FN:s Sustainable Development Goals, FN:s Global Compact, Läxhjälp	
102-13	Aktiva medlemskap	FN:s Global Compact, BeBo	
102-14	VD-ord		2
102-16	Värderingar, etiska principer, standarder och uppförandekoder		12, 18
102-18	Bolagsstyrning, organisationsstruktur		62-67
102-40	Intressentgrupper		12
102-41	Kollektivavtal	100 procent	18
102-47	Lista över bolagets väsentliga frågor		13
102-48	Orsak till ändringar i informationen i rapporteringen	Ej relevant då detta är Amastens första hållbarhetsredovisning	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	Ej relevant då detta är Amastens första hållbarhetsredovisning	
102-50	Redovisningsperiod	1 jan 2018-31 dec 2018	
102-51	Datum för senaste redovisning	Ej relevant då detta är Amastens första hållbarhetsredovisning	
102-52	Redovisningscykel	Årlig	
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen och dess innehåll	Magnus Jägre, Hållbarhetschef	
102-54	Val av rapporteringsnivå	GRI-influerad	
102-55	GRI-index		19

Frågespecifika upplysningar

GRI-indikator	Rubrik	Kommentar	Sida
GRI 200: Ekonomiska standarder			
201-1	Skapat och genererat direkt ekonomiskt värde		4
205-2	Riktlinjer för identifiering och hantering av intressekonflikter	Under 2019 har rutin angående visselblåsning införts på företaget. Under året planeras även utbildning i ämnet.	17
205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Inga rapporterade fall	17
GRI 300: Miljöstandarder			
302-4	Minskad energianvändning		17
305-1	Direkta utsläpp från egenägda fordon och användning av bränslen (Scope 1)		17
305-2	Indirekta utsläpp från inköpt el, värme (Scope 2)		17
305-3	Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3)		17
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp		17
307-1	Fall av bristande efterlevnad av miljörelaterade lagar och regler	Inga rapporterade lagöverträdelser	
GRI 400: Sociala standarder			
403-9	Arbetsrelaterade skador	Inga rapporterade fall av arbetsrelaterade skador	
403-10	Arbetsrelaterade hälsoproblem		17-18, 21
405-1	Mångfald inom styrelse, ledning och anställda		21
406-1	Diskriminering	Inga rapporterade fall	17-18, 21
418-1	Klagomål gällande överträdelser av kundsekretess/förlust av kunddata	Inga rapporterade fall	18
419-1	Fall av bristande efterlevnad av sociala och ekonomiska lagar och regler	Inga rapporterade överträdelser	

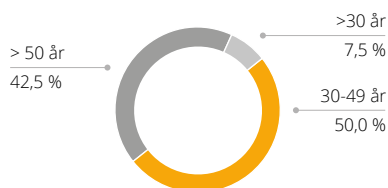
Organisation och medarbetare

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 40 personer totalt i koncernen, varav 30 män och 10 kvinnor. Vid 2018 års medarbetarundersökning uppgick NMI (Nöjd Medarbetarindex) till 4,4 av 5.

Könsfördelning



Åldersfördelning



Frisknärvaro



Organisation

Medarbetarna anser att trivseln och samarbetet kollegor emellan samt chefernas ledarskap är särskilt väl fungerande. Ingen av de anställda angav att de upplever diskriminering, sexuella trakasserier, mobbing eller kränkningar på arbetsplatsen.

Under 2018 har en ny ledningsgrupp tillträtt i bolaget. Den nya ledningsgruppen består av Jan-Erik Højvall, VD, Hans Ragnarsson, CFO, Mikael Rånes, Förvaltningschef, Ellen Reichard, Affärsutvecklingschef Magnus Jägre, IT-Hållbarhetschef samt Malin Arnbom, Kommunikationsansvarig.

VD har det övergripande ansvaret för organisationen och sköter via övriga ledningsgrupp all väsentlig ekonomifunktion och bolagets centrala verksamhet. Amastens förvaltningsorganisation har under 2018 genomgått en förändring från att vara extern till främst egen organisation. Förändringen medför starkare lokal närvaro med ett delegerat arbetssätt.

Ekonomiavdelningen har under 2018 övergått till intern organisation, för att spara kostnader och få bättre kontroll.

Förvaltningsorganisation

Amastens förvaltningsorganisation är indelad i fyra fastighetshubbar; Sundsvall, Mälardalen, Finspång och Blekinge. 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 egen och externa fastighetsskötare.

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

Amasten har en stark samordning centralt för att säkerställa att bolagets värdegrund, förvaltningsfilosofi och arbetsmetodik genomsyrar alla medarbetare oavsett anställningsform.

Amastens aktier

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

Aktiekursutveckling och handeln i aktierna

Aktiekursen vid årets utgång uppgick till 4,25 kr per stamaktie (3,39) vilket motsvarar ett börsvärde om 743 mkr (523). Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under året till 142 373 stamaktier (147 026) eller 573 987 kronor (658 485). Preferensaktiens aktiekurs uppgick vid kvartalets utgång till 309 kr (315) vilket motsvarar ett börsvärde om 247 mkr (252). Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under året till 941 preferensaktier (650) eller 285 839 kronor (203 107). Det samlade börsvärdet per årets utgång uppgick till 990 mkr (969).

Aktiekapitalet

Vid utgången av året uppgick antalet aktier till 175 684 005 aktier, fördelat på 174 884 005 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 per kvartalets utgång uppgick till 12 151 stycken.

Utdelning

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.

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för stamaktierna.

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0005034550
Kortnamn AMAST PREF
ISIN-kod SE0005933322

2018-12-31	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	4,25	309
Börsvärde	743 257 021	247 200 000
Genomsnitt antal omsatta aktier	142 373	941
Genomsnitt omsättning	573 987	285 839
Genomsnittligt antal utestående aktier	159 925 672	800 000

Skillnaden mellan redovisat antal utestående aktier och aktiekapital beror på en pågående registrering av aktier hos Bolagsverket vilket registrerats först efter årets utgång.

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2018-12-31	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital i %	Röster i %
Sterner Stenhus Fastigheter AB	30 005 836	0	30 005 836	17,1 %	17,1 %
Ålandsbanken i ägares ställe	28 039 080	1 780	28 040 860	16,0 %	16,0 %
Tvättbjörnen Holding AB	20 500 000	0	20 500 000	11,7 %	11,7 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	14 422 836	0	14 422 836	8,2 %	8,2 %
BNY MELLON (FORMER MELLON), W9	11 089 973	0	11 089 973	6,3 %	6,3 %
Hembla AB	10 000 000	0	10 000 000	5,7 %	5,7 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	4 578 449	105 808	4 684 257	2,7 %	2,6 %
SEB Life International	4 516 060	0	4 516 060	2,6 %	2,6 %
Alfred Berg	2 941 243	0	2 941 243	1,7 %	1,7 %
Jensen Invest AB	2 000 000	20 000	2 020 000	1,1 %	1,1 %
Jan-Erik Höjvall*	1 970 274	9 503	1 979 777	1,1 %	1,1 %
Summa	130 063 751	137 091	130 200 842	74,1 %	74,3 %
Övriga	44 820 254	662 909	45 483 163	25,9 %	25,7 %
Total	174 884 005	800 000	175 684 005	100 %	100 %

*Privat och via bolag

Blivande bibliotek i Finspång



Aktuell intjäningsförmåga



Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Amastens intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis per 31 december 2018. Intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för kommande tolv månadersperiod, utan baseras enbart på bolagets fastighetsbestånd beaktat avtalade försäljningar per bokslutsdatum exklusive intressebolag.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2018, bedömda fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna. Finansnettot är baserat på räntebärande skulder och finansiella tillgångar per den 31 december 2018 med gällande räntevillkor vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

Intjäningsförmåga per 31 december 2018 publicerad 22 februari 2019

	mkr
Intäkter	269
Fastighetskostnader	-123
Driftsöverskott	146
Central administration	-23
Finansnetto	-65
Förvaltningsresultat	59
- Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
- Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	43
Antal stamaktier	174 884 005
Förvaltningsresultat per stamaktie	0,24

Förvaltningsberättelse

	Sid
Förvaltningsberättelse	26
Koncernen	
Koncernens rapport över totalresultatet	32
Koncernens rapport över finansiell ställning	33
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	34
Koncernens rapport över kassaflöden	35
Moderbolaget	
Moderbolagets resultaträkning	36
Moderbolagets balansräkning	37
Moderbolagets förändring i eget kapital	38
Moderbolagets kassaflödesanalys	39
Noter	
Not 1 Redovisningsprinciper	40
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	43
Not 3 Intäkternas fördelning	44
Not 4 Segmentsrapportering	44
Not 5 Anställda och personalkostnader	45
Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	46
Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag	46
Not 8 Operationell leasing	46
Not 9 Finansiella intäkter	47
Not 10 Finansiella kostnader	47
Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt	47
Not 12 Resultat per stamaktie	48
Not 13 Immateriella anläggningstillgångar	48
Not 14 Förvaltningsfastigheter	49
Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar	50
Not 16 Finansiella fordringar	50
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50
Not 18 Aktiekapitalets utveckling	51
Not 19 Finansiella risker och finanspolicyer	52
Not 20 Checkräkningskredit	53
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	54
Not 23 Kassaflödesanalys	54
Not 24 Andelar i koncernföretag	54
Not 25 Fordringar hos/skulder till koncernföretag	56
Not 26 Förslag till vinstdisposition	56
Not 27 Närstående	56
Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	57
Not 29 Uppgifter om moderbolaget	57

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Amasten Fastighets AB (publ), 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier. Bolaget hade 12 151 aktieägare (12 904) per 31 december 2018.

Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden föregående år, om inte annat anges. Jämförelsebelopp för balansposter avser utgången av föregående år.

Hyresintäkter

Koncernens intäkter för 2018 uppgick till 276 mkr (274). För jämförbara fastigheter ökade intäkterna med 3,7 mkr, eller 2,0 procent. Förvärvade fastigheter har, jämfört med föregående år, ökat intäkterna med 43,0 mkr och fastighetsförsäljningarna har minskat intäkterna med 44,7 mkr. Den ekonomiska vakansgraden uppgick vid utgången av året till 9,4 procent (7,3). Justerat för lägenheter och lokaler vilka tomställts inför renovering eller konvertering uppgick den ekonomiska vakansgraden till 5,8 procent.

Den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara bostäder har under året ökat med 3,7 procent, från 949 kronor per kvadratmeter till 984 kronor per kvadratmeter. Vid utgången av året var 133 av 2 936 lägenheter outhyrda, vilket motsvarar en vakansgrad om 4,5 procent. Justerat för 109 lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansgraden till 0,82 procent. Den genomsnittliga hyran för lokaler har under året ökat med 11,4 procent och uppgick vid utgången av året till 1 017 kronor per kvadratmeter. Det sammanlagda hyresvärdet för årets nyinflyttade hyresgäster uppgick till 96 mkr och den genomsnittliga löptiden för dessa hyresavtal uppgick till 16 år.

Vid utgången av året uppgick den ekonomiska vakansgraden för lokaler till 15 procent. Justerat för lokaler vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansgraden till 13,0 procent.

Fastighetskostnader

För att förbättra jämförbarheten och för att ge en mer rättvisande bild ha en översyn av redovisningen av administrativa kostnader genomförts. I jämförelse med föregående år innebär detta att för 2018 har administrativa kostnader om 13 mkr redovisats som fastighetskostnader och inte som central administration. De totala fastighetskostnaderna uppgick till 139 mkr (141).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för året uppgick till 137 mkr (133). Förvärvade fastigheter har jämfört med föregående

år ökat driftsöverskottet med 17,0 mkr och fastighetsförsäljningar har reducerat driftsöverskottet med 17,6 mkr. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 3,7 procent, eller 3,2 mkr. Överskottsgraden för det totala beståndet uppgick till 49 procent (49).

Central administration

Årets kostnad för central administration uppgick till 34 mkr, vilket är 14 mkr lägre än föregående år. Förbättringen beror dels på att en större andel av de administrativa kostnaderna, än tidigare, för 2018 redovisas som fastighetskostnader, dels på att 2017 var belastat med avvecklingskostnader för tidigare VD och CFO.

Finansnetto

Koncernens finansnetto uppgick till -64 mkr (-66).

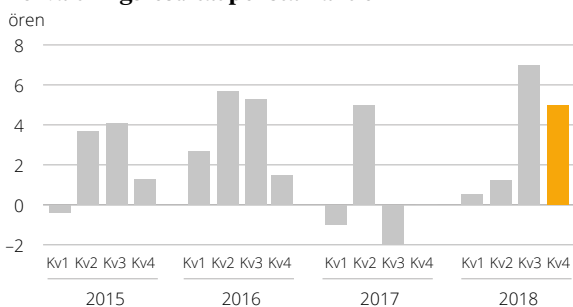
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 39 mkr (20), vilket är 19 mkr bättre än föregående år. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 0,13 kronor per aktie (0,05). Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftsöverskott för jämförbara fastigheter och på att föregående år belastats med avvecklingskostnader för tidigare VD och CFO.

Värdoförändringar förvaltningsfastigheter

Den sammanlagda värdoförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 193 mkr (41), vilket motsvarar en tillväxt om 6,3 procent. Värdeuppgången

Förvaltningsresultat per stamaktie



beror på förbättrade kassaflöden och att det genomsnittliga direktavkastningskravet sänkts med 0,40 procentenheter till 5,46 procent. Det lägre direktavkastningskravet i sin tur beror på att omförhandling och förlängning av lokalhyresavtal medfört en lägre risk i kassaflödet.

Skatt

Årets resultat är belastat med skatt om 19 mkr, varav 16 mkr avser uppskjuten skatt och 3 mkr avser skatt att betala. Uppskjuten skatt är baserad på framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande delen bedöms realiseras till den lägre skattesatsen. I årets skattekostnad ingår en uppskjuten skatteintäkt om 7 mkr till följd av framtida lägre bolagsskatt. Skatt att betala avser främst skatt i förvärvade dotterbolag vilka under året saknat koncernbidragsmöjligheter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 212 mkr (46), vilket är 166 mkr bättre än föregående år. Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror dels på ett förbättrat förvaltningsresultat, 19 mkr, dels på högre värdeuppgång för fastigheter, 152 mkr.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten ökade med 35 mkr och uppgick till 66 mkr (31). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -522 mkr (-464). Det lägre kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på fastighetsförsäljningar. Det totala kassaflödet för året uppgick till -88 mkr (8). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 109 mkr (197).

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året 183 fastigheter med en uthyrningsbar area om 312 100 kvadratmeter (330 000) och 2 936 hyreslägenheter (3 244). Verkligt värde uppgick till 3 592 mkr (3 063), vilket motsvarar 11 509 kronor per kvadratmeter (9 292). Fastighetsbeståndet har genom årets förvärv ökat i värde med 703 mkr och genom årets försäljningar minskat med 498 mkr.

Årets investering i befintliga fastigheter uppgick till 131 mkr, varav 43 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter, 28 mkr avsåg konverteringar av lokaler till lägenheter, 30 mkr avsåg uppgraderingar av lokaler. Övriga fastighetsinvesteringar avsåg energiinvesteringar om 7 mkr och nyproduktion av Riki-hus om 15 mkr. Årets värdeuppgång uppgick till 193 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 6,3 procent.

Räntebärande skulder och likviditet

Koncernens räntebärande skulder har i samband med fastighetsförvärv ökat med 291 mkr och uppgick vid utgången av året till 2 505 mkr (2 214). Lån från banksektorn uppgick till 2 080 mkr (1 752) och övrig finansiering vilken vid utgången av året endast avsåg ett utestående obligationslån uppgående till 425 mkr (462).

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har sänkts till 64 procent (66).

Genomsnittlig räntenivå har under året sänkts och uppgick till 2,64 procent (2,80). Genomsnittlig kapitalbindningstid har ökat från 2,4 år till 4,1 år. Genomsnittlig räntebindningstid har under 2018 minskat från 4,7 månader till 3,7 månader. Räntetäckningsgraden för året har ökat och uppgick till 1,63 (1,31).

Efter utgången av året har bolaget ingått en räntesäkring vilket medför att räntebindningstiden ökar till 11,1 månader.

Likvida medel uppgick vid utgången av året till 109 mkr (197).

Aktien och aktieägarna

Under 2018 genomfördes två emissioner av 20 500 000 stamaktier.

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 175 684 005 kronor fördelat på 174 884 005 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 2018 var Sterner Stenhus Fastighets AB (17,1 procent), Ålandsbanken i ägares ställe (16,0 procent), Tvättbjörnen Holding AB (11,7 procent).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande stående medel.

	Kronor
Fritt eget kapital	
Överkursfond	1 706 093 652
Balanserat resultat	-1 242 773 623
Årets resultat	10 540 890
Summa fritt eget kapital	473 860 919
Utdelas till preferensaktieägare	16 000 000
Utdelas till stamaktieägare	0
Balanseras i ny räkning	457 860 919
	473 860 919

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 2019, 10 oktober 2019, 10 januari 2020 samt 10 april 2020 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2020). Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Ingen utdelning föreslås avseende stamaktier av serie A.

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

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

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

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

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

Risker

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 enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Amastens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Amasten har idag hyresavtal som omfattar 2 579 lägenheter och 387 kommersiella hyresavtal. Utöver detta finns 1 873 hyresavtal huvudsakligen avseende parkeringsplatser och förråd. Den största hyresgästen svarar för 2,8 procent av totala hyresintäkterna, den största icke kommunalt eller statligt finansierade hyresgästen svarar för 1,5 procent och de 10 största svarar för 13 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 har Amasten en kontinuerlig dialog med hyresgästerna.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Amasten har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Amasten arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, inves-

teringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbildningen, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Amasten kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. En förändring av bolagets fastighetskostnader om +/- 1 procent har en resultatpåverkan om cirka +/- 1,2 mkr. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

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

Mer än två tredjedelar av bolagets portfölj består av bostäder. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar affärsplaner för samtliga fastigheter där en underhållsplan för den specifika fastigheten eller portföljen läggs in.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procent	2,7 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,7 mkr
Räntenivå på räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	25 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	1,2 mkr
Värdet förändringar på förvaltningsfastigheter	+/-5 procent	180 mkr

Känslighetsanalysen baseras på 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. Amastens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2018 uppgick till

2,64 procent och 1,97 procent för bankfinansiering. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid utgången av 2018 till 2,4 år och den genomsnittliga räntebindningen till 3,7 månader. Amasten hade under 2018 en räntetäckningsgrad om 1,63.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. En genomsnittligt lång räntebindningstid innebär att det tar längre tid innan en förändring av marknadsräntorna för ett genomslag på koncernens räntekostnader. En ändrad räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren ska omförhandlas.

Under finanskrisen 2008-2009 var volatiliteten och störningarna på finans- och kreditmarknaderna extremt stora, med en minskad likviditet och höjda kreditriskpremier för många kreditinstitut. Det finns alltid en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiell ställning och resultat.

Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer som, förutom utestående obligationslån, enbart omfattar banker aktiva på den svenska marknaden. Dessutom arbetar bolaget med att sprida förfallostrukturen på låneportföljen, för att se till att alla lån ej förfaller samma år och på detta sätt minska effekterna av störningar på lånemarknaden ett enskilt år. Utöver detta är ett av bolagets finansiella mål att ej ha en belåning över 70 procent. Belåningsgraden vid utgången av 2018 uppgick till 64 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 erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Amastens nuvarande fastighetsbestånd består till 74 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

Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av externa värderare. Sedan 2016 finns ett rullande schema så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Värderingarna har gjort av Nordier Property Advisors och Svefa. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 5,46 procent, vilket är 0,40 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 7,57 procent (7,90).

Värdoförändringar avseende fastigheter

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

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

Transaktionsrelaterade risker

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

Organisatoriska och operationella risker

Vid utgången av 2018 uppgick antalet anställda till 40 personer, varav 30 män och 10 kvinnor. Under 2018 har en ny ledningsgrupp tillträtt. Amasten har en liten organisationen vilket gör bolaget beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Amastens utveckling skulle därför kunna påverkas negativt om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning.

Amasten kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Bristande rutiner och bristande intern kontroll kan medföra att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket kan åsamka bolaget skada. För att effektivisera och förbättra den interna kontrollen har ekonomifunktionen under 2018 övergått till en intern organisation.

Legala risker

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

Tvister

Amasten hade vid utgången av 2018 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, vilket kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Miljörisk

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

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

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Hysesintäkter	3, 4, 16	275 951	273 962
Fastighetskostnader	7, 8	-139 390	-140 530
Driftsöverskott		136 561	133 432
Central administration	5, 6, 7, 8	-33 569	-47 446
Resultat från andelar i intressebolag		-522	-
Resultat bostadsutveckling		-305	-
Övriga rörelseintäkter	3	62	51
Resultat före finansnetto		102 227	86 037
Finansnetto	9, 10, 19	-63 550	-66 363
Förvaltningsresultat		38 677	19 674
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	14	192 638	40 645
Värdetförändring finansiella instrument	19	-	428
Resultat före skatt		231 315	60 747
Skatt	11	-19 496	-14 769
Årets resultat		211 819	45 978
Övrigt totalresultat för året		-	-
Summa totalresultat för året		211 819	45 978
Resultat efter skatt hänförligt till stamaktierna		195 819	29 978
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning (kr)		1,12	0,20
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning (kr)		1,03	0,18
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna		22 677	3 674
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)		0,13	0,02

Årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	27 619	-
Förvaltningsfastigheter	14	3 592 085	3 062 500
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	641	786
Andelar i intressebolag	24	76 646	-
Finansiella anläggningstillgångar		79 169	50
Summa anläggningstillgångar		3 776 160	3 063 336
Omsättningstillgångar			
Varulager		947	408
Kundfordringar	16	8 033	1 925
Övriga fordringar	19	47 478	22 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	23 311	13 876
Kassa och bank	19, 20	109 155	196 738
Summa omsättningstillgångar		188 924	235 205
SUMMA TILLGÅNGAR		3 965 084	3 298 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänfört till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	18	177 684	155 184
Övrigt tillskjutet kapital		1 957 241	1 887 241
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-938 372	-1 134 191
Summa eget kapital		1 196 553	908 234
Totalt eget kapital		1 196 553	908 234
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	96 971	81 050
Långfristiga räntebärande skulder	19, 20	1 320 814	1 594 220
Övriga långfristiga skulder	19	1 595	1 638
Summa långfristiga skulder		1 419 380	1 676 908
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19	1 184 143	619 656
Leverantörsskulder		34 300	11 265
Aktuell skatteskuld		4 334	4 861
Övriga skulder		58 235	19 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	68 139	58 156
Summa kortfristiga skulder		1 349 151	713 399
Summa skulder		2 768 531	2 390 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 965 084	3 298 541

Koncernens förändring i eget kapital

tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	150 259	1 870 216	-1 164 169	856 306
Årets resultat			45 978	45 978
Övrigt totalresultat för året			-	-
Summa totalresultat	150 259	1 870 216	-1 118 191	902 284
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
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Årets resultat			211 819	211 819
Övrigt totalresultat för året			-	-
Summa totalresultat	155 184	1 887 241	-922 372	1 120 053
Apportemission	22 500	70 000		92 500
Utdelning - preferensaktier			-16 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	22 500	70 000	-16 000	76 500
Utgående eget kapital 2018-12-31	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		136 561	133 432
Central administration		-33 570	-47 446
Återläggning av avskrivningar		832	1 146
Bostadsutveckling		-305	-
Övriga rörelseintäkter		62	51
Betald ränta	10, 23	-63 145	-65 736
Betald skatt	11	-3 847	-2 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		36 588	19 270
Förändring av rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		-41 557	-9 140
Förändringar rörelseskulder		71 388	21 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 419	31 170
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella rättigheter		-27 619	-
Investering i förvaltningsfastigheter		-131 297	-39 674
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-610 459	-657 183
Avyttring av förvaltningsfastigheter		497 309	233 429
Investering i andelar i intressebolag		-77 168	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-79 119	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		-687	-126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-429 040	-463 554
Finansieringsverksamheten			
Utdelning - preferensaktier		-16 000	-16 000
Optionslikvid		-	2 250
Långfristiga ej räntebärande skulder		-43	252
Upptagna lån		928 635	798 069
Amortering/lösen av lån		-637 554	-343 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		275 038	440 710
Årets kassaflöde		-87 583	8 326
Likvida medel vid årets början		196 738	188 412
Likvida medel vid årets slut	23	109 155	196 738

Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Nettoomsättning	3	12 541	21 329
Administrationskostnader	5, 6, 7	-44 519	-48 084
Rörelseresultat	3	-31 978	-26 755
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	24 584	23 529
Räntekostnader och liknande poster	10	-34 604	-34 488
Utdelning från andelar i dotterföretag		10 000	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-31 998	-37 714
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		43 213	-
Resultat före skatt		11 215	-37 714
Skatt	11	-675	8 938
Årets resultat		10 540	-28 776

Moderbolagets rapport över totalresultat

tkr	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Årets resultat	10 540	-28 776
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	10 540	-28 776

Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	15	617	373
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	429 810	409 810
Fordringar hos koncernföretag	25	712 961	707 322
Uppskjuten skattefordran		13 821	14 781
Övriga långfristiga fordringar		142	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 156 734	1 131 913
Summa anläggningstillgångar		1 157 351	1 132 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	25	152 560	142 097
Kundfordringar		25	-
Övriga fordringar		1 523	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 058	5 437
Summa kortfristiga fordringar		158 166	147 534
Kassa och bank		1 373	181
Summa omsättningstillgångar		159 539	147 715
SUMMA TILLGÅNGAR		1 316 890	1 280 001
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		177 684	155 184
Reservfond		4 323	4 323
Summa bundet eget kapital		182 007	159 507
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 706 093	1 636 093
Ansamlad förlust		-1 242 773	-1 197 997
Årets resultat		10 540	-28 776
Summa fritt eget kapital		473 860	409 320
SUMMA EGET KAPITAL		655 867	568 827
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		-	439 717
Skulder till koncernföretag	25	182 079	221 729
Summa långfristiga skulder		182 079	661 446
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		425 017	2 100
Leverantörsskulder		1 768	1 359
Skulder till koncernföretag	25	35 181	23 153
Aktuell skatteskuld		714	691
Övriga skulder		10 449	9 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 815	12 562
Summa kortfristiga skulder		478 944	49 728
Summa skulder		661 023	711 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 316 890	1 280 001

Moderbolagets förändring i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	150 259	4 323	1 619 068	-1 181 997	591 653
Årets resultat				-28 776	-28 776
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	0	17 025	-44 776	-22 826
Utgående eget kapital 2017-12-31	155 184	4 323	1 636 093	-1 226 773	568 827
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	4 323	1 636 093	-1 226 773	568 827
Årets resultat				10 540	10 540
Apportemission	22 500		70 000		92 500
Utdelning - preferensaktier				-16 000	-16 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	22 500	0	70 000	-5 460	80 110
Utgående eget kapital 2018-12-31	177 684	4 323	1 706 093	-1 232 233	655 867

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-31 978	-26 755
Återläggning av avskrivningar		260	129
Erhållen ränta	23	22 861	23 452
Betald ränta	23	-34 268	-34 260
Betald skatt		309	-469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-42 816	-37 903
Förändring av rörelsekapital			
Förändringar rörelsefordringar		1 555	931
Förändringar rörelseskulder		-8 190	873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 451	-36 099
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-504	-27
Förvärv av andelar i koncernföretag		72 500	-50
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-142	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		71 854	-77
Finansieringsverksamheten			
Utdelning - preferensaktier		-16 000	-16 000
Upptagna lån		-	100 000
Amortering/lösen av lån		-14 700	-2 083
Upptagna lån koncernföretag		9 489	-177 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 211	-95 871
Årets kassaflöde		1 192	-132 047
Likvida medel vid årets början		181	132 228
Likvida medel vid årets slut		1 373	181

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 föranses 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. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 10 april 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 16 maj 2019.

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. De finansiella rapporterna är upprättade enligt antagande om fortsatt drift. 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 till verkligt värde 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 så kallade improvementprojekt. Ingen av dessa förändringar har påverkat koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som 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 Finansiella instrument. Koncernen tillämpar den nya standarden sedan den 1 januari 2018. Standarden innehåller nya regler för klassificering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och kreditreserveringar. Koncernens kreditförluster är historiskt små, varför tillämpningen av den nya standarden inte har någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning. Efter utvärdering av kreditreserveringar för moderbolaget gällande koncernfodringar på dotterbolag har bedömningen gjorts att detta inte har en väsentlig effekt på resultat- och balansräkning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernen tillämpar den nya standarden sedan den 1 januari 2018. Standarden omfattar redovisning av intäkter från kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som inte redovisas enligt IFRS 15 utan av IAS 17 under 2018 och IFRS 16 under kommande räkenskapsår. 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, snöröjning och sophämtning. Eftersom den enskilda hyresgästen inte äger rätten att teckna avtal med någon annan leverantör anser Amasten att hela hyresbeloppet redovisningsmässigt är att betrakta som hyra.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 Leasingavtal. Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Bedömningen är att koncernens innehav av tomträtter är det som kan komma att påverka de finansiella rapporterna. Amasten har avtalat om avyttring av de två tomträtter vi äger under första kvartalet 2019. Utöver tomträttsavtal är Amasten leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat och balansräkning.

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 eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av förvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Förekomsten av anställda, komplexiteten i interna processer, antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet bedöms inför förvärvet. 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 tillgångarnas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för uppskjuten skatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Samtliga förvärv av förvaltningsfastigheter som gjorts under räkenskapsåret 2018 har klassificerats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv aktiveras transaktionskostnaderna på de förvärvade tillgångarna, och vid rörelseförvärv kostnadsförs de.

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal i koncernen klassificeras som operationella hyresavtal. Hysesintäkter 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 hysesintäkterna 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 frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än frånträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisningens 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 värdet förändringen 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 värdet förändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdet förändringen.

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 rörelseseg-

ment som följs upp av koncernledningen, vilket är fyra hubbar, Sundsvall, Mälardalen, Finspång och Blekinge. Varje hubb/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 fastställts. 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 värdet förändringar 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 hänförligt 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. 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 underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande delen bedöms realiseras till den lägre skattesatsen.

Finansiella instrument

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

tillgångar i två värderingsgrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av två grupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärdet samt finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera 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.

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 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.

Immateriella anläggningstillgångar

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags nettotillgångar vid förvärvstidpunkten redovisas som en immateriell anläggningstillgång.

Immateriella anläggningstillgångar

Identifierade immateriella anläggningstillgångar redovisas vid förvärvstidpunkten till verkligt värde. I koncernen avser redovisade immateriella anläggningar rättigheten att på den nordiska marknaden uppföra industriellt modulproducerade fastigheter tillverkade av det kinesiska företaget TLC samt utvecklingskostnader för detta koncept.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt 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 14 nivå 3. Se not 14 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.

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar vilka utgörs av maskiner och inventarier 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. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod om 3 till 10 år.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner vilka inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

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 Amasten-koncernen föreligger endast operationella leasingavtal.

Ersättning 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 göra sådana betalningar till följd av att tjänsterna ifråga har erhållits från de anställda och avsättning kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Pensioner

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Amasten har både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämd pensionsplan innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med. Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Avgifterna redovisas som kostnader i den period de uppkommer. Koncernens åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivarer. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättning vid uppsägningar

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

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 redovisats 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 IFRS 9.

Skilnader 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.

Andelar i 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

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs uppskattningar, bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter, kostnader och övrig information. Dessa skattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt faktorer som bedöms vara rimliga under rådande förhållanden. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden förs eller om andra förutsättning föreligger.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 14. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vilket baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Klassificering av förvärv

Enligt IFRS ska klassificeringen av förvärv som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv baseras på individuell bedömning av varje transaktion. För samtliga förvärv av förvaltningsfastigheter under året har bedömningen inneburit att samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent eftersom de temporära skillnaderna bedöms till övervägande delen realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

Not 3 Intäkternas fördelning

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	275 951	273 962	-	-
Management fee	-	-	12 396	21 307
Övriga intäkter	62	51	145	22
Summa	276 013	274 013	12 541	21 329

Not 4 Segmentsrapportering

hubb	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Antal bostäder	Andel bostäder, % (hyresvärde)	Andel kommersiella lokaler, % (hyresvärde)	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr
Sundsvall	39	66 870	668	59	41	94	1 110
Mälardalen	67	61 119	462	43	57	87	778
Finspång	24	77 220	916	77	23	92	890
Blekinge	54	74 882	890	76	24	90	814
Totalt	184	280 092	2 936	65	35	91	3 592

mkr	Sundsvall		Mälardalen		Finspång		Blekinge		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	46,4	54,1	64,0	61,7	77,4	71,0	88,1	87,2	276,0	274,0
Fastighetskostnader	-21,9	-28,6	-31,3	-30,1	-42,0	-40,2	-44,2	-41,7	-139,4	-140,6
Driftsöverskott	24,5	25,5	32,7	31,5	35,4	30,8	43,9	45,6	136,6	133,4
Värdeförändringar	31,2	-17,5	41,9	0,4	13,4	72,2	106,2	-14,4	192,6	40,6
Res inkl. värdeförändringar	55,7	8,0	74,6	31,9	48,8	103,0	150,1	31,1	329,2	174,0
Centrala kostnader										
Central administration									-33,6	-47,4
Resultat från intressebolag									-0,5	-
Resultat bostadsutveckling									-0,3	-
Övriga rörelseintäkter									0,1	0,1
Rörelseresultat									294,9	126,6
Finansnetto									-63,6	-66,4
Derivat									-	0,4
Skatt									-19,5	-14,8
Årets resultat									211,8	46,0

Koncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i fyra hubbar bestående av Sundsvall, Mälardalen, Finspång och Blekinge. I den nuvarande segmentsindelningen utgörs Sundsvall även av våra fastigheter i Timrå och Umeå. Mälardalen utgörs av fastigheter i Järna, Karlskoga,

Sala, Skinnskatteberg, Skövde och Strängnäs. Blekinge utgörs av fastigheter i framförallt, Ronneby, Mörrum, Olofström och Helsingborg.

Not 5 Anställda och personalkostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	40	37	17	14
varav kvinnor	10	14	7	7

Per 31 december 2018 bestod styrelsen av 6 personer varav 2 kvinnor och 4 män.

Övriga ledande befattningshavare utgörs av 6 personer inklusive verkställande direktör.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Löner, arvoden och förmåner, tkr				
Styrelse och ledande befattningshavare				
Grundlön	6 544	6 287	6 544	6 893
Förmåner	112	66	112	66
Övriga anställda				
Grundlön	15 424	14 660	7 440	6 551
Förmåner	105	250	90	205
Totalsumma	22 185	21 262	14 186	13 715

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelse och ledande befattningshavare	2 561	2 538	2 561	2 538
Övriga anställda	5 237	5 110	2 630	2 445
Avtalsenliga pensionskostnader				
Styrelse och ledande befattningshavare	1 936	2 010	1 936	2 010
Övriga anställda	1 410	1 546	1 089	1 263
Totalsumma	11 144	11 204	8 215	8 256
Totalsumma löner inkl sociala kostnader	33 329	32 467	22 401	21 972

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		2018-01-01 – 2018-12-31			Summa
		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	
Rickard Backlund	Styrelseordförande	344	-	-	344
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	111	-	-	111
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	58	-	-	58
Elias Georgiadis	Styrelseledamot	129	-	-	129
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	88	-	-	88
Magnus Bakke	Styrelseledamot	111	-	-	111
Peter Wågström	Styrelseledamot	88	-	-	88
Jan-Erik Höjvall	VD	1 822	-	540	2 362
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)		3 794	112	1 396	5 302
Total		6 544	112	1 936	8 592

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		2017-01-01 – 2017-12-31			Summa
		Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensionskostnad	
Rickard Backlund	Styrelseordförande	300	-	-	300
Christian Hähne	Styrelseledamot	42	-	-	42
Veronika Sjödin	Styrelseledamot	42	-	-	42
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	224	-	-	224
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	123	-	-	123
Elias Georgiadis	Styrelseledamot	100	-	-	100
David Dahlgren	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

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

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdraget	1 017	960	1 017	960
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	267	273	267	273
Skatterådgivning	-	266	-	266
Summa	1 284	1 499	1 284	1 499

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

Uppdelning per kostnadslag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Taxebundna	59 045	63 884	-	-
Drift	29 276	33 912	-	-
Underhåll	18 014	14 553	-	-
Fastighetskatt och tomträtt	7 629	7 896	-	-
Fastighetsadministration	25 426	20 376	-	-
Summa fastighetskostnader	139 390	140 621	-	-
Central administration	33 569	47 446	44 519	48 084
Summa	172 959	188 067	44 519	48 084

Samtliga direkta förvaltningskostnader är hänförliga till förvaltningsfastigheter som är intäktsgenererande.

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasatagare	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
tkr				
Årets leasingkostnader	558	645	352	400
Framtida leasingkostnader				
Leasingkostnader kommande 12 månader	334	238	272	181
Leasingkostnader senare än ett år men tidigare än fem år	421	68	420	36
Summa	755	306	692	217

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	
	2018	2017
Bostäder, parkering med mera (inom ett år)	197 387	173 501
Kommersiella lokaler		
<1 år	62 332	3 810
1-5 år	40 469	109 834
>5 år	24 245	119 938
Summa	324 432	407 083

Not 9 Finansiella intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	1 055	17	-	11
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	24 584	19 982
Övriga finansiella intäkter	3	-	-	-
Summa	1 058	17	24 584	19 993

Not 10 Finansiella kostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	61 494	62 646	26 787	25 665
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	5 461	5 933
Övriga finansiella kostnader	3 114	3 734	2 356	2 889
Summa	64 608	66 380	34 604	34 487

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten har baserats på en nominell skattesats om 22 procent och den uppskjutna skatten har baserats på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande delen bedöms att realiseras till den lägre skattesatsen.

Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheter att

nyttja skattemässiga avskrivningar, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiverats, skattefria försäljningar av fastigheter genom försäljningar av dotterbolag samt på möjligheten att utnyttja befintliga förlustavdrag. Årets aktuella skattekostnad är främst hänförlig till förvärvade dotterbolag vilket under året saknat koncernbidragsmöjlighet.

Den effektiva skatten på för året uppgick till 8,4 % (24,3).

Skatteberäkning i koncernen

tkr	Underlag 2018		Underlag 2017	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	38 595		19 674	
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader	-128		-1 827	
Skattemässiga avskrivningar	-28 584	28 584	-30 050	30 050
Direktavdrag vi ombyggnationer	-	-	-34 166	34 166
Förändring av periodiseringsfonder	163	-163	-2 705	2 705
Övriga skattemässiga justeringar	4 641	-	-	-
Skattepliktigt förvaltningsresultat	14 687	28 421	-49 074	66 921
Försäljning fastigheter	10 400	-50 723	14 396	-40 414
Värdetförändring fastigheter	-	115 781	-	75 301
Värdetförändring derivat	-	-	-428	428
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	25 087	93 479	-35 106	102 236
Underskottsavdrag, ingående balans	-88 936	88 936	-40 154	40 154
Underskottsavdrag, utgående balans	78 946	-78 946	88 936	-88 936
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	15 097	103 469	13 676	53 454
Årets skatt 22 %	3 321	22 763	3 009	11 760
Omvärdering uppskjuten skatt		-6 587		-
Skatt enligt resultaträkningen	3 321	16 176	3 009	11 760

Skattekostnad/intäkt tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	231 315	60 747	11 215	-37 714
Skatt enligt gällande skattesats	-50 889	-13 364	-2 467	8 297
Ej skattepliktig utdelning	-	-	2 200	-
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader	-27	-402	-	-
Ej skattepliktig försäljning fastigheter	24 833	-1 003	-	-
Övriga skattemässiga justering	-	-	-408	641
Summa	-26 083	-14 769	-675	8 938
Ny framtida bolagsskatt	6 587	-	-	-
Redovisad skattkostnad	-19 496	-14 769	-675	8 938

Not 12 Resultat per stamaktie

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till 22 677 tkr (3 674) och ett vägt genomsnittligt antal stamaktier uppgående till 159 925 672 stycken (149 869 422).

För detaljerad information kring utvecklingen av antalet utestående aktier hänvisas till not 18. Under året har 20 500 000 stamaktier tillkommit i samband med apportionering.

Vägt genomsnitt antal utestående stamaktier

Antal aktier	Moderbolaget	
	2018	2017
Totalt antal aktier 1 januari	154 384 005	149 173 291
Förändrat antal aktier	5 541 667	696 131
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under året	159 925 672	149 869 422

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

Amasten Fastighets AB har under 2018 förvärvat samtliga aktier i Riki Bostad AB. Förvärvet har klassificerats som ett rörelseförvärv.

För det genomförda förvärvet har köpeskillingen överstigit bokförda nettotillgångar i det förvärvade bolaget, vilket medfört

att förvärvsanalysen givit upphov till identifierade immateriella tillgångar avseende den exklusiva rättigheten att på den nordiska marknaden, under fem år, uppföra industriellt modulproducerade fastigheter tillverkade av det kinesiska bolaget TLC.

Förvärvskalkyl Riki Bostad AB tkr	Bokfört värde Riki Bostad AB	Verkligt värde redovisat i koncernen
Immateriella anläggningstillgångar:		
- Exklusiv nyttjanderätt		21 768
- konceptutveckling	5 524	5 524
Materiella anläggningstillgångar		-
Omsättningstillgångar	8 432	8 432
Likvida medel	12 232	12 232
Långfristiga skulder		-
Kortfristiga skulder	-27 956	-27 956
Netto identifierbara tillgångar och skulder	-1 768	20 000
Värde av köpeskillning enligt avtal		20 000

Immateriella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen	
	2018	2017
Ingående värde	-	-
Årets förvärv	27 292	-
Investeringar	327	-
Utgående värde	27 619	-

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 529 mkr till 3 592 mkr (3 063), vilket motsvarar 11 509 kronor per kvadratmeter (9 292). Det högre värdet beror, dels på årets förvärv och investeringar, dels på årets värdeökning. Sammantaget uppgick värdeökningen till 193 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 6,29 procent. Värdeökningen speglar den förändring som skett i fastigheternas kassaflöden och i direktavkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

mkr	Koncernen	
	2018	2017
Ingående verkligt värde	3 063	2 539
Investeringar i befintliga fastigheter	131	40
Köp	703	677
Försäljningar	-498	-234
Värdeförändringar	193	41
Utgående verkligt värde	3 592	3 063

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 väl-etablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

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

Restvärde

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

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2018		
Inflationsantaganden	2 %		
	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav	3,8 %	5,5 %	9,0 %
Kalkylränta	5,9 %	7,6 %	11,2 %
Hyra Bostäder	1 514	1 036	565
Hyra Lokaler	251	978	7 731
Långsiktigt vakans bostäder	1,2 %		
Långsiktigt vakans lokaler	7,4 %		

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 med beaktandet av planläget. Samtliga värden för byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

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 +/- 180 mkr, motsvarande ett värdeintervall om 3 413 – 3 772 mkr.

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

Känslighetsanalys	mkr	
Förändring direktavkastningskrav	0,25%	-141
Förändring direktavkastningskrav	-0,25%	194
Förändring kostnader	5,0%	-93
Förändring intäkter	2,0%	133
Förändring hyra	50 kr/kvm	296

Kontrakterade åtaganden

Koncernen har tecknat avtal om försäljning av tolv kommersiella fastigheter för 238,6 mkr. Fastigheterna frånträds under 2019.

Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	4 020	3 912	568	542
Årets anskaffningar	1 209	271	520	26
Årets utrangeringar	-26	-267	-26	-
Inventarier i förvärvade/sålda bolag	-1 906	104	-	-
Utgående balans	3 297	4 020	1 062	568
Avskrivningar				
Ingående balans	-3 234	-2 106	-195	-66
Utrangeringar	10	184	10	-
Årets avskrivningar inkl. förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag	568	-1 312	-260	-129
Utgående balans	-2 656	-3 234	-445	-195
Redovisat värde	641	786	617	373

Not 16 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. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat värde motsvarar verkligt.

tkr	Koncernen	
	2018	2017
Åldersfördelning kundfordringar		
0-29 dagar	131	10
30-89 dagar	1 244	628
90 > dagar	12 551	6 719
Summa	13 926	7 357
Osäkra kundfordringar	-5 893	-5 432
Kundfordringar netto	8 033	1 925
Osäkra kundfordringar		
Ingående balans	5 432	1 238
Konstaterade	-1 049	-391
Årets nedskrivningar inklusive förvärvat balans	1 571	4 979
Återförda konstaterade kundförluster	-61	-394
Utgående balans	5 893	5 432

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	4 369	7 271	-	-
Fastighetskostnader	14 871	3 338	-	3 338
Försäkringar	482	-	482	-
Övriga poster	3 589	3 267	3 576	2 099
Summa	23 311	13 876	4 058	5 437

Not 18 Aktiekapitalets utveckling

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 175 684 005 fördelat 174 884 005 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 2018 till 12 151. Under året genomfördes apportemissioner om sammanlagt 22 500 000 stamaktier, varav 2 000 000 aktier inte var registrerade per balansdagen. 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	-	-	10 300 000	10 000 000	-	0,01	203 000
2001	Nyteckning via optioner	38 000	-	-	10 338 000	10 000 000	-	0,01	203 380
2001	Nyemission	2 215 000	-	-	12 553 000	10 000 000	-	0,01	225 530
2001	Fondemission	-	-	-	12 553 000	10 000 000	-	0,04	902 120
2001	Nyteckning via optioner	8 567 954	-	-	21 120 954	10 000 000	-	0,04	1 244 838
2001	Nyteckning via optioner	205 000	-	-	21 325 954	10 000 000	-	0,04	1 253 038
2002	Nyteckning via optioner	8 350 900	-	-	29 676 854	10 000 000	-	0,04	1 587 074
2003	Nyemission	4 988 935	-	-	34 665 789	10 000 000	-	0,04	1 786 632
2003	Nyemission	5 011 050	-	-	39 676 839	10 000 000	-	0,04	1 987 074
2004	Nyemission	5 740 000	-	-	45 416 839	10 000 000	-	0,04	2 216 674
2004	Nyemission	4 260 000	-	-	49 676 839	10 000 000	-	0,04	2 387 074
2004	Nyteckning via optioner	80 000	-	-	49 756 839	10 000 000	-	0,04	2 390 274
2004	Nyteckning via optioner	60 000	-	-	49 816 839	10 000 000	-	0,04	2 392 674
2005	Nyteckning via optioner	120 000	-	-	49 936 839	10 000 000	-	0,04	2 397 474
2005	Nyteckning via optioner	40 000	-	-	49 976 839	10 000 000	-	0,04	2 399 074
2005	Nyemission	10 000 000	-	-	59 976 839	10 000 000	-	0,04	2 799 074
2005	Omvandling av aktier	1 300 000	-1 300 000	-	61 276 839	8 700 000	-	0,04	2 799 074
2005	Nyteckning via optioner	120 000	-	-	61 396 839	8 700 000	-	0,04	2 803 874
2005	Nyemission	14 019 367	-	-	75 416 206	8 700 000	-	0,04	3 364 648
2005	Nyteckning via optioner	823 368	-	-	76 239 574	8 700 000	-	0,04	3 397 583
2005	Apportemission	203 665	-	-	76 443 239	8 700 000	-	0,04	3 682 549
2005	Apportemission	7 124 150	-	-	83 567 389	8 700 000	-	0,04	3 690 696
2005	Nyemission	16 987 914	-	-	100 555 303	8 700 000	-	0,04	4 370 212
2006	Nyteckning via optioner	113 240	-	-	100 668 543	8 700 000	-	0,04	4 374 742
2006	Omvandling av aktier	300 000	-300 000	-	100 968 543	8 400 000	-	0,04	4 374 742
2006	Apportemission	490 908	-	-	101 459 451	8 400 000	-	0,04	4 394 378
2006	Nyemission	2 636 000	-	-	104 095 451	8 400 000	-	0,04	4 499 818
2007	Omvandling av aktier	2 350 000	-2 350 000	-	106 445 451	6 050 000	-	0,04	4 499 818
2007	Nyemission	10 000 000	-	-	116 445 451	6 050 000	-	0,04	4 899 818
2007	Omvandling av aktier	400 000	-400 000	-	116 845 451	5 650 000	-	0,04	4 899 818
2007	Nyemission	10 915 545	334 000	-	127 760 996	5 984 000	-	0,04	5 349 800
2007	Nyemission	3 000 000	-	-	130 760 996	5 984 000	-	0,04	5 469 800
2007	Nyemission	13 426 063	-	-	144 187 059	5 984 000	-	0,04	6 006 842
2007	Nyemission	600 963	-	-	144 788 022	5 984 000	-	0,04	6 030 881
2007	Nyemission	13 100 000	-	-	157 888 022	5 984 000	-	0,04	6 554 881
2008	Nyemission	157 888 022	5 984 000	-	315 776 044	11 968 000	-	0,04	13 109 762
2009	Nyemission	32 770 000	-	-	348 546 044	11 968 000	-	0,04	14 420 562
2009	Omvandling av aktier	4 708 000	-4 708 000	-	353 254 044	7 260 000	-	0,04	14 420 562
2013	Sammanläggning 1:100	-349 721 504	-7 187 400	-	3 532 540	72 600	-	4,00	14 420 562
2013	Nyemission	714 286	-	-	4 246 826	72 600	-	4,00	17 277 706
2013	Minskning av aktiekapitalet	-	-	-	4 246 826	72 600	-	1,50	6 479 206
2013	Apportemission	12 857 143	-	-	17 103 969	72 600	-	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
2018	Apportemission	5 000 000	-	-	159 384 005	-	800 000	1,00	160 184 005
2018	Apportemission	15 500 000	-	-	174 884 005	-	800 000	1,00	175 684 005

Finansiering

Fastigheter är en långsiktig tillgång som kräver långsiktig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Amastens krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- » Krediter mot ställande av säkerhet i form av Amastens reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- » Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- » Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.
- » Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering.

Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda awecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 2 061 mkr. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti och belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebär att belåningsgraden ej får överstiga 75 procent och räntetäckningsgraden långsiktigt ej får understiga 1,30 ggr. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till Amasten mål för kapitalstruktur.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amasten bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Amastens finanspolicy ska säkerställa kontroll av koncernens finansiella risker, så som ränte-, finansiering- och motpartsrisker samt övriga finansiella risker. Amastens finansverksamhet ska präglas av långsiktighet med lågt risktagande, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 70 % och en långsiktig räntetäckningsgrad om minst 1,50 ggr. Den finansiella verksamheten i Amasten ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. I finanspolicyen anges hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska se. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras vid varje styrelsemöte, vanligtvis med en månads mellanrum.

Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen.

Riskhantering

Amasten genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Finansieringsrisk

För att säkerställa Amastens behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Amasten kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Amasten hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 2 505 mkr (2 214), varav långfristiga uppgick till 1 321 mkr (1 594) och kortfristiga till 1 184 mkr (620). Av de långfristiga krediterna utgjorde 1 321 mkr (1 169) långfristiga låneavtal i bank och 0 mkr (425) i obligationer. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 759 mkr (620) kortfristiga låneavtal i bank och 425 mkr (0) i obligationer. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstid uppgick till 4,1 år (2,4).

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntor har Amasten valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Amasten har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 1,5 ggr.

För 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 1,63 ggr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,7 månader (4,7). Efter utgången av året har bolaget ingått en räntesäkring vilket medfört att räntebindningstiden har ökat till 11,1 månader.

Motpartsrisk

För att begränsa koncernens motpartsrisk ska ett flertal motparter användas. Samtliga motparter ska lägst ha ett kreditbetyg motsvarande A3 hos Moody's och/eller A- hos Standard & Poor's.

Skulder till kreditinstitut

per 2018-12-31	Koncernen					
	Kapitalbindning			Räntebindning		
	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta, %	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta, %
2019	1 184 143	23 386	1,97	1 904 801	37 306	1,96
2020	536 757	9 198	1,71	150 140	2 817	1,88
2021	159 989	3 371	2,11	25 000	890	3,56
2022	-	-	-	-	-	-
2023-	199 051	5 057	2,54	-	-	-
Summa/Snitt	2 079 940	41 013	1,97	2 079 940	41 013	1,97

Övrig finansiering

2019	425 017	25 001	5,88	425 017	25 001	5,88
Summa/Snitt	425 017	25 001	5,88	425 017	25 001	5,88
Total Summa/Snitt	2 504 957	66 014	2,64	2 504 957	66 014	2,64

Se även känslighetsanalys i Förvaltningsberättelsen sid 29.

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

forts. Not 19 • Finansiella risker och finanspolicyer

tkr	Kund- och lånefordringar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt värde ¹⁾	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Koncernen								
Kundfordringar	8 033	1 925					8 033	1 925
Övriga fordringar	47 478	22 258					47 478	22 258
Likvida medel	109 155	196 738					109 155	196 738
Summa fordringar	164 666	220 921					164 666	220 921
Långfristiga räntebärande skulder					1 320 814	1 594 220	1 320 814	1 594 220
Derivat							-	428
Långfristiga icke räntebärande skulder					1 595	1 638	1 595	1 638
Kortfristiga räntebärande skulder					1 184 143	619 656	1 184 143	619 656
Leverantörsskulder					34 300	11 265	34 300	11 265
Övriga skulder inklusive skatteskulder					62 569	24 322	62 569	24 322
Summa skulder					2 603 421	2 251 101	2 603 421	2 251 101
Moderbolaget								
Fordringar på koncernföretag	865 664	849 419					865 664	849 419
Kundfordringar	-	-					-	-
Övriga fordringar	-	-					-	-
Likvida medel	1 373	181					1 373	181
Summa fordringar	867 037	849 600					867 037	849 600
Räntebärande skulder					425 017	441 817	425 017	441 817
Skulder till koncernföretag					217 260	244 882	217 260	244 882
Leverantörsskulder					1 767	1 359	1 767	1 359
Övriga skulder inklusive skatteskulder					8 554	9 863	8 554	9 863
Summa skulder					652 598	697 921	652 598	697 921

¹⁾ Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Not 20 Checkräkningskredit

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Beviljad kreditlimit	10 000	10 000	-	-
Utnyttjad del	-	-	-	-
Outnyttjad del	10 000	10 000	-	-

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	2 434	3 682	1 370	1 773
Räntekostnader	4 310	3 906	2 584	2 248
Förskottsbetalade hyror	26 807	28 492	-	2 203
Fastighetskostnader	19 573	15 415	-	-
Övriga kostnader	15 015	6 661	1 861	6 338
Summa	68 139	58 156	5 815	12 562

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter för egen räkning				
Fastighetsinteckningar	2 060 707	1 527 356	-	-
Företagsinteckningar	5 500	1 500	-	-
Pantsatta aktier	46 254	187 071	-	-
Summa	2 112 461	1 715 927	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelse	-	-	1 126 772	1 749 774
Summa	-	-	1 126 772	1 749 774

Amasten har per balansdagen inga pågående tvister.

Amasten äger till största delen bostadsfastigheter vilka funnits på orterna under lång tid, varför miljörisken bedöms vara liten.

Not 23 Kassaflödesanalys

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa bank	109 155	196 738	1 373	181
Summa enligt balansräkningen	109 155	196 738	1 373	181
Summa enligt kassaflödesanalysen	109 155	196 738	1 373	181
Övriga ej likvidpåverkande poster				
Värdetförändring fastigheter	-192 638	-42 432	-	-
Övriga ej likvidpåverkande poster	-	6 125	260	129
Summa	-192 638	-36 307	260	129
Betalda räntor och derivatkostnader				
Erhållen ränta	-	-	22 861	23 452
Betald ränta	-63 145	-65 315	-34 268	-34 260
Betald derivatkostnad	-	-421	-	-
Summa	-63 145	-65 736	-11 407	-10 808

Not 24 Andelar i koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Ingående balans	409 810	335 065
Optionslikvid	-	2 250
Förvärv	20 000	72 495
Utgående anskaffningsvärde	429 810	409 810

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2018	2017
Ingående anskaffningsvärden						
Amasten Bostäder AB	556902-4598	Helsingborg	1 000	100	407 510	407 510
Amasten Ledning AB	559124-9015	Stockholm	50 000	100	2 300	2 300
Riki Bostad AB	556854-8167	Stockholm	500	100	20 000	-
Summa					429 810	409 810

forts. **Not 24 • Andelar i koncernföretag**

Amasten Fastighets AB ägde per den 31 december 2018 indirekt via Amasten Bostäder AB 100 procent av aktierna i nedan redovisade bolag.

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %
Amasten Köpmansporten AB	556950-2395	Helsingborg	500	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 Härnösand 1 AB	556707-9362	Härnösand	100 000	100
Amasten Falun Timrå Holding AB	559018-1219	Stockholm	50 000	100
Amasten Falun Timrå AB	556684-8999	Stockholm	1 000	100
Amasten Härnökusten Holding AB	559062-6122	Stockholm	50 000	100
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
Osbymeden 16 Fastigheter AB	556545-7164	Osby	1 000	100
Osbylägenheter AB	556701-9715	Osby	1 000	100
Amasten Viola Åstorp AB	556515-3192	Helsingborg	20 000	100
Amasten Olofström AB	556697-5107	Helsingborg	100	100
Amasten Trelleborg AB	556894-9241	Helsingborg	1 000	100
Amasten Carl Krook AB	556660-0325	Helsingborg	1 000	100
Amasten Finspång Köpmansporten AB	556889-5964	Helsingborg	1 000	100
Amasten Stenfastigheter i Karlskoga AB	556798-6269	Helsingborg	15 000	100
Amasten Viola Fastigheter i Karlskoga AB	556786-2486	Helsingborg	1 000	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 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 Skinnskatteberg AB	556509-5071	Stockholm	10 000	100
Amasten Finspång Bostad AB	556685-7081	Helsingborg	1 000	100
Amasten Finspång Lokaler AB	556685-8071	Helsingborg	1 000	100
Amasten Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	500	100
Amasten Ronneby Fastigheter 2 AB	556070-1558	Ronneby	100	100
Amasten Finspång Bostad 2 AB	556672-6922	Helsingborg	1 000 000	100
Amasten Ronneby Fastigheter 4 AB	556723-7820	Ronneby	1 000	100
Amasten Smålandsstenar AB	556548-4333	Stockholm	1 000	100
Amasten Stenstan AB	556981-7892	Stockholm	500	100
Amasten Karlskoga AB	556073-9806	Helsingborg	1 500	100
Amasten Skövde Pivågen AB	559028-5689	Stockholm	500	100
Amasten Skövde Klagstorpsvägen AB	559028-0367	Stockholm	500	100
Amasten Skövde Holding AB	559036-3676	Stockholm	100 000	100
Amasten Sundsvall AB	559127-1431	Stockholm	500	100
Amasten Bänken 1 Fastigheter AB	559130-3952	Stockholm	50 000	100
Amasten Sundsvall Holding 3 AB	559156-8299	Stockholm	50 000	100
Tvättbjörnen City 1 AB	556805-1626	Sundsvall	500	100
Tvättbjörnen City 2 AB	556906-9999	Sundsvall	500	100
Tvättbjörnen Syd AB	556847-8027	Sundsvall	500	100
Tvättbjörnen Matfors AB	556805-8514	Sundsvall	50 000	100
Tvättbjörnen Mitt AB	559041-6656	Sundsvall	50 000	100
Tvättbjörnen Kronan AB	556891-5549	Sundsvall	500	100
Tvättbjörnen Hatten AB	559035-1960	Sundsvall	50 000	100
Amasten Umeå 2 AB	559074-2630	Helsingborg	50 000	100
Amasten Umeå 3 AB	559118-8395	Helsingborg	50 000	100

Andelar i intressebolag

Under det fjärde kvartalet förvärvade Amasten 27,6 procent av det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. I samband med förvärvet avyttrade Amasten fem fastigheter för ett sammanlagt värde om 257 mkr till Studentbostäder i Sverige AB. Under det fjärde kvartalet förvärvade Amasten också 34 procent

av det nybildade bolaget Sollentuna Sjästjärnan 2 AB, som förvärvade fastigheten Sjästjärnan 2, Sollentuna.

Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Värderingen av andelarna sker initialt till anskaffningsvärde och justeras därefter med Amastens andel av intressebolagens resultat för perioden.

tkr	Koncernen	
	2018	2017
Ingående redovisat värde	-	-
Förvärv	77 168	-
Andel av årets resultat	-522	-
Utgående redovisat värde	76 646	-

Specifikation av koncernens andelar i intressebolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2018	2017
Ingående anskaffningsvärden					-	-
Studentbostäder i Sverige AB	559163-0727	Stockholm	1 142 857	27,6	76 646	-
Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB	559185-5720	Stockholm	50 000	34,0	0	-
Summa					76 646	-

Not 25 Fordringar hos/skulder till koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	2018	2017
Fordringar		
Ingående balans	707 322	625 005
Förändring utlåning till dotterföretag	15 199	82 317
Utgående balans	865 521	707 322
Skulder		
Ingående balans	244 882	304 085
Förändring inlåning från dotterföretag	-27 622	-59 203
Utgående balans	217 260	244 882

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande stående medel.

	tkr
Fritt eget kapital	
Överkursfond	1 706 093
Balanserat resultat	-1 242 773
Årets resultat	10 540
Summa fritt eget kapital	473 860
Utdelas till preferensaktieägare	16 000
Utdelas till stamaktieägare	-
Balanseras i ny räkning	457 860
Tusentals kronor	473 860

Utdelningen till preferensaktieägare föreslås ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor.

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för stamaktierna.

Not 27 Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen står ej under bestämmande inflytande från något specifikt bolag. Koncernens fyra största aktieägare utgörs av Sterner Stenhus Fastigheter AB, Ålandsbanken i ägares ställe, Tvättbjörnen Holding AB och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretag enligt not 24.

Inköp av varor och tjänster

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

Närståendetransaktioner

Under året förvärvades två nyproducerade Riki-hus i Umeå om 87 mkr. Förvärven var föremål för närstående transaktion och godkändes på extra bolagsstämma den 7 december.

Utöver de genomförda förvärven finns inga närståendetransaktioner i koncernen.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- » Den 17 januari 2019 tecknades ett ränteswapavtal vilket innebar att räntebindningstiden ökade till 11,1 månader.
- » Den 24 januari 2019 togs första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå.
- » Den 27 februari 2019 tecknades ett villkorat emissionsavtal om en riktad nyemission om 175 mkr.
- » Den 1 april 2019 förvärvades två projektfastigheter där Amasten avser att bygga 165 Riki-lägenheter i Nykvarn och 105 Riki-lägenheter i Sollentuna.

Not 29 Uppgifter om moderbolaget

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526 är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm First North Premier.

Adressen till huvudkontoret är Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Försäkran

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 10 april 2019. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 16 maj 2019 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 2019-05-16 för fastställande.

Stockholm 2019-04-10

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Elias Georgiadis
Styrelseledamot

Elisabeth Norman
Styrelseledamot

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-10
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 62-65 respektive 12-20. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26-58 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 2018 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 2018 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 och hållbarhetsrapporten på sidorna 62-65 respektive 12-20. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över

totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkning och balansräkning för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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. 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 utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheter i koncernen uppgick den 31 december 2018 till 3 592 Mkr. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen och samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av externt värderingsföretag. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild förvaltningsfastighet och är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar som hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke Fastighetsvärdering på sidan 5, not 1 Redovisningsprinciper stycke Förvaltningsfastigheter på sidan 42 och i not 14 Förvaltningsfastigheter värdering av fastighetsinnehav på sidan 49.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi bedömt objektivitet, oberoende och kompetens hos det externa värderingsföretaget. Vi har bedömt och utvärderat ledningens process för fastighetsvärderingen. Vi har bedömt rimligheten av de bedömningar och antaganden som används i värderingarna vilket inkluderar uppskattningar gjorda av det externa värderingsföretaget såsom hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader. Detta har skett med stöd av vår interna fastighetsvärderingsspecialist samt genom jämförelser med känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheterna granskat den externa värderingens använda hyresintäkter och fastighetskostnader mot bolagets redovisning. 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 1-25 och sidan 68. 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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.

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 2018 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 revisionssed 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. 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.

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 62-65 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 jämfört 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. Upplýsningar 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-20 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger mig (oss) tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Amasten Fastighets AB:s revisor av bolagsstämman den 17 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan år 2016.

Stockholm den 10 april 2019
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, hela styrelsen har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Styrelsen motiverar avviken 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 175 684 005 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 175 684 005, fördelat på 174 884 005 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 var Sterner Stenhus Fastigheter AB som ägde 17,1 procent av rösterna, Ålandsbanken i ägares ställe 16,0 procent och Tvättbjörnen Holding AB 11,7 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 årsstämman 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 webbplats.

Vid Amastens årsstämma den 17 maj 2018 deltog 12 aktieägare vilka representerade 36,0 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, Elisabeth Norman och Elias Georgiadis. Peter Wågström, Jenny Wärmé och Magnus Bakke valdes till styrelseledamöter. Richard Backlund valdes till styrelsen ordförande.
- » Arvode till styrelsen om totalt 1 475 000 kronor, varav 375 000 kronor till styrelsen ordförande och 150 000 kronor vardera till övriga ledamöter.
- » Omval av revisionsbolaget EY.
- » Beslut om att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen.
- » Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier och eller av preferensaktier.

Amasten höll den 7 december 2018 en extra bolagsstämma vilken beslutade; att genomföra ett konvertibelprogram för anställda, att godkänna bolagets förvärv av fastighetsbolag från säljaren Sterner Stenhus Förvaltning AB och att genomföra en kvittningsemission om högst 2 000 000 nya stamaktier till säljaren Sterner Stenhus Förvaltning AB.

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 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 ska särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i styrelsen och på att eftersträva en jämn könsfördelning.

Valberedningen inför årsstämman 2019 består av Rickard Backlund i egenskap av ordförande i Amastens styrelsen, Elias Georgiadis, utsedd av Sterner Fastigheter AB, Stig Svedberg utsedd av Tvättbjörnen Holding AB samt av Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. Aktieägarrepresentanterna har utsetts av aktieägare vilka sammantaget representerar 32 procent av rösterna.

Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsen övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen 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.

Styrelsen 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 ansvar 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 höst tre. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Amastens styrelse består av ledamöterna Richard Backlund, styrelsen ordförande, Elias Georgiadis, Elisabeth Norman, Peter Wågström, Jenny Wärmé och Magnus Bakke. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 66 och på bolagets hemsida, amasten.se. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

Styrelsemöten under 2018

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

Under 2018 har styrelsen har 21 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsen behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fastpunkter 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 Magnus Bakke, ordförande, och Elisabeth Norman. Övriga frågor behandlas av styrelsen. Styrelsen förslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut av årsstämman.

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.

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 maximal 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.

Styrelsenärvaro

	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Rickard Backlund	ordförande	2014	21/21	Ja	Ja
Elias Georgiadis	ledamot	2016	20/21	Ja	Nej
Elisabeth Norman	ledamot	2015	20/21	Ja	Ja
Peter Wågström	ledamot	2018	15/21	Ja	Ja
Jenny Wärmé	ledamot	2018	13/21	Ja	Nej
Magnus Bakke	ledamot	2018	15/21	Ja	Ja
Ulf Nilsson	ledamot	avgick 2018	6/21	Ja	Ja

Bolagets revisor har närvarat på 5 stycken styrelsemöten.



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

Intern kontroll

Amastens interna kontrollstruktur tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören vilken kommer till uttryck styrelsen 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 17 maj 2018.

Styrelse



Rickard Backlund Styrelseledamot och ordförande

Styrelseordförande sedan 2014

Född: 1950

Huvudsaklig sysselsättning: VD i Grön Bostad AB

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten

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

Tidigare VD i Cityhold Properties AB.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 753 135 stamaktier



Elisabeth Norman Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1961

Huvudsaklig sysselsättning: Entreprenör inom fastighetsbranschen

Utbildning: Fil Kand Uppsala Universitet

Övrigt: Styrelseordförande i Nivika Fastigheter AB (publ), styrelseordförande i EHB (Enköpings Hyresbostäder AB), styrelseledamot i Örndalen Holding AB med dotterbolag, Byggabo i Pajala, Cibus Nordic AB (publ) samt det egna bolaget Salnecke Slott AB.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 331 747 stamaktier privat och via bolag



Elias Georgiadis Styrelseledamot

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 som är bland de större putsföretagen i Sverige. Erfarenhet inom fastigheter, förvaltning och ombyggnationer på egna fastigheter.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 30 167 687 stamaktier via bolag



Peter Wågström Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2018

Född: 1964

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning från KTH

Övrigt: Mångårig erfarenhet från bygg och fastigheter, senast som VD och koncernchef på NCC, och tidigare affärsområdeschef för NCC Property Development och NCC Housing, och har bl.a drivit kommersiella fastighetsutvecklingsprojekt i Norden. Peter har haft flera positioner inom Drott (nu Fabege) som fastighetschef och dotterbolags-VD, och roller bland annat inom uthyrning, fastighetsvärdering och förvaltning på Skanska.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 1 300 000 stamaktier



Magnus Bakke Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2018

Född: 1962

Huvudsaklig sysselsättning: eget bolag inom kapitalförvaltning.

Utbildning: Studier på HHS

Övrigt: Magnus har lång erfarenhet av kapitalmarknaden, i huvudsak som aktieförvaltare. Magnus har bland annat varit aktiechef på Swedbank Robur och portföljförvaltare på Alecta. Idag är Magnus verksam inom kapitalförvaltning och företagsrådgivning via eget bolag.

Aktieinnehav direkt och indirekt 506 290 stamaktier



Jenny Wärme Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2018

Född: 1978

Huvudsaklig sysselsättning: Chefsjurist på D.Carnegie & Co AB (publ).

Utbildning: Jur. kand från Stockholms universitet

Övrigt: Jenny har lång erfarenhet av juridiska frågor inom såväl fastighetsrätt, bolagsrätt som aktiemarknadsrelaterade frågor. Jenny arbetar idag som chefsjurist och ingår i ledningsgruppen för det börsnoterade bostadsbolaget D. Carnegie & Co AB. Jenny är även styrelseledamot i det börsnoterade bolaget Stendörren Fastigheter AB.

Aktieinnehav direkt och indirekt: 10 000 000 stamaktier

Ledning



Jan-Erik Höjvall VD

Anställd: 2017

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: 1 971 274 stamaktier och 9 503 preferensaktier

Teckningsoptioner: 5 000 000



Hans Ragnarsson CFO

Anställd: 2018

Utbildning: Ekonomi vid Uppsala Universitet

Bakgrund: Hans Ragnarsson har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare bland annat varit CFO hos Rikshem och Akelius.

Aktieinnehav: 34 000 stamaktier

Teckningsoptioner: 4 000 000



Magnus Jägre IT- och hållbarhetschef

Anställd: 2018

Utbildning: Data och Systemvetenskap, SU

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: 73 111 stamaktier och 143 preferensaktier

Teckningsoptioner: 2 000 000



Mikael Rånes Förvaltningschef

Anställd: 2018

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: 1 103 000 stamaktier

Teckningsoptioner: 2 000 000



Ellen Reichard Affärsutvecklingschef

Anställd: 2018

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: 250 000 stamaktier

Teckningsoptioner: 2 000 000



Malin Arnbom Kommunikationsansvarig

Anställd: 2018

Utbildning: Kommunikatörsprogrammet, SH

Bakgrund: Malin kommer senast från Atlas Copco, där hon arbetat med marknadskommunikation och PR, på svenska och danska marknaden.

Dessförinnan har hon arbetat 7 år i fastighetsbranschen, bland annat på Rikshem och på Upplands fastighetsservice AB.

Aktieinnehav: 23 000 stamaktier

Teckningsoptioner: 0

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 efter avdrag för likvida medel i relation till förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag.

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, goodwill, 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.

Finansiell kalender 2019

Delårsrapport januari – mars	9 maj 2019
Årsstämma	16 maj 2019
Delårsrapport januari – juni	30 augusti 2019
Delårsrapport januari – september	15 november 2019
Bokslutskommuniké	21 februari 2020

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)

Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Tel: +46 20 210 575
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

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

Revisorer

Ernst & Young AB

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

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

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

AMASTEN

FASTIGHETS AB

Amasten Fastighets AB (publ)

Besöksadress: Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm

Tel: 010-17 89 700

E-mail: info@amasten.se

Hemsida: www.amasten.se

