

# Årsredovisning 2019

**AMASTEN**  
FASTIGHETS AB

# Innehåll

1	Amasten
2	VD har ordet
4	Väsentliga händelser
5	Om Amasten
6	Nyckeltal per helår
7	Fastighetsbeståndet
8	Segmentinformation
9	Investeringsverksamheten
10	Hyresgäster och hyror
12	Nyproduktion
14	Finansiering
15	Hållbarhetsrapport
22	GRI-index
24	Organisation och medarbetare
25	Amastens aktier
26	Aktieägare
27	Aktuell intjäningsförmåga
28-62	Legal årsredovisning
63	Revisionsberättelse
65	Bolagsstyrningsrapport
69	Styrelse
70	Ledning
71	Definitioner
72	Finansiell kalender
72	Adresser

# Amasten

Under 2019 har fastighetsbeståndet ökat i värde från 3 592 mkr till 6 431 mkr. Antalet lägenheter har ökat från 2 936 till 4 666 och bostadsfastigheternas andel av värdet har ökat från 74 procent till 90 procent vid utgången av året. Den stora ökningen av fastighetsbeståndet är den främsta anledning till ökningen av intäkter, driftsöverskott, räntekostnader och räntebärande skulder vid jämförelser med föregående år.

## Januari - december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 398 mkr (276)
- Driftsöverskottet ökade till 192 mkr (137)
- Direktavkastningen uppgick till 3,8 procent (4,1)
- Överskottsgraden uppgick till 48 procent (49)
- Förbättrat förvaltningsresultat till 84 mkr (39)
- Årets resultat uppgick till 424 mkr (212)
- Belåningsgraden uppgick till 51 procent (64)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,08 (1,63)
- Genomsnittlig ränta 1,68 procent (2,64)
- Resultat per stamaktie 0,90 kr (1,12)
- Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie 6,64 kr (6,09)

JANUARI-DECEMBER 2019					
HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
398	192	84	424	6 431	6,64
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

Amasten i korthet, mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter	398	276	274	246	169
Driftsöverskott	192	137	133	127	79
Förvaltningsresultat	84	39	20	40	26
Årets resultat	424	212	46	132	66
Verkligt värde	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973
Uthyrningsbar area, kvm	404 901	312 108	329 583	301 015	252 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	91	93	93	91
Överskottsgrad, procent	48	49	49	51	47
Belåningsgrad, procent	51	64	66	62	58
Räntetäckningsgrad	2,08	1,63	1,31	1,89	2,14
Avkastning på eget kapital, procent	19,9	20,1	5	17	10
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,64	6,09	5,28	4,87	3,92

Definitioner, se sidan 71.

# VD har ordet

*Vi blickar tillbaka på ett händelserikt år för Amasten med ett rekordresultat på 424 mkr. Under 2019 tog förvandlingen av Amasten fart på riktigt och grunden är nu lagd för en fortsatt tillväxtresa.*

*Jag ser en ljus framtid för Amasten. Den starka balansräkningen ger oss utrymme för investeringar i nyproduktion, befintlig fastighetsportfölj samt förvärv.*



## Amastens resa

Jag har nu varit VD för Amasten i drygt två år. Under dessa två år har stora förändringar skett, inte minst under 2019, som varit ett intensivt år för bolaget. Den första januari 2019 var vårt fastighetsbestånd värt 3,6 mdkr. Under året har vi sålt fastigheter för 1,7 mdkr, förvärvat för 3,7 mdkr och haft en värdeutveckling på 436 mkr samt investerat 390 mkr vilket resulterat i att vi nu äger ett fastighetsbestånd om 6,4 mdkr. Ett bestånd som dessutom är lokaliserat till Storstockholm och större regionsstäder, vilket har varit en målsättning för Amasten.

Med vårt nya bestånd har vi nu bra förutsättningar för att få ut än mer av vår förvaltningsorganisation i form av värdeskapande förvaltning, framför allt genom lägenhetsupgraderingar och energiinvesteringar. En ökad storlek förbättrar även förutsättningarna för en större satsning på nyproduktion med Riki-konceptet.

## Ett starkt Amasten

Amastens finansiella situation har förbättrats kraftigt under 2019 med en stark balansräkning och nya kapitalstarka ägare. Det är en situation som skiljer sig markant mot för ett år sedan. Under året har belåningsgraden minskat från 64 till 51 procent samtidigt som vi sänkt genomsnittlig ränta från 2,6 till 1,7 procent. För att kunna åstadkomma årets förändringar har räntenettet belastats med engångskostnader på 10 mkr. Viktigaste förändringarna i vår finansieringsstruktur har varit att vi återbetalat ett dyrt obligationslån om 425 mkr och omförhandlat gamla bankkulder till nya bättre villkor, vilket är en förutsättning för kommande tillväxtresa.

Justerat för engångskostnaderna har vi ett förvaltningsresultat på 94 mkr att jämföra med 39 mkr under 2018 och mina förväntningar på organisationen är ett betydligt högre förvaltningsresultat kommande år.

## Affärsutvecklingen

Det som framförallt särskiljer Amasten och skapar en fantastisk möjlighet för en lönsam och snabb tillväxt är vår projektorganisation med vårt egenutvecklade Riki-koncept. Vi har under året färdigställt två fastigheter, en i Umeå med 32 lägenheter och en i Timrå med 48 lägenheter. Vi är nu i full gång med byggnation i Sollentuna och under 2020 är målet att byggstarterna ska öka betydligt för att vi ska kunna nå vårt första delmål om 1 000 lägenheter inom en snar framtid.

# VD har ordet

## Förvaltningen

Förvaltningsresultatet på 84 mkr är ett klart godkänt resultat under ett år då vi omsatt 150 procent av fastighetsbeståndets värde vid ingången av året. Vi har sålt icke strategiska fastigheter på mindre orter samt avyttrat hela hubb Syd för 1,5 mdkr vilket förändrade vår geografiska exponering.

Under fjärde kvartalet har vi tagit över både kameral- och fastighetsförvaltningen från externa partners för fastigheterna vi förvärvade av ICA-handlarnas Förbund. Efter årets slut har vi även tagit över förvaltningen för fastigheterna i Sundsvall. Vi går in i 2020 med egen förvaltning för nästan hela vårt bestånd.

Med min erfarenhet vet jag att vid ett övertagande av extern förvaltning kan man minska kostnader och höja intäkter när vi själva gör jobbet. Med detta bakom oss är jag övertygad om ett förbättrat förvaltningsresultat under 2020.

## Framtiden

Efter årets utgång förvärvade Amasten 29,55 procent av bostadsutvecklaren SSM där jag ser stora synergier mellan deras attraktiva byggrättsportfölj och vårt Riki-koncept.

Jag ser en ljus framtid för Amasten. Den starka balansräkningen ger oss utrymme för investeringar i nyproduktion, befintlig fastighetsportfölj samt förvärv. Amasten är nu redo för tillväxt på flera områden och jag förväntar mig resultatförbättringar även kommande år.

## Väl mött!

Jan-Erik Höjvall  
Verkställande direktör

# Väsentliga händelser

## Väsentliga händelser 2019

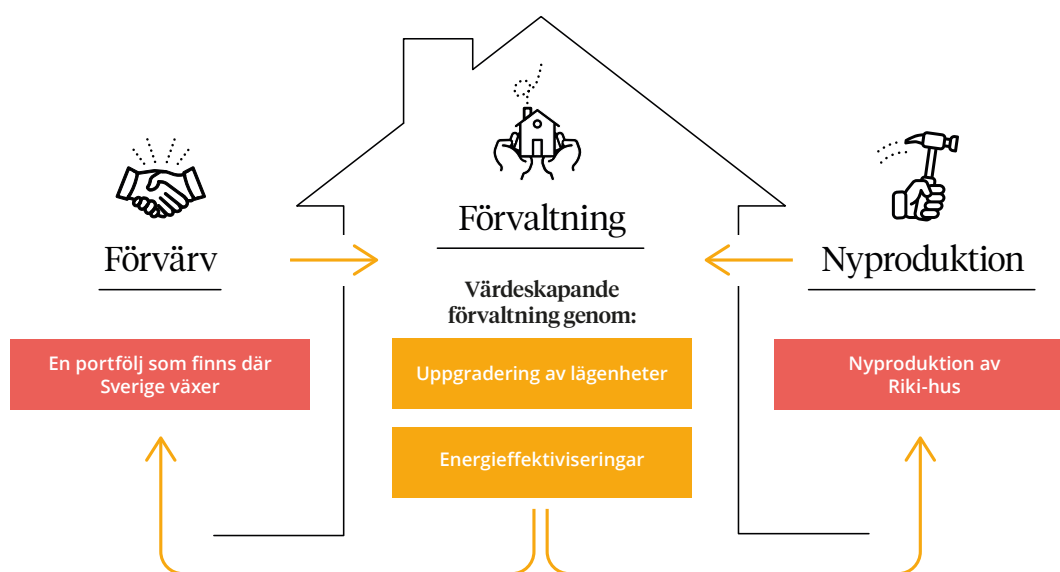
2019-01-24	Första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå	2019-07-05	Lanserar kooperativ bondeform i kommande nyproduktion i Luleå
2019-03-31	Frånträder kommersiella fastigheter om 175 mkr i bland annat Timrå och Åstorp	2019-09-26	Öppnar lägenhetshotell i Helsingborg
2019-04-01	Nordika tillför 175 mkr i eget kapital genom en riktad nyemission	2019-10-02	Avtalar att bygga 123 lägenheter i Nyköping
2019-04-01	Tecknar avtal om byggnation av 165 respektive 105 Riki-lägenheter i Nykvarn och Sollentuna	2019-10-02	Bildar joint venture med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för att bygga 750 Riki-lägenheter i Nyköping
2019-05-23	Återbetalar obligationslån om 425 mkr	2019-11-01	Inflyttning i andra Riki-huset i Umeå
2019-05-29	I en bytesaffär i Sundsvall tillträder bostadsfastigheter till ett värde om 118 mkr och frånträds för 74 mkr	2019-12-16	Frånträder hubb Syd med ett fastighetsvärde om 1 501 mkr.
2019-07-01	Tillträder Urbano AB med fastighetsvärde om 2,8 mdkr	2019-12-16	Tillträder fastigheter i Norrköping med ett fastighetsvärde om 426 mkr.
2019-07-01	Tillträder bostadsfastigheter i Köping om 216 mkr		

## Väsentliga händelser efter årets utgång

2020-01-15	Förvärvar 29,55 procent av bostadsutvecklaren SSM AB.
Kv 1 2020	Amasten har utvärderat effekten av Coronaviruset/Covid19 på bolagets verksamhet. Bolagets fastighetsbestånd utgörs till 90 procent av bostäder. En stor andel bostäder har historiskt inneburit ett stabilt och förutsägningsbart kassaflöde. Tre procent av hyresintäkterna är hänförliga till handels- och restaurangbranscherna. Bolagets tillgångar är belånade till 51 procent. Finansieringen utgörs i sin helhet av upplåning i bank. Under 2020 kommer cirka tio procent av upplåningen att refinansieras. Bolaget följer utvecklingen och dess effekt på bolagets verksamhet noggrant.

# Om Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger. Fastighetsbeståndet utgörs till över 90 procent av bostäder, resterande ytor avser kontors-, butiks-, industri- och samhällslokaler. Amastens värdeord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.



## Affärsidé

Amasten förvärvar, 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 konjunkturcykler.
- Erbjud bra hem till fler. Första målet är att, med Riki Bygg, bygga 1 000 lägenheter.
- Skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners.

## Finansiella mål

- Avkastningen på eget kapital ska under en fem-årsperiod i genomsnitt 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 förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Amasten ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Amasten ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder till Sveriges tillväxtkommuner.

## Geografisk strategi

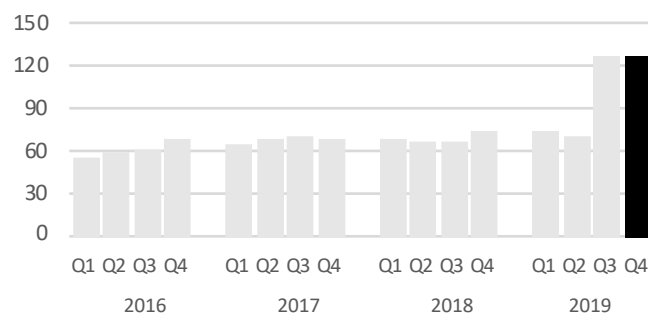
Amasten ska finnas där Sverige växer.

# Nyckeltal per helår

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>					
Hysesintäkter, mkr	398	276	274	246	169
Driftsöverskott, mkr	192	137	133	127	79
Förvaltningsresultat, mkr	84	39	20	39	26
Direktavkastning, procent	3,8	4,1	4,8	5,3	4,9
Värdeförändringar fastighet, mkr	436	193	41	129	59
Årets resultat, mkr	424	212	46	132	66
Verkligt värde, mkr	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973
Verkligt värde, kronor per kvm	15 884	11 509	9 292	8 435	7 833
Antal lägenheter	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492
Uthyrbar area, kvm	404 901	312 108	329 583	301 015	251 924
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	91	93	93	91
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	7	66	-28	20	6
Överskottsgrad, procent	48	49	43	51	47
<b>Finansiella uppgifter</b>					
Avkastning på eget kapital, procent	19,9	20,1	5,2	16,2	10,4
Belåningsgrad, procent	50,9	63,9	65,9	61,9	57,8
Medelränta, procent	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	1,63	1,31	2,00	2,14
Soliditet, procent	44,5	30,2	27,5	31,0	37,0
<b>Aktierelaterade uppgifter kr/stamaktie</b>					
Eget kapital	6,3	5,5	4,7	4,4	3,7
Förvaltningsresultat	0,15	0,13	0,02	0,16	0,07
Årets resultat	0,90	1,12	0,20	0,78	0,34
Substansvärde (EPRA NAV)	6,64	6,09	5,28	4,87	3,92

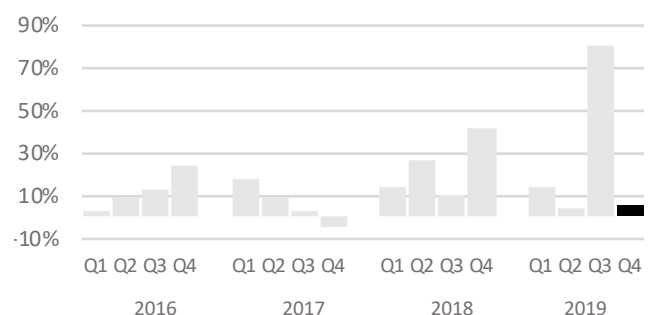
Definitioner, se sidan 71.

## Hysesintäkter mkr



Hysesintäkterna har främst ökat genom hyreshöjningar i samband med uppgradering av lägenheter jämfört med tredje kvartalet.

## Avkastning eget kapital procent



Avkastningen på eget kapital för kvartalet minskar jämfört med kvartal tre, till följd av lägre värdeförändring för förvaltningsfastigheter.



# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Area kvm	Hyresvärde <sup>1)</sup> mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans, %	Värde mkr	Värde i kr/kvm	Andel %
Bostäder	345 273	392	1 135	6,1	5 759	16 678	90
Kommersiella	54 953	54	982	16	604	10 993	9
Samhälls	4 675	5	1 090	0,0	69	14 717	1
<b>Summa</b>	<b>404 901</b>	<b>451</b>	<b>1 114</b>	<b>7,2</b>	<b>6 431</b>	<b>15 884</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup>Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

## Fastighetsinnehav

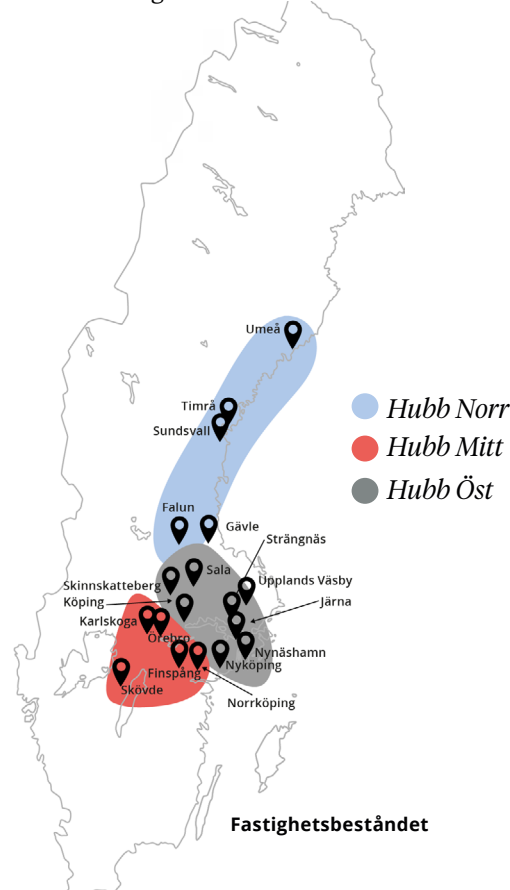
Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året en uthyrningsbar area om 404 901 kvadratmeter (312 000) och 4 666 hyreslägenheter (2 936). Verkligt värde uppgick till 6 431 mkr (3 592), vilket motsvarar 15 884 kronor per kvadratmeter (11 509). Fastighetsbeståndet har genom årets avyttringar minskat med 1 682 mkr och genom förvärv ökat med 3 695 mkr. Årets investeringar uppgick till 390 mkr, varav 112 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter, 30 mkr avsåg konverteringar av lokaler till lägenheter, 61 mkr uppgradering av lokaler, 108 mkr nyproduktion och 13 mkr energiinvesteringar. Övriga fastighetsinvesteringar om 65 mkr avsåg främst renovering av lägenhetshotell i Helsingborg, rotrenoveringar i Amastens nya fastighetsbestånd som påbörjats av Urbano samt deluppgraderingar av lägenheter. Årets värdeuppgång uppgick till 436 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 12 procent.

## Fastigheternas värdering

Amasten värderar samtliga fastigheter kvartalsvis. Sedan 2016 finns ett rullande schema där fastighetsvärderarna genomför fastighetsbesök, så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Samtliga fastigheter har värderats av Forum Fastighetsekonomi AB även vid utgången av året. Det genomsnittliga direkt-avkastningskravet var 4,39 procent, vilket är 1,05 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,33 procent (7,54). Genom årets fastighetsförvärv och avyttringar har fastighetsportföljens koncentration till större orter med starkare bostads- och fastighetsmarknad ökat.

Ökad koncentration till starkare marknader har minskat risken i fastighetsportföljen vilket positivt påverkat genomsnittligt direkt-avkastningskrav och kalkylränta. Förändringen av avkastningskrav och kalkylräntor skiljer sig åt både mellan hubbarna och fastighetstyperna.

Den kraftiga tillväxten under 2019 beror främst på lägre avkastningskrav och lägre kalkylränta. Ett förbättrat kassaflöde har också bidragit till tillväxten. Kassaflödet har stärkts dels genom hyreshöjningar i samband med renoveringar, dels genom att en effektivare förvaltning vilket leder till sänkta fastighetskostnader.



# Segmentinformation

Segmentinformationen är baserad på geografiskt indelade fastighetshubbar: Norr, Mitt, Öst och Syd. Amasten har förändrat och bytt namn på hubbarna inför 2019 för att effektivisera förvaltningssorganisationen samt möjliggöra expansion inom hubbarna. De nya namnen ska ge en tydligare uppdelning och enklare förståelse av indelningen.

Hubb Norr innehåller orterna Umeå, Timrå, Sundsvall, Falun och Gävle där Sundsvall är huvudort.

I hubb Mitt återfinns Finspång, Skövde Norrköping, Örebro och Karlskoga med Finspång som hubbens huvudort.

Hubb Öst består av fastigheter i Sala, Strängås, Järna, Nyköping, Upplands Väsby och Nynäshamn med Strängnäs som huvudort.

Amastens hubb Syd frånträdde i sin helhet den 16 december 2019 och innefattade Helsingborg, Mörrum, Osby, Olofström och Ronneby, som var huvudorten.

## Segmentredovisning

mkr	Norr	Mitt	Öst	Syd	Centralt	Totalt
<b>Värde vid årets början</b>	<b>1 188</b>	<b>1 214</b>	<b>376</b>	<b>814</b>		<b>3 592</b>
Investeringar	145	108	91	46		390
Förvärv	736	788	1 573	597		3 695
Värdetförändring	147	106	158	25		436
Avyttringar	-198	0	-2	-1 482		-1 682
<b>Värde vid årets utgång</b>	<b>2 019</b>	<b>2 216</b>	<b>2 197</b>	<b>0</b>		<b>6 431</b>
<i>Tillväxt</i>	<i>12%</i>	<i>9%</i>	<i>42%</i>	<i>3%</i>		<i>12%</i>
Intäkter	99	122	90	87		398
Kostnader	-53	-66	-45	-42		-206
<b>Driftsöverskott</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>45</b>	<b>45</b>		<b>192</b>
Central administration					-35	-35
Resultat från bostadsproduktion					-3	-3
Resultat från intressebolag					16	16
Finansnetto					-87	-87
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>-108</b>	<b>84</b>
Värdetförändring fastigheter	147	106	158	25		436
Värdetförändring derivat					-5	-5
Skatt					-91	-91
<b>Årets resultat</b>	<b>193</b>	<b>162</b>	<b>203</b>	<b>70</b>	<b>-204</b>	<b>424</b>
Direktavkastning, %	2,8	3,3	3,5	-		3,8
Totalavkastning, %	11,9	9,3	15,6	-		12,4
Area	121 611	163 941	119 349	-		404 901
Verkligt värde kr/kvm	16 599	13 516	18 409	-		15 884
Antal lgh	1 494	1 744	1 428	-		4 666

# Investeringsverksamheten

## Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick till 24 mkr (28) och avser den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden, under fem år, uppföra modulproducerade bostadsfastigheter enligt Riki-konceptet samt aktiverade kostnader för utveckling av konceptet. Posten har minskat jämfört med ingången av året till följd av justering av förvärvspriset för köpet av Riki Bygg AB samt avskrivningar vid färdigställande av lägenheter. Se sidan 13 för mer information om pågående Riki-projekt.

## Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick vid utgången av året till 123 mkr (77). Andelarna avser endast innehavet i Studentbostäder i Sverige AB. Ökningen i värdet består dels av årets resultat från andelarna som uppgick till 16 mkr, dels att Amasten deltagit i en nyemission om 30 mkr. Efter emissionen är Amastens andel i Studentbostäder i Sverige AB 20,8 procent.

## Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 6 431 mkr (3 592). Årets investeringar uppgick till 390 mkr (131), förvärv av fastigheter uppgick till 3 695 mkr (703) och årets avyttringar uppgick till 1 682 mkr (498). Värdeförändringar uppgick till 436 mkr (193), vilket motsvarar en värdetillväxt om 12 procent (6).

## Fastighetstransaktioner

Under året har fastigheter avyttrats för ett sammanlagt värde om 1 682 mkr. Amasten har frånträtt fastigheter i Timrå, Trelleborg, Åstorp, Gislaved, Härnösand, Skinnskatteberg, Sundsvall och hela hubb Syd. Fastigheter med ett fastighetsvärde om 61 mkr med tidigare avtalat frånträde under kvartal ett 2019 har senarelagts och beräknas frånträdas under andra kvartalet 2020.

En bytesaffär har genomförts där fastigheter förvärvades motsvarande ett värde om 114 mkr där Amasten tillträtt elva bostadshyreshus i Sundsvall. I affären frånträdde sju fastigheter till ett värde om 74 mkr i Essvik och Matfors utanför Sundsvall. I Köping förvärvades den 1 juli 2019 elva bostadsfastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 216 mkr.

Den 1 juli 2019 tillträdde 16 bostadsfastigheter i Gävle, Nynäshamn, Nyköping, Upplands-Väsby, Växjö och Örebro genom förvärv av fastighetsbolaget Urbano AB. Urbano förvärvades av ICA-handlarnas Förbund för ett fastighetsvärde om 2 827 mkr. Förvärven av Urbano och Köping har finansierats dels genom lån, dels genom riktade apportemissioner om 210 miljoner stamaktier.

Den 16 december 2019 frånträdde hela hubb Syd till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med ett fastighetsvärde motsvarande 1 501 mkr. Avyttringen omfattar samtliga 41 fastigheter i Amastens förvaltningshubb Syd, 1 561 lägenheter i sju orter: Helsingborg, Karlshamn, Olofström, Osby, Ronneby, Växjö och Åstorp. Samma dag tillträdde 347 lägenheter fördelade på 7 fastigheter i Norrköping för ett fastighetsvärde om 426 mkr.

## Verkligt värde fastigheter

	2019	2018
mkr	31 dec	31 dec
<b>Värde vid årets början</b>	<b>3 592</b>	<b>3 063</b>
Investeringar	390	131
Förvärv	3 695	703
Avyttringar	-1 682	-498
Värdeförändring	436	193
<b>Värde vid årets utgång</b>	<b>6 431</b>	<b>3 592</b>
Värdetillväxt	12,1%	6,3%

## Transaktioner efter periodens utgång

Efter utgången av året har Amasten förvärvat 29,55 procent av kapitalet och rösterna i SSM som är en börsnoterad bostadsutvecklare med verksamhet i Stockholmsområdet.

# Hyresgäster och hyror

## Genomsnittliga hyror för uthyrda bostäder per 1 januari 2020

Hubb	Uthyrda lgh	Vakanta lgh	Under renovering	Antal lgh	Reell vakans %	Bostadsarea	Uthyrda bostadsarea	Uthyrda årshyra mkr	Uthyrda hyra kr/kvm
Norr	1 424	70	33	1 494	2,5	97 032	92 940	105	1 124
Mitt	1 661	83	40	1 744	2,5	121 296	115 380	131	1 133
Öst	1 351	77	70	1 428	0,5	97 420	92 073	104	1 131
<b>Summa</b>	<b>4 436</b>	<b>230</b>	<b>143</b>	<b>4 666</b>	<b>1,9</b>	<b>315 748</b>	<b>300 393</b>	<b>339</b>	<b>1 130</b>

## Hyresintäkter

Amastens intäkter består främst av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna sjunker, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

## Årshyra 1 januari 2020

Den första januari 2020 har Amasten 4 436 uthyrda lägenheter, 365 kommersiella kontrakt, 2 517 parkeringar och 140 förråd. Största hyresgästen svarar för 2 procent av den totala årshyran per den 1 januari 2020, den största icke kommunalt eller statligt finansierade svarar för 1 procent. De tio största hyresgästerna svarar sammantaget för 8,6 procent av årshyran. Statligt eller kommunalt finansierad verksamhet svarar för 33 procent av de totala kommersiella årshyrorerna.

Huvuddelen av Amastens intäkter, 79 procent, kommer från bostadshyresgäster. För det totala bestånd har genomsnittshyran per kvadratmeter ökat med 127 kr vilket motsvarar 12,7 procent, ökningen beror främst på förvärv, försäljningar och nyproduktion. Lägenheter Amasten ägt under hela året omfattade, den 1 januari 2020, 1 788 lägenheter. Den genomsnittliga hyresnivån för uthyrda jämförbara lägenheter har under 2019 ökat med 59 kronor per kvadratmeter och uppgick till 1 089 kronor per kvadratmeter. Ökningen motsvarar en tillväxt om 5,7 procent. De nya hyresnivåerna är ett resultat av de generella hyresökningarna och genom värdeskapande förvaltning som leder till högre hyresintäkter.

## Bostadsavtal

### Kontraktstruktur

Kontraktstyp	Area kvm	Årshyra mkr	Antal kontrakt	Återstående avtalstid, år
Butik	18 738	21	107	3,04
Kontor	33 977	34	195	5,59
Restaurang	9 396	11	41	3,66
Lägenhetshotell	396	2	1	1,00
Industri	4 018	3	9	2,79
Samhälls	5 199	7	12	9,35
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>71 724</b>	<b>78</b>	<b>365</b>	<b>4,77</b>
Bostäder	300 393	339	4 436	
Parkering		9	2 517	
Förråd		1	140	
<b>Totalt</b>	<b>372 117</b>	<b>428</b>	<b>7 458</b>	

# Hyresgäster och hyror

## Årshyra per hyresgäst 1 januari 2020

mkr

Hyresgäst	Årshyra	Kommersiellt	Bostäder	Andel total årshyra
Sala Kommun	8,4	7,4	1,0	2,0%
Finspångs Kommun	5,2	3,5	1,6	1,2%
Dagab Inköp och Logistik AB	4,5	4,5	0,0	1,0%
Gävle Kommun	4,0	0,4	3,6	0,9%
ICA Sverige AB	2,9	2,9	0,0	0,7%
Nynäshamns Kommun	2,7	1,7	0,9	0,6%
Umeå Kommun	2,6	0,0	2,6	0,6%
Sociala Omsorgsförvaltningen	2,4	2,4	0,0	0,6%
Mo Gård Fastighet AB	2,1	1,3	0,8	0,5%
Timrå Kommun	2,0	2,0	0,0	0,5%
<b>10 största hyresgästerna</b>	<b>36,6</b>	<b>26,1</b>	<b>10,6</b>	<b>8,6%</b>
-varav stat och kommun	27,2	17,4	9,8	6,4%
Resterande kommersiella avtal		52,4		9,8%
-varav stat och kommun		8,5		2,0%
<b>Kommersiella avtal totalt</b>		<b>78,5</b>		<b>18,3%</b>
Bostad Totalt			339,2	79,3%
Parkeringar			9,0	2,1%
Förråd			1,1	0,3%
<b>Totalt</b>		<b>78,5</b>	<b>349,3</b>	<b>100%</b>

### Kommersiella avtal

De 365 kommersiella kontrakten medför att inget enskilt kontrakt har någon väsentlig påverkan på hyresintäkterna vid konkurs eller kontraktets förfall. Av de 10 största hyresgästerna utgörs 74 procent av kommunalt eller statligt finansierad verksamhet. En stor fördel med dessa hyresgäster är tryggheten i betalningar samt att hyresgästerna sällan flyttar ut efter kontraktstiden, kontrakten förlängs med oförändrade villkor eller förhandlas om.

Amastens förfallostruktur för kommersiella kontrakt är spridd över de kommande åren. Majoriteten av hyresavtalen förfaller efter 2022-01-01. Återstående löptid för hyresavtal avseende butiker är 3,0 år, kontor 5,6 år och samhällslokaler 9,3 år. Amastens totalt 7 458 hyresavtal ger en riskspridning som medför stabila och säkra kassaflöden över en överskådlig framtid.

### Förfallostruktur kommersiella avtal per 1 januari 2020

tkr

Hubb	2021-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2024-01-01 -	Summa
Norr	6,4	3,3	4,2	2,7	2,8	19,3
Öst	4,3	4,7	1,1	0,7	17,7	28,6
Mitt	7,5	7,9	5,3	4,1	5,7	30,6
<b>Summa</b>	<b>18,3</b>	<b>15,9</b>	<b>10,5</b>	<b>7,5</b>	<b>26,3</b>	<b>78,5</b>
<i>Andel</i>	<i>11%</i>	<i>28%</i>	<i>16%</i>	<i>12%</i>	<i>33%</i>	<i>100%</i>

# Nyproduktion



## Riki-konceptet

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bygg. Riki Bygg är ett innovativt byggföretag som är med och utvecklar bostadsbyggandet i Sverige. Det är ett välutvecklat koncept med fokus på hög standard och industriella metoder istället för att göra varje projekt unikt och bygga allt på plats. Det är en industriell byggprocess i alla steg förutom tak och fasad, vilket möjliggör att varje projekt får ett unikt uttryck, samtidigt som vi effektiviserar byggandet. Ett Riki-hus tar tio månader att bygga, från färdigt bygglov till tillträde.

## Fabriken och modulerna

Riki samarbetar med ett världsledande internationellt industriföretag vilket gör att mycket stora volymer kan säkras för framtida bostadsproduktion. Lägenheterna projekteras, byggs och kvalitetssäkras under svensk projektledning i fabrik. De har svensk standard i materialval och tekniska lösningar.

Modulerna har en mycket hög energiprestanda och kan med fördel utrustas med sedumtak eller solceller. Amasten tror på en mer industrialiserad byggprocess och framförallt där Amasten tar ansvar och bygger kostnadseffektiva bostäder.

Sättet att bygga ger oss flexibilitet när det kommer till utformning, design och typ av boende. Vi bygger lägenheter, kooperativ och lägenhetshotell med vårt Riki-koncept och har möjligheter att vidareutveckla produkten efter svenska kommuners behov.



# Nyproduktion

## Nyproduktion - antal lägenheter

Ort	Färdigställda	Under produktion	Projektering	Planskede	Summa lägenheter	Planerad inflyttning
Umeå	44				44	2018-11-01
Umeå	32				32	2019-11-01
Timrå	48				48	2020-01-01
Nyköping		123			123	2021-07-01
Sollentuna		80			80	2020-12-01
Nykvarn			106		106	2021-01-01
Knivsta			112		112	2021-03-01
Örnsköldsvik			76		76	2021-05-01
Luleå			47		47	2021-05-01
Falun				99	99	2021-07-01
Köping			96		96	2021-07-01
Nyköping				100	100	2021-07-01
Gävle				100	100	2021-11-01
<b>Summa</b>	<b>124</b>	<b>203</b>	<b>437</b>	<b>299</b>	<b>1 063</b>	

### Umeå

På fastigheterna Vätten 2 och Vätten 3 har Amasten färdigställt två hyresfastigheter med 44 respektive 32 lägenheter. Det första huset på 44 lägenheter färdigställdes 1 november 2018 och det andra huset på 32 lägenheter färdigställdes 1 november 2019. Båda projekten hade en produktionstid understigande tolv månader, varav tiden från modulleverans till tillträde var tre månader. Båda husen har försetts med solceller.

### Timrå

På fastigheten Vivsta 3:95 har Amasten färdigställt 48 hyresrätter fördelat på sju våningar. Modulerna anlände till Timrå under augusti månad och monterades på 10 dagar. Invändigt arbete med centrala system färdigställdes på fyra månader och lägenheterna tillträdde 1 januari 2020. Fastigheten har försetts med solceller och bergvärme och har en mycket bra energiprestanda med ett primärenergital på 50 kWh/m<sup>2</sup> (specifik energianvändning på 34 kWh/m<sup>2</sup>).

### Sollentuna

I Sjöberg har rivningen av befintligt centrum samt detaljprojektering genomförts. Grundläggningsarbeten och fabriksproduktion är i full gång och pågår fram till dess att modulerna skall monteras under kvartal tre 2020. Under kvartal fyra 2020 kommer 80 studentlägenheter, 26 lägenhetshotellrum och 1 500 kvadratmeter kommersiella ytor att stå färdigt för tillträde.

### Knivsta

I Knivsta har bygglovsprojekteringen av 112 hyreslägenheter, 49 lägenhetshotellrum samt 1 300 kvadratmeter butikslokaler genomförts på fastigheten Gredelby 7:85. Bygglovets beviljades i slutet på januari 2020 och produktionen planerar att starta under första kvartalet 2020. Färdigställandet kommer att ske under första kvartalet 2021.

# Finansiering

## Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av årets till 122 mkr (109).

## Eget kapital

Det egna kapitalet har under året ökat med 1 862 mkr och uppgick vid utgången av året till 3 059 mkr (1 197), och soliditeten har ökat till 44,5 procent (30,2). Det egna kapitalet har genom årets resultat ökat med 424 mkr och ökat med 1 454 mkr genom genomförda emissioner varav 1 279 avser apportemissioner och 175 mkr avser nyemission. Vid ordinarie bolagstämma i maj beslutades om utdelning av 16 mkr till preferensaktieägarna.

## Räntebärande skulder

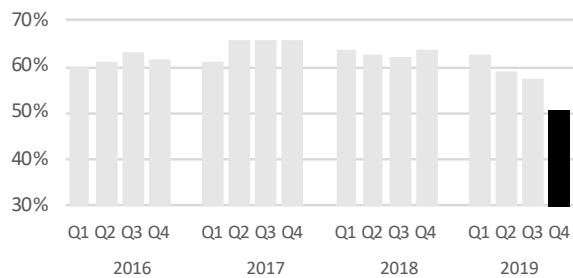
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av december till 3 501 mkr (2 504) varav 3 497 mkr avsåg lån från banksektorn och 4 mkr avsåg konvertibelt förlagslån. Det konvertibla förlagslånet avser ett incitamentsprogram riktat till anställda i Amasten exklusive ledningsgruppen. Incitamentsprogrammet antogs av extra bolagstämma i december 2018. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, så kallade covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 70 procent och att räntetäckningsgraden ej får understiga 1,30 vilket Amasten uppfyller. Skuldernas verkliga värde vid årets utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar

och andelar i intressebolag, har sedan årsskiftet minskat och uppgick till 50,9 procent (63,9).

Genomsnittliga räntenivå har sedan årsskiftet minskat med 0,96 procentenheter och uppgick till 1,68 procent (2,64). Räntesänkningarna har möjliggjorts genom omförhandling av banklån samt återköp av obligationslån.

Genomsnittlig kapitalbindningstid har sedan årsskiftet ökat från 4,1 år till 4,3 år. Genomsnittlig räntebindningstid har ökat från 3,7 månader till 13,6 månader genom omförhandlade av befintliga lån, upptagna lån med längre räntebindningstider och genom ett räntesäkringsavtal om totalt 485 mkr. Räntetäckningsgraden har förbättrats och uppgick till 2,08 (1,63).

## Belåningsgrad procent



## Skulder till kreditinstitut 2019-12-31

Löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, tkr	Andel	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta
0-1	997 125	28%	2 159 710	43 068	1,99%
1-2	819 593	23%	790 575	12 353	1,56%
2-3	1 138 635	33%	1 347 000	1 730	0,50%
3-4	452 550	13%	-	-	-
4-5	-	-	-	-	-
5-	89 384	3%	<sup>2)</sup> 200 000	1 651	0,83%
<b>Summa/Snitt</b>	<b>3 497 285</b>	<b>100%</b>	<b>3 497 285</b>	<b>58 802</b>	<b>1,68%</b>

<sup>1)</sup> Beloppet inkluderar ränteswap om 285 000 tkr

<sup>2)</sup> Beloppet avser i sin helhet ränteswap



# Hållbarhetsrapport



## Hållbart företagande

### Styrning av hållbarhetsarbetet

Arbetet med hållbarhetsfrågor ska vara en naturlig del i Amastens verksamhet. En process för årlig revidering och uppdatering av policyer och riktlinjer har inrättats där styrelse respektive ledningsgrupp ansvarar för godkännande och publicering. Vidare görs en årlig riskbedömning inom hållbarhetsområdet. 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 antikorrruption. Arbetet mynnar ut i en handlingsplan där de aktiviteter som ska 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 miljö- och 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

Amastens intressenter är grupper som påverkar eller påverkas av vår verksamhet. För att konkretisera och effektivisera hållbarhetsarbetet har Amastens mest väsentliga och relevanta frågor inom hållbarhet fastställts internt. Tillsammans med våra viktigaste intressenter har dessa frågor givit riktning för framtagandet av bolagets styrande dokument.

### Utvalda intressentgrupper 2019

- » Hyresgäster
- » Medarbetare
- » Ägare
- » Samhälle
- » Långivare
- » Leverantörer
- » Styrelse



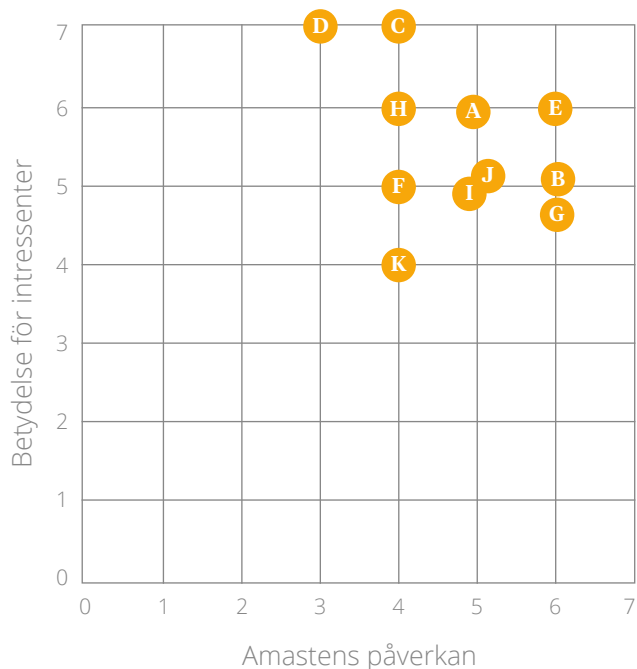
Intressentdialogen har genomförts med hjälp av en extern part. Representanter från grupperna medarbetare och hyresgäster besvarade en webbenkät och övriga grupper har intervjuats. Såväl webbenkät som intervjuer bestod av öppna frågor samt en övning där intressenter ombads rangordna hållbarhetsfrågor. 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 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

### Väsentlighetsanalys



detta även ger goda effekter för bolagets hyresgäster, medarbetare, långivare, leverantörer, ägare, styrelse och samhället i stort.

Vi vill genom ett ansvarfullt 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

- A) Långsiktig lönsamhet
- B) Finansiering

#### – Socialt

- C) Trygga och säkra miljöer i och runt våra bostäder
- D) Variation av bostäder som passar olika målgrupper
- E) Trygg, säker och jämställd arbetsplats för våra medarbetare
- F) Upprätthållande av god affäretik samt arbete för att motverka korruption
- G) Uppföljning av leverantörer för att försäkra sig om att de arbetar hållbart

#### – Miljömässigt

- H) Kontinuerligt minskande av bolagets koldioxidutsläpp
- I) Att välja förnybara energikällor och minimera användandet av skadliga material
- J) Effektivisering av energiförbrukningen
- K) Underlätta för våra hyresgäster att leva hållbart

Under början av 2020 genomförde Amasten en fördjupad uppdatering av väsentlighetsanalysen. Resultatet av den nya väsentlighetsanalysen kommer att ligga till grund för Amastens hållbarhetsarbete framåt och redovisas fullt ut i 2020 års hållbarhetsredovisning.

# Ekonomisk hållbarhet

## Affärsmodell

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

Amasten ska vara en långsiktig fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Vi ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda trygga och kostnadseffektiva bostäder till Sveriges tillväxtkommuner. Vi är medvetna om att hur vi bedriver vår verksamhet påverkar morgondagen. Vi arbetar 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 använder Amasten interna styrande dokument såsom policyer och rutiner. I rollen som bostadsfastighetsbolag 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 korruption. 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. Vi arbetar kontinuerligt med att optimera verksamheten och relationen till våra leverantörer i syfte att få bättre kostnadseffektivitet och mindre miljöbelastning. Genom att skapa centrala avtal kan volymfördelar nås och produktsortiment standardiseras. Vid val av leverantörer och uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att ovan nämnda policyer, lagar och myndighetskrav följs.

Under 2019 har bolagets största leverantör involverats i intressentdialogen. Utfallet av svaren visar att bolaget har goda relationer med leverantörerna samt att det finns stor potential att förbättra flera samarbeten ytterligare. Ledningens styrning av verksamheten i form av policyer, en uppförandekod samt en så kallad visseblåsar-funktion är tänkt att förtydliga och förbättra arbetet med inköp och leverantörsrelationer samt minska framtida risker. 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.

## Leverantörer

Bolagets leverantörer återfinns i en bred bemärkelse inom fastighetsbranschen, byggbranschen, energi och media. Såväl stora entreprenadföretag som mindre leverantörer av tjänster och förnödenheter utgör leverantörsbasen. Under 2019 påbörjades en djupare analys av Amastens större leverantörer, för att uppnå transparens och säkerställa efterlevnaden av uppförandekoden. Analysen görs med hjälp av extern part och kommer att följas upp och utvärderas under 2020.

## Målsättning

I syfte att effektivisera inköpen till bolaget har Amasten som målsättning att hålla ner antalet leverantörer, öka andelen centrala avtal, genomföra kostnadsbesparingar samt skapa administrativa effektiviseringar. Större volymer och färre leverantörer kan bidra med en del av dessa effekter; standardisering av varor och tjänster samt samordning av logistik och transporter bidrar till ytterligare positiva effekter. Vi ställer höga krav på våra leverantörer vad gäller efterlevandet av vår uppförandekod samt arbetet mot FN:s Global Compact-principer. Samma principer gäller för inhemska såväl som internationella leverantörer. Under året har vi ombett samtliga leverantörer godkänna och underteckna uppförandekoden - hittills har 25 procent av de tillfrågade accepterat koden. Arbeta för att uppnå ett högre deltagande sker löpande.

## Lägenhetsuppgraderingar Premium

Amastens inriktning är att jobba konceptuellt med utveckling av befintligt fastighetsbestånd. Effektiva logistiklösningar är en grundläggande förutsättning för att uppnå en god kostnadseffektivitet. Ett exempel är vårt koncept för lägenhetsrenoveringar som vi kallar Premium, där stor vikt har lagts vid miljövänliga material, energibesparande funktioner och minimering av materialtransporter till byggstället.



## Ekologisk hållbarhet

Amastens grundkrav är att miljöarbetet ska uppfylla rådande miljölagstiftningar. Vår miljöbelastning är till största del kopplad till förvaltning av bolagets fastigheter och nyproduktion. Den övergripande ambitionen i Amastens verksamhet är att den ska bedrivas på ett så resurseffektivt sätt som möjligt och med minsta möjliga påverkan på miljön. Detta görs genom att tillämpa försiktighetsprincipen, något som även krävs enligt FN:s Global Compact. Miljöbelastningen hänförd till uppvärmning av fastigheterna, elförsörjning och avfallshantering är områden där vi ser möjlighet till förbättring; detta görs genom utbildning av medarbetare och kontinuerlig utvärdering av miljöarbetet. Under 2019 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 och vatten. Valet av ursprungsgaranterad el innebär att våra koldioxidutsläpp blir noll gällande elförbrukning. Bolaget har även valt att satsa på solceller där rätt förutsättningar ges.

### Amastens miljöarbete

Under 2019 har fortsatt arbete genomförts i beståndet för att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen. Hyresgäster har i större utsträckning fått förutsättningar att agera hållbart genom byggnation av miljöhus för att möjliggöra källsortering. Investeringar i fönsterbyten ger lägre energianvändning och bättre inomhusklimat, digitalisering av styrsystem för effektivare hantering av fastigheter på distans och för att möjliggöra injustering av värmesystemen. Målsättningen från 2018 var att avskaffa egen oljeeldning för uppvärmning och varmvatten och kommer vid denna rapport publicerande att ha infriats. Arbetet med installationer av FTX/luftvärmepumpslösningar och satsningar på LED-belysning har gjort god effekt. I samband med förvärvet av Urbano AB har nya digitala verktyg såsom lägenhetstemperaturgivare gett större möjligheter till justering med bibehållet inomhusklimat. Energiuppföljning av våra fastigheter sker löpande och genom uppföljningssystemet får vi direkt återkoppling. Stort fokus under 2019 har varit att införa Amastens energiuppföljningsmetodik i årets samtliga förvärv.

### Amastens miljömål

#### – Minskning av energiförbrukning i projekt Energijakten

Amastens övergripande energimål för verksamheten är att bolaget skall minska mängden inköpt energi per m<sup>2</sup>/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.

Arbetet med Energijakten har belyst vikten av aktiv förvaltning av våra fastigheter för att minska förbrukning och utsläpp. Genom månatlig avstämning av månadens förbrukning får fastighetsskötare och fastighetschef bra kontroll och kan göra eventuella justeringar. Månadsavstämningarna har ökat fokus på energiarbetet väsentligt. Vissa fastigheter har minskat sin förbrukning markant genom injustering och aktiv förvaltningsorganisation vilket visar behovet av dessa aktiviteter. Amasten arbetar med stöd av ett energiledningssystem sedan 2018 som nu är en naturlig del av energiuppföljningen på bolaget. Energiledningssystemet ger en ögonblicksbild så väl som historisk statistik gällande värme-, el- och vattenförbrukningen i beståndet och redovisar även mängden koldioxid som släpps ut i samband med förvaltningen av fastigheter. Som ett komplement till energiledningssystemet inkluderar det systematiska arbetet ett centralt överordnat system för fastighetsstyrning. Förvaltningen kan på ett enkelt sätt följa driftbilder avseende inomhusklimat, vattentemperaturer, undercentraler och fläktar. Det nya arbetssättet där automatiska larmfunktioner informerar tidigt om avvikelser i fastigheterna är både kostnads- och tidsbesparande då reaktionstiden förkortats och ger förvaltningen bättre förutsättningar att arbeta förebyggande. Utfallet av Energijakten 2019 blev en besparing av inköpt energi med mer än fem procent per m<sup>2</sup>/ATemp.

#### – Vatten

Amastens vattenbesparande arbete innefattar individuell mätning och debitering samt installation av snålspolande utrustning i våra nyproducerade lägenheter. Hittills har snålspolande utrustning installerats i 18 procent av det totala fastighetsbeståndet. Målsättningen under 2020 är ytterligare minst fem procent.

#### – Koldioxidutsläpp

Amastens energimål syftar till att spara energi och därigenom minska koldioxidutsläppen hänförliga till vår verksamhet. Mängden utsläpp under 2019 översteg tyvärr utsläppen under 2018 mätt per kvm/ATemp. Till stor del beror detta på det fastighetsbestånd som tillkommit under året och åtgärder för att förändra detta är under arbete. Vi fortsätter att köpa el från förnybara källor samt genomföra energiprojekt som avser minska Amastens utsläpp.



### – Solceller

Amasten har under år 2019 installerat tre anläggningar med solceller i vårt bestånd med total effekt om 34 kw. Fokus har varit på nyproduktion där vi har största möjlighet att få bäst miljöpåverkan och ekonomisk lönsamhet. Bolaget fortsätter utreda möjligheter för solcellsinstallationer på befintliga fastigheter i samband med energiprojekt.

### 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 är mycket beroende av fjärrvärmebolagens miljövärden som har stor effekt på våra koldioxidutsläpp.

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 2019 har till stor del bestått av att skapa kontroll i våra nya fastigheter och förstå hur energisystemet fungerar i dem samt vilka brister som finns och vilka åtgärder som är möjliga.

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

BRUNDTLANDRAPPORTEN, 1987

### Energi och koldioxidutsläpp\*

Värmeförbrukning, normalårskorrigerad	2015	2016	2017	2018	2019
GWh	13,6	27,9	37,2	40,2	52,9
kWh/m <sup>2</sup> Atemp	119,9	118,5	122,3	122,3	117,4

Fastighetsel	2015	2016	2017	2018	2019
GWh	4,0	6,3	6,3	6,8	8,5
kWh/m <sup>2</sup> Atemp	21,9	24,0	22,6	22,6	18,7

CO <sub>2</sub> Värme**	2017	2018	2019
ton	2 079,3	2 389,8	3 459,1
kg/m <sup>2</sup>	7,5	7,5	7,9

CO <sub>2</sub> EI*	2017	2018	2019
ton	0	0	0
kg/m <sup>2</sup>	0	0	0

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

A) Statistiken är framtagen med prognosfunktion i energiuppföljningssystemet och är normalårskorrigerad; Om något värde saknas fyller systemet automatiskt i estimerat värde.

\*Värdet för energi och koldioxid exkluderar utsläpp från produktionen av nya fastigheter i dotterbolaget Riki

\*\*Värmen är alltid normalårskorrigerad förutom fördelning mellan olja, el- och fjärrvärme som utgörs av faktiska värden.

\*\*\*CO<sub>2</sub>-värdena är framräknade med värden från Energiföretagarnas värden för år 2018, vilka är CO<sub>2</sub>-ekvivalenta värden. Ett fåtal leverantörer har uppdaterade värden för 2019 – för de mätarna används således 2018 års miljövärden för år 2018 och 2019 års miljövärden för år 2019.

### Utsläpp av växthusgaser

Direkta utsläpp från egen-ägda fordon och användning av bränslen (Scope 1), 2019

44 ton

Indirekta utsläpp från inköpt el, värme (Scope 2), 2019

3 459 ton

Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3), 2019

264 ton



# Social hållbarhet

Amastens sociala ansvar bygger på goda relationer med våra intressenter. Vi tror att vårt åtagande som ansvarsfull och utvecklande fastighetsägare med stor andel egen personal bidrar till att skapa både trivsel och trygghet. Vi vill bidra till en positiv utveckling för de lokalsamhällen vi verkar i genom vår roll som trygg fastighetsägare. Genom vår uppförandekod ställer vi krav på arbetsmiljön hos våra leverantörer. Detta innefattar nolltolerans gällande barnarbete, tvångsarbete, diskriminering och korruption.

## Risker och styrning

Kundnöjdhet och nöjd 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 där trygghet och trivsel är prioriterade frågor. Kundnöjdhet följs upp löpande genom analys av våra ärenden i bolagets ärendehanteringssystem. Våra medarbetare är viktiga för att vi ska lyckas bygga långsiktiga relationer med våra intressenter. Vi har därför aktivt fattat beslut att bedriva vår fastighetsförvaltning med egen personal. 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 visseblåsarprocess. Inga sådana fall har rapporterats genom rutinen under året.

## Medarbetare

För att Amasten som företag ska må bra måste dess personal också göra det. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Under årets medarbetarundersökning har våra arbetstagare genomgående värderat Amasten som arbetsplats högt. Helhetsresultatet i medarbetarundersökningen är oförändrat sedan föregående års undersökning. Bolagets anställda skattar även i år samarbetet i arbetsgrupp och chefers ledarskapsförmåga högst.

Eftersom motion och välbefinnande går hand i hand erbjuder vi samtliga medarbetare att nyttja ett betydande friskvårdsbidrag som ett led i att förebygga arbetsskador. Alla medarbetare har möjlighet att teckna sjukvårdsförsäkring till en förmånlig kostnad. Under året har bolaget även upphandlat en ny personalportal där anställda kan få information om försäkringar, förmåner och friskvård. Genom portalen erbjuds även pensionsrådgivning.

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 trakasserad.
- » 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 - Amastens kunder 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. Företaget har under året infört en traineeroll, haft praktikanter och anställt sju sommarjobbade ungdomar. Som sommarjobbare provar man 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.



### Läxhjälpen

Under året har bolaget valt att stödja Stiftelsen Läxhjälpens verksamhet som under 2019 etablerade sig i Sundsvall. Femton elever har getts möjlighet till ett utökat studiestöd. Tillsammans med Läxhjälpen utvärderas nu fler orter där Amasten äger bostäder för att se om det finns behov för ytterligare satsningar. De ungdomar som fullföljt Läxhjälpens program ges möjlighet att söka sommarjobb hos Amasten.

Boendemiljön har betydelse för människors möjlighet att leva ett tryggt och bra liv. En del av tryggheten är att vara tillgänglig för våra hyresgäster. Genom vårt trygghetspaket har vi infört digital bokning av tvättstuga och styrning av motorvärmare i en del av våra fastigheter. Hemsidan har även kompletterats med fler funktioner för att ta del av avier, se betalningsstatus samt välja betalningssätt digitalt. Sedan tidigare kan hyresgäster via Mina sidor på hemsidan upprätta serviceanmälan, ta del av information, hyresavier samt söka bostad. Dessa digitala tjänster kompletteras med en kundtjänst som talar flera olika språk vilket ger oss ännu större möjlighet att vara tillgängliga och inkluderande i förhållande till våra kunder. I Amastens fastigheter har samtliga hyresgäster tillgång till bra internetuppkoppling. I många fall har vi valt att inkludera kostnaden för uppkopplingen i hyran.

### Continental Apartments

Amasten har valt att utveckla ett koncept för lägenhetshotell som ger känslan av att vara hemma trots att hotellgästen arbetar på annan ort. Konceptet kallas Continental Apartments och finns representerat i Sundsvall och Helsingborg. Hotellen är obemänskade och bokning, incheckning och utcheckning sker via digitala plattformar. Bolaget planerar etablering i ett flertal av Amastens verksamhetsorter där efterfrågan för lägenhetshotell är som störst.

### 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 tillvarar deras berättigade intressen av integritetsskydd. Under året har Amasten infört digital signering av våra kontrakt för lägenheter och parkeringsplatser. Detta för att säkerställa korrekt personuppgiftsinformation samt förenkla processen för hyresgäst och Amastens medarbetare. Vid utgången av 2019 utförs över 99 procent av alla signeringar via denna process.

### Riki

I samband med att Amasten förvärvade bolaget Riki Bygg AB lanserades Riki-konceptet – ett nytt sätt att bygga nyproducerade lägenheter till en rimlig kostnad. Konceptet har även andra positiva hållbarhetsaspekter: en effektiv byggtid på ca 10 månader gör att leddtiden från projektstart till inflyttningsbar bostad är marknadsledande. Den energieffektiva konstruktionen ger både låga driftskostnader och koldioxidutsläpp. Vi tror starkt på att tillsammans med kommuner och andra intressenter kunna öka byggandet med hjälp av Riki-konceptet.

### Hållbarhetsrapport 2019

Denna rapport är influerad av GRI Standards och är Amastens andra hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetspolicy och hållbarhetsmål gäller även för Amastens helägda dotterbolag. För sidhänvisningar hänvisas till GRI-index på sidorna 23-24.

Denna hållbarhetsredovisning utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport för Amasten Fastighets AB med organisationsnummer 556580-2526. Årets hållbarhetsredovisning avser verksamhetsåret 2019.



# FN:s Global Compact 10 principer

Amasten Fastighets AB är sedan 2017 ansluten till FN-initiativet Global Compact. I och med detta har Bolaget åtagit sig att ta ett socialt ansvar genom att stödja och respektera initiativets tio principer.

	Sida
<b>Mänskliga rättigheter</b>	
PRINCIP 1. Stödja och respektera internationellt erkända mänskliga rättigheter	15
PRINCIP 2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktigt i brott mot mänskliga rättigheter	15
<b>Arbets- och anställningsförhållanden</b>	
PRINCIP 3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar	20
PRINCIP 4. Avskaffa tvångsarbete	15
PRINCIP 5. Avskaffa barnarbete	15
PRINCIP 6. Avskaffa diskriminering	20
<b>Miljö</b>	
PRINCIP 7. Stödja försiktighetsprincipen	18
PRINCIP 8. Främja större miljömässigt ansvarstagande	18
PRINCIP 9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	19
<b>Anti-korruption</b>	
PRINCIP 10. Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning	20

## WE SUPPORT





# GRI-index

## Generella upplysningar

GRI-indikator	Rubrik	Kommentar	Sida
102-1	Organisationens namn	Amastens Fastighets AB	30
102-2	Varumärken, produkter och tjänster		5, 21
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	65
102-4	Verksamhetens lokalisering	Sverige	7
102-5	Ägarstruktur och företagsform		26-27
102-6	Marknadsfördelning för bolagets verksamheter		7-8
102-7	Organisationens storlek		7-8, 25
102-8	Information om anställda		25
102-9	Organisationens leverantörskedja		17
102-10	Väsentliga förändringar i leverantörskedjan		17
102-11	Försiktighetsprincipen		18,
102-12	Externa initiativ organisationen stödjer	FN:s Sustainable Development Goals, FN:s Global Compact, Läxhjälp	22
102-13	Aktiva medlemskap	FN:s Global Compact, BeBo, Samling för Solel	
102-14	VD-ord		2
102-16	Värderingar, etiska principer, standarder och uppförandekoder		15, 17, 20
102-18	Bolagsstyrning, organisationsstruktur		65-70
102-40	Intressentgrupper		15
102-41	Kollektivavtal	100 procent	20
102-47	Lista över bolagets väsentliga frågor		16
102-48	Orsak till ändringar i informationen i rapporteringen	Vi har sedan förra året ändrat metod för intressentdialogen, s.15-16.	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	Samtliga leverantörer har ombetts godkänna Amastens uppförandekod.  Påbörjat djupare analys av större internationell leverantör.	
102-50	Redovisningsperiod	1 jan 2019-31 dec 2019	
102-51	Datum för senaste redovisning	12 april 2019	
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		23

**Frågespecifika upplysningar**

<b>GRI-indikator</b>	<b>Rubrik</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Sida</b>
<b>GRI 200: Ekonomiska standarder</b>			
201-1	Skapat och genererat direkt ekonomiskt värde		6
205-2	Riktlinjer för identifiering och hantering av intressekonflikter	Under året har samtliga medarbetare utbildats i ämnet.	15-17, 20
205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Inga rapporterade fall	20
<b>GRI 300: Miljöstandarder</b>			
302-4	Minskad energianvändning		18-19
305-1	Direkta utsläpp från egenägda fordon och användning av bränslen (Scope 1)		19
305-2	Indirekta utsläpp från inköpt el, värme (Scope 2)		19
305-3	Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3)		19
305-5	Minskning av växthusgasutsläpp		18-19
307-1	Fall av bristande efterlevnad av miljörelaterade lagar och regler	Inga rapporterade lagöverträdelser	
<b>GRI 400: Sociala standarder</b>			
403-9	Arbetsrelaterade skador	Inga rapporterade fall av arbetsrelaterade skador	
403-10	Arbetsrelaterade hälsoproblem		20, 25
405-1	Mångfald inom styrelse, ledning och anställda		20, 25, 49
406-1	Diskriminering	Inga rapporterade fall	17, 20
414-1	Bedömning av sociala villkor hos leverantörer		17
418-1	Klagomål gällande överträdelser av kundsekretess/förlust av kunddata	Inga rapporterade fall	21
419-1	Fall av bristande efterlevnad av sociala och ekonomiska lagar och regler	Inga rapporterade överträdelser	

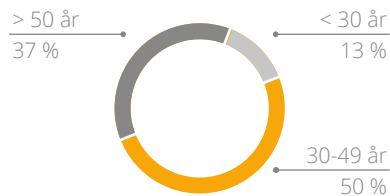
# Organisation och medarbetare

Antalet anställda uppgick per den 31 december till 46 personer totalt i koncernen, varav 29 män och 17 kvinnor. Vid 2019 års medarbetarundersökning uppgick NMI (Nöjd Medarbetarindex) till 4,4 av 5.

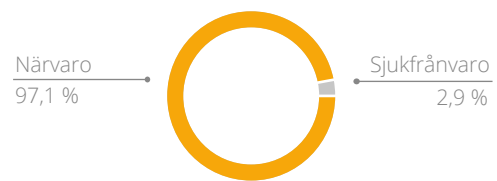
## Könsfördelning



## Åldersfördelning



## Närvaro



## Organisation

Medarbetarna anser att trivseln och samarbetet medarbetare emellan samt chefernas ledarskap är särskilt välfungerande. Ingen av de anställda angav att de blivit utsatta för sexuella trakasserier, mobbning eller kränkningar på arbetsplatsen. Ledningsgruppen består av Jan-Erik Höjvall, VD, Hans Ragnarsson, CFO, Mikael Rånes, Förvaltningschef, Ellen Reichard, Affärsutvecklingschef, Magnus Jägre, IT- och Hållbarhetschef och Malin Arnbom, Kommunikationsansvarig.

Fastighetsförvaltningen omfattar främst egna fastighetsskötare. Amastens ambition är att ha en integrerad egen förvaltning på de orter där fastighetsportföljen uppnått en storlek där detta är ekonomiskt försvarbart. Amasten har en stark samordning centralt för att säkerställa att bolagets värdegrund, förvaltningsfilosofi och arbetsmetodik genomsyrar alla medarbetare.

## Förvaltningsorganisation

Amastens förvaltningsorganisation är indelad i tre fastighetshubbar: Mitt, Öst och Norr. 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.

# Amastens aktier

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

## Aktieinformation per 2019-12-31

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	8,50	354,00
Börsvärde	3 705 864 026	283 200 000
Genomsnittligt antal omsatta aktier	817 861	1 194
Genomsnittlig omsättning	2 978 471	417 126
Genomsnittligt antal utestående aktier	314 892 060	800 000

## Aktiekursutveckling och handeln

Aktiekursutveckling och handeln i aktierna. Vid utgången av året uppgick stamaktiekursen till 8,50 kronor per stamaktie (4,25) vilket motsvarar ett börsvärde om 3 706 mkr (3 327). Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under året till 817 861 stamaktier (243 633) eller 2 978 471 kronor (1 636 754). Vid utgången av året uppgick preferensaktiekursen till 354 kronor per preferensaktie (358) vilket motsvarar ett börsvärde om 283 mkr (286). Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag under året uppgick till 1 194 preferensaktier (686) eller 417 126 kronor (231 058). Det samlade börsvärdet vid årets utgång uppgick till 3 989 mkr (3 613).

## Aktiekapitalet

Vid utgången av året uppgick aktiekapitalet till 436 784 003 aktier, fördelat på 435 984 003 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 preferens-

aktie. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare vid årets utgång uppgick till 12 405 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 efter beslut av bolagsstämman. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2019 till stamaktieägarna.

## Aktieinformation

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

## Amasten stamaktie



## Amasten preferensaktie



# Aktieägare

## Ägarinformation och ägarstruktur 2019-12-31

De största aktieägarna	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	183 000 000	-	183 000 000	41,9%	42,0%
Nordika Publika Investeringar AB	45 834 240	-	45 834 240	10,5%	10,5%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	45 510 430	-	45 510 430	10,4%	10,4%
Eiendomsspar AS	24 200 000	-	24 200 000	5,5%	5,5%
Ålandsbanken i ägares ställe	18 879 381	3 638	18 883 019	4,3%	4,3%
Helene Sundt II AB	12 000 000	-	12 000 000	2,7%	2,8%
Expassum Invest AB	9 995 474	-	9 995 474	2,3%	2,3%
SBB i Norden AB	8 554 996	-	8 554 996	2,0%	2,0%
Handelsbanken Svenska, Småbolagsfond	6 879 548	-	6 879 548	1,6%	1,6%
Fjärde AP Fonden	6 000 000	-	6 000 000	1,4%	1,4%
Carnegie Fastighetsfond Norden	1 970 274	9 503	1 979 777	0,5%	0,5%
<b>Summa</b>	<b>362 824 343</b>	<b>13 141</b>	<b>362 837 484</b>	<b>83,1%</b>	<b>83,2%</b>
Övriga	73 159 660	786 859	73 946 519	16,9%	16,8%
<b>Total*</b>	<b>435 984 003</b>	<b>800 000</b>	<b>436 784 003</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

\* Ägarlistan beaktar inte 20 043 367 aktier vilka per balansdagen ej var registrerade i Euroclear per 2019-12-31

## Spridning aktieägare

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel
1 - 500	10 232	82%
501 - 1 000	565	4,6%
1 001 - 5 000	935	7,5%
5 001 - 10 000	242	2,0%
10 001 - 15 000	103	0,8%
15 001 - 20 000	58	0,5%
20 001 -	270	2,2%
<b>Summa</b>	<b>12 405</b>	<b>100,0%</b>

# Aktuell intjäningsförmåga

## Viktig information

Intjäningsförmågan baseras på bolagets fastighetsbestånd per 31 december 2019 beaktat avtalade men ej tillträdde eller frånträdde köp eller försäljningar, exklusive intressebolag. Intjäning från pågående investeringar inom nyproduktion och förvaltning beaktas inte. Intjäningsförmågan ska därför inte jämföras med en prognos för kommande tolv månadersperiod. Intäkter baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2019.

Fastighetskostnader och central administration för de närmaste tolv månaderna är baserat på budget. Finansnettot är baserat på aktuella räntevillkor, finansiella tillgångar och räntebärande skulder per balansdagen, med beaktande av förändrad finansiering för avtalade men ännu ej genomförda fastighetsaffärer.

## Om aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer. Intjäningsförmågan per aktie beaktar en apportionering om 20 043 367 aktier vilka per balansdagen ej registrerats hos Euroclear.

## Intjäningsförmåga 31 december 2019

	mkr
Intäkter	446
Kostnader	-211
<b>Driftsöverskott</b>	<b>235</b>
Central administration	-30
Finansnetto	-59
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>146</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	130
Antal stamaktier	456 027 370
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,28

# Legal årsredovisning

	Sid
<b>Förvaltningsberättelse</b>	29
<b>Koncernen</b>	
Koncernens rapport över totalresultatet	35
Koncernens rapport över finansiell ställning	36
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	37
Koncernens rapport över kassaflöden	38
<b>Moderbolaget</b>	
Moderbolagets resultaträkning	39
Moderbolagets balansräkning	40
Moderbolagets förändring i eget kapital	41
Moderbolagets kassaflödesanalys	42
<b>Noter</b>	
Not 1 Redovisningsprinciper	43
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	46
Not 3 Intäkternas fördelning	47
Not 4 Segmentsrapportering	47
Not 5 Anställda och personalkostnader	48
Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	49
Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag	49
Not 8 Operationell leasing	49
Not 9 Finansiella intäkter	50
Not 10 Finansiella kostnader	50
Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt	50
Not 12 Resultat per stamaktie	51
Not 13 Immateriella anläggningstillgångar	51
Not 14 Förvaltningsfastigheter	52
Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar	53
Not 16 Kundfordringar	53
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53
Not 18 Aktiekapitalets utveckling	54
Not 19 Finansiella risker och finanspolicyer	55
Not 20 Checkräkningskredit	56
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	57
Not 23 Andelar i koncernföretag	57
Not 24 Andelar i intressebolag	59
Not 24 Fordringar hos/skulder till koncernföretag	59
Not 25 Förslag till vinstdisposition	59
Not 26 Närstående	59
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	59
Not 28 Uppgifter om moderbolaget	59

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Amasten Fastighets AB (publ), 556580-2526, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019. Bolaget är noterat på Nasdaq First North Premier. Bolaget hade 12 405 aktieägare (12 151) per 31 december 2019.

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 uppgick till 398 mkr (276), vilket motsvarar en ökning med 44 procent, eller 122 mkr, jämfört med föregående år. Förvärvade fastigheter har i förhållande till föregående år ökat intäkterna med 126 mkr och avyttrade fastigheter har reducerat intäkterna med 10 mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 169 mkr (162). Den genomsnittliga hyran per den 1 januari 2020 för jämförbara bostadsfastigheter har sedan ingången av året ökat med 5,6 procent och uppgick till 1 035 kronor per kvadratmeter (930).

Vid utgången av året omfattade den totala fastighetsportföljen 4 666 lägenheter, varav 230 var vakanta. Justerat för 143 lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansen till 1,9 procent (0,7). Den reella ekonomiska vakansen för lokaler uppgick till 7,9 procent (10,0).

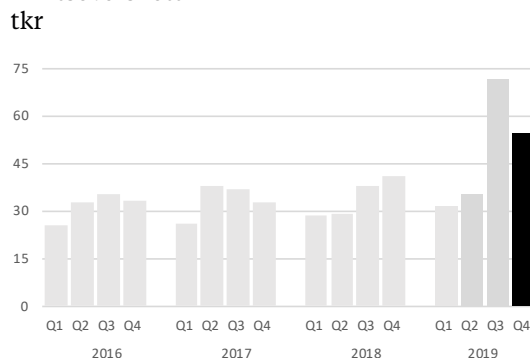
## Jämförbart bestånd

tkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Antal lägenheter	1 645	1 589
Antal uppgraderade lgh	150	54
Andel uppgraderade	12,4%	3,4%
Uthyrningsbar area, kvm	177 000	177 000
Verkligt värde	2 155 170	1 908 773
Värde i kr/kvm	12 170	10 846
Medelhyra, kr/kvm	1 035	980
Intäkter	168 789	161 650
Fastighetskostnader	-91 500	-85 325
Driftsöverskott	77 289	76 325
Överskottsgrad	45,8 %	47,2 %

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet för 2019 uppgick till 192 mkr (137), vilket motsvarar en ökning med 40 procent jämfört med föregående år. Köpta fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftsöverskottet med 61 mkr och avyttrade fastigheter har reducerat driftsöverskottet med 6 mkr. För jämförbara uppgick driftsöverskottet till 77 mkr (76). Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 48 procent (49).

## Driftsöverskott



## Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 16 mkr (-), vilket i sin helhet är hänförligt till andelarna i Studentbostäder i Sverige AB.

## Finansnetto

Finansnettot för året uppgick till -87 mkr (-64). Finansnetto inkluderar stora kostnader av engångskaraktär, 10 mkr vilket avser kostnader för lösen av dyra lån och kostnader för lösen av lån i samband med fastighetsförsäljningar. De ökade finansiella kostnaderna beror också på ökade räntekostnader för att finansiera ett större fastighetsbestånd. Räntetäckningsgraden har jämfört med föregående år ökat från 1,63 till 2,08.



# Förvaltningsberättelse

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat uppgick till 84 mkr (39), vilket är 45 mkr bättre än föregående år. Resultatförbättringen beror på ett förbättrat driftsöverskott och på resultat från andelar i intressebolag.

## Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 436 mkr (193), vilket motsvarar en tillväxt om 12,1 procent (6,3). Värdeuppgången beror främst på sänkt direkt-avkastningskrav och kalkylränta. Genomsnittligt direktavkastningskrav har sedan årsskiftet minskat från 5,44 procent till 4,39 procent och genomsnittlig kalkylränta har minskat från 7,54 procent till 6,33 procent. Det lägre direkt-avkastningskravet och kalkylräntan beror till stor del på ett förändrat fastighetsbestånd med ökad koncentration till regionstäder med starkare bostads- och fastighetsmarknader. Värdet för finansiella derivatinstrument har under året minskat med 5 mkr (-).

## Årets resultat

Årets resultat ökade med 212 mkr och uppgick till 424 mkr (212). Resultatökning beror på ett förbättrat rörelseresultat och på högre värdeförändring för fastigheter. Resultatet är belastat med skatt om 91 mkr (19) varav 5 mkr avser aktuell skatt, och 86 avser uppskjuten skatt främst hänförlig till värdeförändring för fastigheter. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande del bedöms realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

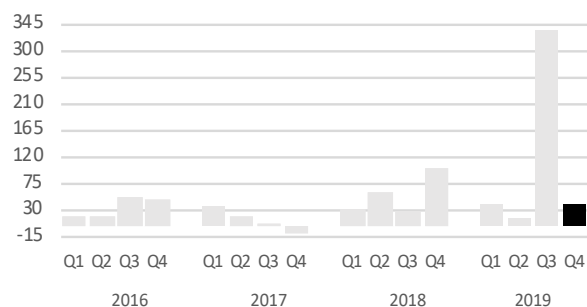
## Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året fastigheter med en uthyrningsbar area om 404 901 kvadratmeter (312 100) och 4 666 hyreslägenheter (2 936). Verkligt värde uppgick till 6 431 mkr (3 592), vilket motsvarar 15 884 kronor per kvadratmeter (11 509). Fastighetsbeståndet har genom årets förvärv ökat i värde med 3 695 mkr och genom årets försäljningar minskat med 1 682 mkr. Årets investering i befintliga fastigheter uppgick till 390 mkr, varav 112 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter. Övriga fastighetsinvesteringar avsåg främst energiinvesteringar, konverteringar av lokaler till lägenheter, lokalanpassningar samt nyproduktion av Riki-hus. Årets värdeuppgång uppgick till 436 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 12,1 procent.

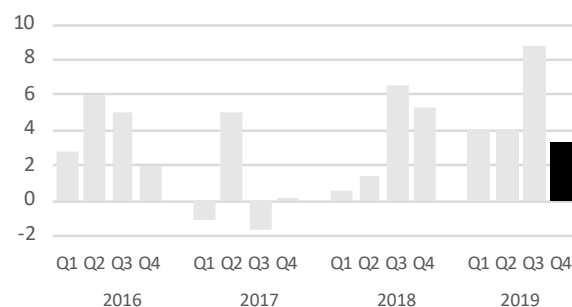
## Räntebärande skulder och likviditet

Koncernens räntebärande skulder har i samband med fastighetsförvärv ökat med 997 mkr och uppgick vid utgången av året till 3 501 mkr (2 505). Lån från banksektorn uppgick till 3 497 mkr (2 080) och övrig finansiering vilken vid utgången av året endast avsåg ett utestående konvertibelt förlagslån tillhörande incitamentprogram till personalen uppgick till 4 mkr. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har sänkts till 51 procent (64). Genomsnittlig räntenivå har under året sänkts och uppgick till 1,68 procent (2,64). Genomsnittlig kapitalbindningstid har ökat från 4,1 år till 4,3 år. Genomsnittlig räntebindningstid har ökat från 3,7 månader till 13,6 månader. Räntetäckningsgraden för året har ökat och uppgick till 2,08 (1,63). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 122 mkr (109).

## Periodens resultat mkr



## Förvaltningsresultat per stamaktie öre



## Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 29 mkr (13) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Räntebärande skuld om 3 950 tkr avser konvertibelt förlagslån, se sida 14.

## Hållbarhetsredovisning

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Amasten Fastighets AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på s. 15-24.

## Förslag till vinstdeposition

Till årsstämmans förfogande stående medel.

	kr
<b>Fritt eget kapital</b>	
Överkursfond	2 881 467 879
Balanserat resultat	-1 248 233 583
Årets resultat	24 104 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 657 338 603</b>
Utdelas till preferensaktieägare	16 000 000
Utdelas till stamaktieägare	0
Balanseras i ny räkning	1 641 338 603
<b>Kronor</b>	<b>1 657 338 603</b>

## Aktien och aktieägarna

Under 2019 genomfördes en nyemission och fyra apportemissioner om sammanlagt 279 143 365 stamaktier. På balansdagen uppgick aktie-kapitalet till 436 784 003 kronor fördelat på 435 984 003 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Antalet aktier omfattar även de 20 043 367 stamaktier vilka på balansdagen inte var registrerade hos Euroclear. 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 vid utgången av 2019 var ICA-handlarnas Förbund Finans AB, 42 procent, Nordika Publika Investeringar AB, 10,5 procent, Länsförsäkringar Fastighetsfond, 10,4 procent.

## 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 att 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 2020, 10 oktober 2020, 10 januari 2021 samt 10 april 2021 (under förutsättning att dessa datum infaller före årsstämman 2021). 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

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 hade den 1 januari 2019 hyresavtal som omfattade 4 436 lägenheter och 365 hyresavtal avseende lokaler. Utöver detta fanns 2 657 hyresavtal huvudsakligen avseende parkeringsplatser och förråd. De tio största hyresgästerna svarar för 8,6 procent av den totalt kontrakterad årshyra. Statligt eller kommunalt finansierad verksamhet för 33 procent av den kontrakterade årshyran avseende lokaler. 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, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Amasten kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. En förändring av bolagets fastighetskostnader om +/- 1 procent har en resultatpåverkan om cirka 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 föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor.

Bostäder svarar för 90 procent av fastighetsportföljen. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar affärsplaner för samtliga fastigheter vilken inkluderar en underhållsplan för respektive fastighet.

## Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procent	4,5 mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,1 mkr
Marknadsräntan	+/- 1 procentenhet	1,3 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	2,1 mkr
Värde för förvaltningsfastigheter	+/-1 procent	64 mkr

Känslighetsanalysen baseras på intjäningsförmågan, sid. 28.

## 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 2019 uppgick till 1,68 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid utgången av 2019 till 4,3 år och den genomsnittliga räntebindningen till 13,6 månader. Amasten hade under 2019 en räntetäckningsgrad om 2,08.

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 skäligen eller önskvärda villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Bolaget arbetar aktivt med att upprätthålla och förbättra relationen med bolagets finansiärer som, förutom utstående 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 åtgången av 2019 uppgick till 51 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 90 procent av bostadsfastigheter. Det finns inga garantier för att Amastens motparter kan uppfylla sina åtaganden. Uppfyller Amastens motparter inte sina åtaganden kan det ha en väsentlig negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## 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 Forum Fastighetsekonomi AB. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,39 procent, vilket är 1,05 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,33 procent (7,54).

## Värdeförändringar avseende fastigheter

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

### Transaktionsrelaterade risker

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

### Organisatoriska och operationella risker

Vid utgången av 2019 uppgick antalet anställda till 46 personer, varav 29 män och 17 kvinnor. Amasten har en liten organisation 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. Mer om styrelsens arbete med bolagsstyrning finns beskrivet i bolagsstyrningsrapporten sid 65-68.

### 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

Amastens hade vid utgången av 2019 inga pågående tvister. Det kan inte uteslutas att Amasten från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Amastens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag

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

# Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	Not	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter	3	398 369	275 951
Fastighetskostnader	7	-205 950	-139 390
<b>Driftsöverskott</b>		<b>192 419</b>	<b>136 561</b>
Central administration	5,6,7	-34 686	-33 569
Resultat från andelar i intressebolag	24	16 269	-522
Resultat bostadsproduktion		-3 373	-305
Övriga rörelseintäkter	3	99	62
Finansnetto	9, 10	-76 565	-63 550
Finansiella kostnader av engångskaraktär	10	-9 991	-
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>84 172</b>	<b>38 677</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		436 197	192 638
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		-4 917	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>515 452</b>	<b>231 315</b>
Skatt	11	-91 199	-19 496
<b>Årets resultat</b>		<b>424 253</b>	<b>211 819</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>424 253</b>	<b>211 819</b>
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna		68 172	22 677
Totalresultat hänförligt till stamaktierna		408 253	195 819
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)		0,15	0,13
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		0,90	1,12
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		0,87	1,03

Totalresultatet tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Genomsnittligt antal utestående stamaktier i Amasten har under året varit 314 892 060 och är vid årets utgång 435 984 003

# Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr		2019	2018
	Not	31 dec	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	13	23 823	27 619
Förvaltningsfastigheter	14	6 431 477	3 592 085
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	4 062	641
Andelar i intressebolag	24	123 415	76 646
Övriga finansiella anläggningstillgångar		73 598	79 169
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 656 375</b>	<b>3 776 160</b>
<b>Varulager</b>			
Varulager		-	947
Kundfordringar	16	6 729	8 033
Övriga fordringar		67 182	47 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	24 100	23 311
Likvida medel		121 792	109 155
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>219 803</b>	<b>188 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 876 178</b>	<b>3 965 084</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18	<b>3 059 324</b>	<b>1 196 553</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	164 177	96 971
Konvertibelt förlagslån		3 950	-
Långfristiga räntebärande skulder	19	2 500 160	1 320 814
Finansiella derivatinstrument		4 917	-
Övriga långfristiga skulder		1 381	1 595
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 674 585</b>	<b>1 419 380</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	19, 20	997 125	1 184 143
Leverantörsskulder		25 404	34 300
Skatteskuld		455	4 334
Övriga kortfristiga skulder		44 403	58 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	74 882	68 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 142 269</b>	<b>1 349 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 876 178</b>	<b>3 965 084</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutit kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>155 184</b>	<b>1 887 241</b>	<b>-1 134 191</b>	<b>908 234</b>
Årets resultat			211 819	211 819
Övrigt totalresultat			-	-
Apportemission	22 500	70 000		92 500
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>177 684</b>	<b>1 957 241</b>	<b>-938 372</b>	<b>1 196 553</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>177 684</b>	<b>1 957 241</b>	<b>-938 372</b>	<b>1 196 553</b>
Årets resultat			424 253	424 253
Övrigt totalresultat			-	-
Nyemission	41 667	133 333		175 000
Apportemission	217 433	1 062 085		1 279 518
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>436 784</b>	<b>3 152 659</b>	<b>-530 119</b>	<b>3 059 324</b>



# Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Driftsöverskott	192 419	136 561
Central administration	-34 686	-33 570
Återläggning av avskrivningar	1 639	832
Bostadsutveckling	-3 373	-305
Övriga rörelseintäkter/- kostnader	99	62
Betald ränta	-88 395	-63 145
Betald skatt	-8 719	-3 847
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>58 984</b>	<b>36 588</b>
Förändringar rörelsefordringar	-37 395	-41 557
Förändringar rörelseskulder	-14 146	71 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 443</b>	<b>66 419</b>
Förvärv immateriella rättigheter	3 621	-27 619
Investering i befintliga fastigheter	-390 324	-131 297
Förvärv av förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	-3 694 824	-610 459
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1 681 953	497 309
Förvärv av andelar i intressebolag	-30 500	-77 168
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3 826	-79 119
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	9 397	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	-4 885	-687
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 429 388</b>	<b>-429 040</b>
Emission - stamaktier <sup>1)</sup>	1 454 518	-
Utdelning - preferensaktier	-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-214	-43
Upptagna lån	5 146 594	928 635
Amortering av lån	-4 150 316	-637 554
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 434 582</b>	<b>275 038</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 637</b>	<b>-87 583</b>
Likvida medel vid årets början	109 155	196 738
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>121 792</b>	<b>109 155</b>

<sup>1)</sup> I beloppet emission ingår även 1 279 517 tkr som inte tillfört kontanta medel. I förvärv av fastigheter ingår även de förvärv om 3 573 527 tkr som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

# Moderbolagets resultaträkning

tkr	Not	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	3	28 831	12 541
Administrationskostnader	5, 6, 7	-56 358	-44 519
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-27 527</b>	<b>-31 978</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	22 395	24 584
Räntekostnader och liknande poster	10	-28 395	-34 604
Utdelning från andelar i dotterföretag		-	10 000
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-33 527</b>	<b>-31 998</b>
Koncernbidrag		67 886	43 213
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 359</b>	<b>11 215</b>
Skatt	11	-10 254	-675
<b>Årets resultat</b>		<b>24 105</b>	<b>10 540</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultatet

tkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Årets resultat	24 105	10 540
Övrigt totalresultat för året	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>24 105</b>	<b>10 540</b>

# Moderbolagets balansräkning

tkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	15	713	617
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	24	1 406 368	429 810
Fordringar hos koncernföretag	26	705 072	712 961
Uppskjuten skattefordran		3 566	13 821
Övriga långfristiga fordringar		2 892	142
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 118 611</b>	<b>1 157 351</b>
Fordringar hos koncernföretag	26	809 313	152 560
Kundfordringar	16	-	25
Övriga fordringar		4 559	1 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 672	4 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>820 544</b>	<b>158 166</b>
Kassa och bank		9 667	1 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>830 210</b>	<b>159 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 948 821</b>	<b>1 316 890</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		456 827	177 684
Reservfond		4 323	4 323
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>461 150</b>	<b>182 007</b>
Överkursfond		2 881 467	1 706 093
Ansamlad förlust		-1 248 233	-1 242 773
Årets resultat		24 104	10 540
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 657 339</b>	<b>473 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 118 489</b>	<b>655 867</b>
Långfristiga räntebärande skulder	19	3 950	-
Skulder till koncernföretag	25	182 080	182 079
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>186 030</b>	<b>182 079</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		-	425 017
Leverantörsskulder		3 196	1 768
Skulder till koncernföretag	25	624 545	35 181
Aktuell skatteskuld		494	714
Övriga skulder		9 672	10 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 396	5 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>644 303</b>	<b>478 944</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>830 333</b>	<b>661 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 948 821</b>	<b>1 316 890</b>

# Moderbolagets förändring i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Ansamlad förlust	
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>155 184</b>	<b>4 323</b>	<b>1 636 093</b>	<b>-1 226 773</b>	<b>568 827</b>
Årets resultat				10 540	10 540
Apportemission	22 500		70 000		92 500
Utdelning - preferensaktier				-16 000	-16 000
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>177 684</b>	<b>4 323</b>	<b>1 706 093</b>	<b>-1 232 233</b>	<b>655 867</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>177 684</b>	<b>4 323</b>	<b>1 706 093</b>	<b>-1 232 233</b>	<b>655 867</b>
Årets resultat				24 104	24 104
Nyemission	41 667		133 333		175 000
Apportemission	237 477		1 042 041		1 279 518
Utdelning - preferensaktier				-16 000	-16 000
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>456 827</b>	<b>4 323</b>	<b>2 881 467</b>	<b>-1 224 129</b>	<b>2 118 489</b>

# Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Rörelseresultat		-27 527	-31 978
Återläggning av avskrivningar		251	260
Erlagd ränta		24 759	22 861
Betalt räntenetto		-30 980	-34 268
Betald skatt		-220	309
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>		<b>-33 717</b>	<b>-42 816</b>
Förändring rörelsefordringar		-7 988	1 555
Förändring rörelseskulder		3 816	-8 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-37 889</b>	<b>-49 451</b>
Investering i inventarier		-442	-504
Avyttring av inventarier		95	-
Investering i andelar i koncernbolag		-976 558	72 500
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-2 750	-142
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-979 655</b>	<b>71 854</b>
Utdelning preferensaktier		-16 000	-16 000
Nyemission <sup>1)</sup>		1 454 517	-
Upptagna lån		3 950	-
Amortering av lån		-425 017	-14 700
Förändring koncernfordran/skuld		8 388	9 489
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 025 838</b>	<b>-21 211</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 294</b>	<b>1 192</b>
Likvida medel vid årets början		1 373	181
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 667</b>	<b>1 373</b>

<sup>1)</sup> I beloppet emission ingår även 1 279 517 tkr som inte tillfört kontanta medel.

# 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 2 april 2020. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 18 maj 2020.

### 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.

### 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. 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 förvärvsanlys 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 2019 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

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal i koncernen klassificeras som operationella hyresavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

#### Övriga intäkter

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

**Intäkter från fastighetsförsäljning**

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

**Redovisning av segment**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment som följs upp av koncernledningen, vilket är tre hubbar, Sundsvall, Mälardalen och Finspång. 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, utyrning, 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 orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

**Skatter**

Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuell år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. I det fall uppskjuten skatt föreligger beräknas den enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte. 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 upplupet anskaffningsvärde via resultaträkningen samt låne- och kundfordringar. Kategorin finansiella skulder består av två grupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderas Amastens finansiella tillgångar och redovisas och värderas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreservering. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde.

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärkonto 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**

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 värdet 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 operationell leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Ett fastighetsbolags leasingavtal består oftast i allt väsentligt av tomträttsavtal och arrendeavtal. Amasten har vid utgången av året inga tomträtts- eller arrendeavtal. Av Amastens leasingavtal återfinns ett fåtal leasingkontrakt som avser hyra av kontor inom koncernen samt leasingavtal i form av leasing av bilar och kontorsutrustning m.m. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulda redovisas således i balansräkningen.

**Ersättningar till anställda****Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, betald semester, betald sjukfrånvaro, bonus etc. beräknas utan diskontering och kostnadsförs i den period de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning för beräknade bonusbetalningar redovisas när koncernen har en rättslig eller informell förpliktelse att 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 arbetsgivarvare. 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.

***Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper***

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

***Klassificering och uppställningsformer***

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

***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.

**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	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	398 369	275 951	-	-
Management fee	-	-	23 857	12 396
Övriga rörelseintäkter	99	62	4 975	145
<b>Summa</b>	<b>398 468</b>	<b>276 013</b>	<b>28 831</b>	<b>12 541</b>

**Not 4** Segmentsrapportering

2019	Uthyrbar area, kvm	Antal bostäder	Andel bostäder, % (hyresvärde)	Andel lokaler, % (hyresvärde)	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr
Norr	121 611	1 494	92	8	94	2 019
Mitt	163 941	1 744	86	14	91	2 216
Öst	119 349	1 428	91	9	94	2 197
<b>Totalt</b>	<b>404 901</b>	<b>4 666</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>93</b>	<b>6 431</b>

2018	Uthyrbar area, kvm	Antal bostäder	Andel bostäder, % (hyresvärde)	Andel lokaler, % (hyresvärde)	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr
Norr	72 235	668	59	41	94	1 110
Mitt	120 157	1 142	69	31	88	1 214
Öst	38 187	236	39	61	94	454
Syd	81 528	890	76	24	90	814
<b>Totalt</b>	<b>312 108</b>	<b>2 936</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>91</b>	<b>3 592</b>

mkr	Norr		Mitt		Öst		Syd		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	99	47	122	103	90	38	87	87	398	276
Fastighetskostnader	-53	-23	-66	-58	-45	-15	-43	-43	-206	-139
<b>Driftsöverskott</b>	<b>46</b>	<b>24</b>	<b>56</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>23</b>	<b>45</b>	<b>44</b>	<b>192</b>	<b>137</b>
Värddeförändringar	147	31	106	31	158	24	25	106	436	192
<b>Res inkl. värddeförändringar</b>	<b>193</b>	<b>56</b>	<b>162</b>	<b>77</b>	<b>203</b>	<b>47</b>	<b>70</b>	<b>150</b>	<b>628</b>	<b>329</b>
<b>Ej fördelade poster</b>										
Central administration									-35	-34
Resultat från intressebolag									16	-1
Resultat bostadsproduktion									-3	0
Övriga rörelseintäkter									0	0
<b>Rörelseresultat</b>									<b>607</b>	<b>295</b>
Finansnetto									-87	-64
Derivat									-5	-
Skatt									-91	-19
<b>Årets resultat</b>									<b>424</b>	<b>212</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda (samtliga i Sverige)	53	40	25	17
varav kvinnor	15	10	9	6

Per 31 december 2019 bestod styrelsen av 7 ledamöter varav 1 kvinna och 6 män. Övriga ledande befattningshavare utgörs av 6 personer inklusive verkställande direktör.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Löner, arvoden och förmåner, tkr</b>				
<b>Styrelse och ledande befattningshavare</b>				
Grundlön	7 883	6 544	7 883	6 554
Förmåner	152	112	152	112
<b>Övriga anställda</b>				
Grundlön	21 683	15 424	10 738	7 440
Förmåner	442	105	251	90
<b>Delsumma</b>	<b>30 160</b>	<b>22 185</b>	<b>19 024</b>	<b>14 186</b>

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt</b>				
Styrelse och ledande befattningshavare	2 962	2 561	2 962	2 561
Övriga anställda	7 470	5 237	3 779	2 630
<b>Avtalsenliga pensionskostnader</b>				
Styrelse och ledande befattningshavare	1 805	1 936	1 805	1 936
Övriga anställda	2 209	1 410	1 342	1 089
<b>Delsumma</b>	<b>14 446</b>	<b>11 144</b>	<b>9 887</b>	<b>8 216</b>
<b>Summa löner inkl sociala kostnader</b>	<b>44 605</b>	<b>33 329</b>	<b>28 910</b>	<b>22 402</b>

## 2019-01-01 – 2019-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön		Pensionskostnad	Summa
		styrelsearvode	Förmåner		
Rickard Backlund	Styrelseordförande	375	-	-	375
Elisabeth Norman	Styrelseledamot	79	-	-	79
Ilias Georgiadis	Styrelseledamot	125	-	-	125
Jenny Wärmé	Styrelseledamot	150	-	-	150
Magnus Bakke	Styrelseledamot	190	-	-	190
Peter Wågström	Styrelseledamot	173	-	-	173
Jonas Grandér	Styrelseledamot	88	-	-	88
Jakob Pettersson	Styrelseledamot	38	-	-	38
Bengt Kjell	Styrelseledamot	38	-	-	38
Stig Svedberg	Styrelseledamot	75	-	-	75
Jan-Erik Höjvall	VD	1 819	-	540	2 359
Övriga ledande befattningshavare (5 personer)		4 734	152	1 265	6 150
<b>Total</b>		<b>7 883</b>	<b>152</b>	<b>1 805</b>	<b>9 839</b>

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

## 2018-01-01 – 2018-12-31

Ledande befattningshavares ersättningar och övriga förmåner under året, tkr		Grundlön		Pensionskostnad	Summa
		styrelsearvode	Förmåner		
Rickard Backlund	Styrelseordförande	344	-	-	344
Elisabeth Norman <sup>1)</sup>	Styrelseledamot	111	-	-	111
Ulf Nilsson	Styrelseledamot	58	-	-	58
Ilias 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 (4 personer)		3 794	112	1 396	5 302
<b>Total</b>		<b>6 544</b>	<b>112</b>	<b>1 936</b>	<b>8 592</b>

1) Styrelsearvode faktureras från bolag och ingår ej ovan.

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdraget	1 450	1 017	1 450	1 017
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	477	267	477	267
Skatterådgivning	30	-	30	-
<b>Summa</b>	<b>1 957</b>	<b>1 284</b>	<b>1 957</b>	<b>1 284</b>

**Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag**

Uppdelning per kostnadsslag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Taxebundna	-85 871	-59 045	-	-
Drift	-38 311	-29 276	-	-
Underhåll	-28 705	-18 014	-	-
Fastighetskatt och tomträtt	-11 068	-7 629	-	-
Fastighetsadministration	-41 995	-25 426	-	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-205 950</b>	<b>-139 390</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Central administration	-34 686	-33 569	-56 358	-44 519
<b>Summa</b>	<b>-240 636</b>	<b>-172 959</b>	<b>-56 358</b>	<b>-44 519</b>

Samtliga direkta förvaltningskostnader är hänförliga till förvaltningsfastigheter vilka är intäktsgenererande.

**Not 8 Leasing**

Leasingavtal där koncernen är leasetagare	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>tkr</b>				
Årets leasingkostnader	688	558	513	352
<b>Framtida leasingkostnader</b>				
Leasingkostnader kommande 12 månaderna	412	334	396	272
Leasingkostnader senare än ett år men tidigare än fem år	519	421	519	420
<b>Summa</b>	<b>1 619</b>	<b>1 313</b>	<b>1 428</b>	<b>1 044</b>

**Förfallostruktur**

tkr	Koncernen	
	2019	2018
Bostäder, parkering m.m < 1 år	349 309	197 387
<b>Kommersiella lokaler</b>		
< 1 år	18 267	62 332
1-5 år	35 983	40 469
>5 år	24 230	24 245
<b>Summa</b>	<b>427 789</b>	<b>324 432</b>

**Leasingavtal där koncernen är leasegivare**

Koncernen förhyr förvaltningsfastigheterna enligt leasingavtal. Moderbolaget har inga avtal där de är leasegivare.

**Not 9 Finansiella intäkter**

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	2 522	1 055	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag			22 395	24 584
Övriga finansiella intäkter	1	3	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 523</b>	<b>1 058</b>	<b>22 395</b>	<b>24 584</b>

**Not 10 Finansiella kostnader**

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	-77 818	-61 530	-12 755	-26 787
Räntekostnader till koncernföretag			-10 365	-5 461
Övriga finansiella kostnader	-11 261	-3 114	-5 275	-2 356
<b>Summa</b>	<b>-89 079</b>	<b>-64 644</b>	<b>-28 395</b>	<b>-34 604</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

Den aktuella skatten har baserats på en nominell skattesats om 21,4 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 vilka under året saknat koncernbidragsmöjligheter.

Den effektiva skatten på för året uppgick till 17,7 % (8,4).

**Skatteberäkning i koncernen**

tkr	2019		2018	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
<b>Skatteberäkning i koncernen</b>				
Förvaltningsresultat	84 172		38 595	
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader	44 792		-128	
Skattemässiga avskrivningar	-51 578	51 578	-28 584	28 584
Förändring av periodiseringsfonder	469	-469	163	-163
Övrig skattemässig justeringar	3 744	149	4 641	-
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>81 599</b>	<b>51 258</b>	<b>14 687</b>	<b>28 421</b>
Försäljning fastigheter	-15 466	-50 036	10 400	-50 723
Omvärdering av ingående balans	-	-35 215	-	-
Värdeföränd fastigheter	-	414 616	-	115 781
Värdeförändring derivat	-	-4 917	-	-
<b>Skattepliktig resultat före underskottsavdrag</b>	<b>66 133</b>	<b>375 706</b>	<b>25 087</b>	<b>93 479</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-78 946	78 946	-88 936	88 936
Omvärdering av ingående balans	3 855	-3 855		
Underskottsavdrag, utgående balans	31 580	-31 580	78 946	-78 946
<b>Skattepliktig resultat före underskottsavdrag</b>	<b>22 622</b>	<b>419 217</b>	<b>15 097</b>	<b>103 469</b>
Årets skatt 21,4 %	4 841	89 712	3 321	22 763
Omvärdering uppskjuten skatt		-3 354		-6 587
<b>Skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>4 841</b>	<b>86 358</b>	<b>3 321</b>	<b>16 176</b>

forts. Not 11 • Skatter

Skattekostnad/intäkt tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Resultat före skatt</b>	<b>515 452</b>	<b>231 315</b>	<b>34 359</b>	<b>11 215</b>
Skatt enligt gällande skattesats	-110 307	-50 889	-7 353	-2 467
Ej skattepliktig utdelning	-	-	-	2 200
Ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader	-9 585	-27	101	-
Ej skattepliktig försäljning fastigheter	26 140	24 833	-	-
Övriga skattemässiga justering	-801	-	7 252	-408
<b>Summa</b>	<b>-94 553</b>	<b>-26 083</b>	<b>-</b>	<b>-675</b>
Ny framtida bolagsskatt	3 354	6 587	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-91 199</b>	<b>-19 496</b>	<b>0</b>	<b>-675</b>

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning tkr	Koncernen	
	2019	2018
Underskottsavdrag	-6 506	-16 263
Förvaltningsfastigheter	170 112	111 585
Finansiella derivat	-1 012	-
Obeskattade reserver	1 583	1 649
<b>Summa</b>	<b>164 177</b>	<b>96 971</b>

## Not 12 Resultat per stamaktie

Resultat per aktie baseras på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare vilket uppgick till 408 253 tkr (195 819). Antal stamaktier vid årets utgång var 456 027 370 st (174 884 005).

För detaljerad information kring utvecklingen av antal utestående aktier hänvisas till not 18. I uträkning av resultat per stamaktie beaktas de 20 043 367 stamaktier vilka ej registrerats i Euroclear per 2019-12-31.

Antal utestående stamaktier	Koncernen	
	2019	2018
Ingående antal stamaktier	174 884 005	154 384 005
Förändring antal stamaktier	281 143 365	20 500 000
Utgående antal stamaktier	456 027 370	174 884 005
<b>Resultat per stamaktie</b>		
Årets resultat, tkr	424 253	211 819
Utdelning preferensaktier, tkr	16 000	16 000
Åretsresultat hänförligt till stamaktieägarna, tkr	408 253	195 819
Antal stamaktier 2019-12-31	456 027 370	174 884 005
<b>Resultat kronor per stamaktie</b>	<b>0,90</b>	<b>1,12</b>

## Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

Amasten Fastighets AB har under 2019 omförhandlades köpeskillingen för Riki Bygg AB med 3 621 536 kr vilket minskar värdet med motsvarande belopp. Avskrivning på Riki Bygg baseras på antal färdigställda lägenheter som under 2019 uppgår till 80 lägenheter.

Immateriella anläggningstillgångar tkr	Koncernen	
	2019	2018
<b>Ingående värde</b>	<b>27 619</b>	<b>-</b>
Årets förvärv	-3 622	27 292
Investeringar	-	327
Avskrivningar	-175	-
<b>Utgående värde</b>	<b>23 823</b>	<b>27 619</b>

**Not 14 Förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter ökade under året med 2 839 mkr till 6 431 mkr (3 592), vilket motsvarar 15 884 kronor per kvadratmeter (11 509). Det högre värdet beror, dels på årets förvärv och investeringar, dels på årets värdeökning. Sammantaget uppgick värdeökningen till 436 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 12 procent. Värdeökningen speglar den förändring som skett i fastigheternas kassaflöden och i direktavkastningskraven. Moderbolaget äger inga fastigheter.

**Verkligt värde**

mkr	Koncernen	
	2019	2018
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>3 592</b>	<b>3 063</b>
Investeringar	390	131
Köp	3 695	703
Försäljningar	-1 682	-498
Värddeförändringar	436	193
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>6 431</b>	<b>3 592</b>

**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 Forum Fastighetsekonomi AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

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

**Direktavkastningskrav och kalkylränta**

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

**Restvärde**

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

**Sammanfattning**

Värdetidpunkt	31 december 2019
Inflationsantaganden	2 %

	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav	2,90%	4,36%	9,00%
Kalkylränta	4,96%	6,29%	11,18%
Hyra bostäder, kr/kvm	581	1 174	2 402
Hyra lokaler, kr/kvm	414	1 172	2 582
Långsiktigt vakans bostäder	0,87%		
Långsiktigt vakans lokaler	4,54%		

**Byggrätter och tomtmark**

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

**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 +/- 322 mkr, motsvarande ett fastighetsvärde om 6 110 – 6 753 mkr. Av tabellen nedan framgår väsentliga faktorer som påverkar värderingen och bedömda resultat effekter av förändring av dessa.

**Känslighetsanalys**

	mkr	
Förändring direktavkastningskrav	0,25%	-312
Förändring direktavkastningskrav	-0,25%	408
Förändring kostnader	5,0%	-178
Förändring intäkter	2,0%	224
Förändring hyra	50 kr/kvm	427

**Åtaganden**

Amastens väsentliga åtaganden utöver löpande åtaganden avser två entreprenadavtal. Den totala återstående kontraktssumman är 225 970 tkr fördelat på Amastens nyproduktion i Sollentuna, 87 950 tkr och i Nyköping, 138 020 tkr.

**Not 15** Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>3 297</b>	<b>4 020</b>	<b>1 062</b>	<b>568</b>
Årets anskaffningar	739	1 209	506	520
Årets utrangeringar	-421	-26	-284	-26
Inventarier i förvärvade/sålda bolag	12 464	-1 906	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 079</b>	<b>3 297</b>	<b>1 283</b>	<b>1 062</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 656</b>	<b>-3 234</b>	<b>-445</b>	<b>-195</b>
Utrangeringar	242	10	127	10
Årets avskrivningar inkl. förvärvade avskrivningar samt avskrivningar i sålda bolag	-9 603	568	-252	-260
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 017</b>	<b>-2 656</b>	<b>-571</b>	<b>-445</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 062</b>	<b>641</b>	<b>713</b>	<b>617</b>

**Not 16** Kundfordringar

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 1 avseende finansiella tillgångar och redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Amasten utvärderar kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar. Kundfordringar redovisas och värderas till det belopp som förväntas

inflyta med avdrag för kreditförlustreservering. Amastens kundfordringarna är kortfristiga till sin natur varför de redovisas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

tkr	Koncernen	
	2019	2018
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
0-29 dagar	5 204	131
30-89 dagar	751	1 244
90 > dagar	3 161	12 551
<b>Delsumma</b>	<b>9 116</b>	<b>13 926</b>
Osäkra kundfordringar	-2 387	-5 893
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>6 729</b>	<b>8 033</b>
<b>Osäkra kundfordringar</b>		
Ingående balans	5 893	5 432
Konstaterade	-779	-1 049
Årets nedskrivningar inklusive förvärvad/såld balans	-2 630	1 571
Återförda konstaterade kundförluster	-96	-61
<b>Summa</b>	<b>2 387</b>	<b>5 893</b>

**Not 17** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	-	4 369	-	-
Fastighetskostnader	12 390	14 871	925	-
Försäkringar	830	482	10	482
Övriga poster	10 880	3 589	5 738	3 576
<b>Summa</b>	<b>24 100</b>	<b>23 311</b>	<b>6 672</b>	<b>4 058</b>



**Not 18 Aktiekapitalets utveckling**

På balansdagen uppgick aktiekapitalet till 436 784 003 kronor fördelat på 435 984 003 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. Antalet aktier på balansdagen beaktar inte 20 043 367 aktier vilka ej registrerats i Euroclear per 2019-12-31.

År	Transaktion	Förändring av		Totalt efter förändring		Kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier		
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	-	90 509 969	-	800 000	91 309 969
2014	Kvittningsemmission	8 333 334	-	98 843 303	-	800 000	99 643 303
2015	Apportemission	7 692 308	-	106 535 611	-	800 000	107 335 611
2015	Apportemission	16 727 009	-	123 262 620	-	800 000	124 062 620
2015	Apportemission	25 053 528	-	148 316 148	-	800 000	149 116 148
2016	Apportemission	1 142 857	-	149 459 005	-	800 000	150 259 005
2017	Apportemission	4 925 000	-	154 384 005	-	800 000	155 184 005
2018	Apportemission	5 000 000	-	159 384 005	-	800 000	160 184 005
2018	Apportemission	15 500 000	-	174 884 005	-	800 000	175 684 005
2019	Nyemission	41 666 666	-	218 550 671	-	800 000	219 350 671
2019	Apportemission	1 300 000	-	219 850 671	-	800 000	220 650 671
2019	Apportemission	20 000 000	-	239 850 671	-	800 000	240 650 671
2019	Apportemission	190 000 000	-	429 850 671	-	800 000	430 650 671
2019	Apportemission	6 133 332	-	435 984 003	-	800 000	436 784 003

**Not 19** Finansiella risker och finanspolicyer**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 reversfordrinar 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 blankokrediter.
- 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 kreditavtal fastställt avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 3 497 mkr. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti och belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebär att belåningsgraden ej får överstiga 70 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 motpartsrisiker 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 3 497 mkr (2 505), varav långfristiga uppgick till 2 500 mkr (1 321) och kortfristiga till 997 mkr (1 184). Av de långfristiga krediterna utgjorde 2 500 mkr (1 321) långfristiga låneavtal mot banker. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 997 mkr (1 184) kortfristiga låneavtal i bank. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgick till 4,3 år (4,1).

**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 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 2,08 ggr (1,63). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 13,6 månader (3,7).

**Förfallostruktur räntebärande skulder, tkr per 2019-12-31**

År	Förfall
1	1 046 770
2	850 775
3	1 156 001
4	458 872
5	1 579
6-	90 063
<b>Summa</b>	<b>3 604 960</b>

forts. Not 19 • Finansiella risker och finanspolicyer

tkr	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt värde <sup>1)</sup>	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Koncernen</b>								
Kundfordringar	6 729	8 033					6 729	8 033
Övriga fordringar	67 182	47 478					67 182	47 478
Likvida medel	121 792	109 155					121 792	109 155
<b>Summa fordringar</b>	<b>195 703</b>	<b>164 666</b>					<b>195 703</b>	<b>164 666</b>
Långfristiga räntebärande skulder					2 504 110	1 320 814	2 504 110	1 320 814
Derivat					4 917	-	4 917	-
Långfristiga icke räntebärande skulder					165 558	98 566	165 558	98 566
Kortfristiga räntebärande skulder					997 125	1 184 143	997 125	1 184 143
Leverantörsskulder					25 404	34 300	25 404	34 300
Övriga skulder inklusive skatteskulder					44 858	62 569	44 858	62 569
<b>Summa skulder</b>					<b>3 741 972</b>	<b>2 700 392</b>	<b>3 741 972</b>	<b>2 700 392</b>
<b>Moderbolaget</b>								
Fordringar på koncernföretag	1 514 385	865 521					1 514 385	865 521
Kundfordringar	-	25					-	25
Övriga fordringar	14 123	5 723					14 123	5 723
Likvida medel	9 667	1 373					9 667	1 373
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 538 175</b>	<b>872 642</b>					<b>1 538 175</b>	<b>872 642</b>
Räntebärande skulder					3 950	607 096	3 950	607 096
Skulder till koncernföretag					806 625	35 181	806 625	35 181
Leverantörsskulder					3 196	1 768	3 196	1 768
Övriga skulder inklusive skatteskulder					16 562	16 978	16 562	16 978
<b>Summa skulder</b>					<b>830 333</b>	<b>661 023</b>	<b>830 333</b>	<b>661 023</b>

<sup>1)</sup> Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.**Not 20** Checkräkningskredit

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Beviljad kreditlimit	10 000	10 000	-	-
Utnyttjad del	-	-	-	-
<b>Outnyttjad del</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 21** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Personalkostnader	5 306	2 434	4 020	1 370
Räntekostnader	2 471	4 310	-	2 584
Förskottsbetalade hyror	35 392	26 807	-	-
Fastighetskostnader	29 062	19 573	-	-
Övriga kostnader	2 651	15 015	2 376	1 861
<b>Summa</b>	<b>74 882</b>	<b>68 139</b>	<b>6 396</b>	<b>5 815</b>

**Not 22** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>Ställda säkerheter för egen räkning</b>				
Fastighetsinteckningar	3 456 112	2 060 707	-	-
Företagsinteckningar	-	5 500	-	-
Pantsatta aktier	2 905 285	46 254	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 361 397</b>	<b>2 112 461</b>	-	-
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgensförbindelse	-	-	3 456 112	1 126 772
<b>Summa</b>	-	-	<b>3 456 112</b>	<b>1 126 772</b>

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** Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2019	2018
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Ingående balans	429 810	409 810
Ågartillskott	2 100	-
Förvärv	974 458	20 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 406 368</b>	<b>429 810</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 406 368</b>	<b>429 810</b>

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Redovisat värde	
					2019	2018
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 Bygg AB	556854-8167	Stockholm	500	100	18 464	20 000
Urbano AB	556720-3608	Stockholm	1 000	100	978 094	0
<b>Summa</b>					<b>1 406 368</b>	<b>429 810</b>

forts. Not 23 • Andelar i koncernföretag

Amasten Fastighets AB ägde per den 31 december 2019 indirekt via Amasten Bostäder AB 100 procent av aktierna i nedan redovisade bolag.

Dotterföretag	Organisations-nummer	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 Continental Apartments AB	559062-6122	Stockholm	50 000	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 3 AB	556730-3374	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 Finspång Bostad 2 AB	556672-6922	Helsingborg	1 000 000	100
Amasten Stenstan AB	556981-7892	Stockholm	500	100
Amasten Karlskoga AB	556073-9806	Helsingborg	1 500	100
Amasten Skövde Pilvägen AB	559028-5689	Stockholm	500	100
Amasten Skövde Klagstorp svägen 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 Sundsvall Holding 3 AB	559156-8299	Stockholm	50 000	100
Amasten Umeå 2 AB	559074-2630	Helsingborg	50 000	100
Amasten Umeå 3 AB	559118-8395	Helsingborg	50 000	100
Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB	559185-5720	Stockholm	50 000	100
Amasten Sundsvall Granlodrakar AB	559200-5580	Stockholm	500	100
Amasten Sundsvall Granlo AB	556956-4064	Stockholm	500	100
Amasten Sundsvall Rakard AB	559201-2156	Stockholm	50 000	100
Amasten Fenja Agne AB	556551-6522	Stockholm	5 000	100
Amasten Köping Saga & Ale AB	559059-5426	Stockholm	500	100
Amasten Köping Stadskanten AB	559157-4362	Stockholm	500	100
Amasten Köping Innerstaden 1:38 AB	559113-0405	Stockholm	1 000	100
Amasten Gävle AB	559006-0850	Stockholm	1 000	100
Amasten Nyköping AB	556897-8232	Stockholm	500	100
Amasten Isaksdal AB	556897-8257	Stockholm	500	100
Amasten Nynäshamn AB	556919-3773	Stockholm	500	100
Amasten Väsby AB	556819-7015	Stockholm	500	100
Amasten Kryddkrassen AB	556941-8352	Stockholm	6 050 000	100
Amasten Rudbeck AB	556653-4664	Stockholm	1 000	100
Amasten Parken AB	559227-6314	Stockholm	50 000	100
Amasten Norrköping 1 AB	556927-3831	Stockholm	500	100
Amasten Norrköping 2 AB	556946-7052	Stockholm	50 000	100
Amasten Knivsta Gredelby AB	559218-2215	Stockholm	500	100
Amasten Finspång Lokaler 2 AB	559228-9465	Stockholm	50 000	100
Amasten Finspång Vinkelhaken 4 AB	559211-2378	Malmö	50 000	100
Amasten Karlskoga Göktytan 2 AB	559211-2386	Malmö	50 000	100

**Not 24** Andelar i intressebolag

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	
	2019	2018
Ingående redovisat värde	76 646	-
Förvärv	30 528	77 168
Försäljning	-28	-
Andel av årets resultat	16 269	-522
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 415</b>	<b>76 646</b>

Specifikation av andelar i intressebolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel	Redovisat värde	
					2019	2018
Studentbostäder i Sverige AB	559163-0727	Stockholm	440 605	21,2%	123 415	76 646
<b>Summa</b>					<b>123 415</b>	<b>76 646</b>

**Not 25** Fordringar hos/skulder till koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	2019	2018
<b>Fordringar</b>		
Ingående balans	865 521	707 322
Förändring utlåning till dotterföretag	648 864	158 199
<b>Utgående balans</b>	<b>1 514 385</b>	<b>865 521</b>
<b>Skulder</b>		
Ingående balans	217 260	244 882
Förändring inlåning från dotterföretag	589 005	-27 622
<b>Utgående balans</b>	<b>806 265</b>	<b>217 260</b>

**Not 26 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande stående medel.

	kr
<b>Fritt eget kapital</b>	
Överkursfond	2 881 467 879
Balanserat resultat	-1 248 233 583
Årets resultat	24 104 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 657 338 603</b>
Utdelas till preferensaktieägare	16 000 000
Utdelas till stamaktieägare	-
Balanseras i ny räkning	1 641 338 603
<b>Summa</b>	<b>1 657 338 603</b>

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 ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Nordika Publika Investeringar AB, Länsförsäkringar Fastighetsfond och Eiendomsspar AS.

*Moderbolaget*

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

*Inköp av varor och tjänster*

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

*Närståendetransaktioner*

Under året har närståendetransaktioner genomförts. Amasten har förvärvat 11 bostadsfastigheter i Köping av Stener Stenhus Fastighets AB, vilka vid tidpunkten för transaktionen ägde 12,2 procent av kapitalet och 12,3 procent av rösterna, vilket varit föremål för bolagsstämmans godkännande den 16 maj 2019. Utöver de genomförda förvärven finns inga närståendetransaktioner i koncernen.

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

» 2020-01-15 Förvärvat 29,55 procent av bostadsutvecklaren SSM AB.

» Amasten har utvärderat effekten av Coronaviruset/Covid19 på bolagets verksamhet. Bolagets fastighetsbestånd utgörs till 90 procent av bostäder. En stor andel bostäder har historiskt inneburit ett stabilt och förutsägningsbart kassaflöde. Tre procent av hyresintäkterna är hänförliga till handels- och restaurangbranscherna. Bolagets tillgångar är belånade till 51 procent. Finansieringen utgörs i sin helhet av upplåning i bank. Under 2020 kommer cirka tio procent av upplåningen att refinansieras. Bolaget följer utvecklingen och dess effekt på bolagets verksamhet noggrant.

**Not 29 Uppgifter om moderbolaget**

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526 är ett svensktregistrerat 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 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

# Försäkran

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 2 april 2020. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 18 maj 2020 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. Styrelsen och verkställande direktörens försäkran omfattar även hållbarhetsredovisningen.

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

Stockholm den 2 april 2020

Rickard Backlund  
*Styrelseordförande*

Magnus Bakke  
*Styrelseledamot*

Jonas Grandér  
*Styrelseledamot*

Bengt Kjell  
*Styrelseledamot*

Jakob Pettersson  
*Styrelseledamot*

Peter Wågström  
*Styrelseledamot*

Jenny Wärmé  
*Styrelseledamot*

Jan-Erik Höjvall  
*Verkställande Direktör*



# 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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 30-62 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av den lagstadgade hållbarhetsrapporten men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 hän-

syn 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Amasten Fastighets AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar  
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposi-

tioner 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.

##### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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, viktiga 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2 april 2020  
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-instruktionen, 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 avvikelsen med att varken bolagets eller styrelsens storlek motiverar inrättande av ett separat ersättningsutskott. I övrigt avviker bolaget inte från några bestämmelser i Koden.

## Aktieägare

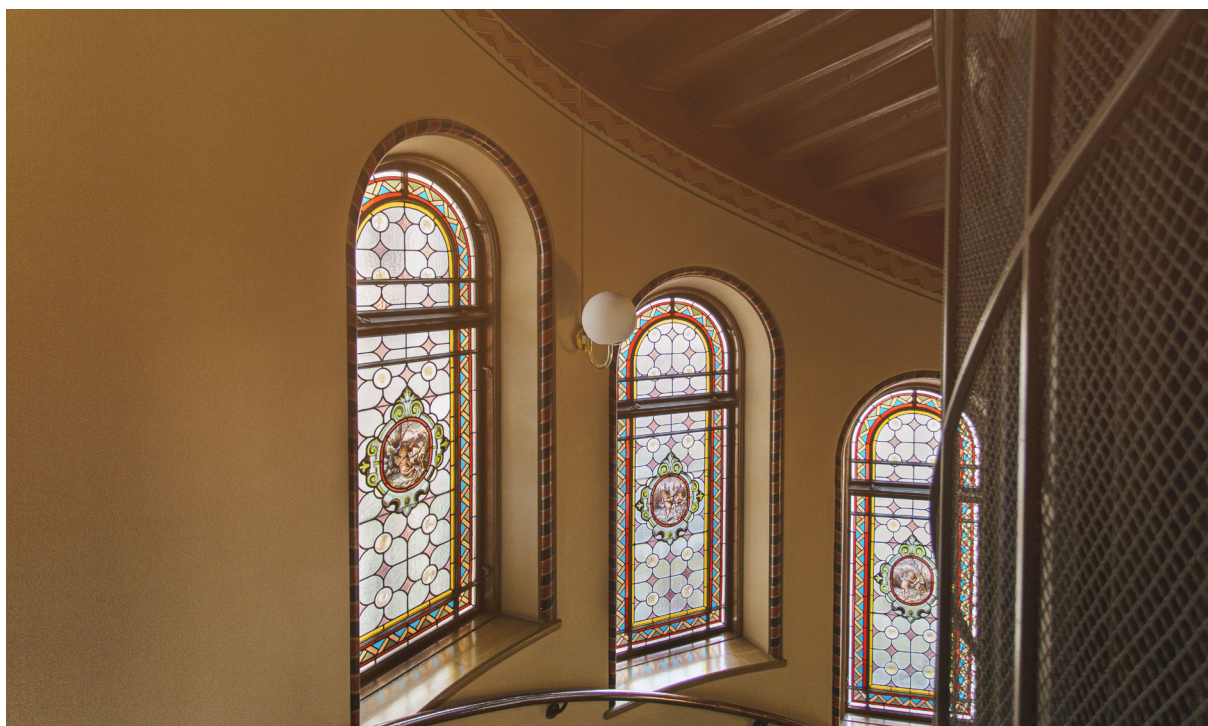
Aktiekapitalet uppgick vid årets utgång till 436 784 003 kronor och antalet registrerade aktier uppgick till 436 784 003, fördelat på 435 984 003 stamaktier av Serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. De största ägarna var ICA-handlarnas Förbund Finans AB som ägde 42,0 procent av rösterna, Nordika Publika Investeringar AB, 10,5 procent, och Länsförsäkringar Fastighetsfond, 10,4 procent.

## Bolagsstämma

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

Vid Amastens årsstämma den 16 maj 2019 deltog 24 aktieägare vilka representerade 35,2 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, Magnus Bakke, Ilias Georgiadis, Jenny Wärmé och Peter Wågström som ordinarie styrelseledamöter och att nyval av Stig Svedberg och Jonas Grandér som ordinarie styrelseledamöter. Richard Backlund valdes till styrelsen ordförande.
- Arvode till styrelsen om totalt 1 275 000 kronor, varav 375 000 kronor till styrelsens 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.
- Godkännande av förvärv av fastighetsbolag från säljaren Sterner Stenhus Förvaltning AB.



lagsstämma vilken beslutade; att styrelsen för tiden intill nästa årsstämma ska bestå av nio ordinarie styrelseledamöter, att arvode till styrelseledamöterna ska utgå med 150 000 kronor på årsbasis, och att för tiden intill nästa årsstämma nyvälja Bent Kjell och Jakob Pettersson som ordinarie styrelseledamöter.

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 eftersträva en jämn könsfördelning.

Valberedningen inför årsstämman 2020 består av Rickard Backlund i egenskap av ordförande i Amastens styrelsen, Bo Sandström, utsedd av ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Jonas Grandér utsedd av Nordika Publika Investeringar AB, samt av Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. Aktieägarrepresentanterna har utsetts av aktieägare vilka sammantaget representerar 71,49 procent av rösterna.

## Styrelsen

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för kon-

cernens 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.

Styrelsens arbete regleras genom en arbetsordning vilken årligen fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller instruktioner om ansvarsfördelning inom styrelsen samt i förhållande till utskottens och verkställande direktörens arbete. Styrelsen ska vidare tillse att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med av styrelsen fastställd VD-instruktion. Styrelsens ordförande 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 högst tre. Ledamöterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Amastens styrelse består av ledamöterna Richard Backlund, styrelsen ordföranden, Magnus Bakke, Jonas Grandér, Bengt Kjell, Jakob Petterson, Jenny Wärmé och Peter Wågström. En närmare presentation av ledamöterna finns på sidan 69 och på bolagets hemsida, amasten.se. Den verkställande direktören ingår inte i styrelsen. Styrelsens 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.

### Styrelsmöten under 2019

	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Rickard Backlund	ordförande	2014	30/30	ja	ja
Magnus Bakke	ledamot	2018	30/30	ja	ja
Jonas Grandér	ledamot	2019	23/30	ja	nej
Ilias Georgiadis	ledamot	avgick 2019	21/30	ja	nej
Bengt Kjell	ledamot	2019	10/30	ja	ja
Elisabeth Norman	ledamot	avgick 2019	7/30	ja	ja
Jakob Pettersson	ledamot	2019	12/30	ja	nej
Stig Svedberg	ledamot	avgick 2019	14/30	ja	nej
Jenny Wärmé	ledamot	2018	30/30	ja	nej
Peter Wågström	ledamot	2018	30/30	ja	ja

Bolagets revisor har närvarat på tre styrelsemöten.

Under 2019 har styrelsen haft 30 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsens behandlade vid de ordinarie sammanträdena de fasta punkter som förelåg vid respektive sammanträde i enlighet med styrelsens arbets-ordning, 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 Peter Wågström. 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 den av styrelsen antagna 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 maximalt uppgå till 60 procent av fast lön.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor. Pensionsåldern är 65 år.
- Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga tolv månadslöner.
- Ledande befattningshavare kan efter beslut av bolagsstämman erbjudas incitament i form av teckningsoptioner.

- Om särskilda skäl föreligger ska styrelsen kunna frångå dessa riktlinjer.

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 i styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheterna ledningsorgan som i styrelsen. Revisionsutskottet har som uppgift att granska utformningen av rapporteringen och att säkerställa att risker bevakas 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 av en särskild intern revisionsfunktion.

### Revision

Amastens årsredovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens 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 16 maj 2019.

# Styrelse

## Rickard Backlund (1950) Styrelseledamot och ordförande sedan 2014

Huvudsaklig sysselsättning: VD i Grön Bostad AB

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten

Erfarenhet: Rickard har lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare VD i Cityhold Properties AB samt senior advisor i IPD.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 753 135 stamaktier

## Magnus Bakke (1962) Styrelseledamot sedan 2018, ordförande i revisionsutskottet sedan 2019

Huvudsaklig sysselsättning: Verksam inom kapitalförvaltning och företagsrådgivning via eget bolag och CFO i EcoDC AB

Utbildning: Studier på HHS

Erfarenhet: Magnus har lång erfarenhet av kapitalmarknaden, i huvudsak som aktieförvaltare. Magnus har bland annat varit aktiechef på Swedbank Robur och portföljförvaltare på Alecta.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt 506 290 stamaktier

## Jonas Grandér (1967) Styrelseledamot sedan 2019

Huvudsaklig sysselsättning: VD och grundare Nordika Fastigheter

Utbildning: MSc från Handelshögskolan i Stockholm

Erfarenhet: 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen och förvaltning av institutionellt kapital. Jonas har framgångsrikt byggt upp ett flertal bolag inom fastighetsbranschen

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Beroende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 45 834 240 stamaktier

## Bengt Kjell (1954) Styrelseledamot sedan 2019

Huvudsaklig sysselsättning: Egen investeringsverksamhet

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan Stockholm

Erfarenhet: Styrelseordförande i SSAB, vice ordförande i Pandox och Indutrade samt ledamot i Industrivärden m.fl.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 10 000 000 stamaktier

## Jakob Pettersson (1986) Styrelseledamot sedan 2019

Huvudsaklig sysselsättning: Investeringsansvarig på ICA-handlarnas Förbund

Utbildning: Master från Handelshögskolan Stockholm

Erfarenhet: Styrelseuppdrag inom koncernbolag och tidigare styrelseledamot i Urbano

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Beroende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 0 stamaktier

## Peter Wågström (1964) Styrelseledamot sedan 2018

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen

Utbildning: Civilingenjörsutbildning från KTH

Erfarenhet: Peter har lång erfarenhet från ledande befattningar inom bygg- och fastighetssektorn. Peter arbetade från 2004 till och med 2017 inom NCC, senast som VD och koncernchef och dessförinnan som affärsområdeschef för NCC Housing och NCC Property Development. Peter är styrelseledamot i noterade SSM och i Eastnine samt i onoterade Cidron Ventures.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 700 000 stamaktier

## Jenny Wärmé (1978) Styrelseledamot sedan 2018

Huvudsaklig sysselsättning: Chefsjurist på Hembla AB (publ)

Utbildning: Jur. kand från Stockholms universitet

Erfarenhet: Jenny har lång erfarenhet av juridiska frågor inom såväl fastighetsrätt, bolagsrätt som aktiemarknadsrelaterade frågor. Jenny är även styrelseledamot i det börsnoterade bolaget Stendörren Fastigheter AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledning | Oberoende i förhållande till större aktieägare

Aktieinnehav direkt och indirekt: 0 stamaktier

## Revisor

### Mikael Ikonen (1963) Revisor sedan 2016

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor

Övriga väsentliga revisorsuppdrag: Hemsö, Hemla, Specialfastigheter, Slättö Förvaltning och Rikshem.

# Ledning



## Jan-Erik Höjvall Verkställande direktör

Anställd: 2017

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan

Bakgrund: Jan-Erik har 36 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: 2 034 274 stamaktier och 12 459 preferensaktier

Teckningsoptioner: 5 000 000



## Hans Ragnarsson Vice verkställande direktör och CFO

Anställd: 2018

Utbildning: Ekonomi vid Uppsala Universitet

Bakgrund: Hans Ragnarsson har 31 års 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, Stockholms universitet

Bakgrund: Magnus har mer än 22 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 32 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, Kungliga Tekniska högskolan

Bakgrund: Ellen har närmast arbetat med projektuthyrning av kommersiella lokaler på Savills. Ellen har över 15 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, Södertörns högskola

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

Dessförinnan har hon arbetat 10 år i fastighetsbranschen, bland annat på Rikshem och på Upplands fastighetsservice AB.

Aktieinnehav: 23 000 stamaktier



# Definitioner

Förvaltningsresultat och EPRA Nav har valts 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 under året.

## Avkastning på totalt kapital

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

## Belåningsgrad

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

## Direktavkastning

Årets driftsöverskott 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 årets utgång. Preferenskapitalet motsvarar antalet preferensaktier multiplicerat med emissionskurs om 250 kronor per aktie.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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

## Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar, övriga intäkter och övriga 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 årets utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

## Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med likvida medel.

## Resultat och per stamaktie

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

## 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 året i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

## Överskottsgrad

Årets driftsöverskott i relation till årets hyresintäkter.

# Finansiell kalender 2020

2020-05-08	Delårsrapport Kv 1 2020
2020-05-18	Årsstämma
2020-08-28	Delårsrapport Kv 2 2020
2020-11-13	Delårsrapport Kv 3 2020
2021-02-19	Bokslutskommuniké 2020

## Adresser

### Bolaget

#### **Amasten Fastighets AB (publ)**

Nybrogatan 12  
114 39 Stockholm  
Tel: +46 10-178 97 00  
Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)  
E-mail: [info@amasten.se](mailto: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](http://www.fnca.se)  
E-mail: [info@fnca.se](mailto:info@fnca.se)

### Revisorer

#### **Ernst & Young AB**

Box 7850  
103 991 Stockholm  
Tel: +46 8 520 590 00  
Hemsida: [www.ey.com](http://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: + 46 10-17 89 700  
E-mail: [info@amasten.se](mailto:info@amasten.se)  
Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)



THE UNIVERSITY OF CHICAGO