



Delårsrapport jan-sep 2021

AMASTEN

FASTIGHETS AB

Innehåll

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Aktuell intjäningsförmåga	6
Om Amasten	7
Förvaltningsfastigheter	8
Våra orter	10
Värdeskapande förvaltning	12
Förvärv	14
Projektutveckling	16
Hållbarhet	19
Koncernens rapport över totalresultatet	22
Kommentar till rapport över totalresultatet	23
Segmentsrapportering	26
Koncernens rapport över finansiell ställning	27
Kommentar till rapport över finansiell ställning	28
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	30
Koncernens rapport över kassaflöden	31
Moderbolagets resultaträkning	32
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	32
Amastens aktier	33
Aktieägare	34
Nyckeltal per kvartal	35
Nyckeltal per år	36
Händelser och övriga upplysningar	37
Undertecknande och intygande	38
Revisors utlåtande	39
Ledning	40
Definitioner	41
Beräkning av alternativa nyckeltal	43
Adresser, kalendarium	47

Delårsrapport

JANUARI — SEPTEMBER 2021

HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT FASTIGHETER	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
501	255	132	523	13 314	8,92
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

Kvartalet juli - september 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 186 mkr (132)
- Driftsöverskottet ökade till 107 mkr (83)
- Direktavkastningen uppgick till 3,8 % (4,1)
- Överskottsgraden uppgick till 57 % (63)
- Förvaltningsresultat fastigheter 66 mkr (54)
- Periodens resultat uppgick till 298 mkr (401)
- Resultat per stamaktie 0,39 kr (0,65)
- Räntetäckningsgraden 3,6 ggr (3,7)

Perioden januari - september 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 501 mkr (353)
- Driftsöverskottet ökade till 255 mkr (190)
- Direktavkastningen uppgick till 3,2 % (3,5)
- Överskottsgraden uppgick till 51 % (54)
- Förvaltningsresultat fastigheter 132 mkr (110)
- Periodens resultat ökade till 523 mkr (477)
- Resultat per stamaktie 0,72 kr (0,76)
- Belåningsgraden uppgick till 52 % (46)
- Räntetäckningsgraden 2,7 ggr (3,2)
- Substansvärdet per aktie 8,92 kr (7,7)
- Tillväxt i substansvärdet 15,5 % (17,7)

Amasten i korthet

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	186	132	501	353	502
Driftsöverskott, mkr	107	83	255	190	265
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	66	54	132	110	150
Periodens resultat, mkr	298	401	523	477	574
Verkligt värde fastigheter, mkr	13 314	8 948	13 314	8 948	9 966
Verkligt värde exklusive projektfastigheter, mkr	12 192	8 362	12 192	8 362	9 194
Antal lägenheter	7 809	5 821	7 809	5 821	6 259
Uthyrbar area, kvm	658 149	503 315	658 149	503 315	549 352
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	93	93
Överskottsgrad, %	57	63	51	54	53
Belåningsgrad, %	52	46	52	46	49
Räntetäckningsgrad, ggr	3,60	3,70	2,70	3,20	3,22
Avkastning på eget kapital, %	20,6	44,2	12,2	16,8	13,9
Substansvärde, kronor per stamaktie	8,92	7,72	8,92	7,72	7,88
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	15,50	17,70	15,50	17,70	18,69

För alternativa nyckeltal, se definitioner på sida 41.

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under kvartalet

2021-07-01 Förvärvar byggrätter om 300 lägenheter för 56 mkr i centrala Sundsvall

2021-07-08 Nasdaq Stockholms disciplinnämnd beslutar om avgift för Amasten

2021-07-16 Förvärvar 602 lägenheter i Ulricehamn, Uddevalla, Vänersborg och Trollhättan för 784 mkr

2021-08-25 Startar nyproduktionsprojekt om 123 hyresrätter i Falun

2021-08-25 Startar nyproduktionsprojekt om 162 hyresrätter i Gävle

2021-09-09 Förvärvar 96 lägenheter i centrala Köping för 110 mkr

Väsentliga händelser efter kvartalet

2021-10-01 Förvärvar 249 lägenheter i centrala Katrineholm för 296 mkr



VD HAR ORDET

Fortsatt tillväxt

Vi har hög aktivitet i bolaget och har i tredje kvartalet tagit flera steg mot vårt mål att dubblera fastighetsbeståndet till 20 miljarder vid utgången av 2023. Vi har förvärvat 31 fastigheter, som tillfört 602 lägenheter till vårt bestånd och produktionsstartat två nya projekt som kommer tillföra 285 lägenheter 2022. Vi förvaltar nu 7 800 lägenheter – en ökning med 2 000 från föregående år. Fastighetsvärdet har ökat med 34 procent under året och uppgick till 13,3 miljarder vid utgången av september.

Jag är även nöjd med hur Amasten har utvecklats resultatmässigt under årets första nio månader. Hyresintäkterna har ökat med 42 procent och driftnettot med 34 procent, jämfört med motsvarande period föregående år. Periodens resultat har ökat med 10 procent till 523 mkr. Förbättringen förklaras av högre förvaltningsresultat genom aktivt värdeskapande investeringar och värdeförändring i fastighetsbeståndet. Aktuell intjäningsförmåga har ökat med 40 procent under 2021.

I tredje kvartalet var hyresintäkter och driftnetto 41 procent respektive 29 procent högre än föregående år, men resultatet minskade till följd av lägre värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Förvaltningsresultatet var högre än föregående år, trots påverkan av något högre centrala administrationskostnader, då vi byggt en organisation för många års tillväxt, samt av högre finansiella kostnader till följd av ett ökat fastighetsinnehav. Vårt substansvärde ökade med 16 procent och uppgick till 8,92 per stamaktie vid periodens slut.

Stärkt närvaro i västra Sverige

Under första halvåret så dubblade vi vårt bestånd i västra Sverige genom förvärv. I tredje kvartalet fördubblade vi det ånyo genom förvärv av 602 lägenheter i Ulricehamn, Uddevalla, Vänersborg och Trollhättan. Förvärven följer vår tillväxtstrategi att skapa effektiva förvaltningskluster med egen förvaltningspersonal, i attraktiva städer med välbelägna hus.

Ökat fokus på projektutveckling

Vi har genom att driva framgångsrika planprocesser kunnat produktionsstarta projekt i Gävle och Falun under det tredje kvartalet. Projekten byggs med Amastens egenutvecklade Riki-hus. Riki- konceptet är ett nytt sätt att bygga



energieffektiva hyresrätter med en industrialiserad process, på halva tiden jämfört med traditionell byggprocess.

Vi har nu åtta pågående projekt om totalt 969 lägenheter, varav sex byggs för egen förvaltning. Amasten har en stor byggrättsportfölj, där många projekt är i tidiga skeden. Vi har därför efter sommaren förstärkt vår organisation för att få fler projekt närmare byggstart.

Byte till Nasdaqs huvudlista

Bolaget förbereder som tidigare annonserats ett byte till Nasdaqs huvudlista, bland annat för att öka möjligheten att bygga en bredare investerarbas. Arbetet löper enligt plan och ambitionen att genomföra listbytet inom de kommande sex månaderna ligger fast.

Vi värnar om hyresrätten

Bostadsdrömmen ser inte likadan ut för alla. Hyresrätten behövs och är något vi i Sverige ska vara stolta över. Trettio procent av samtliga hushåll i Sverige bor i hyresrätt. En boendeform som i mångt och mycket byggt det svenska folkhemmet. Den har skapat möjlighet för alla att studera, arbeta, utveckla sig själv, bli vuxen, bilda familj – helt enkelt leva livet. Med den insikten strävar jag och mina medarbetare för att utveckla hyresrätten till ett tryggt och trivsamt boende. Vilket alldeles utmärkt går att förena med affärsnytta i lönsamma investeringar, så som energireducerande åtgärder, nyrenoverade lägenheter och digitaliserade fastigheter. Det är med stolthet vi går till jobbet för att leverera värden till aktieägare, samhällen och hyresgästerna - på så sätt värnar vi om hyresrätten.

Stockholm den 11 november 2021

Mikael Rånes
VD

Aktuell intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultat fastigheter och avser till ingen del resultat bostadsproduktion eller intjäning från andelar i joint venture. Den aktuella intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 2021, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt bedömda kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder och genomsnittlig räntenivå per den 30 september 2021.

Nedlagda kostnader för pågående nyproduktion i Knivsta, Luleå, Örnsköldsvik och Eskilstuna vilka färdigställs under kommande tolv månader, uppgick till 634 mkr. Efter färdigställande och uthyrning beräknas de nyproducerade fastigheterna generera ett tillskott till förvaltningsresultat fastigheter om 29 mkr på årsbasis, vilket beaktats i kolumnen inklusive nyproduktion. Övriga två pågående nyproduktionsprojekt färdigställs efter kommande tolv månader och är inte inkluderade.

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

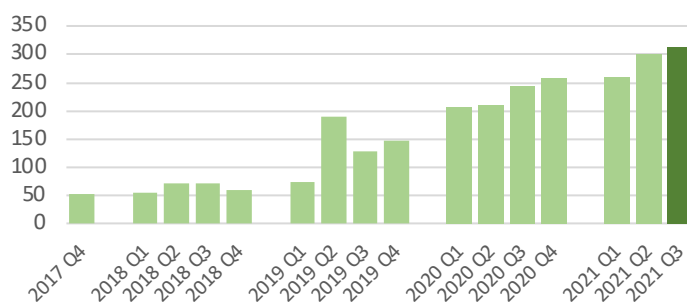
Intjäningsförmåga

mkr	Aktuell intjäningsförmåga	Inklusive nyproduktion*
Intäkter	797	852
Fastighetskostnader	-313	-330
Driftsöverskott	484	522
Central administration	-55	-55
Finansnetto	-116	-125
Förvaltningsresultat fastigheter	313	342
Förvaltningsresultat:		
- preferensaktieägare	16	16
- stamaktieägare	297	326
Antal stamaktier	746 349 490	746 349 490
Förvaltningsresultat fastigheter kr/aktie	0,40	0,44

*Pågående nyproduktion som färdigställs kommande 12 månader

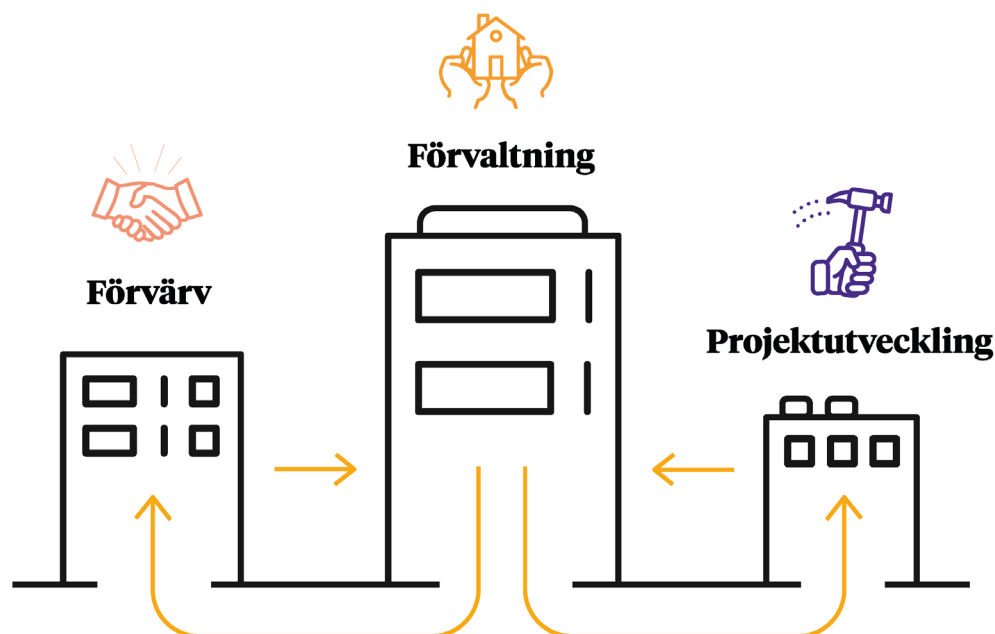
Intjäningsförmåga förvaltningsresultat fastigheter

mkr



Om Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger bostäder. Amastens värdeord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.



Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger bostäder i tillväxtkommuner.

Övergripande mål

Amasten ska förvalta och utveckla trygga bostäder för långsiktig ägande.

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.
- Skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners.

Riskbegränsningar

- Belåningsgraden ska ligga inom intervallet 50 - 70 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger.

Finansiella mål

- Fastighetsbeståndet ska vid utgången av 2023 uppgå till 20 mdkr.
- Under perioden 2021-2023 ska minst 2 000 lägenheter produktionsstartas.
- Avkastningen på eget kapital skall i genomsnitt per år över en femårsperiod uppgå till 15 procent.

Utdelningspolicy

Amasten avser inte att lämna någon utdelning till stamaktieägare under de närmaste åren. Bolagets bedömning är att den bästa totalavkastning uppnås genom att vinster återinvesteras i verksamheten för att skapa lönsam tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion av hyreslägenheter och förvärv av förvaltningsfastigheter

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.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens bestånd av förvaltningsfastigheter omfattade vid utgången av perioden 234 fastigheter (142) med en uthyrningsbar area om 658 149 kvadratmeter (503 315). Det sammanlagda värdet uppgick till 13 314 mkr (8 948), varav 1 123 mkr (586) avsåg projektfastigheter. Fastighetsvärdet exklusive projektfastigheter uppgick till 12 192 mkr vilket motsvarar 18 524 kronor per kvadratmeter (16 615). Värdet för bostadsfastigheterna uppgick till 12 568 mkr, vilket motsvarar 94 procent av fastighetsbeståndets värde.

Antalet hyreslägenheter uppgick vid utgången av september till 7 809 lägenheter (5 821), varav 365 lägenheter (293) var vakanta. Justerat för 160 lägenheter (155) vilka tomstälts inför renovering uppgick den reella vakansgraden till 2,6 procent (2,4). Andelen lägenheter som har uppgraderats eller är nyproducerade uppgick till 32 procent (25).

Investeringarna för årets nio första månader uppgick till 564 mkr (620), varav 344 mkr (409) avsåg pågående nyproduktion. Periodens fastighetsförvärv uppgick till 1 893 mkr (1 442). Värdeförändringen uppgick till 553 mkr (459), vilket motsvarar en tillväxt om 5,5 procent (7,3). Bolaget har vid periodens utgång åtagande avseende förvärv om 296 mkr och investeringar 498 mkr.

Under det första kvartalet 2021 genomfördes en analys och utvärdering, av de projekt som tillfördes koncernen genom förvärvet av SSM Holding, för att fastställa den mest optimala upplåtelseformen och ägarformen. Analysen medförde att projektfastigheter med ett värde om 338 mkr

förts om från varulager till förvaltningsfastigheter utan resultat effekt. Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 september 2021 har fastigheterna värderats av NewSec Advice AB. Periodens värdeförändring, exklusive nyproduktion och projektfastigheter, uppgick till 549 mkr (459).

Värdeförändringar beror på sänkta direktavkastningskrav på vissa orter och

Förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter

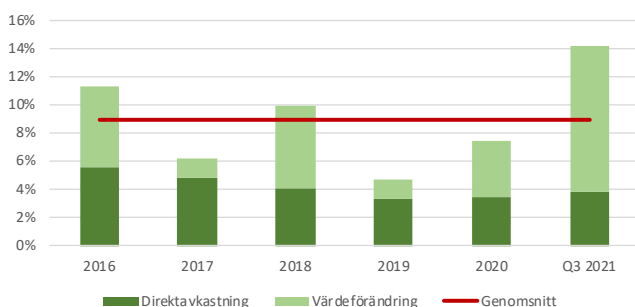
mkr	2021
Värde 2020-12-31	9 194
Investering	220
Förvärv	1 769
Värdeförändring	549
Omföring	459
Värde 2021-09-30	12 192
<i>Tillväxt, %</i>	<i>6%</i>
Hyresintäkter	488
Fastighetskostnader	-233
Driftsöverskott	255
Överskottsgrad, %	52,3
Direktavkastning, %	3,2
Totalavkastning	804
Totalavkastning, %	10,1
Direktavkastningskrav, %	4,0
Kalkylränta, %	6,0
Uthyrningsbar area	658 149
Värde i kr/kvm	18 524
Antal lägenheter	7 689
Antal renoverade/nyproducerade	2 443
Andel renoverade/nyproducerade, %	31,8

Fastighetsbeståndet

mkr	Förvärv	Befintliga	Delsumma	Projektfastigheter	Totalt
Värde 2020-12-31	-	9 194	9 194	772	9 966
Investeringar	4	216	220	344	564
Förvärv	1 769		1 769	124	1 893
Värdeförändring	49	500	549	4	553
Omklassificering	-	459	459	-121	338
Värde 2021-09-30	1 823	10 369	12 192	1 123	13 314
<i>Tillväxt, %</i>	-	<i>5,4</i>	<i>6,0</i>	-	<i>5,5</i>

förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,2 procent (4,2) och den genomsnittliga kalkylränta uppgick till 6,1 procent (6,1).

Fastigheternas totalavkastning



Stabilt kassaflöde

En stor andel bostäder reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt och säkert kassaflöde. Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 12 777. Bostäder omfattade 7 446 hyresavtal med en sammanlagd årshyra om 598 mkr. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 497

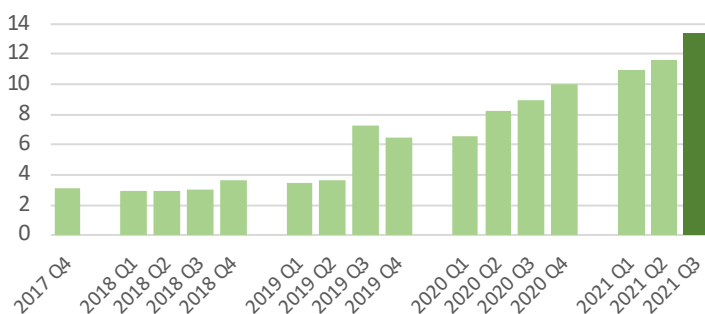
hyreskontrakt med en årshyra 143 mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 4,4 år. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,5 procent av förväntade hyresintäkter och den största icke statliga eller kommunala hyresgästen svarar för 1,5 procent av förväntade hyresintäkter. Den sammanlagda årshyran för parkeringsplatser och förråd uppgick till 19 mkr, fördelat på 4 834 hyresavtal.

Hubbar

Som framgår av kartan på nästa sida är segmentet fastighetsförvaltning organiserat i fyra hubbar:

Verkligt värde fastigheter

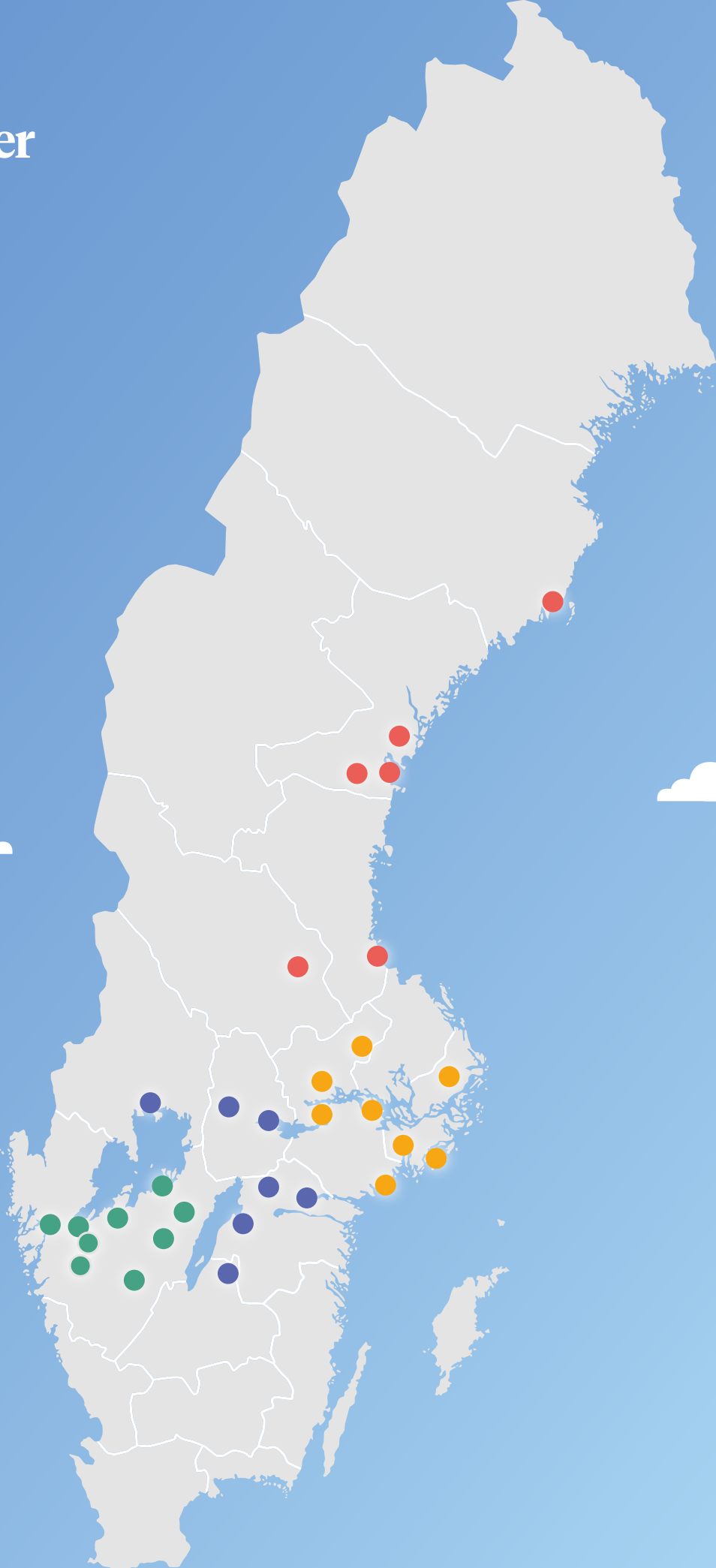
mkr



Fastighetsvärde exklusive projektfastigheter

mkr	Norr	Öst	Mitt	Väst	Summa
Värde 2020-12-31	2 278	2 404	3 927	585	9 194
Investeringar	59	61	96	4	220
Förvärv	87	557	-	1 125	1 769
Värdeförändring	66	235	130	118	549
Omklassificering	-	459	-	-	459
Värde 2021-09-30	2 491	3 716	4 153	1 832	12 192
Tillväxt, %	3%	10%	3%	20%	6%
Hyresintäkter	109	122	207	50	488
Fastighetskostnader	-52	-59	-102	-20	-233
Driftsöverskott	57	63	105	30	255
Direktavkastning, %	2,4	2,1	2,6	2,5	3,2
Totalavkastning	123	298	235	148	804
Totalavkastning, %	5,2	9,9	5,9	12,4	10,1
Uthyrningsbar area	126 762	163 542	264 090	103 755	658 149
Värde i kr/kvm	19 659	22 713	15 725	17 659	18 524
Antal lägenheter	1 569	2 003	2 893	1 224	7 689
Antal renoverade lägenheter	529	816	794	304	2 443
Andel renoverade lägenheter, %	33,7	40,7	27,4	24,8	31,8

Våra orter



Förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter

Hubb	Ort	Lgh	Area	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
			kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Mitt	Finspång	920	86 098	1 113	12 933	92	1 069
Mitt	Karlskoga	149	31 159	261	8 376	30	954
Mitt	Karlstad	244	18 382	481	26 189	21	1 139
Mitt	Motala	477	36 534	568	15 547	39	1 059
Mitt	Norrköping	347	30 699	607	19 783	36	1 168
Mitt	Sommen	56	3 805	34	8 857	3	883
Mitt	Tranås	461	44 521	550	12 362	44	989
Mitt	Örebro	239	12 893	538	41 728	25	1 916
Norr	Falun	-	8 146	72	8 811	7	912
Norr	Gävle	865	60 620	1 089	17 965	69	1 136
Norr	Sundsvall	563	50 346	1 172	23 274	66	1 310
Norr	Timrå	116	7 998	165	20 629	11	1 329
Norr	Umeå	76	2 621	103	39 107	5	1 836
Väst	Alingsås	217	25 951	492	18 966	30	1 164
Väst	Falköping	186	19 725	275	13 942	24	1 194
Väst	Gråbo	40	3 105	56	17 971	4	1 152
Väst	Mariestad	68	3 993	65	16 153	4	1 120
Väst	Skövde	123	8 679	155	17 872	10	1 191
Väst	Trollhättan	24	1 877	40	21 417	2	1 153
Väst	Uddevalla	140	9 416	188	19 953	10	1 089
Väst	Ulricehamn	153	11 440	234	20 421	14	1 209
Väst	Vänersborg	273	19 572	327	16 708	20	1 026
Öst	Eskilstuna	423	34 724	745	21 444	41	1 171
Öst	Köping	218	17 468	256	14 632	19	1 078
Öst	Nyköping	371	24 582	677	27 528	23	946
Öst	Nynäshamn	513	40 350	812	20 124	47	1 169
Öst	Sala	54	11 119	176	15 803	12	1 121
Öst	Sollentuna	80	5 721	292	51 040	14	2 412
Öst	Strängnäs	50	6 628	140	21 094	9	1 367
Öst	Södertälje	24	4 992	74	14 743	6	1 112
Öst	Upplands Väsby	219	14 988	437	29 157	21	1 434
Delsumma		7 689	658 149	12 192	18 524	758	1 151
Projektfastigheter		120	15 457	1 123	-	-	-
Summa/medelvärde		7809	673 606	13 314	18 524	758	1 151

Värdeskapande förvaltning

Fastighetsvärde

Värdet för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, vilka ägts och förvaltats under hela perioden, uppgick vid utgången perioden till 10 369 mkr (8362), vilket motsvarar 18 442 kronor per kvadratmeter (16 615). Värdeförändringen uppgick till 500 mkr (459) vilket motsvarar en tillväxt om 5,4 procent (7,3). Fastigheterna omfattar 6 466 (5821) hyreslägenheter och en uthyrningsbar area om 562 265 kvadratmeter (503 315). Fastigheterna har på årsbasis genererat en direktavkastning om 3,0 procent (3,5) och en totalavkastning om 9,4 procent (12,0).

Fastighetsinvesteringar

Periodens investeringar uppgick till 216 mkr (620), varav 136 mkr (116) avsåg uppgradering av lägenheter, 36 mkr (29) avsåg hyresgäst Anpassningar av lokaler, 23 mkr (0) avsåg förtätningsprojekt, 8 mkr (29) avsåg konvertering av lokaler till bostäder, 11 mkr (21) avsåg energiinvesteringar och 2 mkr (17) avsåg övriga fastighetsinvesteringar.

Uppgradering lägenheter

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet för avflyttning besiktigas lägenheten, och beroende på lägenhetens skick, hyresnivå och uthyrningsmarknaden tas beslut om uthyrning eller uppgradering. Är lägenheten endast i behov av mindre åtgärder genomförs en deluppgradering med fokus på hållbarhet och trygghet. Krävs mer omfattande åtgärder genomförs en totaluppgradering. Totaluppgradering innebär att lägenhetens standard efter uppgradering motsvarar standarden för en nyproducerad lägenhet. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Målsättningen är att två månader efter utflytt ska lägenheten vara renoverad och redo för ny hyresgäst. Genom den effektiva processen för uppgradering av lägenheter och nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en initial genomsnittlig avkastning om 6 procent. Under perioden har 235 lägenheter totaluppgraderats och vid utgången av perioden var 2 122 lägenheter, eller 33 procent, av totalt 6 466 lägenheter uppgraderade eller nypro-

ducerade. Uppgradering av lägenheter leder både till ökade hyresintäkter och till lägre kostnader för framtida underhåll. Kortsiktigt påverkas hyresintäkterna negativt till följd av hyresbortfall under renoveringstiden.

Omklassificering

Under perioden har nyproduktionsprojekten Sjöstjärnan 2 i Sollentuna och Svetsaren 8 i Nyköping färdigställt och ett fastighetsvärde om 280 mkr respektive 230 mkr före beaktande av investeringsstöd har omklassificerats från projektfastigheter till förvaltade fastigheter.

Förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter, ägda under hela perioden

mkr	
Ingående värde	9 194
Investering	216
Värdeförändring	500
Omföring	459
Utgående värde	10 369
Tillväxt, %	5%
Hyresintäkter	465
Fastighetskostnader	-222
Driftsöverskott	243
Överskottsgrad, %	52,3
Direktavkastning, %	3,0
Totalavkastning	743
Totalavkastning, %	9,4
Direktavkastningskrav, %	4,0
Kalkylränta, %	6,0
Uthyrningsbar area	562 265
Värde i kr/kvm	18 442
Antal lägenheter	6 466
Antal renoverade/nyproducerade	2 122
Andel renoverade/nyproducerade, %	32,8



Förvärv

Periodens fastighetstransaktioner

Under perioden har 56 förvaltningsfastigheter förvärvats för sammanlagt 1 769 mkr. Förvärven har tillfört fastighetsportföljen 1 223 lägenheter och en uthyrningsbar area om 95 884 kvadratmeter.



Förvärvade fastigheter exklusive projektfastigheter

mkr

Ingående värde	-
Investering	4
Förvärv	1 769
Värdeförändring	49
Utgående värde	1 823
Hyresintäkter	23
Fastighetskostnader	-11
Driftöverskott	12
Överskottsgrad, %	52,2
Direktavkastning, %	1,8
Totalavkastning	62
Totalavkastning, %	9
Direktavkastningskrav, %	3,9
Kalkylränta, %	5,8
Uthyrningsbar area	95 884
Värde i kr/kvm	19 008
Antal lägenheter	1 223
Antal renoverade/nyproducerade	321
Andel renoverade/nyproducerade, %	26,2



Förvärvade förvaltningsfastigheter

Hubb	Ort	Fastighet	Lgh	Area	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
					mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Norr	Gävle	Norrtull 19:2	8	644	11	17 081	0,7	1 012
Norr	Gävle	Norrtull 19:4	12	563	12	21 314	0,7	1 228
Norr	Gävle	Väster 11:16	23	1 614	33	20 413	1,8	1 129
Norr	Gävle	Väster 20:6	27	1 780	34	19 184	1,9	1 093
Norr	Gävle	Södertull 2:6	51	2 970	110	37 037	5,6	1 876
Öst	Eskilstuna	Valfisker 2	6	1 283	35	26 901	1,7	1 361
Öst	Eskilstuna	Fanjunkaren 4	12	800	22	27 750	1,1	1 313
Öst	Eskilstuna	Fagotten 6	9	974	16	16 735	1,0	1 061
Öst	Eskilstuna	Fagotten 7	7	589	11	18 846	0,6	1 078
Öst	Eskilstuna	Nilhästen 11	16	1 389	35	25 423	1,7	1 223
Öst	Eskilstuna	Navigatören 11	115	12 139	246	20 265	14,0	1 152
Öst	Eskilstuna	Nordmannen 1	24	1 292	30	23 142	1,6	1 202
Öst	Eskilstuna	Notstället 5	26	1 375	35	25 235	1,8	1 311
Öst	Eskilstuna	Notstället 6	27	1 376	35	25 440	1,8	1 274
Väst	Falköping	Gästgivaren 8	37	6 308	60	9 512	6,4	1 018
Väst	Falköping	Klockaren 11	6	2 994	15	5 011	2,7	908
Väst	Falköping	Kronhjorten 22	143	10 424	200	19 187	14,4	1 384
Väst	Mariestad	Björken 6	5	450	7	16 000	0,5	1 065
Väst	Mariestad	Kommissionären 3	6	310	5	17 097	0,4	1 189
Väst	Mariestad	Linden 5	5	363	6	15 702	0,4	1 101
Väst	Mariestad	Nöten 4	4	275	4	14 182	0,3	1 111
Väst	Mariestad	Päronet 5	6	328	6	19 512	0,4	1 301
Väst	Mariestad	Sämskmakaren 17-18	42	2 267	36	15 880	2,5	1 085
Väst	Skövde	Hjärpen 2	7	553	15	27 125	0,7	1 318
Väst	Skövde	Ostronet 11	9	523	14	27 008	0,8	1 484
Väst	Uddevalla	Flickskolan 2	20	1 210	23	19 174	1,2	988
Väst	Uddevalla	Halla Stenbacka 1:46	13	805	19	23 863	1,0	1 248
Väst	Uddevalla	Örnen 6	6	565	14	24 956	0,8	1 367
Väst	Uddevalla	Kuttern 11	8	412	8	19 102	0,4	1 019
Väst	Uddevalla	Kuttern 6	8	378	7	19 127	0,4	1 013
Väst	Uddevalla	Kuttern 7	8	386	7	19 404	0,4	1 022
Väst	Uddevalla	Kuttern 8	8	462	9	19 004	0,5	1 094
Väst	Uddevalla	Tegen 6	9	589	12	19 694	0,6	1 077
Väst	Uddevalla	Rakan 8	12	1 126	22	19 272	1,0	925
Väst	Uddevalla	Tordensköld 14	28	2 309	43	18 666	2,6	1 134
Väst	Uddevalla	Brage 2	9	657	13	19 321	0,7	1 041
Väst	Uddevalla	Wikner 4	11	517	11	21 099	0,6	1 158
Väst	Ulricehamn	Kvarnlyckan 4	24	1 703	36	21 198	2,2	1 264
Väst	Ulricehamn	Kvarnlyckan 6	49	3 253	67	20 689	4,0	1 236
Väst	Ulricehamn	Linnéan 16	13	655	12	18 931	0,8	1 174
Väst	Ulricehamn	Linnéan 2	9	501	10	19 920	0,6	1 270
Väst	Ulricehamn	Snöripan 11	12	754	15	19 496	0,9	1 226
Väst	Ulricehamn	Snöripan 7	0	1 416	32	22 246	1,6	1 101
Väst	Ulricehamn	Göken 1	6	388	8	19 794	0,5	1 228
Väst	Ulricehamn	Eken 12	12	680	14	20 000	0,8	1 210
Väst	Ulricehamn	Eken 14	6	436	8	18 188	0,5	1 113
Väst	Ulricehamn	Sparven 11	16	1 188	25	20 623	1,5	1 245
Väst	Ulricehamn	Åsunda 9	6	466	8	17 014	0,5	1 089
Väst	Vänersborg	Lodet 1	58	4 435	151	34 047	4,2	957
Väst	Vänersborg	Lodet 2	73	5 427	0	0	5,2	953
Väst	Vänersborg	Nejlikan 4	40	2 656	46	17 131	2,8	1 040
Väst	Vänersborg	Konvaljen 12	32	1 963	36	18 085	2,1	1 094
Väst	Vänersborg	Lövkojan 8	21	1 477	27	18 145	1,6	1 081
Väst	Vänersborg	Tranan 1	49	3 614	68	18 791	4,2	1 150
Väst	Trollhättan	Pilen 4	12	856	21	24 196	1,0	1 211
Väst	Trollhättan	Pilen 5	12	1 022	20	19 090	1,1	1 104
Summa			1 223	95 884	1 823	19 008	112	1 166

Projektutveckling

Pågående nyproduktion

Under tredje kvartalet startades två nya projekt; Tegelbruket 4 i Falun om 123 lägenheter och Sättra 60:2 i Gävle om 162 lägenheter. Pågående nyproduktion för egen förvaltning omfattas vid periodens utgång sex projekt med byggnation av 682 lägenheter och 50 hotellrum. Periodens sammanlagda investeringar i nyproduktion uppgick till 344 mkr.

Projekt under utveckling

Under perioden har den genom förvärvet av SSM Holding AB i december 2020 tillförda projektportföljen analyserat för att fastställa optimal nyttjande- och ägarform. Analysen har resulterat i att projekt, till ett värde av 338 mkr, har omklassificerats från varulager till förvaltningsfastigheter. Vid periodens utgång uppgick antalet bygggrätter i projekt under utveckling till 3 732 lägenheter.

Pågående projekt i korthet

Produktion pågår i åtta projekt omfattande 969 lägenheter, varav 682 byggs till egen förvaltning. Nedan följer en kort beskrivning av de pågående projekten.

I Knivsta byggs 120 lägenheter, 50 hotellrum samt 1 500 kvadratmeter kommersiella lokaler för egen förvaltning. Projektet är i slutfasen och inflyttning sker etappvis där de första etapperna redan tillträtt. Intermistiskt slutbevis är erhållet på samtliga delar.

I Luleå byggs 49 lägenheter för egen förvaltning. Källargaraget samt trappornet är klart och modulmontage har påbörjats. Montaget förväntas pågå i ett par veckor och färdigställande av projektet är planerat till slutet av Q1 2022.

I Örnsköldsvik byggs 76 lägenheter för egen förvaltning. Grundläggning och modulmontage är färdigställt. Tak- och fasadarbeten är påbörjat. Färdigställande av projektet är planerat till slutet av Q1 2022.

I Eskilstuna byggs 152 lägenheter för egen förvaltning. Pålning och arbete med grundkonstruktion pågår och färdigställandet är planerat till Q3 2022.

I Falun byggs 123 lägenheter för egen förvaltning. Schaktarbete är påbörjat samtidigt som arbetet med modulerna i fabrik pågår för fullt. Modulmontage är planerat till början av Q2 2022 och färdigställande av hela projektet är planerat till Q4 2022.

I Gävle byggs 162 lägenheter för egen förvaltning. Schaktarbete är påbörjat samtidigt som arbetet med modulerna i fabrik pågår för fullt. Modulmontage är planerat till början av Q2 2022 och färdigställande av hela projektet är planerat till Q4 2022.



I Täby byggs dels Platform West, ett bostadsrättsprojekt om 109 lägenheter, samt ett hyresrättsprojekt om 178 lägenheter åt fastighetsbolaget Wilhelm. Båda projekten är i slutfasen och invändigt arbete pågår. Färdigställandet är planerat till Q4 i år för båda projekten.

Riki-konceptet

Amastens egenutvecklade Riki-hus är ett kostnadseffektivt flerbostadshus med hög standard som produceras i en modern robotbaserad fabrik under kontrollerade former. Lägenheterna produceras i modulform och färdigställs invändigt till 100 procent innan de skeppas till byggarbetsplatsen. Efter modulmontaget kläs huset med valfritt tak- och fasadmateriäl, för att huset skall kunna få en unik gestaltning och kunna passa in i alla typer av miljöer. Fördelarna med detta sätt att bygga är att tiden halveras i jämförelse med ett traditionellt sätt att bygga, där majoriteten av allt arbete utförs ute på byggarbetsplatsen. Dessutom sker produktionen på ett säkrare sätt och med betydligt mindre materialspill.

Modulerna består av en stålpelarlösning med en unikt framtagen kopplingslösning för ultimat precision och snabbt montage. Stommen kläs med en innovativ och miljövänlig isolering som testats på RISE och som bidrar till att huset blir mycket energieffektivt och har visat sig klara energiprestandan för att kunna erhålla det förhöjda investeringsstödet. Valet av stommaterial grundar sig i att kunna transportera modulerna långa sträckor på ett effektivt och säkert sätt, samtidigt som Riki-huset går att bygga i ett stort antal våningar. Modulerna är dessutom fukttåliga, då de innehåller liten mängd organiskt material och är väderskyddade under hela modulmontaget.

Idag används 14 procent återvunnet stål i modulerna, detta kommer att öka succesivt till 30 procent återvunnet stål fram till år 2025. Det långsiktiga målet är att kunna använda fossilfritt

Projektfastigheter

mkr	
Värde 2020-12-31	772
Investering	344
Förvärv	124
Värdetförändring	4
Omföring	-121
Värde 2021-09-30	1 123

Varulager

mkr	
Värde 2020-12-31	732
Investering	187
Förvärv	411
Avyttring	-585
Omföring	-334
Värde 2021-09-30	411

framställt stål. När Riki-husen byggs med fossilfritt stål kan husen komma att bli helt klimatneutrala, med lång livslängd, byggt med ett hållfast och fukttåligt stommaterial. Samtliga Riki-hus miljöcertifieras med antingen Green building eller Miljöbyggnad silver. Dessutom installeras solceller samt laddstolpar för elbilar framgent i samtliga projekt.

Projektfastigheter för egen förvaltning*

Ort	Ägarandel	Fastighet	Status	Upplåtelseform	Antal lgh	Area	Värde	Bedömd investering	Hyresvärde	Planerat färdigställande
Pågående nybyggnation										
Knivsta	100%	Gredelby 7:85	Produktionsstartad	Hyresrätt	120	7 763	367	300	20	2021 Q3
Örnsköldsvik	100%	Älen 1	Produktionsstartad	Hyresrätt	76	3 450	71	124	8	2022 Q1
Luleå	100%	Sovsäcken 2	Produktionsstartad	Hyresrätt	49	2 408	65	94	6	2022 Q1
Eskilstuna	100%	Nystavaren 5 m.fl.	Produktionsstartad	Hyresrätt	152	8 376	131	214	15	2022 Q3
Falun	100%	Tegelbruket 4	Produktionsstartad	Hyresrätt	123	4 511	8	178	11	2022 Q4
Gävle	100%	Sättra 60:2	Produktionsstartad	Hyresrätt	162	6 542	14	244	15	2022 Q4
Delsumma					682	33 050	656	1 154	74	
Projekt under utveckling										
Sollentuna	100%	Träkolet 16	Planbesked	Hyresrätt	72	1 828	13	119	6	2023 Q3
Nyköping	50%	Raspen 1 etapp 4	Detaljplan antagen	Hyresrätt	125	6 250		230	13	2025 Q3
Gävle	100%	Sättra 57:1	Lagakraftvunnen	Hyresrätt	205	9 835		340	20	2024 Q2
Täby	100%	Sågtorp 2	Planbesked	Hyresrätt	109	3 679	62	179	11	2024 Q2
Sollentuna	100%	Edsberg 10:5	Planbesked	Hyresrätt	183	10 359	84	529	26	2024 Q1
Stockholm	100%	Akalla 4:1	Planbesked	Hyresrätt	225	10 572	20	483	27	2023 Q4
Stockholm	100%	Hedvig 7	Planbesked	Hyresrätt	143	5 985	63	285	16	2024 Q1
Stockholm	100%	Åkeshov 1:1	Planbesked	Hyresrätt	77	2 354	4	82	7	2025 Q1
Sundsvall	100%	Norrmalm 2:1 etapp 1	Lagakraftvunnen	Hyresrätt	110	5 000	18	200	11	2023 Q1
Sundsvall	100%	Norrmalm 2:1 etapp 2	Lagakraftvunnen	Hyresrätt	110	5 000	19	200	11	2024 Q1
Sundsvall	100%	Norrmalm 2:1 etapp 3	Lagakraftvunnen	Hyresrätt	110	5 000	19	200	11	2026 Q1
Stockholm	100%	Mariehamn 1	Planbesked	Hyresrätt	190	9 150	42	412	23	2024 Q3
Nyköping	50%	Raspen 1 etapp 3	Detaljplan antagen	Hyresrätt	125	6 250		230	13	2024 Q3
Stockholm	100%	Herrgården 1	Projektidé	Hyresrätt	516	10 888	66	448	29	2028 Q2
Stockholm	100%	Gulmäran 12	Projektidé	Hyresrätt	237	7 700	40	354	20	2026 Q2
Stockholm	100%	Örjan 23	Projektidé	Hyresrätt	170	5 590	17	257	14	2025 Q2
Nyköping	50%	Raspen 1 etapp 2	Detaljplan antagen	Hyresrätt	125	6 250		230	13	2023 Q3
Nynäshamn	100%	Humlan 8	Projektidé	Hyresrätt	150	6 750		260	15	2025 Q3
Gävle	100%	Holmsund 4:1	Projektidé	Hyresrätt	150	6 750		260	15	2025 Q3
Nyköping	100%	Svetsaren 9	Projektidé	Hyresrätt	100	4 500		180	11	2025 Q3
Nynäshamn	100%	Ribban 9	Projektidé	Hyresrätt	150	6 750		260	15	2026 Q2
Karlstad	100%	Kasernhöjden 1	Lagakraftvunnen	Hyresrätt	302	12 982		537	26	2024 Q2
Eskilstuna	100%	Notstället 5 & 6	Lagakraftvunnen	Hyresrätt	48	2 944			0	
Delsumma					3 732	152 366	467	6 274	354	
Summa projektfastigheter					4 414	185 416	1 123	7 428	427	
Varulager										
Täby	100%	Blåklinten 8	Produktionsstartad	Bostadsrätt	109	5 010	286			2021 Q4
Nyköping	50%	Raspen 1 etapp 1	Detaljplan antagen	Bostadsrätt	50	2 500		91	5	2023 Q3
Stockholm	100%	Hägersten 2:6	Detaljplan antagen	Bostadsrätt	195	10 425	40			2025 Q1
Sollentuna	100%	Ritsalen 1	Planbesked	Hyresrätt	118	6 800	28	281	16	2025 Q3
Nacka	100%	Sicklaön 138:4	Planbesked	Bostadsrätt	159	6 900	55			2027 Q1
Stockholm	100%	Hammarbyhöjden 1:1	Planbesked	Bostadsrätt	150	12 000	2			2027 Q1
Stockholm	50%	Västberga 1:1	Projektidé	Bostadsrätt	430	25 600				2027 Q2
Summa varulager								411		

*Bedömd investering och hyresvärde baseras på kalkyl exklusive ej beslutat investeringsstöd.

Hållbarhet

Bostadsdrömmen ser inte likadan ut för alla. Hyresrätten behövs och är något vi i Sverige ska vara stolta över.



Amastens hållbarhetsarbete tar avstamp i Global compact-principerna, i vilka vi valt 8 prioriterade områden.

Amastens hållbarhetsarbete fortsätter

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor del av de klimatpåverkande utsläppen i Sverige. Vi som bransch bär ett stort ansvar men även en stor möjlighet att påverka det avtrycket, på vår planet. Amasten arbetar mot en hållbar och rättvis framtid enligt FN:s Global Compact-principer och Agenda 2030.

Under kvartalet har fokus legat på att applicera en ny metod för uppföljning av hållbarhetsinsatser i organisationen - Amastens hållbarhetsindex. Amastens hållbarhetsindex är framtaget med syfte att tydliggöra, konkretisera, engagera och förenkla hållbarhetsarbetet samt uppföljningen i bolaget.

Amastens index – på bolagsnivå

Amastens hållbarhetsindex är framtaget med syfte att styra hållbarhetsarbetet inom samtliga affärsområden. Med digitaliserad uppföljning, tydlig metod, mätbara kpi:er och engagerade medarbetare får hållbarhetsarbetet en stark position i hela bolaget. Index på bolagsnivå kommer följas upp i årsredovisning med start 2022. Index utgår ifrån bolagets affärsplan samt Amastens intressentdialog och är kategoriserade efter tre fokusområden: miljö och klimat, trygghet och trivsel och hyresrätten betydelse. Under varje kategori finns hållbarhetsmål.

Miljö- och klimat

- 4% energibesparing, 5% minskning koldioxidutsläpp, 100% koldioxidfri elektricitet
- Certifiera nyproduktion
- Indexera fastighetsbestånd
- Hållbara leverantörskedjor, uppförandekod

Trygga och trivsamma bostadsområden

- Hyresgästenkät
- 100% trygg renovering
- Arbetsmiljö, revision på de största entreprenörerna
- Snitt index fastighetsbestånd
- Sociala engagemang i våra bostadsområden

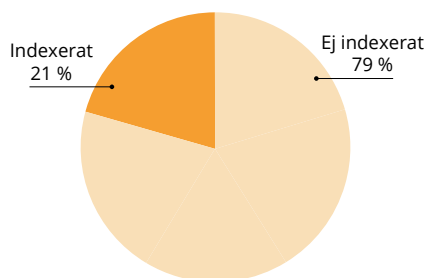
Hyresrättens betydelse

- Ett fastighetsbestånd om minst 90% hyresrätter
- Produktionsstart av 1 000 hyresrätter
- Investeringsstöd i nyproduktion
- Index som verktyg vid förvärv

Amastens index – på fastighetsnivå

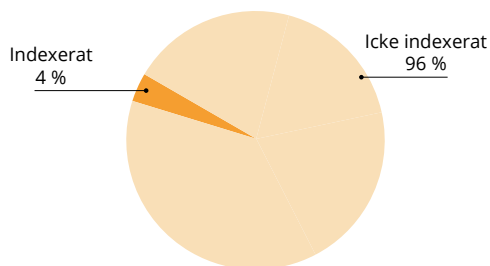
Amastens indexering på fastighetsnivå är framtaget med syfte att styra hållbarhetsarbetet i förvaltningen med fokus på digitalisering, energieffektivisering och trygga och trivsamma bostadsområden. Index på fastighetsnivå kommer följas upp i organisationen en gång per kvartal och snittet från fastighetsbeståndet blir en mätpunkt i index på bolagsnivå.

Index i förvaltningsorganisationen



Under kvartalet har hubb Norr indexerats. Totalt 1 620 lägenheter och 50 fastigheter i Umeå, Timrå, Sundsvall, Gävle och Falun. Målet är att ha indexerat hela beståndet under 2021.

Index i förvärsorganisationen



Under kvartalet har en liten del av förvärvade fastigheter indexerats. Detta på grund av att de flesta förärv skett innan index beslutades som ett verktyg i en ny hållbarhetsstrategi. För förvärsorganisationen tillkommer ett par parametrar för analys, som grön potential och risk för framtida översvämningar.

I FÖRVALTNING

SOLCELLS-
PRODUKTION

652

MWh

INSTALLERADE
ANLÄGGNINGAR

10

ST

INSTALLERADE
LADDSTOLPAR

93

ST

EGENPRODUCERAD
GRÖN EL

260

HUSHÅLLS
ÅRSFÖRBRUKNING

I NYPRODUKTION

SOLCELLS-
PRODUKTION

289

MWh

PROJETERADE
ANLÄGGNINGAR

5

ST

PROJETERADE
LADDSTOLPAR

79

ST

PROJETERAD
GRÖN EL

115

HUSHÅLLS ÅRS-
FÖRBRUKNING

TOTALT

SOLCELLS-
PRODUKTION

941

MWh

ANLÄGGNINGAR
INSTALLERADE/PLANERADE

15

ST

LADDSTOLPAR
INSTALLERADE/ PLANERADE

172

ST

Grön el

Under året har vi driftsatt 10 solcellsanläggningar i beståndet. Solceller är en parameter i Amastens hållbarhetsindex. Nyproduktionsorganisationen använder index i projektering av nya bostäder. I projekt har vi 5 solcellsanläggningar planerade. De installerade solcellerna, tillsammans med de planerade, motsvarar egenproducerad el för 375 hushåll per år.

Infrastruktur för elbil

Under året har vi installerat 93 laddstolpar i beståndet, och 79 planerade i nyproduktion. Laddstolpar är en parameter i Amastens hållbarhetsindex. Elladdstolpar i hyresrätter är något av en bristvara och vi arbetar med att bygga

ut infrastrukturen i vårt bestånd. Förutom att installera laddstolpar i beståndet och projektera för laddstolpar i nyproduktion har vi en öppen intresseanmälan i våra orter, där man som hyresgäst enkelt kan göra en förfrågan om att få en laddstolpe installerad.

EGENPRODUCERAD
GRÖN EL

375

HUSHÅLLS
ÅRSFÖRBRUKNING

Koncernens rapport över totalresultat

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hysesintäkter	186	132	501	353	502
Fastighetskostnader	-79	-50	-245	-163	-237
Driftsöverskott	107	83	255	190	265
Central administration	-14	-10	-45	-28	-42
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande poster	0	0	1	1	1
Räntekostnader och liknande poster	-26	-18	-79	-51	-74
Förvaltningsresultat fastigheter	66	55	133	111	150
Intäkter bostadsproduktion	79	-	272	-	87
Kostnader bostadsproduktion	-82	0	-297	0	-97
Omstruktureringskostnader	0	-	-13	-	-15
Resultat från försäljning utvecklingsprojekt	0	-	27	-	-
Resultat bostadsproduktion	-2	0	-11	0	-25
Resultat från andelar i intressebolag	0	8	0	10	6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	273	435	553	485	566
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2	0	9	-6	-4
Värdeförändring finansiella placeringar	38	-	10	-	32
Resultat före skatt	378	497	693	600	725
Skatt	-80	-96	-170	-122	-151
Periodens resultat	298	401	523	478	574
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	-
Periodens totalresultat	298	401	523	478	574
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	298	401	523	477	574
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	294	397	511	465	558
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,39	0,65	0,72	0,76	1,04
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr*	0,39	0,63	0,72	0,74	1,04

*Utspädningen avser utestående incitamentsprogram

Kommentar till rapport över totalresultatet

Juli - september 2021

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för kvartalet uppgick till 186 mkr (133), vilket motsvarar en ökning med 53 mkr eller 40 procent. Köpta fastigheter har tillfört intäkter om 61 mkr.

Intäkter	2021	2020	Förändring	
Jämförbara	125	112	14	12%
Köpta	61	22	40	
Summa	186	133	53	40%

Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 125 mkr (112), vilket motsvarar en ökning med 12 procent.

Driftsöverskott

Driftsöverskott för kvartalet uppgick till 106 mkr (83), vilket motsvarar en ökning med 23 mkr eller 28 procent. Köpta fastigheter har tillfört driftsöverskott om 32 mkr. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter uppgick till 74 mkr (67),

Driftsöverskott	2021	2020	Förändring	
Jämförbara	74	67	7	11%
Köpta	32	16	16	
Summa	106	83	23	28%

vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Överskottsgraden för samtliga fastigheter uppgick till 57,4 procent (62,5).

Central administration

Kostnaden för central administration avseende fastighetsförvaltning uppgick till 14 mkr (10). Den högre kostnadsnivån under det tredje kvartalet är en effekt av arbetet med att förstärka organisation och arbetssätt inför ett listbyte.

Finansnetto

Kvartalets finansnetto för fastighetsförvaltning uppgick till -26 mkr (-18). De ökade finansiella kostnaderna beror på ökade kostnader för att finansiera ett större fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltningsresultat fastigheter uppgick till 66 mkr (55). Resultatförbättringen beror på ett ökat driftsöverskott.

Resultat bostadsproduktion

Kvartalets resultat för bostadsproduktion uppgick till -2 mkr (0).

Värdeförändring

Kvartalets värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 273 mkr (435) och värdeförändring för derivat uppgick till 2 mkr (0). Värdeförändringen för finansiella placeringar uppgick till 38 mkr (0), varav 31 mkr avser realiserat värde.

Skatt

Kvartalets resultat är belastat med skatt om 80 mkr (96), varav aktuell skatt uppgick till 18 mkr (14) och uppskjuten skatt till 62 mkr (82).

Kvartalets resultat

Kvartalets resultat har jämfört med motsvarande kvartal föregående år minskat med 103 mkr, och uppgick till 298 mkr (401). Resultatförsämringen mot jämförelseperioden beror huvudsakligen på en ovanligt stor värdeuppgång för förvaltningsfastigheterna i jämförelseperioden.

Januari - september 2021

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden januari till september 2021 uppgick till 501 mkr (353), vilket motsvarar en ökning med 148 mkr eller 42 procent. Köpta fastigheter har tillfört intäkter om 147 mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 354 mkr (328), vilket motsvarar en ökning med 8 procent.

Intäkter	2021	2020	Förändring	
Jämförbara	354	328	26	8 %
Köpta	147	25	122	
Summa	501	353	148	42 %

Vid utgången av perioden omfattade fastighetsportföljen en uthyrningsbar area om 673 605 kvadratmeter, varav 15 457 kvadratmeter avsåg projektfastigheter, och 7 809 hyreslägenheter. Vid utgången av perioden var 365 lägenheter vakanta. Justerat för 160 lägenheter vilka tomställdes inför uppgradering uppgick den reella vakansen till 2,6 procent (2,4).

Driftsöverskott

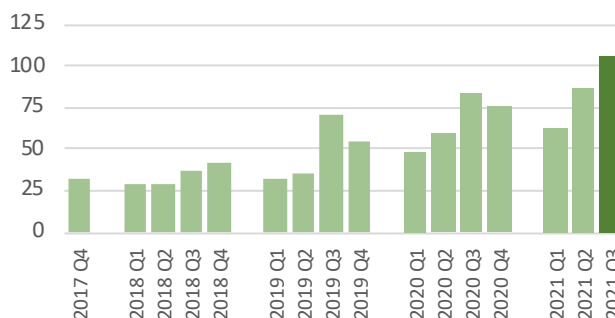
Driftsöverskott för perioden januari till september 2021 uppgick till 255 mkr (190), vilket motsvarar en ökning med 65 mkr eller 34 procent. Köpta fastigheter har tillfört driftsöverskott om 74 mkr. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter uppgick till 181 mkr (172). Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 51,0 procent (53,9).

Central administration

Driftsöverskott	2021	2020	Förändring	
Jämförbara	181	172	9	5 %
Köpta	74	18	56	
Summa	255	190	65	34 %

Driftsöverskott

mkr



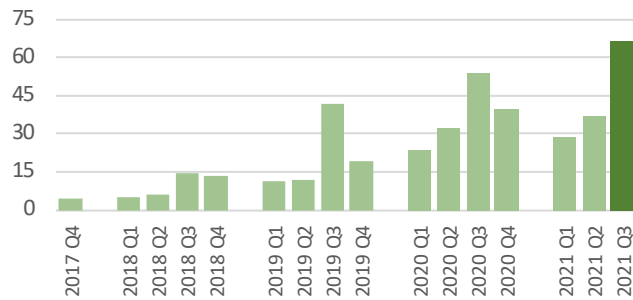
Central administration omfattar kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaderna för central administration uppgick till 45 mkr (28). Den högre kostnadsnivån är en temporär effekt av arbetet att integrera verksamheten från SSM och en långsiktig effekt av att förstärka organisation och arbetssätt inför ett listbyte.

Finansnetto

Periodens finansnetto för fastighetsförvaltning uppgick till -79 mkr (-51). De ökade finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för att finansiera ett ökat fastighetsinnehav och på kostnader för att refinansiera lån med hög ränta. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (3,2)

Förvaltningsresultat fastigheter

mkr

**Förvaltningsresultat fastigheter**

Förvaltningsresultat fastigheter har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 12 mkr och uppgick till 66 mkr (54).

Resultat bostadsproduktion

Periodens resultat för bostadsproduktion uppgick till -11 mkr (0). Resultatet är belastad med omstruktureringskostnader om 13 mkr.

Värdeförändring

Periodens värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 553 mkr (485), vilket motsvarar en tillväxt om 5,5 procent (7,6). Värdeuppgången beror på sänkta direktavkastningskrav på vissa orter och förbättrade kassaflöden. Värdet för finansiella derivat uppgick till 9 mkr (-6). Värdet för finansiella placeringar och andelar i JV:n har ökat med 10 mkr (6), varav 31 mkr är realiserad värdeökning.

Skatt

Resultatet är belastat med skatt om 170 mkr (122), varav 26 mkr (18) avser aktuell skatt och 144 mkr (104) avser uppskjuten skatt främst hänförlig till värdeförändring för förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Periodens resultat har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 45 mkr och uppgick till 523 mkr (478).



Segmentsrapportering

mkr	Fastighets- förvaltning		Bostadsproduktion		Centralt		Totalt	
	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Hysesintäkter	501	353					501	353
Fastighetskostnader	-245	-163					-245	-163
Driftsöverskott	255	190					255	190
Central administration	-45	-28					-45	-28
Ränteintäkter och liknande poster	1	1					1	1
Räntekostnader och liknande poster	-79	-51					-78	-51
Förvaltningsresultat fastigheter	133	111					133	111
Intäkter bostadsproduktion			272	-			272	-
Kostnader bostadsproduktion			-297	0			-297	0
Omstruktureringskostnader			-13	-			-13	-
Resultat från försäljning utvecklingsprojekt			27	-			27	-
Resultat bostadsproduktion			-11	0			-11	0
Resultat från andelar i intressebolag					0	10	-	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter					553	485	553	485
Värdeförändring finansiella derivatinstrument					9	-6	9	-6
Värdeförändring finansiella placeringar					-21	-	10	1
Resultat före skatt					693	600	693	601
Skatt					-170	-122	-170	-122
Periodens resultat					523	478	523	479
Övrigt totalresultat							-	-
Periodens totalresultat							523	479

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	23	24	24
Förvaltningsfastigheter	13 314	8 948	9 965
Nyttjanderätter	36	-	28
Övriga materiella anläggningstillgångar	10	4	4
Andelar i intressebolag	-	296	-
Andelar i Joint Venture	16	-	54
Fordringar på Joint Venture	0	-	123
Övriga finansiella anläggningstillgångar	73	54	199
Summa anläggningstillgångar	13 473	9 326	10 397
Varulager	411	0	732
Kundfordringar	210	20	72
Skattefordran	-	-	2
Fordringar på Joint Venture	-	-	9
Övriga fordringar	313	89	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57	54	32
Likvida medel	160	538	674
Summa omsättningstillgångar	1 151	701	1 758
SUMMA TILLGÅNGAR	14 624	10 027	12 155
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	747	615	679
Övrigt tillskjutet kapital	5 096	4 106	4 486
Balanserade vinstmedel	535	-69	28
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 379	4 652	5 193
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	13
Summa eget kapital	6 379	4 652	5 206
Uppskjuten skatteskuld	478	282	333
Konvertibelt förlagslån	19	3	3
Övriga räntebärande skulder	5 806	3 274	4 321
Finansiella derivatinstrument	0	11	9
Övriga skulder	34	1	25
Summa långfristiga skulder	6 337	3 571	4 691
Räntebärande skulder	1 471	1 507	1 800
Leverantörsskulder	108	74	68
Skatteskuld	38	13	31
Förskott från kunder	-	-	5
Avsättningar	15	-	39
Övriga skulder	140	85	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	125	142
Summa kortfristiga skulder	1 908	1 804	2 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 624	10 027	12 155

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick vid utgången av perioden till 23 mkr (24) och avsåg den exklusiva rätten att på den nordiska marknaden, till och med utgången av 2023, 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.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastighetsbeståndet har under perioden ökat med 3 349 mkr och uppgick vid utgången av perioden till 13 314 mkr (9 965), varav 1 123 mkr (772) avsåg projektfastigheter och pågående nyproduktion. Periodens investeringar uppgick till 564 mkr (620), varav 395 mkr (409) avsåg pågående nyproduktion. Periodens förvärv uppgick till 1 893 mkr (1 452), varav 124 mkr avsåg förvärv av projektfastigheter. Värdeförändringen uppgick till 553 mkr (485) och beror på förbättrade kassaflöden. Under perioden har tillkommande projekt genom förvärvet av SSM Holding AB i december 2020 analyserats för att fastställa de mest fördelaktiga upplåtelse- och ägarformerna. För projekt med ett värde om 338 mkr bedöms den optimala upplåtelse- och ägarformen vara hyresrätter för egen förvaltning, vilken medför att motsvarande värde, 338 mkr, har omklassificerats från varulager till förvaltningsfastigheter.

Andelar i och fordringar på Joint Ventures

Andelarna i Joint Ventures uppgick till 16 mkr (54) och fordringarna på Joint Ventures uppgick till 0 mkr (123). Både andelarna och

fordringarna på Joint Ventures avsåg samarbeten inom bostadsproduktionen. Under perioden har 50 procent av andelarna i JV-bolaget Elverket förvärvats, och därefter har hela bolaget avyttrats. Vidare har 50 procent av andelarna i JV-bolaget Älvsjö Quartets förvärvats, varefter andelarna omklassificerats till andelar i dotterbolag och bolaget redovisas därefter som ett helägt dotterbolag och fordran på bolaget som en koncernfordran vilken elimineras i koncernen.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

De övriga finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 73 mkr (199), varav 56 mkr (193) avsåg aktier i det noterade fastighetsbolaget Studentbostäder i Norden AB.

Varulager

Varulagret avser pågående bostadsproduktion inom ramen för dotterbolaget SSM Holding AB, och uppgick vid utgången av perioden till 382 mkr. Periodens investeringar uppgick till 187 mkr. Periodens förvärv uppgick till 411 mkr och periodens försäljningar uppgick till 585 mkr. Periodens omklassificeringar uppgick till 334 mkr, varav 338 mkr till förvaltningsfastigheter.

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid periodens utgång till 160 mkr (674).

Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 1 173 mkr och uppgick till 6 379 mkr (5 206), vilket motsvarar en soliditet om 43,6 procent (42,8). I januari gjordes en apportemission av 1 272 891 stamaktier till kursen 7,52 kronor per aktie för förvärv av utestående aktier i dotterbolaget SSM Holding AB. Efter förvärvet uppgår ägarandelen i SSM Holding till 99,27 procent. I april gjordes en apportemission av 1 500 000 stamaktier till kursen 8,35 kronor per aktie för förvärv av fastighet. I juni genomfördes en riktad nyemission av 65 000 000 stamaktier till kursen 10,25 kronor per aktie. Emissionerna har efter avdrag för emissionskostnader ökat koncernens egna kapital med 678 mkr. Antalet utestående stamaktier har under perioden ökat med 67 772 891 aktier och uppgick vid periodens utgång till 746 349 490

Fastighetsvärde

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep
Ingående värde	9 965	6 431
Investering	564	620
Förvärv	1 893	1 451
Sålda	-	-40
Värdeförändring	553	485
Omföring	338	-
Utgående värde	13 314	8 948
Tillväxt, %	5,5	7,5

aktier. Periodens resultat har ökat det egna kapitalet med 523 mkr och lämnad utdelning för preferensaktier har minskat det egna kapitalet med 16 mkr. Innehav utan bestämmande inflytande har genom periodens förvärv av aktier i dotterbolaget SSM minskat med 13 mkr och därmed bolaget även kontroll av återstoden av SSM aktier erhållits vilket ger 100% i ägarandel av SSM Holding.

Räntebärande skulder

Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker. Bankupplåning säkerställs genom pant i fastigheter.

De räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 296 mkr (4 781), varav 7 277 mkr avsåg lån från banksektorn och 19 mkr (3) avsåg konvertibla förlagslån. De konvertibla förlagslånen avser två incitamentsprogram, ett som riktades till samtliga anställda exklusive ledningsgruppen och ett som införts under perioden och som riktats till samtliga anställda. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämmande med redovisat värde. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid periodens utgång till 70 mkr (70). Belåningsgraden uppgick till 51,5 procent (45,6). Belåningsgraden ska enligt fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte understiga 50 procent och inte överstiga 70 procent. Räntetäckningsgraden hänförlig fastighetsförvaltning uppgick till 2,7 (3,7). Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 1,5. Genomsnittlig ränta uppgick till 1,5 procent (1,6). Genomsnittlig kapitalbinding uppgick till 1,9 år (3,5) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 11,2 månader (9,4). Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 1,3 procent (1,7).

Finansiella derivatinstrument

Derivatportföljen omfattade ränteswapar med ett nominellt värde om 2 787 mkr (1 550) med förfall under perioden 2022 till 2026. Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 9 mkr (-6). Derivatportföljen redovisade ett värde om 0 mkr (9) vid utgången av perioden.

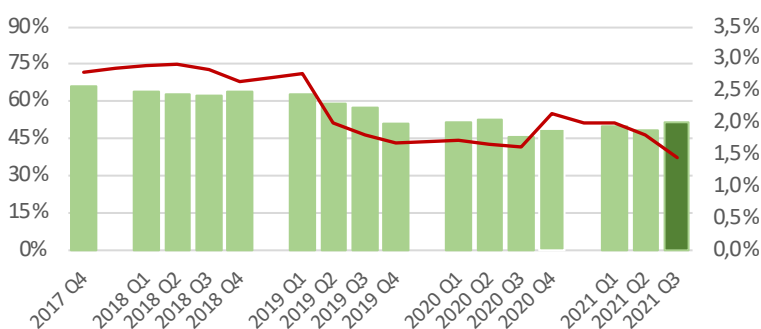
Räntebindning 2021-09-30

År	Belopp	Ränta	Andel
0 - 1	5 045	2,01%	69%
1 - 2	585	0,12%	8%
2 - 3	1 447	0,17%	20%
3 - 4	-	-	-
4 - 5	200	0,83%	3%
5-	-	-	-
Totalt	7 277	1,46%	100%

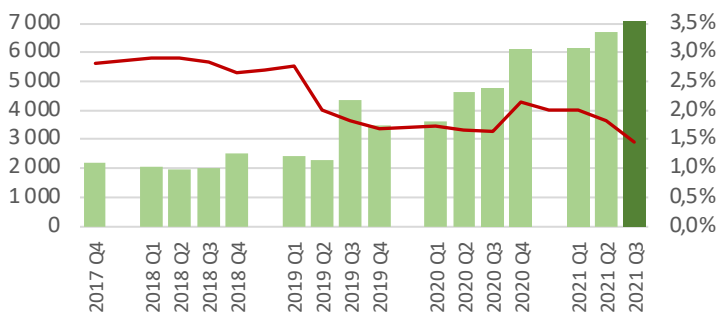
Kapitalbindning 2021-09-30

År	Belopp	Ränta	Andel
0 - 1	1 471		20%
1 - 2	2 497		34%
2 - 3	2 771		38%
3 - 4	344		5%
4 - 5	195		3%
5-	-		-
Totalt	7 277		100%

Belåningsgrad och medelränta



Räntebärande skulder



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	457	3 133	-530	3 060	-	3 060
Periodens resultat, jan-sep			477	477	-	477
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-	-	-
Summa totalresultat, jan-sep			477	477	-	477
Nyemission	158	973		1 131	-	1 131
Utdelning preferensaktier			-16	-16	-	-16
Utgående eget kapital 2020-09-30	615	4 106	-69	4 652	-	4 652
Periodens resultat, okt-dec			97	97	-	97
Övrigt totalresultat, okt-dec			-	-	-	-
Summa totalresultat, okt-dec			97	97	-	97
Innehav utan bestämmande inflytande					13	13
Nyemission	15	64		79	-	79
Apportemission	49	316		365	-	365
Utgående eget kapital 2020-12-31	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Ingående eget kapital 2021-01-01	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Periodens resultat, jan-sep			523	523		523
Övrigt totalresultat, jan-sep			-	-	-	-
Summa totalresultat, jan-sep			523	523	0	523
Nyemission	65	591		656	-	656
Apportemission	3	19		22	-13	9
Utdelning preferensaktier			-16	-16	-	-16
Utgående eget kapital 2021-09-30	747	5 096	535	6 379	0	6 379

Koncernens rapport över kassaflöden

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Driftsöverskott	107	83	255	190	265
Central administration	-14	-10	-45	-28	-58
Återläggning av avskrivningar	0	1	1	1	2
Bostadsutveckling	-1		-10	-1	-9
Betald ränta	-29	-19	-73	-52	-75
Betald skatt	-11	-5	-17	-6	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	52	50	112	104	124
Förändring av varulager	171	-	47	-	-
Förändringar rörelsefordringar	-60	-23	-237	-51	-38
Förändringar rörelseskulder	40	34	-30	134	92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204	60	-107	187	178
Förvärv av dotterbolag, erhållen kassa	-	-	-	-	205
Investering i befintliga fastigheter	-152	-247	-564	-620	-771
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 330	0	-1 881	-1 452	-2 224
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	-3	-	40	34
Förvärv av andelar i intressebolag	0	0	-34	-162	-162
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	0	-12	-	-26
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	146	0	270	19	19
Övriga materiella anläggningstillgångar	-5	-0	-8	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 341	-250	-2 229	-2 176	-2 926
Emission - stamaktier	0	491	656	1 131	1 210
Utdelning - preferensaktier	-4	-4	-12	-12	-16
Långfristiga ej räntebärande skulder	7	0	6	0	0
Upptagna lån	738	177	3 395	2 180	3 070
Amortering av lån	-179	-11	-2 223	-894	-964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	562	652	1 822	2 405	3 300
Periodens kassaflöde	-575	462	-514	416	552
Likvida medel vid periodens början	735	76	674	122	122
Likvida medel vid periodens slut	160	538	160	538	674

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning	17	13	49	36	51
Administrativa kostnader	-31	-19	-94	-59	-113
Rörelseresultat	-14	-6	-45	-23	-62
Ränteintäkter	15	9	48	24	37
Räntekostnader	-3	-3	-18	-8	-14
Resultat efter finansiella poster	-2	6	-15	-7	-39
Mottagna koncernbidrag	-	-	-	-	90
Resultat före skatt	-2	6	-15	-7	51
Skatt	-	-	-	-	-6
Periodens resultat	-2	6	-15	-7	45

Moderbolagets rapport över totalresultat

mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Periodens resultat	-2	6	-15	-7	45
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-2	6	-15	-7	45

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 940	1 406	1 926
Uppskjuten skattefordran	-	4	-
Fordringar hos koncernföretag	3 550	1 921	2 980
Övriga fordringar	58	14	33
Kassa och bank	18	0	1
Summa tillgångar	5 566	3 345	4 940
Bundet eget kapital	751	620	684
Fritt eget kapital	3 618	2 607	3 039
Summa eget kapital	4 370	3 227	3 723
Räntebärande skulder	19	3	403
Skulder till koncernföretag	1 144	78	752
Övriga skulder	33	36	62
Summa eget kapital och skulder	5 566	3 345	4 940

Amastens aktier

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

Aktieinformation per 2021-09-30

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	10,02	352,00
Börsvärde	7 478 421 890	281 600 000
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	2 013 408	856
Genomsnitt omsättning per börsdag, kr	20 383 944	304 804
Genomsnittligt antal utestående aktier	746 349 490	800 000

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 10,02 kronor per stamaktie (8,50) vilket motsvarar ett börsvärde om 7 478 mkr. Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under tredje kvartalet till 2 013 408 stamaktier eller 20 384 tkr. Vid utgången av perioden uppgick preferensaktiekursen till 352 kronor per preferensaktie (364) vilket motsvarar ett börsvärde om 282 mkr. Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under perioden till 856 preferensaktier eller 305 tkr. Det samlade börsvärdet vid periodens utgång uppgick till 7 760 mkr.

Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 747 149 490, fördelat på 746 349 490 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst

per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor. Antalet aktieägare per periodens utgång uppgick till 14 287. Under perioden har tre apportemissioner genomförts av sammanlagt 2 772 891 stamaktier, vilka tillfört eget kapital 22 mkr. Under perioden har även en nyemission om 65 000 000 stamaktier genomförts, vilket tillfört 666 mkr före emissionskostnader.

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

Ägarinformation och ägarstruktur per 2021-10-30

Största aktieägarna	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	246 000 000	-	246 000 000	32,9%	33,0%
Länsförsäkringar Fonder	73 828 351	-	73 828 351	9,9%	9,9%
Eiendomsspar	63 909 488	-	59 032 373	8,6%	8,6%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	20 058 708	-	20 058 708	2,7%	2,7%
Sundt-gruppen	18 000 000	-	18 000 000	2,4%	2,4%
Gösta Welandson med bolag	16 240 000	-	16 240 000	2,2%	2,2%
Odin Fonder	14 626 108	-	14 626 108	2,0%	2,0%
Nordnet Pensionsförsäkring	13 769 657	39 867	13 809 524	1,8%	1,8%
Carnegie Fonder	12 101 010	-	12 101 010	1,6%	1,6%
BMO Global Asset Management	11 344 575	-	11 344 575	1,5%	1,5%
Delsumma	489 877 897	39 867	489 917 764	65,6%	65,7%
Övriga	256 471 593	760 133	257 231 726	34,4%	34,3%
Total	746 349 490	800 000	747 149 490	100,0%	100,0%

Källa: Monitor

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade uppgifter	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3
Hysesintäkter, mkr	186	164	151	149	132	111	109	128	126
Driftsöverskott, mkr	107	87	62	75	83	60	48	54	71
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	66	37	29	40	54	33	23	18	37
Direktavkastning, %	3,8	3,5	2,6	3,5	4,1	3,4	3,1	3,3	5,5
Värdeförändringar fastighet, mkr	273	86	193	81	435	14	36	21	368
Periodens resultat, mkr	298	97	128	97	401	34	42	40	333
Verkligt värde fastigheter, mkr	13 314	11 625	10 857	9 966	8 948	8 263	6 574	6 431	7 232
Fastigheter exklusive nyproduktion, mkr	12 192	10 456	9 849	9 194	8 362	7 858	6 357	6 290	7 113
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	18 524	17 493	17 037	16 736	16 615	15 659	15 944	15 536	14 650
Antal lägenheter	7 809	6 736	6 395	6 259	5 821	5 821	4 555	4 666	5 802
Uthyrningsbar area, kvm	658 149	597 732	562 834	549 352	503 315	501 834	398 714	404 901	485 511
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	91	93	93	93	93
Överskottsgrad, %	57	53	41	50	63	54	44	43	56

Finansiella uppgifter

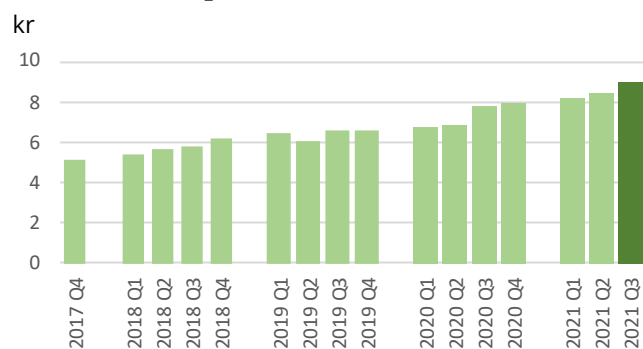
Avkastning på eget kapital, %	20,6	7,0	10,1	8,2	44,2	4,0	5,6	5,7	80,7
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	204,0	-118	-146	-9	60	99	28	-122	159
Belåningsgrad, %	51,5	48,5	50,1	49,2	45,6	52,8	51,8	50,9	57,4
Medelränta, %	1,5	1,8	2	2,2	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	2,2	3,3	3,7	3,0	2,7	1,7	3,0
Soliditet, %	43,6	44,5	42,8	42,8	46,4	42,5	43,9	44,5	37,1

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

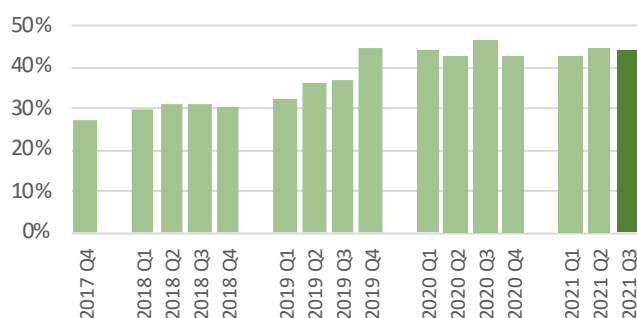
Förvaltningsresultat fastigheter	0,09	0,05	0,04	0,06	0,09	0,06	0,04	0,03	0,09
Periodens resultat	0,42	0,13	0,18	0,15	0,7	0,06	0,08	0,08	0,87
Eget kapital	8,28	7,88	7,55	7,38	7,24	6,52	6,36	6,27	6,11
Substansvärde	8,92	8,43	8,11	7,88	7,72	6,9	6,77	6,64	6,56
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	15,50	22,2	19,9	18,7	17,7	14,4	5	6,2	12,5

Se definitioner på sidan 41

Substansvärde per stamaktie



Soliditet



Nyckeltal per år

Fastighetsrelaterade uppgifter	Q3 2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter, mkr	501	502	398	276	274	246	169
Driftsöverskott, mkr	255	265	192	137	133	127	79
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	132	150	71	40	20	39	26
Direktavkastning, %	3	3	4	4	5	6	5
Värdetförändringar fastighet, mkr	553	566	436	193	41	129	59
Periodens resultat, mkr	523	574	424	212	46	132	66
Verkligt värde fastigheter, mkr	13 314	9 966	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973
Fastigheter exklusive nyproduktion, mkr	12 192	9 194	6 290	3 592	3 063	2 539	1 973
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	18 524	16 736	15 536	11 460	9 292	8 435	7 833
Antal lägenheter	7 809	6 259	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492
Uthyrningsbar area, kvm	658 149	549 352	404 901	312 108	329 583	301 015	251 924
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	91	93	93	91
Överskottsgrad, %	51	53	48	49	49	51	47

Finansiella uppgifter

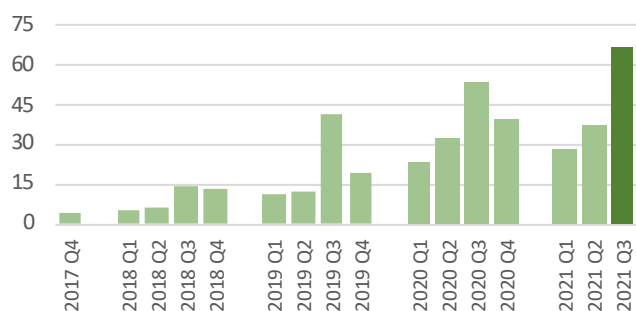
Avkastning på eget kapital, %	12,2	13,9	19,9	20,1	5,2	16,5	10,4
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-107	178	7	66	31	20	6
Belåningsgrad, %	51,5	49,2	50,9	63,9	65,9	61,9	57,7
Medelränta, %	1,5	2,2	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	1,9	1,6	1,3	2,0	2,1
Soliditet, %	43,6	42,8	44,5	30,2	27,5	31,0	36,6

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

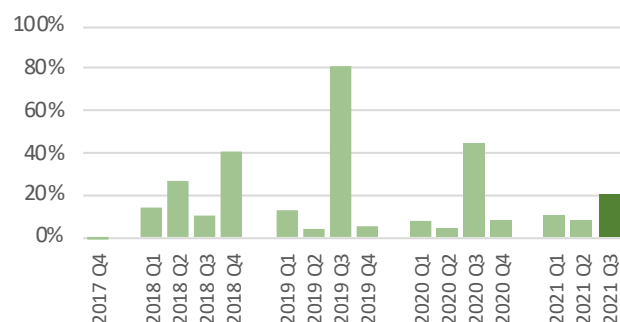
Förvaltningsresultat fastigheter	0,16	0,25	0,18	0,15	0,02	0,16	0,09
Periodens resultat	0,68	1,04	1,34	1,23	0,20	0,78	0,44
Eget kapital	8,28	7,38	6,27	5,70	4,59	4,39	3,67
Substansvärde	8,92	7,88	6,64	6,25	5,11	4,87	3,92
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	15,5	18,7	6,2	22,3	5,0	24,2	11,8

Se definitioner på sidan 41

Förvaltningsresultat - fastigheter öre/aktie



Avkastning eget kapital



Händelser och övriga upplysningar

Personal

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 30 september till 114 personer (64), varav 107 (61) var anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ), 2 (3) i Riki Bygg AB och 5 (29*) i SSM Holding AB. * Ej i koncern per 2020-09-30

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 49 mkr (36) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Räntebärande skulder om 19 mkr avser konvertibla förlagslån från anställda. Moderbolaget har borgensåtaganden för koncernbolag om 6 879 mkr.

Närstående transaktioner

Under perioden har, efter beslut på extra bolagsstämma den 23 mars 2021, fastigheter i Mariestad och Skövde förvärvats från den verkställande direktören för ett fastighetsvärde om 93,5 mkr. Utöver löneutbetalningar har inga ytterligare närstående transaktioner genomförts under perioden. Fakturering till joint ventures och intressbolag var i perioden 0. Se även kommentar över finansiell ställning.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2020. 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 2020.

Uppskjuten skatt

Outnyttjade förlustavdrag inom dotterkoncern SSM Holding AB uppgick per 31 december 2020 till 486 mkr. Förlustavdragen har till ingen del beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt per den 30 september 2021.

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 2020 som finns tillgänglig på www.amasten.se. Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2020.

First North Premier Growth Market

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 Growth Markret 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 varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 11 november 2021

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Kristina Sawjani
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Mikael Rånes
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 2021 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 revisions sed 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 11 november 2021
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ledning

Mikael Rånes **Verkställande direktör**

Född: 1969

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: 3 453 742 stamaktier

Teckningsoptioner: 4 000 000

Konvertibler: Motsvarande 70 175 stamaktier

Mattias Lundgren **CFO**

Född: 1971

Anställd: 2021

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm

Bakgrund: Mattias kommer senast från SSM där han varit VD och koncernchef. Innan det har Mattias haft ett stort antal ledande befattningar, bland annat interim CFO Eastnine AB, CFO NCC AB, Ekonomi- och affärsutvecklingschef NCC Housing (nuvarande Bonava), VD för NCC Boende inom NCC-koncernen.

Aktieinnehav: 6 666 stamaktier

Teckningsoptioner: 3 000 000

Konvertibler: Motsvarande 70 175 stamaktier

Richard Lantz **Nyproduktionschef**

Född: 1984

Anställd: 2019

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad

Bakgrund: Richard Lantz har 15 års erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen. Richard kommer närmast från en roll som Tf. Chef Projektutveckling på Rikshem. Dessförinnan har Richard arbetat 8 år på entreprenadsidan inom Peabkoncernen varav de sista 3 åren som Arbetschef.

Aktieinnehav: -

Konvertibler: Motsvarande 117 794 stamaktier

Malin Arnbom **Kommunikations- och hållbarhetschef**

Född: 1986

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

Konvertibler: Motsvarande 86 048 stamaktier

Klas Johansson **Förvaltningschef**

Född: 1987

Anställd: 2018

Utbildning: Affärsutveckling Chalmers, Fastighetsekonomi KTH

Bakgrund: Klas har arbetat på Amasten sedan 2018, tidigare i rollen som Fastighetschef och Förvaltningscontroller. Dessförinnan har Klas arbetat med fastighetsförvaltning på Rikshem.

Aktieinnehav: 3 000 stamaktier

Konvertibler: Motsvarande 117 794 stamaktier

Definitioner

Bolaget presenterar finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Nyckeltalen 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. Nedan följer hur Amasten Fastighets ABs nyckeltal definieras och beräknas.

Definition	Beskrivning	Motivering
<i>Fastighetsrelaterade</i>		
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	Bolagets förmåga att generera resultat oaktat värdeförändring
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick	Koncernens intäktpotential
Totalavkastning	Driftsöverskottet plus orealisead och realiserad värdeförändring på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.	Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.
Vakansgrad bostäder	Vakansgrad, Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens utgång.	Anges för att belysa nyttjandegraden i fastighetsbeståndet och effektivitet i uthyrningsverksamheten.
Överskottsgrad	Reell vakansgrad, Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för tomställda lägenheter för renovering i relation till totalt antal lägenheter. Driftsöverskott i relation till hyresintäkter	Fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga
<i>Finansiella</i>		
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital	Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital, se finansiella mål sida 8
Belåningsgrad	Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar, andelar i och fordran på joint venture, andelar i intressebolag och varulager	Koncernens finansiella risk
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder	Koncernens finansiella risk
Medelränta	Volymviktad genomsnittlig för räntebärande skulder från kreditinstitut vid utgången av perioden.	Koncernens finansiella risk
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat	Koncernens finansiella risk
Räntetäckningsgrad förvaltningsfastigheter	Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader	Koncernens finansiella risk
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	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	Används för att belysa bolagets värde per stamaktie.
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens förvaltningsresultat
Resultat per stamaktie	Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens resultat
Tillväxt i substansvärde	Substansvärde per stamaktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per stamaktie vid utgången av motsvarande period föregående år.	Används för att belysa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.



Beräkning av alternativa nyckeltal

Direktavkastning

Belopp i mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Driftsöverskott för period	106,6	82,6	255,5	190,0	265,4
Verkligt värde exklusive projektfastigheter:					
Värde vid periodens ingång	10 478	7 858	9 194	6 290	6 290
Värde vid periodens utgång	12 192	8 362	12 192	8 362	9 194
Värde i genomsnitt	11 335	8 110	10 693	7 326	7 742
Direktavkastning	3,8%	4,1%	3,2%	3,5%	3,4%

Totalavkastning

Belopp i mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Driftsöverskott för period	106,6	82,6	255,5	190,0	265,4
Värdet förändring för perioden	273,1	434,9	553,0	485,5	566,1
Totalavkastning	379,7	517,5	808,5	675,5	831,5

Verkligt värde exklusive projektfastigheter:

Värde vid periodens ingång	10 478	7 858	9 194	6 290	6 290
Värde vid periodens utgång	12 192	8 362	12 192	8 362	9 194
Värde i genomsnitt	11 335	8 110	10 693	7 326	7 742
Totalavkastning	14,0%	27,8%	10,2%	12,5%	10,7%

Ekonomisk uthyrningsgrad

Belopp i mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hyresvärde - uthyrd area	742	524	574
Hyresvärde - ouhyrd area	53	53	43
Summa hyresvärde	795	577	617
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%	91%	93%

Definition

Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.

Motivering

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

Definition

Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värdet förändring på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.

Motivering

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

Definition

Kontrakterade hyror på årsbasis i relationen till kontrakterade hyror inklusive marknadshyror för vakanta lägenheter och lokaler på årsbasis

Motivering

Anges för att belysa nyttjandegraden i fastighetsbeståndet och effektivitet i uthyrningsverksamheten.

Vakansgrad bostäder

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Vakanta lägenheter	365	293	288
Tomställda lägenheter	-160	-155	-148
Reell vakans	205	138	140
Antal lägenheter	7 809	5 821	6 259
Vakansgrad bostäder	4,7%	5,0%	4,6%
Reell vakansgrad bostäder	2,6%	2,4%	2,2%

Definition

Vakansgrad, Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Vakansgraden mäts per den första dagen efter periodens utgång.

Reell vakansgrad, Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för tomställda lägenheter för renovering i relation till totalt antal lägenheter.

Motivering

Anges för att belysa nyttjandegraden i fastighetsbeståndet och effektivitet i uthyrningsverksamheten.

Överskottsgrad

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr					
Hysesintäkter	186	132	501	353	502
Driftsöverskott	107	83	255	190	265
Överskottsgrad	57,4%	62,5%	51,0%	53,9%	52,9%

Definition

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Motivering

Anges för att belysa den löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

Avkastning på eget kapital

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Belopp i mkr					
Periodens resultat	297	401	523	477	574
Ingående eget kapital	6 084	3 760	5 206	3 059	3 059
Utgående eget kapital	6 379	4 652	6 379	4 652	5 206
Genomsnittligt eget kapital	6 231	4 206	5 792	3 856	4 133
Avkastning på eget kapital	20,6%	44,2%	12,2%	16,8%	13,9%

Definition

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Motivering

Visar på bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital på årsbasis.

Belåningsgrad

	2021 30 sep	2020 30sep	2020 31 dec
Belopp i mkr			
Räntebärande skulder	7 277	4 781	6 121
Kassa	-160	-538	-674
Nettobelåning	7 116	4 244	5 446
Förvaltningsfastigheter	13 314	8 948	9 966
Andelar i JV	16	296	54
Fordran JV bolag	0	0	123
Finansiella	73	55	199
Varulager	411	0	732
Summa investering	13 814	9 299	11 073
Belåningsgrad	51,5%	45,6%	49,2%

Definition

Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar, andelar i och fordran på joint venture, andelar i intressebolag och varulager.

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat fastigheter	66,4	54,1	132,3	110,3	150,0
Räntekostnader	26,0	19,9	76,1	50,3	67,7
Summa	92	74	208	161	218
Räntetäckningsgrad	3,6	3,7	2,7	3,2	3,2

Definition

Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader.

Motivering

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Eget kapital	6 379	4 652	5 206
Balansomslutning	14 624	10 027	12 155
Soliditet	43,6%	46,4%	42,8%

Definition

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Motivering

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Belopp i mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat för perioden	66,4	54,1	132,3	110,3	150,0
Utdelning preferensaktier	-4,0	-4,0	-12,0	-12,0	-16,0
Summa	62,4	50,1	120,3	98,3	134,0

Antal stamaktier i genomsnitt 746 349 490 563 245 896 706 322 201 502 178 828 534 349 292

Förvaltningsresultat per stamaktie	0,08	0,09	0,17	0,20	0,25
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Definition

Förvaltningsresultat fastigheter efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktie.

Motivering

Används för att beslysa avkastning på stamaktierna.

Periodens resultat per stamaktie

Belopp i mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Periodens resultat	297,6	400,7	523,1	476,6	573,7
Utdelning preferensaktier	-4,0	-4,0	-12,0	-12,0	-16,0
Summa	294	397	511	465	558

Antal stamaktier i genomsnitt 746 349 490 563 245 896 706 322 201 502 178 828 534 349 292

Periodens resultat per stamaktie	0,39	0,70	0,72	0,93	1,04
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Definition

Periodens resultat efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

Motivering

Används för att beslysa avkastning på stamaktierna.

Eget kapital per stamaktie

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Eget kapital	6 379	4 652	5 206
Eget kapital - preferensaktier	-200	-200	-200
Summa	6 179	4 452	5 006
Antal stamaktier	746 349 490	614 615 759	678 576 599
Eget kapital per stamaktie	8,28	7,24	7,38

Definition

Eget kapital efter avdrag för preferensaktiernas andel av eget kapital i relation till antal stamaktier.

Motivering

Används för att belysa bolagets värde per stamaktie.

Substansvärde per stamaktie

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Eget kapital	6 379	4 652	5 206
Eget kapital - preferensaktier	-200	-200	-200
Undervärd derivat	-	11	9
Uppskjuten skatteskuld	478	282	333
Substansvärde	6 657	4 745	5 348
Antal stamaktier	746 349 490	614 615 759	678 576 599
Substansvärde per stamaktie	8,92	7,72	7,88

Definition

Eget kapital efter avdrag för preferensaktiernas andel av eget kapital och med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till antal stamaktier.

Motivering

Används för att belysa bolagets värde per stamaktie.

Tillväxt i substansvärde

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Substansvärde motsvarande period föregående år	7,72	6,56	6,64
Substansvärde periodens utgång	8,92	7,72	7,88
Tillväxt	15,5%	17,7%	18,7%

Definition

Substansvärde per stamaktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per stamaktie vid utgången av motsvarande period föregående år.

Motivering

Används för att belysa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.

Adresser, kalendarium

Adresser

Bolaget

Amasten Fastighets AB (publ)
Olof Palmes gata 13 A
111 37 Stockholm
Tel: +46 10 17 89 700
Hemsida: www.amasten.se
E-mail: info@amasten.se
Org.nr 556580-2526

Certified Adviser

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

Revisorer

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

Kontoförande institut

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

Finansiell kalender

2022-02-17	Bokslutskommuniké 2021
V 14 2022	Årsredovisning 2021
2022-05-05	Delårsrapport Q1 2022
2022-05-11	Årsstämma 2022
2022-08-25	Delårsrapport Q2 2022
2022-11-11	Delårsrapport Q3 2022
2023-02-16	Bokslutskommuniké 2022

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

Mikael Rånes
VD

mikael.ranes@amasten.se
+46 70 975 14 63

Mattias Lundgren
CFO

mattias.lundgren@amasten.se
+46 70 396 48 00

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 november 2021 kl. 07.00 CET.



AMASTEN

FASTIGHETS AB

Amasten Fastighets AB (publ)

Besöksadress: Olof Palmes gata 13 A, 111 37 Stockholm

Tel: +46 10 17 89 700

E-mail: info@amasten.se

Hemsida: www.amasten.se