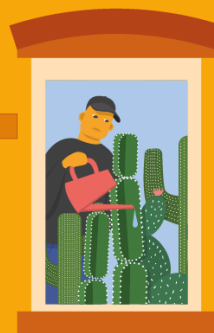
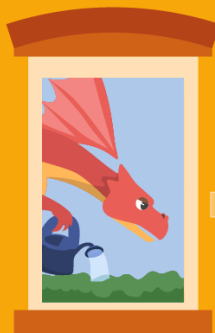


AMASTEN



Delårsrapport

januari-september 2020

Innehåll

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Om Amasten	6
Fastighetsbeståndet	7
Förvaltningsfastigheter	8
Värdeskapande förvaltning	10
Projektutveckling	11
Nyproduktion	12
Hållbarhet	13
Koncernens rapport över totalresultatet	14
Kommentar till rapport över totalresultatet	15
Koncernens rapport över finansiell ställning	18
Kommentar till rapport över finansiell ställning	19
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	21
Koncernens rapport över kassaflöden	22
Moderbolagets resultaträkning	23
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	23
Amastens aktier	24
Aktieägare	25
Nyckeltal per kvartal	26
Nyckeltal per år	27
Händelser och övriga upplysningar	28
Undertecknande och intygande	29
Revisorns granskningsrapport	30
Aktuell intjäningsförmåga	31
Definitioner	33
Adresser, kalendarium	34

Delårsrapport januari–september 2020

JANUARI-SEPTEMBER 2020

HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
353	190	119	477	8 948	7,72
MNKR	MNKR	MNKR	MNKR	MNKR	KR

Kvartalet juli - september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 132 mnkr (126)
- Driftsöverskottet ökade till 83 mnkr (71)
- Direktavkastningen uppgick till 4,1 procent (5,5)
- Överskottsgraden uppgick till 62,5 procent (56,3)
- Förvaltningsresultatet ökade till 62 mnkr (42)
- Periodens resultat ökade till 401 mnkr (333)
- Resultat per stamaktie 0,65 kr (0,77)
- Räntetäckningsgraden ökade till 4,1 (3,3)

Perioden januari - september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 353 mnkr (271)
- Driftsöverskottet ökade till 190 mnkr (138)
- Direktavkastningen uppgick till 3,5 procent (3,5)
- Överskottsgraden uppgick till 53,9 procent (51,0)
- Förvaltningsresultatet ökade till 119 mnkr (65)
- Periodens resultat ökade till 477 mnkr (384)
- Resultat per stamaktie 0,76 kr (0,86)
- Medelräntan uppgick till 1,63 procent (1,68)
- Belåningsgraden uppgick till 45,7 procent (50,9)
- Räntetäckningsgraden ökade till 3,4 (2,2)
- Substansvärde per stamaktie 7,72 kronor (6,64)

Amasten i korthet

mnkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Hyresintäkter	132	126	353	271	398
Driftsöverskott	83	71	190	138	192
Förvaltningsresultat	62	42	119	65	84
Periodens resultat	401	333	477	384	424
Fastighetsvärde	8 948	7 232	8 948	7 232	6 431
Uthyrningsbar area, kvm	503 315	485 511	503 315	485 511	404 901
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	90,8	93,0	90,8	93,0	92,8
Överskottsgrad, procent	62,5	56,3	53,9	51,0	48,3
Belåningsgrad, procent	45,7	57,4	45,7	57,4	50,9
Räntetäckningsgrad	4,1	3,3	3,4	2,2	2,1
Avkastning på eget kapital, procent	44,1	80,7	16,8	26,3	19,9
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	7,7	6,6	7,7	6,6	6,6

Definitioner, se sidan 33

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser

- Förvärv av 29,55 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM Holding AB, se sida 19.
- Amasten har utvärderat effekten av Covid-19 på bolagets verksamhet. Fastighetsbeståndet utgörs till 92 procent av bostadsfastigheter vilket innebär ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Tre procent av hyresintäkterna är hänförliga till handels- och restaurangbranscherna. Belåningsgraden uppgick till 46 procent och avser i sin helhet lån från banksektorn. Bolaget följer utvecklingen och dess påverkan på verksamheten noggrant.
- Den 28 april genomfördes en riktad nyemission av 90 miljoner stamaktier. Emissionen tillförde eget kapital om 648 mnkr före emissionskostnader.
- Under maj och juni tillträdde en fastighetsportfölj bestående av 22 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1,5 mdkr. Portföljen tillförde 1 259 lägenheter.
- Den 20 augusti meddelade Jan-Erik Höjvall styrelsen att han under 2020 avslutar sin anställning som VD för Amasten.
- Den 7 september genomfördes en riktad nyemission av ca 68 miljoner stamaktier. Emissionen tillförde eget kapital om 500 mnkr före emissionskostnader.

Väsentliga händelser efter perioden

- Den 1 oktober tillträdde bostadsfastigheter för ett fastighetsvärde om 89 mnkr i Eskilstuna.
- Den 14 oktober lämnades ett offentligt uppköpserbud till aktieägare i SSM Holding AB, för vidare information se ir.amasten.se/ssm.
- Den 30 oktober tillträdde fastigheter i Eskilstuna för ett fastighetsvärde om 123 mnkr.
- Den 2 november tillträdde fastigheter i Alingsås för 460 mnkr.
- Den 2 november tecknades 15 000 000 stamaktier genom att utställda optioner nyttjades.



Bild: Projekt Nyköping

VD har ordet

Rekordresultat om 477 mnkr

Resultatet om 477 mnkr, eller 0,76 kr per aktie, för perioden januari - september 2020 är det bästa i Amastens historia. Det är 92 mnkr bättre än föregående år. Förvaltningsresultat om 119 mnkr motsvarar en ökning med 84 procent jämfört med föregående år.

En kraftig värdeuppgång visar att strategin med fokus på bostäder i större städer gynnar oss i dessa Corona tider. Efterfrågan på hyreslägenheter är god och bankerna vill finansiera bostäder. Värdeuppgången om 485 mnkr och ett förvaltningsresultat om 119 mnkr, ger ett substansvärde om 7,72 kr per aktie. Periodens investeringar om 211 mnkr i befintliga fastigheter och 409 mnkr i nyproduktion, kommer att öka vårt framtida förvaltningsresultat.

Efter perioden har vi förvärvat fastigheter för 672 mnkr och lagt ett bud på bolaget SSM. Vår ägarandel kommer som lägst uppgå till 75 procent då budet har accepterats av 45 procent av övriga aktieägare i SSM. Vidare har Länsförsäkringars Fastighetsfond, som äger 9,8 procent av aktierna, lämnat ett positivt besked till budet. Vår bedömning är att vi kan bygga minst 2 000 hyreslägenheter på SSM:s byggrätter. Det innebär att Amasten kan koncentrera fastighetsbeståndet mot Storstockholm.

Min tid på Amasten

Jag har valt att gå i pension efter 35 år i branschen. Att i min sista delårsrapport få presentera Amastens bästa resultat någonsin är glädjande. Jag är stolt över vad vi åstadkommit under mina tre år på Amasten. Fastighetsbeståndet har ökat från 3,0 mdkr till 8,9 mdkr. Andelen bostäder har ökat från 65 procent till 92 procent. Förvaltningsresultat har, på rullande tolv månadersbasis, från den 1 oktober 2017 till 30 september 2020 ökat från 22 mnkr till 139 mnkr. Per aktie motsvarar det en ökning från 0,15 kronor till 0,27 kronor. Periodens resultat har på motsvarande sätt ökat från 104 mnkr till 517 mnkr, eller från 0,70 kronor per aktie till 1,0 kronor per aktie. Under min tid på Amasten har vi köpt fastigheter för 6,6 mdkr, sålt för 2,5 mdkr och tagit in nytt kapital om 2,7 mdkr genom emissioner. Jag vill tacka alla som visat förtroende genom att ge oss nytt kapital och bankerna som gett oss ökade lån. Ni har bidragit till en fantastisk resa för aktien.



Aktiekursen stod i 3,50 kr när jag började i september 2017 och i 8,48 kr vid utgången av perioden, trots corona. Det är en uppgång med 142 procent. När jag ser tillbaka på min tid som VD för Amasten är det främst två ledstjärnor, som jag tog med mig, som har haft avgörande betydelse för Amastens utveckling. Först och främst - delegerat resultatansvar. Att våga delegera skapar engagemang och ansvarstagande. Besluten ska tas av personal nära händelsen. Det andra är en fras jag upprepar ofta i organisationen - man måste ha kul på jobbet. Tar personalen ansvar och har roligt på jobbet skapas ett klimat som kan ta företaget mycket långt. Båda är en förutsättning för att kunna bygga ett långsiktigt stabilt och växande bolag.

Framtiden

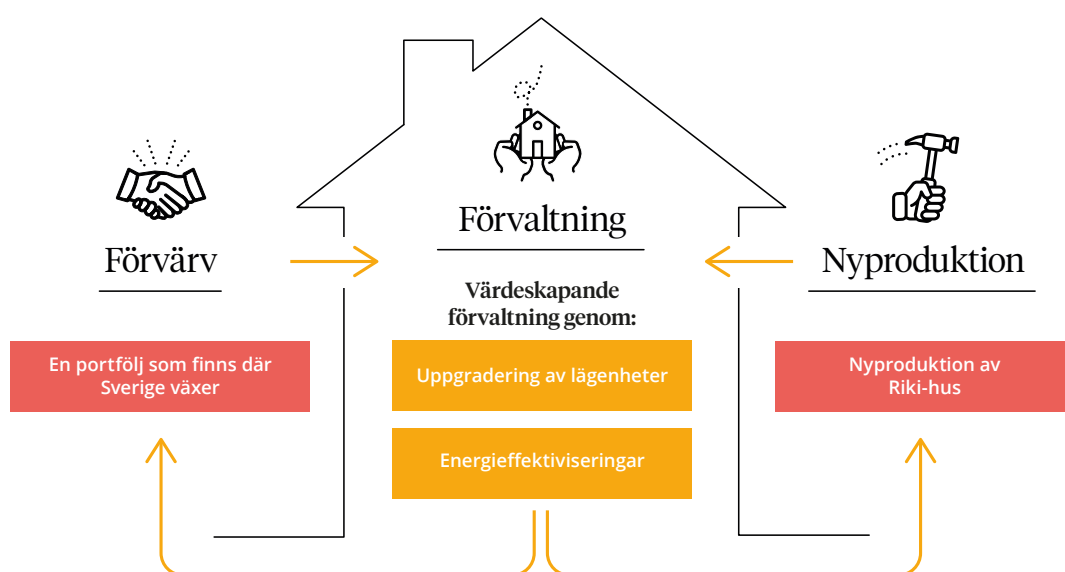
Amasten står idag stabilare än någonsin med fantastiska medarbetare och en framåtanda som gör att jag är övertygad att Amastens resa bara har börjat. Med en stabil finansiell grund och möjligheter att utveckla byggrätter med vårt Riki-koncept kommer framgångsresan fortsätta. Amastens intjäningsförmåga har ökat med 369 procent, från 52 mnkr 2017 till 244 mnkr vid utgången av perioden. Beaktas pågående nyproduktion ökar intjäningsförmågan till 276 mnkr. Det motsvarar 0,41 kr per aktie. Med ett kassaflöde från förvaltningen som kan finansiera en stor del av kommande nyproduktion skapas en process som genererar tillväxt i fastighetsbeståndet.

Under mina 35 år i branschen har jag varit med om både uppgång och nedgång, men en sak är säker, bostadshyreslägenheter behövs och kommer att behövas i framtiden. Jag lämnar nu över stafettpinnen till nästa generation att ta företaget vidare på den resa vi bara påbörjat.

Jan-Erik Höjvall

Om Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs till 92 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 femårsperiod i genomsnitt uppgå till 15 procent per år.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 1,5.

Strategi

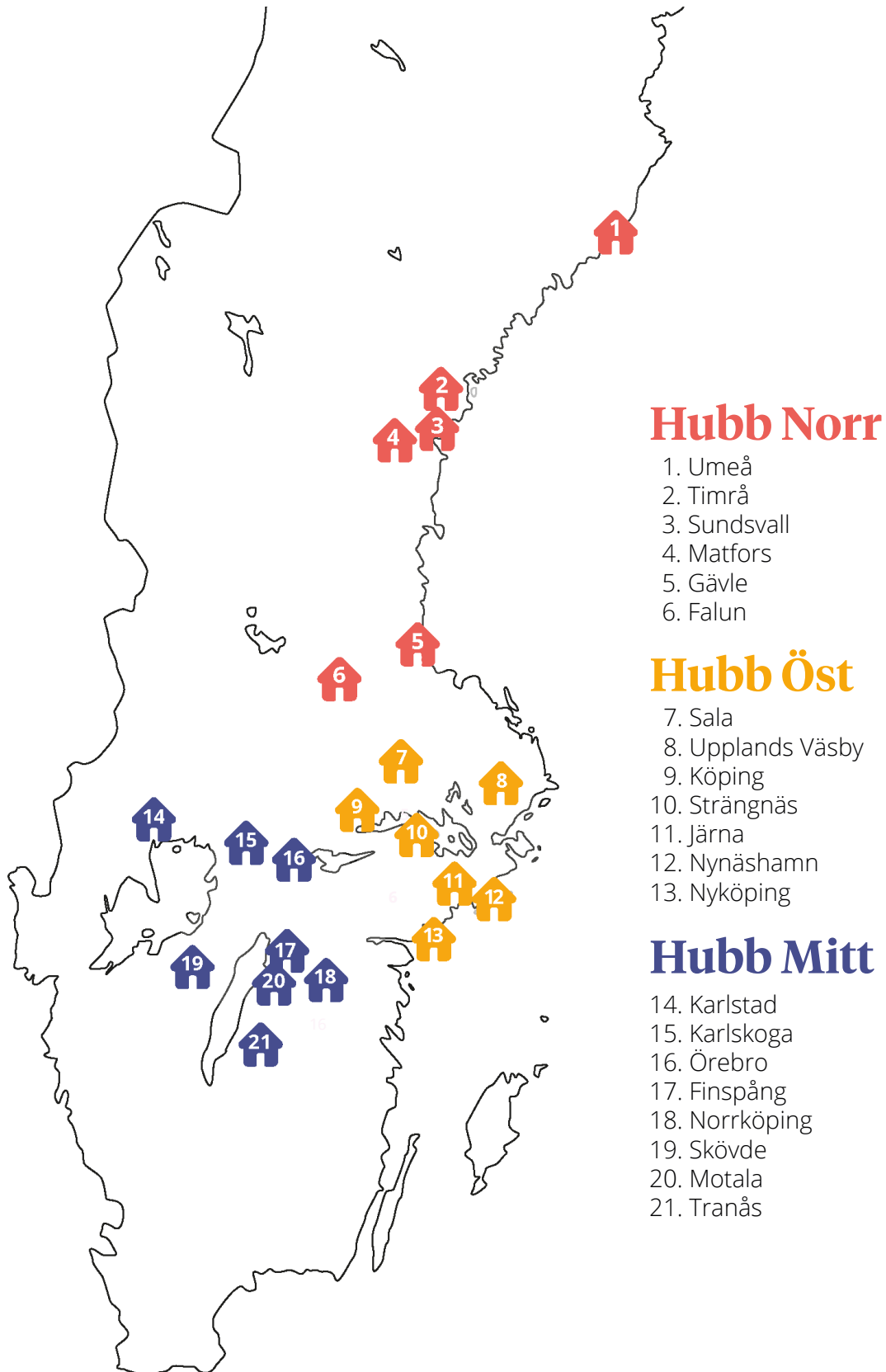
Amastens strategi är att öka beståndet genom förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion.

Amasten ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Amasten ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder i Sveriges tillväxtkommuner.

Geografisk strategi

Amasten ska finnas där Sverige växer.

Fastighetsbeståndet



Förvaltningsfastigheter

Vid utgången av september 2020 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter (157) med en uthyrningsbar area om 503 315 kvadratmeter (404 901). Det sammanlagda värdet uppgick till 8 948 mnkr (6 431), varav 586 mnkr (141) avsåg pågående nybyggnationer. Fastighetsvärdet, exklusive pågående nybyggnation, om 8 362 mnkr, motsvarar 16 615 kronor per kvadratmeter (15 536). Värdet för bostadsfastigheterna uppgick till 7 683 mnkr, vilket motsvarar 92 procent av fastighetsbeståndet.

Antalet hyreslägenheter uppgick vid periodens utgång till 5 821 lägenheter (4 666), varav 293 lägenheter var vakanta. Justerat för 155 lägenheter vilka tomtställts för uppgradering och för förvärvade fastigheter med hyresgaranti uppgick den reella bostadsvakansgraden till 1,8 procent (1,9).

Andelen lägenheter som har uppgraderats eller som är nyproducerade uppgick till 25 procent. Periodens investeringar uppgick 620 mnkr (253), varav 409 mnkr avsåg pågående nybyggnationer.

Under perioden har 34 fastigheter med 102 lägenheter i Skinnskatteberg och en kommersiell fastighet i Sundsvall avyttrats. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 40 mnkr, vilket är i nivå med värdet vid början av året.

Periodens fastighetsförvärv uppgick till 1 451 mnkr, varav 1 444 mnkr avsåg förvärv av fastigheter i Karlstad, Tranås, Motala och Skövde. Förvärven har tillfört fastighetsportföljen 1 259 lägenheter och 104 513 kvadratmeter i uthyrningsbara area.

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 september 2020 har fastigheterna värderats av Forum Fastighetsekonomi AB eller av Newsec Advice AB.

Förvaltningsfastigheter, exklusive nyproduktion

mnkr	2020 jan-sep
Ingående värde	6 290
Investeringar	211
Förvärv	1 442
Försäljningar	-40
Värdet förändring	459
Utgående värde	8 362
Tillväxt	7,3%

Driftsöverskott, mnkr	190
Direktavkastning	3,5%
Totalavkastning, mnkr	649
Totalavkastning	12%
Area, kvm	503 315
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 615
Antal lägenheter	5 821

Periodens värdet förändring för fastighetsbeståndet uppgick till 485 mnkr (415), vilket motsvarar en värdetillväxt om 7,6 procent (11,6). Värdeuppgången beror på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor och på förbättrade kassaflöden. Vidare har osäkerheten från Covid-19:s påverkan på fastighetsmarknaden minskat i jämförelse med föregående kvartal. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick till 4,15 procent (4,42) och genomsnittlig kalkylränta uppgick till 6,10 procent (6,38). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostadsfastigheter har under perioden ökat med 3 procent och uppgick 1 170 kronor per kvadratmeter (1 134).

Fastighetsbeståndet exklusive nyproduktion

Fastighetstyp	Area kvm	Hyresvärde mnkr	Verkligt värde mnkr	Verkligt värde kr/kvm	Andel procent
Bostadsfastigheter	452 915	522	7 683	16 964	92%
Kommersiella fastigheter	40 302	46	578	14 347	7%
Industrifastigheter	5 423	4	34	6 177	0%
Samhällsfastigheter	4 675	5	68	14 481	1%
Summa	503 315	576	8 362	16 615	100%
Hubb	Area kvm	Hyresvärde mnkr	Verkligt värde mnkr	Verkligt värde kr/kvm	Andel procent
Norr	121 797	146	2 271	18 642	27%
Öst	112 528	136	2 110	18 675	25%
Mitt	268 990	295	3 982	14 802	48%
Summa	503 315	576	8 362	16 615	100%

Förvaltningsfastigheter

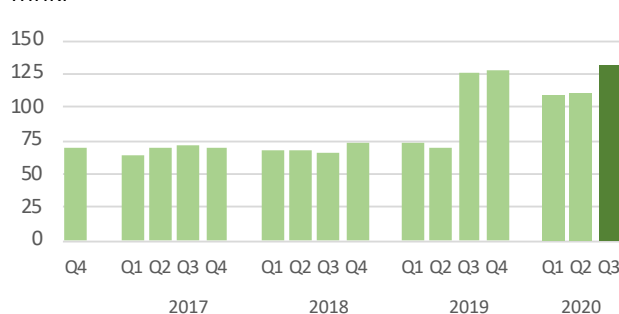
Stabilt kassaflöde

En stor andel bostäder och samhällsfastigheter reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt kassaflöde. Vid utgången av september 2020 uppgick det sammanlagda värdet för bostäder och samhällsfastigheter till 7 751 mnkr, vilket motsvarar 92,7 procent av det totala värdet för förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion. Den sammanlagda årshyran för bostäder och samhällsfastigheter uppgick till 435 mnkr fördelat på 5 527 hyresavtal.

Den sammanlagda årshyran för kommersiella lokaler och industrilokaler uppgick till 84 mnkr, fördelat på 321 hyreskontrakt. De genomsnittliga återstående löptid för dessa avtal uppgick till 4,6 år. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,6 procent av förväntade hyresintäkter och den största icke statliga eller kommunala hyresgästen svarar för 0,8 procent av intäkterna.

Den sammanlagda årshyran för uthyrda parkeringsplatser och förråd uppgick till 12 mnkr, fördelat på 3 532 hyresavtal.

Hyresintäkter



Intäkterna har jämförts med tredje kvartalet 2019 främst ökat genom fastighetsförvärv.

Av det totala fastighetsvärdet var 35 procent beläget i kommuner med mer än 100 000 invånare, vilket minskar risken, jämfört med tidigare, för framtida vakanser och hyresbortfall. Inkluderas även fastigheter i Nynäshamn, Upplands Väsby, Knivsta, Sollentuna och Strängnäs, kommuner med nära pendlingsavstånd till Stockholm, ökar andelen till 54 procent.

Fastighetsvärde hubb Norr

exklusive nyproduktion

mnkr	2020 jan-sep
Ingående värde	2 018
Investeringar	45
Förvärv	-1
Försäljningar	-11
Värdeförändring	219
Utgående värde	2 271
Tillväxt	10,7%

Driftsöverskott, mnkr	47
Direktavkastning	2,9%
Totalavkastning, mnkr	266
Totalavkastning	16,9%
Area, kvm	121 797
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 642
Antal lägenheter	1 495

Fastighetsvärde hubb Öst

exklusive nyproduktion

mnkr	2020 jan-sep
Ingående värde	2 056
Investeringar	56
Förvärv	-
Försäljningar	-29
Värdeförändring	27
Utgående värde	2 110
Tillväxt	1,3%

Driftsöverskott, mnkr	53
Direktavkastning	3,4%
Totalavkastning, mnkr	80
Totalavkastning	5,2%
Area, kvm	112 528
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 675
Antal lägenheter	1 326

Fastighetsvärde hubb Mitt

exklusive nyproduktion

mnkr	2020 jan-sep
Ingående värde	2 216
Investeringar	110
Förvärv	1 443
Försäljningar	-
Värdeförändring	212
Utgående värde	3 982
Tillväxt	9,6%

Driftsöverskott, mnkr	90
Direktavkastning	3,1%
Totalavkastning, mnkr	303
Totalavkastning	13,2%
Area, kvm	268 990
Fastighetsvärde, kr/kvm	14 802
Antal lägenheter	2 999

Värdeskapande förvaltning

Fastighetsinvestering

Periodens investeringar uppgick till 620 mnkr (253), varav nyproduktion 409 mnkr, uppgradering lägenheter 116 mnkr, konvertering av lokaler 29 mnkr, hyresgäst Anpassningar 29 mnkr, energiinvesteringar 21 mnkr och övriga fastighetsinvesteringar 17 mnkr.

Uppgradering lägenheter

När en hyresgäst säger upp lägenheten för avflyttning besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om uthyrning eller om uppgradering.

Är lägenhet endast i behov av mindre åtgärder genomförs en deluppgradering med fokus på trygghet genom installation av säkerhetsdörr. Krävs omfattande åtgärder genomförs en totaluppgradering. Totaluppgradering innebär att lägenheten görs betongren och lägenhetens standard efter uppgradering motsvarar standarden för en nyproducerad lägenhet. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Den standardiserade processen innebär att boendestandarden kan förbättras på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt. Målsättningen är att två månader efter utflytt ska lägenheten vara renoverad och redo för en ny hyresgäst. Genom den effektiva processen och nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en genomsnittlig avkastning om 7 procent. Under perioden januari till september 2020 har 223 lägenheter totaluppgraderats. Vid

utgången av period var 1 435 lägenheter, eller 25 procent, av totalt 5 821 lägenheter uppgraderade eller nyproducerade. Uppgradering av lägenheter leder både till ökade hyresintäkter och till lägre kostnader för framtida underhåll. Kortsiktigt påverkas hyresintäkterna negativt till följd hyresbortfall under renoveringstiden.

Lokalanpassningar

Konverteringar av lokaler till lägenheter pågår i ett flertal olika projekt. I Finspång har en matbutik konverterats till ett modernt LSS-boende och konvertering av en verksamhetslokal till hyreslägenheter har pågått. I Finspång har ett kontor konverterats till tre lägenheter. I Finspång och Karlskoga pågår hyresgäst Anpassningar för nya tandläkarkliniker.

Hållbarhet

Periodens energiinvesteringar uppgick till 21 mnkr (8). De största projekteten avsåg konvertering från oljeeldning till en kombination av fjärrvärme och bergvärme i Finspång och installation av solceller i Falun och i Timrå.

Fastighetsinvesteringar

Fastighetsinvesteringar avser främst avslutning av ROT-projekt där tidigare ägare har valt att totalrenovera hela byggnadskroppar.

Investeringar

tkr	Norr	Öst	Mitt	Totalt
Nyproduktion	-	408 997	-	408 997
Totaluppgraderingar	32 753	41 106	31 913	105 771
Deluppgraderingar	3 657	2 501	3 019	9 176
Konverteringar	5 218	55	24 003	29 276
Lokalanpassningar	3 420	1 055	24 260	28 734
Energiinvesteringar	4 789	3 500	13 079	21 368
Fastighetsinvesteringar	-5 149	7 769	14 056	16 675
Totalt	44 687	464 982	110 328	619 998

Totaluppgraderingar

	Norr	Öst	Mitt	Totalt
Antal lägenheter	1 496	1 326	2 999	5 821
Antal renoverade lägenheter 2020	76	85	62	223
Genomsnittlig hyresökning, tkr/årsbasis	27	27	36	29
Genomsnittlig storlek på renoverd lägenhet, kvm	71	70	67	70
Antal renoverade eller nyproducerade lägenheter	358	458	619	1 435
Andel renoverade eller nyproducerade	24%	35%	21%	25%

Projektutveckling

Riki-konceptet

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bygg. Riki Bygg är ett innovativt byggföretag som vill vara med och utveckla bostadsbyggandet i Sverige. Konceptet har fokus på hög standard och industriella metoder istället för att bygga allt på plats. Det är en industriell byggprocess i alla steg förutom tak och fasad, vilket möjliggör ett unikt uttryck, samtidigt som vi effektiviserar byggandet. Ett bostadshus enligt Riki-konceptet tar 10 månader från färdigt bygglov till tillträde. Riki samarbetar med ett världsledande internationellt industriföretag vilket gör att stora volymer kan säkras för framtida bostadsproduktion. Lägenhetsmodulerna projekteras, byggs och kvalitetssäkras under svensk projektledning i fabrik och har designats för den svenska marknaden i materialval och tekniska lösningar. Modulerna har en hög energiprestanda och kan utrustas med både sedumtak och solceller. En industrialiserad byggprocess där Amasten tar ansvar ger kostnadseffektiva bostäder.

Pågående nyproduktion

Pågående nyproduktion omfattar tre projekt med en sammanlagd investeringsvolym om 800 mnkr. I Knivsta pågår byggnation av 120 hyreslägenheter, ett lägenhetshotell med 50 lägenheter och 1 350 kvadratmeter kommersiella lokaler, med inflyttning i mars 2021. I Sollentuna uppförs 80 studentlägenheter, ett lägenhetshotell med 27 lägenheter och 1 500 kvadratmeter kommersiella lokaler. Inflyttning i början av januari 2021. I Nyköping pågår byggnation av 123 hyreslägenheter genom bostadsmoduler tillverkade av Lindbäcks Bygg. Tillträde kommer att ske etappvis, och den avslutande etappen kommer att tillträdas under det tredje kvartalet 2021. Den sammanlagda investeringsvolymen för de tre projekten uppgår till cirka 800 mnkr och efter uthyrning bedöms fastigheterna generera ett sammantaget driftsöverskott på årsbasis om 40 mnkr.

Pågående nyproduktion

mnkr

Ort	Fastighet	Lgh	Area BRA	Nedlagda kostnader	Bedömd investering	Drifts överskott	Färdigställt
Sollentuna	Sjöstjärnan 2	107**	5 629	266	277	12,4	Q1 2021
Nyköping	Svetsaren 8	123	6 380	170	224	10,2	Q3 2021
Knivsta	Gredelby 7:85	170**	7 763	150	300*	16,9	Q2 2021
Summa		400	19 772	586	801	39,5	

*Inklusive beviljat investeringsbidrag

**Inklusive 27 hotellägenheter i Sollentuna respektive 50 i Knivsta



Knivsta

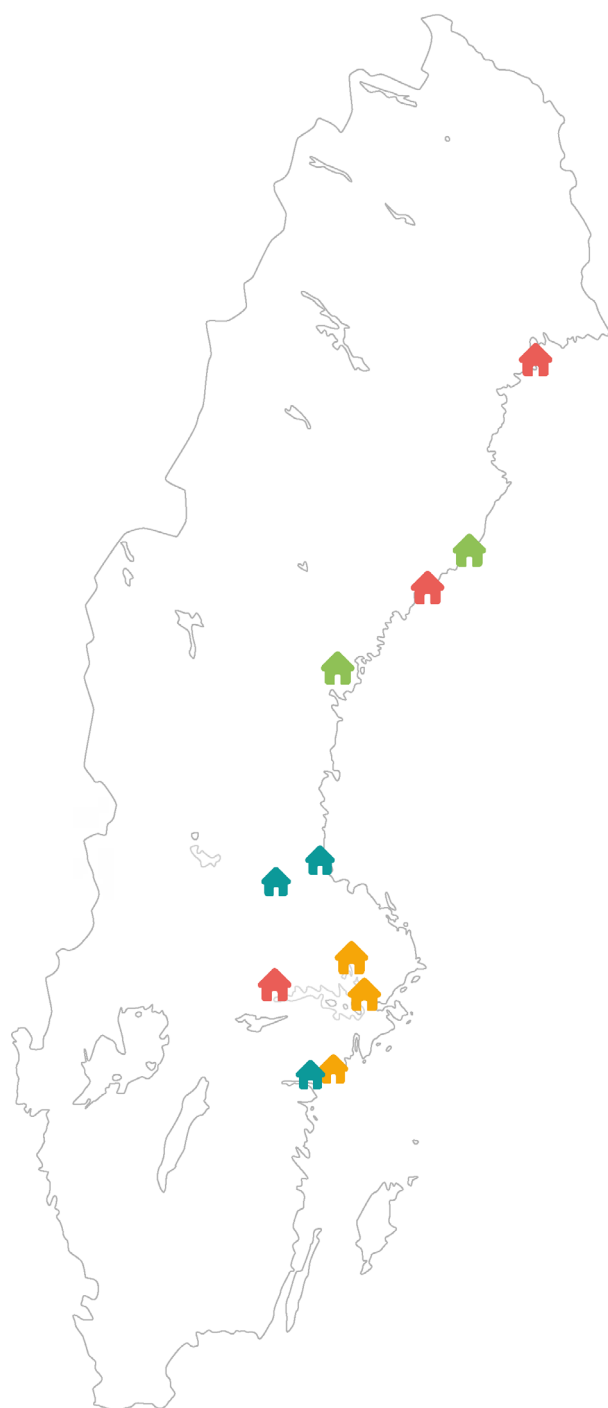


Sollentuna



Nyköping

Nyproduktion



Färdigställda

- 76 hyresrätter i Umeå
- 48 hyresrätter i Timrå



Under produktion

- 120 hyresrätter i Knivsta
- 107 lägenheter i Sollentuna
- 123 hyresrätter i Nyköping



Projektering

- 47 hyresrätter i Luleå
- 76 hyresrätter i Örnsköldsvik
- 96 hyresrätter i Köping



Planskede

- 120 hyresrätter i Gävle
- 99 hyresrätter i Falun
- 100 hyresrätter i Nyköping

Tidigare kommuniserat projekt i Nykvarn om 106 hyresrätter har tagits bort eftersom slutgiltig överenskommelse inte har träffats.

Hållbarhet

FN:s 10 Global Compact-principer och Agenda 2030-målen utgör grunden för Amastens hållbarhetsarbete. Agenda 2030 har fastställt 17 globala mål för hållbar utveckling. Av dessa mål har Amasten valt följande åtta mål att fokusera på:



Ekologisk hållbarhet - 7, 12, 13

Ekologiska hållbarhetsfaktorers framgång är beroende av nyutveckling och innovation för att kunna bidra till ett minskat koldioxidavtryck. Inom Amasten är detta ett ständigt pågående arbete i den värdeskapande fastighetsförvaltningen. Under det fjärde kvartalet kommer ett energiprojekt med stora möjligheter till minskat klimatavtryck färdigställas i Motala. Projektet omfattar ombyggnation av 14 fjärrvärmecentraler. Energi, som tidigare skulle gott till spillo, kan återvinnas genom att fastigheterna kompletteras med frånluftsvärmeåtervinning och avloppsvärmeåtervinning. Initiala mätningar visar på med mycket lovande resultat. Under det tredje kvartalet i år har anläggningen, trots perioder av injustering, sparat 767 000 kWh, vilket motsvarar elförbrukningen för 320 lägenhetshushåll under ett år. Dessutom har utsläpp av CO₂e/koldioxidekvivalenter minskat med 16 000 kg, vilket motsvarar 8 000 mils bilkörning. Utvärdering och analys av detta energiprojekt kommer bidra till att framtida projekt genomförs kostnadseffektivt och hållbart, vilket är en förutsättning för att minska framtida klimatavtryck.

Trygghet - 8, 11

Trygghet har i Amastens senaste väsentlighetsanalys identifierats som det viktigaste sociala fokusområdet. Trygghetsaspekten avser både personal och hyresgäster. Under pågående Coronaepidemi har arbetet i förvaltningen fokuserat på att med bibehållen kvalitet minimera smittspridningen. Ett exempel på ny arbetsmetod som utvecklas och införts i förvaltningen är lägenhetsvisningar med hjälp av 3D-teknik. Nya hyresgäster kan besöka lägenheten virtuellt vid en dator vilket minskar risken för smittspridning i uthyrningsprocessen.

Andra exempel på trygghetsskapande åtgärder är installation av passagesystem och kameraövervakning.

Plattform för övervakningskameror testas och utvärderas nu i förvaltningen. Kameraövervakning skapar ökad trygghet och minskad skadegörelse. Trygghetsskapande åtgärder såsom upprustning av trapphus, införande av bättre rörelsestyrd LED-belysning genomförs löpande i fastigheterna för att ytterligare bidra till hållbara stadsutveckling.

Läxhjälp - 4, 5, 10

Amasten sponsrar Stiftelsen Läxhjälp och har under 2019 medverkat till att starta läxhjälpens verksamheten i Sundsvall. Stödet till dem har fortsatt under 2020. Eleverna har fått ytterligare stöttning med läxarbetet med syfte att fler skall klara av grundskolan med godkända betyg. 83 procent av de medverkande eleverna i Sundsvall uppnådde gymnasiebehörighet vilket är mycket fina resultat.

Det nära samarbete med Läxhjälp har inneburit kontinuerlig utvärdering av var Amasten kan bidra mest, vilket resulterat i start av Läxhjälp i Gävle, inför höstterminen 2020, i närhet till Amastens fastigheter i Sättra. En läxhjälpsskola har startat i Sätterskolan och vi ser positivt på att kunna fortsätta stötta denna viktiga verksamhet. Bra utbildning är en förutsättning för att bygga ett jämställt samhälle.

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Hysesintäkter	132 172	126 442	352 762	270 572	398 369
Fastighetskostnader	-49 549	-55 247	-162 770	-132 504	-205 950
Driftsöverskott	82 623	71 195	189 992	138 068	192 419
Central administration	-10 054	-9 528	-28 487	-24 860	-34 686
Resultat från andelar i intressebolag	8 048	4 682	9 796	11 001	16 269
Resultat bostadsutveckling	-	-	-933	-	-3 373
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	3	99
Finansnetto	-18 477	-24 594	-51 201	-59 486	-86 556
Förvaltningsresultat	62 140	41 755	119 167	64 726	84 172
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	434 923	368 209	485 491	414 892	436 197
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-261	-2 391	-5 869	-10 528	-4 917
Resultat före skatt	496 802	407 573	598 789	469 090	515 452
Skatt	-96 066	-74 571	-122 142	-85 292	-91 199
Periodens resultat	400 736	333 002	476 647	383 798	424 253
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	400 736	333 002	476 647	383 798	424 253
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	58 140	37 755	107 167	52 726	68 172
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	396 736	329 002	464 647	371 798	408 253
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,09	0,09	0,17	0,12	0,15
Periodens resultat per stamaktie före utspädning* (kr)	0,65	0,77	0,76	0,86	0,90
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning* (kr)	0,63	0,74	0,74	0,83	0,87

Totalresultatet tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

*Utspädningen avser utestående optioner och konvertibler

Kommentar till rapport över totalresultatet

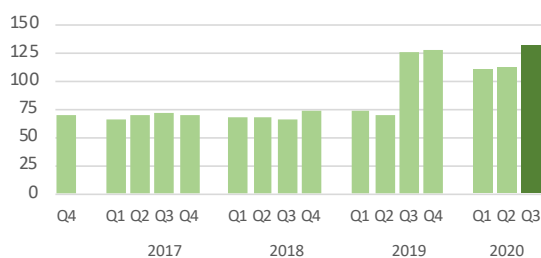
Juli – september 2020

Hyresintäkter

Koncernens intäkter för perioden juli till september 2020 uppgick till 132 mnkr (126), vilket motsvarar en ökning med 4,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har ökat intäkterna med 32 mnkr och sålda fastigheter har minskat intäkterna med 30 mnkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 54 mnkr (50), vilket motsvarar en ökning med 7,7 procent.

Hyresintäkter

mnkr

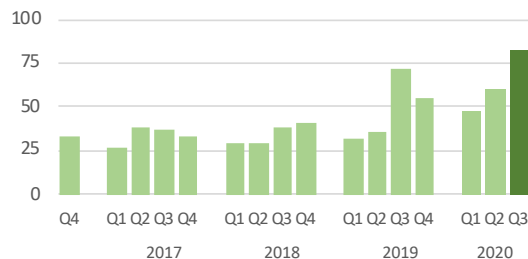


Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden juli till september 2020 har ökat med 16,0 procent, eller 11 mnkr, och uppgick till 83 mnkr (71). Köpta fastigheter har jämfört med motsvarande period föregående år ökat driftsöverskottet med 25 mnkr och sålda fastigheter har minskat driftsöverskottet med 16 mnkr. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter uppgick till 31 mnkr (29), vilket motsvarar en ökning om 9,4 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet ökade från 56,3 procent föregående år till 62,5 procent.

Driftsöverskott

mnkr



Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 8 mnkr (5). Resultatförbättringen är hänförlig till andelarna i Studentbostäder i Sverige AB.

Finansnetto

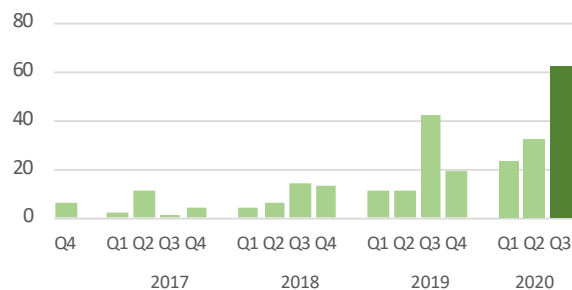
Finansnettot för det tredje kvartalet 2020 uppgick till -18 mnkr (-25). Det förbättrade finansnettot beror på lägre medelränta under 2020 och att finansnettot för föregående år belastat med kostnader för lösen av lån med hög ränta. Räntetäckningsgraden ökade från 3,25 föregående år till 4,13.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden juli till september 2020 ökade jämfört med motsvarande period föregående år med 49 procent eller 20 mnkr och uppgick till 62 mnkr (42).

Förvaltningsresultat

mnkr



Värdeförändring

Värdeförändringen för fastigheter uppgick till 434 mnkr (368) och värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 0 mnkr (-2).

Skatt

Resultatet är belastat med skatt om 96 mnkr (75), varav 14 mnkr (0) avser aktuell skatt och 82 mnkr (75) avser uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat för det tredje kvartalet 2020 ökade med 68 mnkr och uppgick till 401 mnkr (333).

Kommentar till rapport över totalresultatet

Januari – september 2020

Hysesintäkter

Koncernens intäkter för perioden januari till september 2020 uppgick till 353 mnkr (271), en ökning med 30 procent eller 82 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har i förhållande till föregående år ökat intäkterna med 146 mnkr och sålda fastigheter har minskat intäkterna med 74 mnkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 159 mnkr (149), vilket motsvarar en ökning av intäkterna med 6,9 procent.

Vid utgången av perioden omfattade den totala fastighetsportföljen 5 821 lägenheter, varav 293 var vakanta. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering och för förvärvade lägenheter med hyresgaranti uppgick den reella vakansen till 1,8 procent (1,9). Den reella, ekonomiska vakansen, för lokaler uppgick till 8,2 procent (7,5). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostäder har sedan början av året ökat med 3,0 procent, och uppgick till 1 170 kronor per kvadratmeter (1 136).

Jämförbara fastigheter

	2020	2019
tkr	jan-sep	jan-sep
Intäkter	159 345	149 049
Fastighetskostnader	-78 047	-73 679
Driftsöverskott	81 298	75 370
Överskottsgrad	51,0%	50,6%

tkr	2020	2019
	30 sep	30 sep
Antal lägenheter	1 889	1 889
Antal uppgraderade lgh	408	254
Andel uppgraderade lgh	22%	13%
Uthyrningsbar area, kvm	197 371	197 371
Verkligt värde	3 075 000	2 623 985
Värde i kr/kvm	15 580	13 358
Medelhyra, kr/kvm	1 152	1 053

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 190 mnkr (138), vilket motsvarar en ökning med 38 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftsöverskottet med 82 mnkr och avyttrade fastigheter har reducerat driftsöverskottet med 36 mnkr. För jämförbara fastigheter uppgick driftsöverskottet till 81 mnkr (75), vilket motsvarar en ökning med 7,9 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 53,9 procent (51,0).

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 28 mnkr (25).

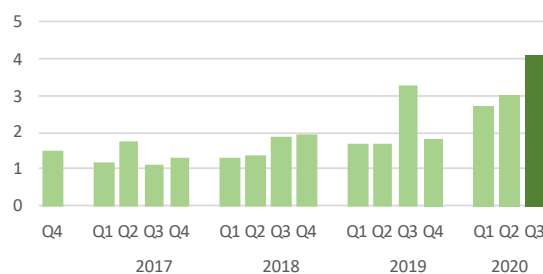
Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 10 mnkr (11), varav resultat från andelarna i Studentbostäder i Sverige uppgick till 12 mnkr och från andelarna i SSM till -2 mnkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -51 mnkr (-59). De lägre finansiella kostnaderna beror främst på lägre genomsnittliga räntor under 2020 och på att finansnettot för föregående år belastats med kostnader för lösen av lån med hög ränta. Räntetäckningsgraden har jämfört med motsvarande period föregående år ökat från 2,22 för till 3,37.

Räntetäckningsgrad



Kommentar till rapport över totalresultatet

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 84 procent 54 mnkr och uppgick till 119 mnkr (65). Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftsöverskott.

Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 485 mnkr (415), vilket motsvarar en tillväxt om 7,6 procent (11,6). Värdeuppgången beror förbättrade kassaflöden och på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Värdet för finansiella derivatinstrument har under året minskat med 6 mnkr (-11).

Skatt

Resultatet är belastat med skatt om 122 mnkr (85), varav 18 mnkr (0) avser aktuell skatt och 104 mnkr (85) avser uppskjuten skatt. 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.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 477 mnkr (384).

Segmentsredovisning mnkr	Norr		Öst		Mitt		Syd		Centralt		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	96	65	101	52	155	89	-	64	-	-	353	271
Fastighetskostnader	-49	-37	-49	-22	-65	-43	-	-31	-	-	-163	-133
Driftsöverskott	47	29	53	31	90	46	-	33	-	-	190	138
Central administration									-28	-25	-28	-25
Resultat från intressebolag									11	11	11	11
Resultat bostadsproduktion									-1	-	-1	-
Finansnetto									-51	-59	-51	-59
Förvaltningsresultat	47	29	53	31	90	46	-	33	-70	-73	119	65
Värdeförändringar fastigheter	219	119	54	140	212	42	-	113			485	415
Värdeförändringar derivat									-6	-11	-6	-11
Skatt									-122	-85	-122	-85
Periodens resultat	266	148	107	171	303	88	-	146	-198	-169	477	384

Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	23 781	23 997	23 823
Förvaltningsfastigheter	8 948 401	7 231 850	6 431 477
- varav pågående nyproduktion	585 592	119 000	141 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 570	4 828	4 062
Andelar i intressebolag	295 611	118 108	123 415
Övriga finansiella anläggningstillgångar	54 856	72 999	73 598
Summa anläggningstillgångar	9 326 219	7 451 782	6 656 375
Varulager	-	947	
Kundfordringar	19 802	12 817	6 729
Övriga fordringar	89 256	20 526	67 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 074	69 557	24 100
Likvida medel	537 633	72 434	121 792
Summa omsättningstillgångar	700 765	176 281	219 803
SUMMA TILLGÅNGAR	10 026 984	7 628 063	6 876 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 651 709	2 828 326	3 059 324
Uppskjuten skatteskuld	282 401	179 635	164 177
Konvertibelt förlagslån	3 350	3 950	3 950
Långfristiga räntebärande skulder	3 273 809	2 608 414	2 500 160
Finansiella derivatinstrument	10 786	10 528	4 917
Övriga långfristiga skulder	1 241	1 831	1 381
Summa långfristiga skulder	3 571 587	2 804 358	2 674 585
Kortfristiga räntebärande skulder	1 507 387	1 724 704	997 125
Leverantörsskulder	74 351	100 414	25 404
Skatteskuld	12 507	-	455
Övriga kortfristiga skulder	84 468	54 614	44 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 974	115 647	74 882
Summa kortfristiga skulder	1 803 687	1 995 379	1 142 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 026 984	7 628 063	6 876 178

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick vid utgången av perioden till 24 mnkr (24) och avsåg den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden, under fem år, uppföra modulproducerade bostadsfastigheter enligt Riki-konceptet samt aktiverade kostnader för utveckling av konceptet. De immateriella tillgångarna skrivs av i takt med färdigställande av producerade lägenheter.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag har ökat med 173 mnkr och uppgick vid periodens utgång till 296 mnkr (123). Intressebolagsandelarna har dels ökat med 10 mnkr genom årets resultat, dels genom köp av aktier för 163 mnkr i SSM Holding AB.

I januari 2020 förvärvade Amasten 29,55 procent av aktierna i det börsnoterade bostadsutvecklingsbolaget SSM Holding AB. Förvärvet av stamaktierna gjordes från SSM:s huvudägare för 10 kronor per aktie motsvarande en köpeskilling om 116 mnkr. I april förvärvades ytterligare 5 800 0000 aktier för 47 mnkr, motsvarande 8 kronor per aktie, i SSM Holding AB genom deltagande i en av SSM genomförd företrädesemission. Amasten bedömer att SSM har en attraktiv projektportfölj med byggrätter avseende ca 3 800 lägenheter koncentrerade till Stockholm. Samtliga projekt ligger nära spårbundna kommunikationer. Större delen av projekten planeras som hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. Genom förvärvet blev Amasten ny storägare i SSM och förvärvet stärker indirekt Amastens nuvarande byggrättsportfölj för framtida bostadsutveckling.

Förvaltningsfastigheter

Värde för fastighetsbeståndet har under perioden ökat med 2 517 mnkr och uppgick till 8 948 mnkr (6 431). Investeringarna i befintliga fastigheter uppgick till 620 mnkr (253), varav 409 mnkr avsåg pågående nyproduktion. Periodens förvärv uppgick till 1 451 mnkr (3 230) och periodens försäljningar uppgick till 40 mnkr (258). Värdeförändringen uppgick till 485 mnkr (415). Värdeförändringen beror på ett förbättrade kassaflöden och sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Fastighetsvärde

	2020	2019
mnkr	30 sep	30 sep
Ingående värde	6 431	3 592
Investeringar	620	253
Förvärv	1 452	3 230
Försäljningar	-40	-258
Värdeförändring	485	415
Utgående värde	8 948	7 232
Värdetillväxt	7,6%	11,6%

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av september 2020 till 538 mnkr (122).

Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 1 593 mnkr och uppgick den 30 september 2020 till 4 652 mnkr (3 059), vilket motsvarar en soliditet om 46,4 procent (44,5). Under perioden har två före detta anställda nyttjat rättigheten att konvertera utestående förlagslån till aktier. Genom konverteringen har det egna kapitalet ökat med 600 tkr och antalet utestående stamaktier har ökat med 95 238 aktier. Under april genomfördes en riktad nyemission av 90 000 000 stamaktier till kursen 7,20 kronor per aktie. I september genomfördes en riktad nyemission av 68 493 151 stamaktier till kursen 7,30 kronor per aktie. Emissionerna ökade koncernens egna kapital med 1 132 mnkr, efter avdrag för emissionskostnader. Antalet utestående stamaktier har under perioden ökat med 158 588 389 aktier och uppgick vid periodens utgång till 614 615 759 aktier. Periodens resultat har ökat det egna kapitalet med 477 mnkr och lämnad utdelning på preferensaktier har minskat det egna kapitalet med 16 mnkr.

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Räntebärande skulder

Amastens finansiering sker genom upplåning hos de nordiska bankerna. Bankupplåningen är säkerställd genom pant i fastigheter.

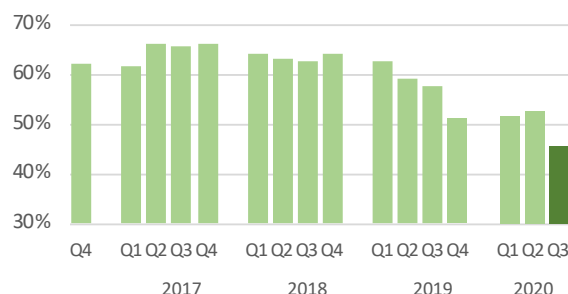
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 4 786 mnkr (3 501), varav 4 782 mnkr (3 497) avsåg lån från banksektorn och 4 mnkr (4) avsåg konvertibla förlagslån. De konvertibla förlagslånen avser ett incitamentsprogram riktad till anställda i Amasten exklusive ledningsgruppen. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av perioden till 70 mnkr (-).

Belåningsgraden, beräknad som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag uppgick till 45,7 procent (50,9). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 70 procent. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 3,37, att jämföras med 2,22 för motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta för lån från banksektorn uppgick vid utgången av perioden till 1,63 procent (1,68). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,5 år (4,3) och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 9,4 månader (13,6).

Finansiella derivatinstrument

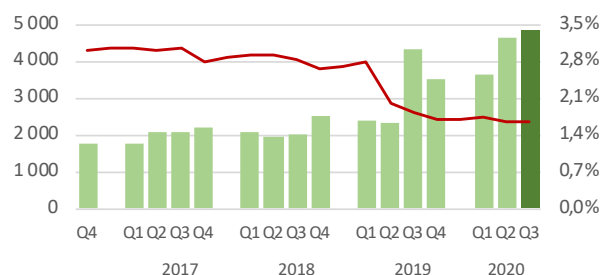
Derivatportföljen omfattade ränteswappar om nominellt 840 mnkr (485) med förfall mellan 2022 och 2026. Vid utgången av perioden redovisade derivatportföljen ett undervärde om 11 mnkr (5).

Belåningsgrad



Räntebärande skulder och medelränta

mnkr



Kapitalbindning 2020-09-30

Löptid, år	Belopp, tkr	Andel
0-1	1 507 387	32%
1-2	920 340	19%
2-3	1 371 180	29%
3-4	894 529	19%
4-5	-	-
5-	87 760	2%
Summa	4 781 196	100%

Räntebindning 2020-09-30

Löptid, år	Belopp, tkr	Ränta	Andel
0-1	3 807 628	1,93%	80%
1-2	488 568*	0,45%	10%
2-3	285 000*	0,24%	6%
3-4	-	-	-
4-5	-	-	-
5-	200 000*	0,83%	4%
Summa/medel	4 781 196	1,63%	100%

*Beloppen avser främst ränteswappar

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2019-01-01	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553
Periodens resultat, jan-sept			383 798	383 798
Övrigt totalresultat, jan-sept			-	-
Nyemission	41 667	133 333		175 000
Apportemission	211 300	877 675		1 088 975
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2019-09-30	430 651	2 968 249	-570 574	2 828 326
Periodens resultat, okt-dec			40 455	40 455
Övrigt totalresultat, okt-dec			-	-
Apportemission	26 176	164 367		190 543
Utgående eget kapital 2019-12-31	456 827	3 132 616	-530 119	3 059 324
Ingående eget kapital 2020-01-01	456 827	3 132 616	-530 119	3 059 324
Periodens resultat, jan-sept			476 647	476 647
Övrigt totalresultat, jan-sept			-	-
Nyemission	158 588	973 150		1 131 738
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2020-09-30	615 415	4 105 766	-69 472	4 651 709

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Driftsöverskott	82 623	71 195	189 992	138 068	192 419
Central administration	-10 054	-9 528	-28 487	-24 860	-34 686
Återläggning av avskrivningar	817	698	1 437	924	1 639
Bostadsproduktion	-	-	-933	-	-3 373
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	3	99
Betald ränta	-18 598	-24 669	-51 629	-60 840	-88 395
Betald skatt	-5 005	400	-6 139	-4 062	-8 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	49 783	38 096	104 241	49 233	58 984
Förändringar rörelsefordringar	-23 442	-48 217	-50 848	-26 978	-37 395
Förändringar rörelseskulder	33 535	168 823	133 603	107 355	-14 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 876	158 702	186 996	129 610	7 443
Förvärv av immateriella rättigheter	-	-	-	3 622	3 621
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-247 303	-121 852	-619 998	-253 071	-390 324
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-3 115 923	-1 451 476	-3 230 235	-3 694 824
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-2 999	559	40 041	258 433	1 681 953
Förvärv av andelar i intressebolag	-	-30 436	-162 400	-30 461	-30 500
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-598	-	-3 826	-3 826
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	142	9 996	18 742	9 996	9 397
Övriga materiella anläggningstillgångar	-275	-4 876	-903	-5 111	-4 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 435	-3 263 130	-2 175 994	-3 250 653	-2 429 388
Emission - stamaktier	491 238	1 081 500	1 131 738	1 263 975	1 454 518
Utdelning	-4 000	-4 000	-12 000	-12 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	29	4 191	-140	4 186	-214
Upptagna lån	177 878	2 598 050	2 535 268	4 152 773	5 146 594
Amortering av lån	-13 196	-560 506	-1 250 027	-2 324 612	-4 150 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	651 949	3 119 235	2 404 839	3 084 322	2 434 582
Periodens kassaflöde	461 390	14 807	415 841	-36 721	12 637
Likvida medel vid periodens början	76 243	57 627	121 792	109 155	109 155
Likvida medel vid periodens slut	537 633	72 434	537 633	72 434	121 792

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Nettoomsättning	35 936	17 913	28 831
Administrativa kostnader	-59 307	-34 739	-56 359
Rörelseresultat	-23 371	-16 826	-27 528
Ränteintäkter	24 073	15 898	22 395
Räntekostnader	-8 011	-20 414	-28 395
Resultat efter finansiella poster	-7 309	-21 342	-33 528
Mottagna koncernbidrag	-	-	67 886
Resultat före skatt	-7 309	-21 342	34 358
Skatt	-	-	-10 254
Periodens resultat	-7 309	-21 342	24 104
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-7 309	-21 342	24 104

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	494	427	713
Andelar i koncernföretag	1 406 368	1 414 233	1 406 368
Uppskjuten skattefordran	3 566	13 821	3 566
Fordringar hos koncernföretag	1 920 619	778 796	1 514 384
Övriga fordringar	13 816	8 061	15 135
Kassa och bank	44	28 523	9 667
Summa tillgångar	3 344 907	2 243 860	2 949 833
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	619 738	434 973	461 150
Fritt eget kapital	2 607 441	1 445 289	1 657 339
Summa eget kapital	3 227 180	1 880 262	2 118 489
Räntebärande skulder	3 350	103 950	3 950
Skulder till koncernföretag	78 287	237 589	806 625
Övriga skulder	36 090	22 059	20 769
Summa eget kapital och skulder	3 344 907	2 243 860	2 949 833

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 2020-09-30

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning, kr	8,48	364,00
Börsvärde, kr	5 211 941 636	291 200 000
Genomsnittligt antal omsatta aktier	394 168	1 693
Genomsnittlig omsättning, kr	3 052 633	547 143
Genomsnittligt antal utestående aktier	507 306 768	800 000

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 8,48 kronor per stamaktie (8,50) vilket motsvarar ett börsvärde om 5 212 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under perioden till 394 168 stamaktier eller 3 052 633 kronor. Vid utgången av perioden uppgick preferensaktiekursen till 364 kronor per preferensaktie (354) vilket motsvarar ett börsvärde om 291 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under perioden till 1 693 preferensaktier eller 547 143 kronor. Det samlade börsvärdet vid periodens utgång uppgick till 5 503 mnkr.

Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 615 415 759, fördelat på 614 615 759 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 utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare vid periodens utgång uppgick till 12 612.

Utdelning

Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, efter beslut på årsstämman, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie.

Aktieinformation

Kortnamn AMAST

ISIN-kod SE0005034550

Kortnamn AMAST PREF

ISIN-kod SE0005933322

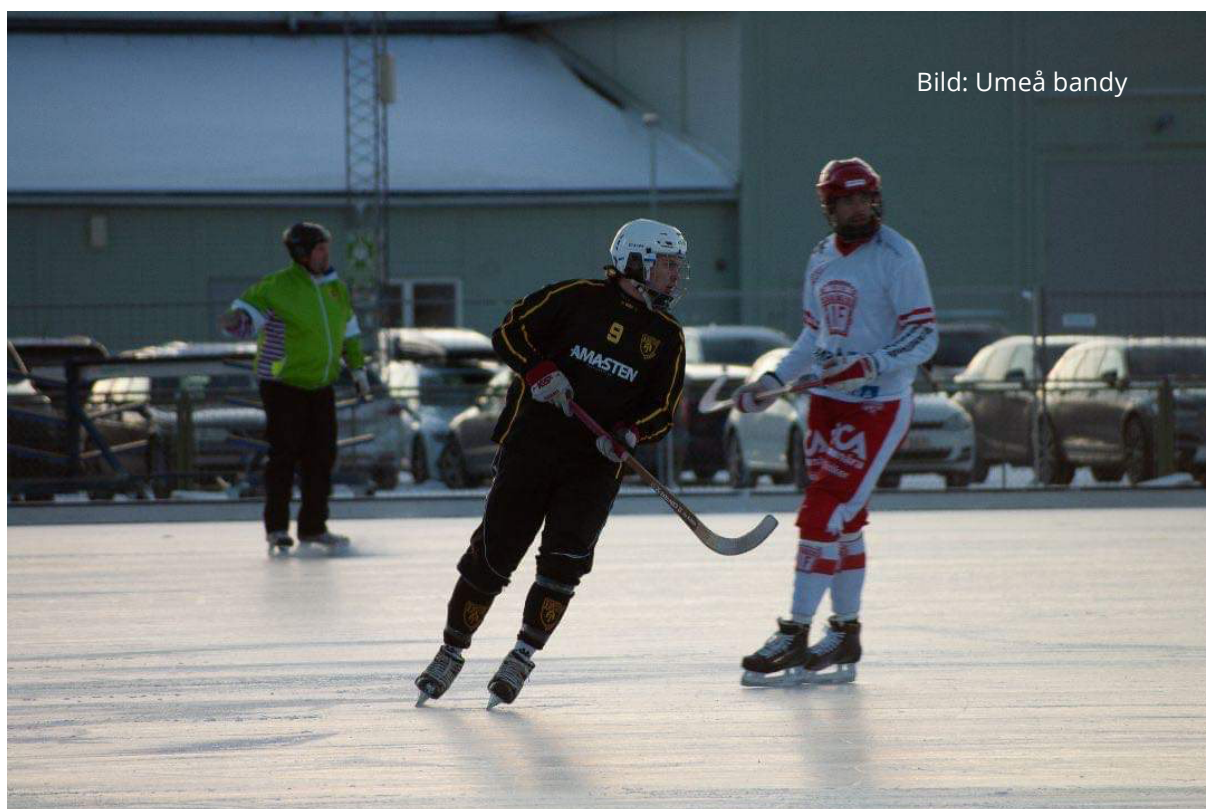
Amasten stamaktie



Aktieägare

Ägarstruktur per 30 september 2020

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-Handlarnas Förbund Finans AB	240 900 000	-	240 900 000	39,14%	39,19%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	70 118 263	-	70 118 263	11,39%	11,41%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	59 910 430	-	59 910 430	9,73%	9,75%
Eiendomsspar AS	44 300 000	-	44 300 000	7,20%	7,21%
Ålandsbanken i ägares ställe	28 051 704	5 288	28 056 992	4,56%	4,56%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	20 829 377	49 689	20 879 066	3,39%	3,39%
Helene Sundt AS	17 050 000	-	17 050 000	2,77%	2,77%
Handelsbanken svenska, småbolagsfond	13 876 340	-	13 876 340	2,25%	2,26%
Verdipapirfond Odin Ejendom	13 183 274	-	13 183 274	2,14%	2,14%
Expassum Invest AB	10 000 000	-	10 000 000	1,62%	1,63%
Summa	518 219 388	54 977	518 274 365	84,2%	84,31%
Övriga	96 396 371	745 023	97 141 394	15,8%	15,7%
Totalt	614 615 759	800 000	615 415 759	100,0%	100,0%



Nyckeltal per kvartal

	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, mnkr	132	111	109	128	126	70	74	74	66
Driftsöverskott, mnkr	83	60	48	54	71	35	32	41	38
Förvaltningsresultat, mnkr	62	33	24	19	42	12	11	13	14
Direktavkastning, procent	4,1	3,4	3,1	3,3	5,5	4,1	3,7	5,1	5,2
Värdeförändring fastigheter, mnkr	435	14	36	21	368	9	38	83	16
Periodens resultat, mnkr	401	34	42	40	333	12	39	99	25
Verkligt värde, mnkr	8 948	8 263	6 574	6 431	7 232	3 626	3 501	3 592	3 002
Verkligt värde, kronor per kvm*	16 615	15 659	15 944	15 536	14 650	12 630	12 210	11 460	10 544
Antal lägenheter	5 821	5 821	4 555	4 666	5 802	2 946	2 894	2 936	2 596
Uthyrbar area, kvm	503 315	501 834	398 714	404 901	485 511	285 622	285 178	312 108	284 706
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	91	93	93	93	93	92	91	91	93
Kassaflöde löpande verksamhet, mnkr	60	99	28	-122	159	-5	-24	46	13
Överskottsgrad, procent	63	54	44	43	56	50	43	55	57

Finansiella uppgifter

Avkastning på eget kapital, procent	44,1	4,0	5,6	5,7	80,7	3,8	13,5	41,3	10,6
Belåningsgrad, procent	45,7	52,8	51,8	50,9	57,4	59,0	62,7	63,9	62,3
Medelränta, procent	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	2,0	2,8	2,6	2,8
Räntetäckningsgrad	4,1	3,0	2,7	1,8	3,3	1,7	1,7	1,9	1,9
Soliditet, procent	46,4	42,5	43,9	44,5	37,1	36,0	32,1	30,2	31,4

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

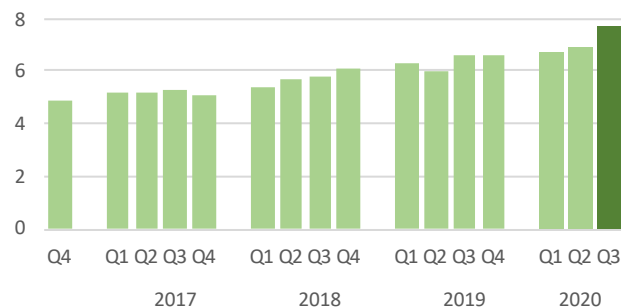
Eget kapital	7,24	6,52	6,36	6,27	6,11	5,52	5,85	5,54	5,18
Förvaltningsresultat	0,09	0,05	0,04	0,03	0,09	0,04	0,04	0,05	0,07
Periodens resultat	0,65	0,05	0,08	0,08	0,77	0,04	0,20	0,54	0,13
Substansvärde (EPRA NAV)	7,72	6,90	6,77	6,64	6,56	6,03	6,44	6,25	5,83

Se definitioner på sidan 33

*exklusive nyproduktion

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

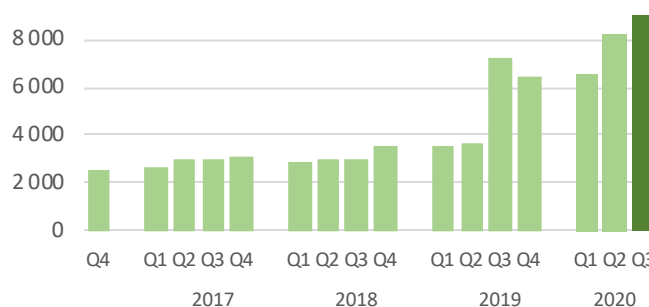
kr



Substansvärdet per aktie har ökat genom kvartalets resultat.

Verkligt värde fastigheter

mnkr



Nyckeltal per år

	2020 jan-sep	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade uppgifter							
Hysesintäkter, mnkr	353	398	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mnkr	190	192	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mnkr	119	84	39	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,5	3,9	4,1	4,8	5,6	4,9	4,8
Värdetförändring fastigheter, mnkr	485	436	193	41	129	59	47
Periodens resultat, mnkr	477	424	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mnkr	8 948	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kronor per kvm*	16 615	15 563	11 460	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	5 821	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Uthyrbar area, kvm	503 315	404 901	312 108	329 583	301 015	251 924	186 036
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	91	93	91	93	93	91	92
Kassaflöde löpande verksamhet, mnkr	187	7	66	31	20	6	6
Överskottsgrad, procent	54	48	49	49	51	47	44

Finansiella uppgifter

Avkastning på eget kapital, procent	16,8	19,9	20,1	5,2	16,5	10,4	12,4
Belåningsgrad, procent	45,7	50,9	63,9	65,9	61,9	57,8	54,1
Medelränta, procent	1,6	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5	2,8
Räntetäckningsgrad	3,4	2,1	1,6	1,3	2,0	2,1	1,2
Soliditet, procent	46,4	44,5	30,2	27,5	31,0	36,6	38,9

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

Eget kapital	7,24	6,27	5,70	4,59	4,39	3,67	3,35
Förvaltningsresultat	0,17	0,15	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,01
Periodens resultat	0,76	0,90	1,12	0,19	0,78	0,34	0,35
Substansvärde (EPRA NAV)	7,72	6,64	6,25	5,11	4,87	3,92	3,51

Se definitioner, s.33

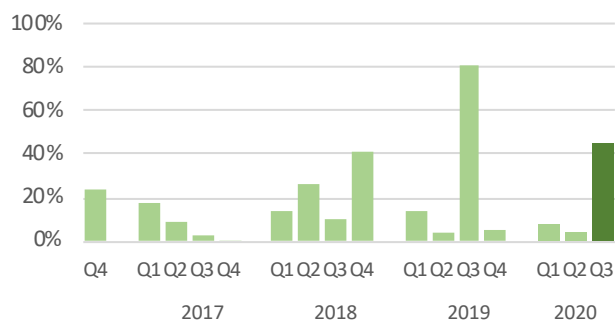
*exklusive nyproduktion

Förvaltningsresultat

öre/aktie



Avkastning eget kapital



Händelser och övriga upplysningar

Personal

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 30 september till 64 personer, varav 61 var anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 36 mnkr (18) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Räntebärande skuld om 3 350 tkr avser konvertibelt förlagslån, se sida 19.

Närstående transaktioner

Under perioden har inga närstående transaktioner genomförts.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2019. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2019.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2019 som finns tillgänglig på www.amasten.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2019.

Om First North Premier

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ Stockholm. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen och säkerställer också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav. Utöver de krav som finns på First North tillkommer med en notering på First North Premier följande krav från Nasdaq:

- Bolagets free float ska vara minst 25 procent.
- Marknadsvärdet ska vara minst 10 miljoner euro.
- Bolaget måste tillämpa IFRS för redovisning och finansiella rapporter.
- Bolag på Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden. Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar svensk kod för bolagsstyrning.

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisor.

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Stockholm den 13 november 2020

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Kristina Sawjani
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jan-Erik Højvall
Verkställande Direktör

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för Amasten Fastighets AB (publ)
Org.nr 556580-2526

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Amasten Fastighets AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 13 november 2020
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 2020, bedömda kostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 30 september 2020. Resultat från andelar i intressebolag är baserat på samma antaganden som för Amasten med beaktande av aktuell ägarandel. Vidare beaktas avtalade, men vid utgången av september ej tillträdde, fastighetsförvärv och emission av 15 000 000 stamaktier i samband med att utställda optioner har nyttjats.

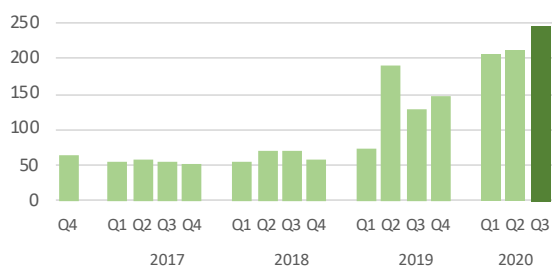
Nedlagda kostnader för pågående nyproduktion i Knivsta, Nyköping och Sollentuna uppgick till 409 mnkr. Efter färdigställande och uthyrning beräknas de nyproducerade fastigheterna generera ett tillskott till förvaltningsresultatet på årsbasis om 40 mnkr, vilket inte har beaktats i aktuell intjäningsförmåga.

Det är viktigt att notera att den intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser eller marknadsräntor. Amastens resultaträkning påverkas dessutom av kommande fastighetsförvärv och/eller -försäljningar och investeringar, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga 30 september 2020

mnkr	Aktuell intjänings- förmåga	Inklusive nyproduktion
Intäkter	618	664
Kostnader	-266	-272
Driftsöverskott	352	392
Central administration	-37	-37
Resultat från intressebolag	12	12
Finansnetto	-83	-91
Förvaltningsresultat	244	276
Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16	16
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	228	260
Antal stamaktier	629 615 759	629 615 759
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr/aktie	0,36	0,41

Intjäningsförmåga förvaltningsresultat mnkr



Intjäningsförmågan har ökat dels beroende av förvärv, dels genom effektivare förvaltning

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: 2 387 274 stamaktier och 21 391 preferensaktier



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: 234 000 stamaktier



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: 248 470 stamaktier



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: 1 961 742 stamaktier



Ellen Reichard Affärsutvecklingschef

Anställd: 2018

Utbildning: Lantmäterilinen, 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: 375 000 stamaktier



Malin Arnbom Kommunikationschef

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

Bolaget presenterar finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, Alternative performance Measures enligt ESMA:s riktlinjer. Dessa nyckeltal ger kompletterande information till investerare och andra intressenter. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement. Amasten Fastighets AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Amasten Fastighets ABs nyckeltal definieras och beräknas.

Definition	Beskrivning	Motivering
Fastighetsrelaterade		
Fastighetshubb	Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter	Amastens geografiska indelning vilka beaktas som fristående resultatenheter
Direktavkastning	Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.	Fastigheternas förmåga att generera avkastning.
Driftsöverskott	Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter i relation till hyresvärde	Nyttjandegrad och effektivitetsmått för uthyrningen
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration	
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto	
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick	
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter	Fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga
Finansiella		
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital	Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital
Belåningsgrad	Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och intressebolag	Koncernens finansiella risk
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader	
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder	
Medelränta	Volymviktad genomsnittlig för räntebärande skulder från kreditinstitut vid utgången av perioden.	
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat	
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån	
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning	Bolagets finansiella stabilitet
Aktierelaterade		
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens totala nettotillgångar per stamaktie
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens förvaltningsresultat
Resultat per stamaktie	Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens resultat

Adresser, kalendarium

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)
Nybrogatan 12
114 39 Stockholm
Tel: +46 10 17 89 700
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Revisorer

Ernst & Young AB
Box 7850
103 99 Stockholm
Tel: +46 8 520 590 00
Hemsida: www.ey.com

Certified Adviser

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

Kontoförande institut

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

Kalendarium

2021-02-19 Bokslutskommuniké 2020

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

Jan-Erik Höjvall
VD

janerik.hojvall@amasten.se
+46 70 553 80 04

Hans Ragnarsson
CFO/vVD

hans.ragnarsson@amasten.se
+46 70 328 85 83

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 november 2020 kl. 07.00 CET.



AMASTEN

FASTIGHETS AB

Amasten Fastighets AB (publ)
Besöksadress: Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm
Tel: +46 10 17 89 700
E-mail: info@amasten.se
Hemsida: www.amasten.se