



Samhällsbyggnadsbolaget

Erbjudande till aktieägarna i Amasten Fastighets AB



Danske Bank

Swedbank 

VIKTIG INFORMATION

Den 7 december 2021 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660 ("**SBB**"), att SBB hade förvärvat sammanlagt 361 946 350 stamaktier av serie A ("**Stamaktier**") i Amasten Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556580-2526 ("**Amasten**"), varigenom gränsen för budplikt passerades. Den 20 december 2021 lämnade SBB därför ett budpliktsbud till aktieägarna i Amasten avseende samtliga Stamaktier och preferensaktier av serie B ("**Preferensaktier**") i Amasten i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**" respektive "**Erbjudandehandlingen**"). Per dagen för Erbjudandehandlingen innehar SBB 367 486 994 Stamaktier och 21 000 Preferensaktier i Amasten. Därutöver har SBB en finansiell exponering gentemot 238 460 724 Stamaktier i Amasten via total return swappar (TRS) och aktieutlåning. Stamaktierna och Preferensaktierna är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market ("**Nasdaq First North Premier**").

Informationen i denna Erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Erbjudandehandlingens offentliggörande. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Kollegiets för svensk bolagsstyrning Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens besked och tillämpning av Takeover-reglerna eller tillämplig lag, avser inte SBB, och åtar sig ingen skyldighet att, offentliggöra uppdateringar, revideringar eller tillägg av informationen i denna Erbjudandehandling. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Amasten på sidorna 12 – 78 är baserad på information som offentliggjorts av Amasten och har granskats av Amastens styrelse. SBB garanterar därför inte att informationen här avseende Amasten är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig. Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i denna Erbjudandehandling granskats eller reviderats av revisorer.

De siffror som redovisas i denna Erbjudandehandling har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Erbjudandehandlingen. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("**SEK**") om inget annat anges. "**MSEK**" indikerar miljoner SEK och "**TSEK**" indikerar tusental SEK.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

FRAMTIDSIKRIKTAD INFORMATION

Information i denna Erbjudandehandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom SBB:s och Amastens kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och SBB har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

RESTRIKTIONER

Erbjudandet, i enlighet med de villkor som anges i denna Erbjudandehandling, riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller att registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Distribution av denna Erbjudandehandling och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exempelvis av denna information skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar denna information (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iakta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. SBB avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Denna Erbjudandehandling har inte upprättats av, och inte godkänts av, en "authorised person" som avses i bestämmelse 21 av Financial Services and Markets Act 2000 ("**FSMA**"). Spridningen av denna erbjudandehandling till personer i Storbritannien är undantagen från restriktionerna för finansiell marknadsföring i bestämmelse 21 FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på uppdrag av en juridisk person som hänför sig till en transaktion att förvärva aktier i en juridisk person, och att transaktionens ändamål rimligen kan betraktas som förvärv av daglig kontroll av den juridiska personens verksamhet i enlighet med artikel 62 (försäljning av en juridisk person) i FSMA 2000 (Financial Promotion Order 2005).

Erbjudandet lämnas inte, och denna Erbjudandehandling får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningsedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i något land där Erbjudandet, distribution av denna Erbjudandehandling eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

INNEHÅLL

Erbjudandet till aktieägarna i Amasten	4
Bakgrund och motiv till Erbjudandet.....	6
Villkor och anvisningar	7
Information om SBB, finansiering av Erbjudandet och aktieäggande i Amasten	10
Information om Amasten	12
Historisk finansiell information i sammandrag	14
Aktiekapital och ägarstruktur	20
Amastens styrelse, ledande befattningshavare och revisor	23
Amastens bolagsordning	28
Amastens delårsrapport för perioden januari – september 2021	31
Redogörelse från Amastens styrelse.....	79
Skattefrågor i Sverige.....	80
Vissa definitioner	82
Adresser	83

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Vederlag för Stamaktier	13,30 kronor kontant per Stamaktie
Vederlag för Preferensaktier	350 kronor kontant per Preferensaktie
Acceptfrist	21 december 2021 – 18 januari 2022
Beräknad dag för utbetalning av vederlag	omkring 24 januari 2022

ERBJUDANDET TILL AKTIEÄGARNA I AMASTEN

Den 20 december 2021 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") ett offentligt budpliktserbjudande till aktieägarna i Amasten Fastighets AB (publ) ("Amasten") om att förvärva samtliga stamaktier av serie A ("Stamaktier") och preferensaktier av serie B ("Preferensaktier") i Amasten ("Erbjudandet"). Amastens Stamaktier och Preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Köpoptioner utställda av SBB och ICA-handlarnas Förbund samt konvertibler emitterade av Amasten omfattas inte av Erbjudandet. Innehavare av dessa kommer att ges en skälig behandling enligt Takeover-reglerna. SBB:s stamaktier av serie B och stamaktier av serie D är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Aktieägare av Stamaktier i Amasten erbjuds 13,30 kronor kontant för varje befintlig Stamaktie. Aktieägare av Preferensaktier i Amasten erbjuds 350 kronor kontant för varje befintlig Preferensaktie.¹ SBB kommer inte att höja det erbjudna vederlaget.
- Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 10 271,3 miljoner kronor.²
- Courtage kommer inte att utgå i samband med utbetalningen av vederlag för de av SBB förvärvade Stamaktierna och Preferensaktierna i Amasten enligt Erbjudandet.
- Priset för varje Stamaktie i Erbjudandet innebär en:
 - rabatt om 0,15 procent jämfört med stängningskursen om 13,32 kronor för Stamaktierna på Nasdaq First North Premier den 17 december 2021, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande,
 - premie om 17 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Amasten på Nasdaq First North Premier tio handelsdagar före den 18 november 2021 (vilket var dagen då det offentliggjordes att SBB ingått avtal om förvärv av cirka 35

procent av aktierna och rösterna i Amasten), och

- premie om 23 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Stamaktier på Nasdaq First North Premier trettio handelsdagar före den 18 november 2021 (vilket var dagen då det offentliggjordes att SBB ingått avtal om förvärv av cirka 35 procent av aktierna och rösterna i Amasten).
- Priset för varje Preferensaktie i Erbjudandet innebär en:
 - premie om 0,57 procent jämfört med stängningskursen om 348 kronor för Preferensaktier på Nasdaq First North Premier den 17 december 2021, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande,
 - rabatt om 1 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Preferensaktier på Nasdaq First North Premier tio handelsdagar före 18 november 2021 (vilket var dagen då det offentliggjordes att SBB ingått avtal om förvärv cirka 35 procent av aktierna och rösterna i Amasten), och
 - rabatt om 0,1 procent jämfört med den volymviktade genomsnittliga betalkursen för Preferensaktier på Nasdaq First North Premier trettio handelsdagar före 18 november 2021 (vilket var dagen då det offentliggjordes att SBB ingått avtal om förvärv cirka 35 procent av aktierna och rösterna i Amasten).
- Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 21 december 2021 och avslutas den 18 januari 2022.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDET

För Erbjudandets fullföljande gäller de villkor som anges på sida 7 i denna Erbjudandehandling.

¹ Det erbjudna vederlaget kommer ej att justeras för utdelning om 5,00 kronor per preferensaktie i Amasten med avstämningsdag 10 januari 2022. Det erbjudna vederlaget kommer dock att justeras om Amasten genomför ytterligare utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan redovisning av likvid skett inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen minska med ett motsvarande belopp per Stamaktie och Preferensaktie för varje

sådan ytterligare utdelning eller värdeöverföring som har genomförts av Amasten.

² Exklusive justering av ytterligare utdelning eller annan värdeöverföring som Amasten genomför under erbjudandetiden. Erbjudandets totala värde är baserat på det erbjudna vederlaget för de av Amasten emitterade 751 227 538 Stamaktierna och 800 000 Preferensaktierna.

FINANSIERING

Vederlaget som betalas i samband med Erbjudandet finansieras i sin helhet genom tillgängliga medel och befintliga krediter.

SBB:S AKTIEÄGANDE I AMASTEN

Per dagen för Erbjudandehandlingen äger SBB 367 486 994 Stamaktier och 21 000 Preferensaktier. Detta motsvarar 48,9 procent av aktiekapitalet och rösterna i Amasten. Därutöver har SBB en finansiell exponering gentemot 238 460 724 Stamaktier i Amasten via total return swappar (TRS) och aktieutlåning. Med beaktande av antalet Stamaktier som SBB har en finansiell exponering gentemot motsvarar det 80,6 procent av aktiekapitalet och 80,7 procent av rösterna i Amasten. SBB har under en sexmånadersperiod närmast före den 20 december 2021 förvärvat 479 187 010 Stamaktier och 21 000 Preferensaktier. Stamaktierna har förvärvats till högst 13,30 kronor per Stamaktie och Preferensaktierna har förvärvats till höst 350 kronor per Preferensaktie.

Den 18 november 2021 offentliggjordes att SBB ingått avtal med ICA-handlarnas Förbund Finans AB och Gösta Welandson tillsammans med närstående om att förvärva ICA-handlarnas Förbund Finans AB:s 246 000 000 Stamaktier samt Gösta Welandsons, tillsammans med närståendes, 19 410 754 Stamaktier. Den 24 november 2021 offentliggjordes att SBB ingått avtal med Eiendomsspar AS och Helene Sundt AS om att förvärva Eiendomsspar AS:s 63 909 488 Stamaktier samt Helene Sundt AS:s 18 000 000 Stamaktier.¹ Den 25 november 2021 offentliggjordes att SBB ingått avtal med Verdipapirfondet ODIN Eiendom om att förvärva Verdipapirfondet ODIN Eiendoms 14 626 108 Stamaktier. Ovan nämnda förvärv tillträdde 30 november 2021, varigenom gränsen för budplikt passerades. Vederlaget för förvärvade Stamaktier uppgick till 13,30 kronor.

¹ ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Gösta Welandson med närstående, Eiendomsspar AS, Helene Sundt AS och Expassum AB är berättigade att erhålla ersättning för det fall att SBB innan 31 maj 2022

SBB har den 10 december 2021 från Expassum AB, ett bolag kontrollerat av Bengt Kjell, förvärvat ett bolag som äger 10 000 000 Stamaktier och 21 000 Preferensaktier. Köpeskillingen motsvarade 13,30 kronor per Stamaktie och 350 kronor per Preferensaktie.

SBB kan komma att förvärva, eller vidta åtgärder för att förvärva, aktier eller andra värdepapper i Amasten på annat sätt än genom Erbjudandet. Information om sådana förvärv, eller åtgärder för att förvärva, kommer att offentliggöras enligt tillämpliga regler.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Kollegiets för svensk bolagsstyrning Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens besked och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

INTRESSEKONFLIKTER

Amastens styrelseledamöter Bengt Kjell (ordförande) och Jakob Pettersson deltar inte i Amastens styrelses hantering av eller beslut avseende Erbjudandet på grund av intressekonflikt, då ICA-handlarnas Förbund Finans AB och Expassum AB, ett bolag kontrollerat av Bengt Kjell, har sålt sina aktier i Amasten till SBB för ett pris motsvarande priset i Erbjudandet.

Styrelsen i Amasten har med anledning av Erbjudandet utsett en oberoende budkommitté bestående av styrelseledamöterna Magnus Bakke, Anneli Lindblom, Kristina Sawjani och Peter Wågström som ska utvärdera Erbjudandet. Budkommittén har inom sig utsett Anneli Lindblom till ordförande.

lämnar ett offentligt uppköpserbjudande med ett högre vederlag än 13,30 kronor per Stamaktie och 350 kronor per Preferensaktie.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET

SBB grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa europeiska fastighetsbolaget för social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur. Fastighetsvärdet för portföljen uppgick till 125,0 miljarder kronor den 30 september 2021 med ett hyresvärde om 6,7 miljarder kronor och ett driftnetto om 4,5 miljarder kronor. Fastigheternas direktavkastning uppgick per samma datum till 4,0 procent och den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 1,1 procent. Bostäder utgjorde 26 procent av SBB:s fastighetsvärde per 30 september 2021, antal lägenheter i förvaltning uppgick till cirka 18 000 och antal lägenheter i byggrätts- och produktionsportföljen uppgick till cirka 64 000 inklusive JV-samarbeten.

SBB har under en längre tid varit aktieägare i Amasten. Genom Erbjudandet avser SBB att stärka sin position som den ledande ägaren och förvaltaren av svenska hyresrätter ytterligare. Då bostäder är en del av SBB:s kärnverksamhet kommer Amasten att vara en integrerad del av SBB:s verksamhet. Amastens fastighetsvärde uppgick till cirka 13,3 miljarder kronor den 30 september 2021 med cirka 7 800 lägenheter i förvaltning. Erbjudandet är i linje med SBB:s tillväxtstrategi och en del i målet om ett fastighetsvärde om minst 300 miljarder kronor år 2026. SBB avser att fortsätta förvalta de tillgångar Amasten äger samt fortsätta att utveckla Amastens projektportfölj om cirka 4 400 lägenheter. I linje med SBB:s value-add-strategi kan dock fastigheter som bedöms vara färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav komma att avyttras.

Utöver en starkt marknadsposition bedömer SBB att det finns synergier inom förvaltning, fastighetsutveckling, finansiering och central administration. SBB är i dag verksamma på flera av de orter Amasten förvaltar hyresrätter. Amasten har en stor projektportfölj om cirka 4 400 lägenheter i bland annat Stockholm, Sundsvall och Nyköping och SBB:s organisation och relationer kommer att positivt påverka möjligheterna att realisera denna projektportfölj. Vidare bedöms de finansiella kostnaderna i Amasten kunna sänkas till SBB:s nivå. Den 30 september 2021 uppgick den genomsnittliga räntekostnaden för Amasten och SBB till 1,5 respektive 1,1 procent. SBB anser även att det finns ytterligare värdeskapande potential att realisera främst genom stordriftsfördelar och synergier hänförliga till kostnader för central administration.

Integrationen av Amasten i SBB kommer sannolikt att innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar. Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Erbjudandets genomförande efter noggrann utvärdering. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende Amastens anställda och ledning eller den nuvarande organisationen, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Amasten bedriver sin verksamhet. Det åligger Amastens styrelse att senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet. Sådant offentliggörande förväntas därmed ske senast den 4 januari 2022.

I övrigt hänvisas till informationen som finns i denna Erbjudandehandling, vilken har upprättats av styrelsen för SBB med anledning av Erbjudandet. Styrelsen för SBB försäkrar att, såvitt styrelsen vet, uppgifterna avseende SBB överensstämmer med de faktiska förhållandena. Styrelsen för Amasten har medverkat till upprättandet av samt, i enlighet med uttalandet på sida 79, granskat informationen om Amasten på sidorna 12 – 78 i denna Erbjudandehandling.

Stockholm den 20 december 2021

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

SBB erbjuder aktieägarna i Amasten att överlåta aktier i Amasten till SBB. Såsom vederlag erbjuder SBB 13,30 kronor per Stamaktie och 350 kronor per Preferensaktie i Amasten. Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 10 271,3 miljoner kronor.¹

Courtage kommer inte att debiteras i samband med Erbjudandet.

Det erbjudna vederlaget kommer ej att justeras för utdelning om 5,00 kronor per Preferensaktie i Amasten med avstämningsdag 10 januari 2022. Det erbjudna vederlaget kommer dock att justeras om Amasten genomför ytterligare utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan utbetalning av vederlag skett inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen minskas med ett motsvarande belopp per Stamaktie och Preferensaktie för varje sådan ytterligare utdelning eller värdeöverföring som har genomförts av Amasten.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Fullföljande av Erbjudandet är endast villkorat av att samtliga erforderliga godkännanden från relevanta konkurrensmyndigheter erhålles i varje enskilt fall på villkor som är acceptabla för SBB. Enligt SBB:s bedömning kräver Erbjudandet godkännande från konkurrensrättsliga myndigheter i Sverige. Beslut om sådant godkännande förväntas meddelas senast 17 januari 2022.

SBB förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att ovanstående villkor inte uppfylls eller kan uppfyllas och den bristande uppfyllelsen är en väsentlig betydelse för SBB:s förvärv av Amasten.

SBB förbehåller sig rätten att helt eller delvis frångå villkoret enligt ovan i enlighet med tillämpliga lagar, regler och föreskrifter.

SBB kan under acceptfristen för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva aktier i Amasten. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i

överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

ACCEPT

Aktieägare i Amasten vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 21 december 2021 till och med den 18 januari 2022 klockan 15.00, kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera anmälningssedeln med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln och sända in anmälningssedeln till:

Swedbank AB (publ)

Emissioner C66

SE-105 34 Stockholm

Sverige

Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att lämnas utan avseende.

Anmälningssedeln måste sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Swedbank, Emissioner tillhanda senast klockan 15.00 den 18 januari 2022. För att kunna acceptera Erbjudandet måste aktierna i Amasten vara bokförda på aktieägarens VP-konto senast den 18 januari 2022.

Förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert kommer att skickas till direktregistrerade aktieägare vars innehav i Amasten är registrerat hos Euroclear Sweden den 20 december 2021. Värdepapperskontot ("VP-konto") och uppgifter om aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Rättighetsinnehavare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat.

¹ Exklusive justering av ytterligare utdelning eller annan värdeöverföring som Amasten genomför under erbjudandetiden. Erbjudandets totala värde är baserat på det erbjudna vederlaget för

de av Amasten emitterade 751 227 538 Stamaktierna och 800 000 Preferensaktierna.

FÖRVALTARREGISTRERAT INNEHAV

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat kommer inte att erhålla förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert. Accept ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

PANTSATT INNEHAV

Om aktierna i Amasten är pantsatta måste även panthavaren fylla i och underteckna anmälningssedeln som lämnas in och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet när berörda värdepapper i Amasten ska levereras till SBB.

ERBJUDANDEHANDLING OCH ANMÄLNINGSEDEL

Erbjudandehandling och anmälningssedel kommer att hållas tillgängliga på SBB:s webbplats (corporate.sbbnorden.se) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt).

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET

Offentliggörande av utfall kommer ske genom pressmeddelande snarast möjligt efter acceptfristens slut och beräknas ske omkring den 19 januari 2022.

RÄTT TILL FÖRLÄNGNING AV ERBJUDANDET

SBB förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet. En eventuell förlängning av acceptfristen kommer inte att medföra en fördröjning av utbetalningen av likvid till de aktieägare som redan accepterat Erbjudandet annat än vid en förlängning föranledd av konkurrensmyndighets handläggning. Meddelande om sådan förlängning av acceptfristen för Erbjudandet kommer i så fall att offentliggöras genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

ÅTERKALLELSE AV ACCEPT

Aktieägare som har accepterat Erbjudandet har rätt att återkalla lämnade accepter. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Swedbank, Emissioner tillhanda (adress under avsnittet "Accept" ovan) innan SBB har offentliggjort att villkoret för

Erbjudandet har uppfyllts eller om sådant offentliggörande inte sker under acceptfristen, senast klockan 15.00 den sista dagen av acceptfristen. Kvarstår villkoret för Erbjudandet som SBB har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla given accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktion från förvaltaren.

BEKRÄFTELSE OCH ÖVERFÖRING AV AKTIER I AMASTEN TILL SPÄRRADE VP-KONTON

Efter det att Swedbank har mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktier i Amasten att överföras till ett för varje aktieägare i Amasten nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto, i aktieägarens namn. Som bekräftelse på detta sänds en VP-avi ut som visar insättningen på apportkontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

UTBETALNING AV VEDERLAG

Utbetalning av likvid beräknas kunna påbörjas omkring den 24 januari 2022 för de som har accepterat Erbjudandet. I samband med utbetalning av likvid bokas aktierna i Amasten ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till innehavarens VP-konto där aktierna i Amasten fanns registrerade. Innehavare som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto, eller vars avkastningskonto är ett bankgiro eller plusgiro, sker utbetalning genom utbetalningsavi. Observera att även om aktierna i Amasten är pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot eller enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

TVÅNGSINLÖSEN OCH AVNOTERING

Skulle Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att SBB i samband med Erbjudandet eller på annat

sätt blir ägare till aktier motsvarande mer än nittio (90) procent av totala antalet aktier i Amasten kan SBB komma att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Amasten i enlighet med tillämpliga regler i aktiebolagslag (2005:551). SBB avser i sådana fall även att verka för att Stamaktierna samt Preferensaktierna i Amasten avnoteras från Nasdaq First North Premier.

VIKTIG INFORMATION ANGÅENDE NID OCH LEI

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU ("**MiFID II**") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. För investerare som enbart har svenskt medborgarskap är NID-nummret detsamma som landskoden "SE" följt av personnumret. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som accepterar Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också

förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks webbplats eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

ÖVRIG INFORMATION

Swedbank är emissionsinstitut i Erbjudandet, vilket innebär att Swedbank utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet ("**Deltagaren**") betraktas som kund hos Swedbank. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Swedbank har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet eller om Deltagaren har existerande kundförhållande med Swedbank. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept i Erbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

FRÅGOR OM ERBJUDANDET

Vid frågor rörande anmälan, vänligen kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477. Information finns också tillgänglig på SBB:s webbplats (corporate.sbbnorden.se) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt).

INFORMATION OM SBB, FINANSIERING AV ERBJUDANDET OCH AKTIEÄGANDE I AMASTEN

INFORMATION OM SBB

SBB är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige. SBB bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. SBB:s säte är i Stockholm, Sverige. SBB:s stamaktier av serie B och serie D är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap, under kortnamnen "SBB B" respektive "SBB D".

SBB är Nordens största fastighetsbolag inom social infrastruktur. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och hyresreglerade bostäder samt bedriva ett aktivt projekt- och fastighetsutvecklingsarbete för att utveckla ny social infrastruktur. Bolaget förvaltar en fastighetsportfölj med tillgångar i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett marknadsvärde om 125,0 miljarder kronor per 30 september 2021. Som andel av fastighetsvärdet utgjorde Sverige 77 procent, Norge 14 procent, Finland 8 procent och Danmark 1 procent. Hyresvärdet uppgick till 6,7 miljarder kronor och driftnettot uppgick till 4,5 miljarder kronor enligt aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2021. Fastigheternas direktavkastning uppgick per samma datum till 4,0 procent och den genomsnittliga räntekostnaden uppgick 1,1 procent. Av fastighetsvärdet, utgjorde samhällsfastigheter 68 procent, bostäder 26 procent samt övrigt 6 procent.

Koncernen genererar större delen av sina intäkter från förvaltningen av dess portfölj av fastigheter inom social infrastruktur, vilken inkluderar (i) samhällsfastigheter, såsom äldreboenden, skolor och LSS-boenden i Sverige, Norge, Finland och Danmark, (ii) reglerade hyresrätter i Sverige, och (iii) ytterligare återkommande intäktsströmmar från renoveringar, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Hyresintäkterna utgörs av långa kontrakterade intäkter från framförallt nordiska stater, kommuner och regioner samt från svenska reglerade hyresrätter. Cirka 98 procent av intäkterna kommer från samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter – social infrastruktur. För samhällsfastigheterna uppgick den genomsnittliga kontraktstiden till 9 år per 30 september 2021.

SBB:s affärsmodell bygger på aktiv förvaltning av fastighetsbeståndet för att generera ett stabilt kassaflöde. Utöver fastighetsförvaltning kompletteras affärsmodellen med tre value-add-strategier, vilka utgörs av byggrättsutveckling och nyproduktion, investeringar i befintligt bestånd samt värdeskapande transaktioner. Med affärsmodellen skapar SBB långsiktiga och hållbara aktieägarvärden genom en hög riskjusterad årlig avkastning. Byggrättsutveckling och nyproduktion sker genom framtagande av byggrätter och utveckling av kassaflödesfastigheter för egen förvaltning med ett årligt resultatmål om 2 000 till 2 500 mkr. Investeringar i befintligt bestånd sker i huvudsak genom standardhöjande lägenhetsrenoveringar och hyresgäst Anpassningar för samhällsfastigheter med ett årligt resultatmål om 600 mkr. Den sista value-add-strategin, värdeskapande transaktioner, innefattar både förvärv och avyttring av fastigheter. SBB arbetar löpande med att avyttra fastigheter som bedöms vara färdigutvecklade eller som ej bedöms som kärninnehav. Försäljning av sådana fastigheter innebär kapitalåtervinning och frigör resurser för ytterligare förvärv, vilket innebär att kvaliteten i beståndet successivt höjs.

SBB:s finansiella mål inkluderar följande:

- Generera tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie A och B som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år
- Generera en intjäning från fastighetsutveckling om i genomsnitt 2 000 till 2 500 mkr per år över en femårsperiod
- Belåningsgrad lägre än 50 procent
- Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent
- Räntetäckningsgrad om lägst 3,0 gånger

- Uppnå en BBB+ rating på kort sikt och A- på lång sikt

SBB:s operationella mål inkluderar följande:

- Ett fastighetsbestånd om 300 mdkr till år 2026
- Hela verksamheten ska vara klimatpositiv till år 2030
- Renovering av minst 600 lägenheter per år

Ytterligare information om SBB finns tillgänglig på bolagets webbplats, (corporate.sbbnorden.se).

FINANSIERING

Vederlaget som betalas i samband med Erbjudandet finansieras i sin helhet genom tillgängliga medel och befintliga krediter.

SSB:S AKTIEÄGANDE I AMASTEN

Se avsnitt "*Erbjudandet till aktieägarna i Amasten – SBB:s aktieäande i Amasten*" för en beskrivning av SBB:s aktieäande i Amasten.

INFORMATION OM AMASTEN

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av Amasten. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentlig tillgänglig information, huvudsakligen hämtad från Amastens hemsida, årsredovisning avseende räkenskapsåret 2020 och delårsrapporten 1 januari – 30 september 2021, och har granskats av styrelsen i Amasten (se avsnittet "Redogörelse från Amastens styrelse" på sidan 79).

AMASTENS HISTORIA I KORTHET

Den 28 januari 2013 började Amastens aktie handlas på Nasdaq First North. Mellan 2014 och 2016 slutfördes flertalet förvärv där fyra större förvärv genomfördes under 2016. Amasten genomförde sedan ett listbyte och upptogs till handel på Nasdaq First North Premier under juli 2016. Under 2017 arbetade Amasten med ett flertal åtgärder för att förbättra lönsamheten i koncernen där förvaltningsorganisationen omstrukturerades från att vara extern till en intern organisation och beslut fattades att även ekonomiorganisationen skulle vara intern från och med 2018. Under 2018 slutfördes ett större antal förvärv och avyttringar där Amastens fastighetsbestånd till större grad koncentrerades till större städer med tillväxt, ett differentierat näringsliv och utbildning på högskolenivå. Detta skifte fortsatte även in i 2019 där beståndet centraliserades till Stockholm och större regionstäder. Under 2020 och 2021 har Amasten fortsatt sin förvävsagenda och förvärvat bostäder samt startat nyproduktionsprojekt i Sundsvall, Ulricehamn, Uddevalla, Vänersborg, Trollhättan, Falun, Gävle, Köping och Katrineholm.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger bostäder för långsiktigt ägande i svenska tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet är indelat i fyra hubbar; Norr, Öst, Mitt och Väst med bostäder i orter så som exempelvis Sundsvall, Finspång, Nynäshamn, Gävle, Tranås, Nyköping, Motala, Norrköping, Örebro, Karlstad, Upplands Väsby, Karlskoga, Alingsås och Skövde. Per 30 september 2021 omfattade Amastens fastighetsbestånd 234 fastigheter med en uthyrningsbar area om 658 149 kvadratmeter. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 13 314 miljoner kronor och hyresvärdet uppgick till 795 miljoner kronor. Antalet anställda i koncernen uppgick per 30 september 2021 till 114 personer.

FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

Amastens ambition är att finnas där Sverige växer. Den 30 september 2021 bestod Amastens fastighetsbestånd av 7 689 lägenheter fördelat på 234 fastigheter med en uthyrningsbar area om 658 149 kvadratmeter och ett sammanlagt värde om 13 314 miljoner kronor. Dessa fastigheter finns utspridda i ett flertal städer som delas in i fyra hubbar; Norr, Öst, Mitt samt Väst. Vid utgången av det tredje kvartalet 2021 utgjorde Norr cirka 19,3 procent av den totala uthyrbara arean, Öst cirka 24,8 procent, Mitt cirka 40,1 procent och Väst cirka 15,8 procent. Per 30 september 2021 utgjorde Norr cirka 20,4 procent av fastighetsvärdet exklusive projektportföljen, Öst cirka 30,5 procent, Mitt cirka 34,1 procent och Väst cirka 15 procent.

INTÄKTSSTRÖMMAR

Amastens kunder är i huvudsak privatpersoner som är hyresgäster i Amastens bostadsfastigheter på någon av de orter där Amasten bedriver verksamhet. Amasten har även ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler, kontor och dylikt. En stor andel bostäder reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt kassaflöde. Vid utgången av det tredje kvartalet 2021 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 12 777. Bostäder omfattade 7 446 hyresavtal med en sammantagen årshyra om 598 miljoner kronor. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 497 hyreskontrakt med en årshyra om 143 miljoner kronor. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa avtal uppgick till 4,4 år. Ingen enskild hyresgäst svarade för mer än 1,5 procent av förväntade hyresintäkter och den största icke statliga eller kommunala hyresgästen svarade för 1,5 procent av förväntade hyresintäkter. Den sammanlagda årshyran för uthyrda parkeringsplatser och förråd uppgick till 19 miljoner kronor, fördelat på 4 834 hyresavtal.

STRATEGI

Amastens strategi är att öka fastighetsbeståndet 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.

Som en del av den värdeskapande förvaltningen arbetar Amasten aktivt med att renovera befintligt fastighetsbestånd för att höja intäkter och sänka löpande underhållskostnader. Nyproduktion av bostäder sker i huvudsak genom Riki-konceptet av prefabricerade moduler. Konceptet har stort fokus på hög standard och baseras på industriella metoder istället för att bygga allt på plats.

UTDELNINGSPOLICY, FINANSIELLA MÅL OCH RISKBEGRÄNSNINGAR

Amastens styrelse antog den 7 april 2021 nedan finansiella mål avseende tillväxt i fastighetsbestånd och antal produktionsstartade lägenheter och uppdaterade samtidigt Amastens riskbegränsningar och utdelningspolicy.

Amastens finansiella mål

- Fastighetsbeståndet ska vid utgången av 2023 uppgå till 20 miljarder kronor.
- Under perioden 2021–2023 ska minst 2 000 lägenheter produktionsstartats.
- Avkastningen på eget kapital skall i genomsnitt över en femårsperiod uppgå till 15 procent.

Riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående finansiella information avseende Amasten har hämtats från de reviderade årsredovisningarna för räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020 samt den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2021 med jämförelsetal för den motsvarande perioden 1 januari – 30 september 2020. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådets finansiell rapportering rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Koncernredovisningen för 2018, 2019 och 2020, har publicerats på Amastens webbplats, www.amasten.se. Delårsrapporten för 1 januari – 30 september 2021, som har inkluderats på sidorna 31 - 78 i Erbjudandehandlingen, har granskats av Amastens revisor.

RESULTATRÄKNING FÖR AMASTEN-KONCERNEN

Koncernens resultaträkning ¹					
Mkr	Perioden 1 januari–30 september		Perioden 1 januari–31 december		
	2021 ²	2020 ²	2020 ³	2019 ³	2018 ⁴
Hysesintäkter	501	353	502	398	276
Fastighetskostnader	-245	-163	-237	-206	-139
Driftöverskott	255	190	265	192	137
Central administration	-45	-28	-42	-35	-34
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande poster	1	1	1	3	1
Räntekostnader och liknande poster	-79	-51	-74	-89	-65
Förvaltningsresultat fastigheter	133	111	150	71	40
Intäkter bostadsproduktion	272	-	87	70	-
Kostnader bostadsproduktion	-297	0	-97	-73	-
Förvärvskostnader	-	-	-16	-	-
Omstrukturingskostnader	-13	-	-	-	-
Resultat från försäljning utvecklingsprojekt	27	-	-	-	-
Resultat bostadsproduktion	-11	0	-25	-3	0
Resultat från andelar i intressebolag	0	10	6	16	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	553	485	566	436	193
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	9	-6	-4	-5	-
Värdeförändring finansiella placeringar	10	-	32	-	-
Resultat före skatt	693	600	725	515	231
Skatt	-170	-122	-151	-91	-19
Periodens resultat	523	478	574	424	212
Övrigt totalresultat	0	-	-	-	-
Periodens totalresultat	523	478	574	424	212
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	523	477	574	424	-

¹ Uppställningsformen i Koncernens rapport över totalresultat har förändrats i årsredovisningen för 2020 för att bättre redovisa resultatet för Amastens segment fastighetsförvaltning respektive bostadsproduktion, vilket har inneburit omklassificering av vissa poster för helår 2019 och helår 2018 för jämförbara resultaträkningar.

² Hämtat från delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2021.

³ Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

⁴ Hämtat från årsredovisningen 2018 med vissa justeringar till följd av omklassificeringen.

Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-	-	
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	511	465	558	408	196
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,72	0,76	1,04	1,34	1,12
Periodens resultat per stamaktier efter utspädning*, kr	0,72	0,74	1,04	1,28	1,03

* Utspädningen avser utestående incitamentsprogram.

BALANSRÄKNING FÖR AMASTEN-KONCERNEN

Koncernens balansräkning

Mkr	30 september		31 december		
	2021 ¹	2020 ¹	2020 ²	2019 ²	2018 ³
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	23	24	24	24	28
Förvaltningsfastigheter	13 314	8 948	9 966	6 431	3 592
– <i>varav pågående nyproduktion</i>	-	-	772	141	-
Nyttjanderätter	36	-	28	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	10	4	4	4	1
Andelar i intressebolag	-	296	-	123	77
Andelar i Joint Venture	16	-	54	-	-
Fordringar på Joint Venture	0	-	123	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	73	54	199	74	79
Summa anläggningstillgångar	13 473	9 326	10 396	6 656	3 776
Varulager	411	0	732	-	1
Kundfordringar	210	20	72	7	8
Skattefordran	-	-	2	-	-
Fordringar på Joint Venture	-	-	9	-	-
Övriga fordringar	313	89	237	67	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57	54	33	24	23
Likvida medel	160	538	674	122	109
Summa omsättningstillgångar	1 151	701	1 759	220	189
SUMMA TILLGÅNGAR	14 624	10 027	12 155	6 876	3 965
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital	747	615	679	457	178
Övrigt tillskjutet kapital	5 096	4 106	4 485	3 133	1 957
Balanserade vinstmedel	535	-69	28	-530	-938
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 379	4 652	5 192	3 059	-
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	13	-	-
Summa eget kapital	6 379	4 652	5 206	3 059	1 197
Uppskjuten skatteskuld	478	282	333	164	97
Konvertibelt förlagslån	19	3	3	4	-
Övriga räntebärande skulder	5 806	3 274	4 321	2 500	1 321
Finansiella derivatinstrument	0	11	9	5	-
Övriga skulder	34	1	25	1	2
Summa långfristiga skulder	6 337	3 571	4 692	2 675	1 419
Räntebärande skulder	1 471	1 507	1 800	997	1 184
Leverantörsskulder	108	74	68	25	34
Skatteskuld	38	13	31	0	4
Förskott från kunder	-	-	5	-	-
Avsättningar	15	-	39	-	-
Övriga skulder	140	85	172	44	58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	125	142	75	68
Summa kortfristiga skulder	1 908	1 804	2 257	1 142	1 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 624	10 027	12 155	6 876	3 965

¹ Hämtat från delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2021.

² Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

³ Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2018.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR AMASTEN-KONCERNEN

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Perioden 1 januari–30 september		Perioden 1 januari–31 december		
	2021 ¹	2020 ¹	2020 ²	2019 ²	2018 ³
Driftsöverskott	255	190	265	192	137
Central administration	-45	-28	-58	-35	-34
Återläggning av avskrivningar	1	1	2	2	1
Bostadsutveckling	-10	-1	-10	-3	0
Övriga rörelseintäkter	-	-	0	0	0
Betald ränta	-73	-52	-76	-88	-63
Betald skatt	-17	-6	-1	-9	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	112	104	124	59	37
Förändring av varulager	47	-	-	-	-
Förändringar rörelsefordringar	-237	-51	-38	-37	-42
Förändringar rörelseskulder	-30	134	92	-14	71
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107	187	178	7	66
Förvärv av dotterbolag, erhållen kassa	-	-	206	-	-
Förvärv av immateriella rättigheter	-	-	-	4	-28
Investering i befintliga fastigheter	-564	-620	-771	-390	-131
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 881	-1 452	-2 224	-2 415	-610
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	40	34	1 682	497
Förvärv av andelar i intressebolag	-34	-162	-162	-31	-77
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-12	-	-26	-4	-79
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	270	19	19	9	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	-8	-1	-1	-5	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 229	-2 176	-2 926	-1 150	-429
Emission - stamaktier	656	1 131	1 210	175	-
Utdelning - preferensaktier	-12	-12	-16	-16	-16
Långfristiga ej räntebärande skulder	6	0	0	0	0
Upptagna lån	3 395	2 180	3 070	5 147	929
Amortering av lån	-2 223	-894	-964	-4 150	-638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 822	2 405	3 300	1 155	275
Periodens kassaflöde	-514	416	552	13	-88
Likvida medel vid periodens början	674	122	122	109	197
Likvida medel vid periodens slut	160	538	674	122	109

¹ Hämtat från delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2021.

² Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

³ Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2018.

NYCKELTAL

Nyckeltal

	Perioden 1 januari–30 september		Perioden 1 januari–31 december		
	2021 ¹	2020 ²	2020 ³	2019 ⁴	2018 ⁵
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Hysesintäkter, mkr	501	353	502	398	276
Driftsöverskott, mkr	255	190	265	192	137
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	132	111	150	71	40
Direktavkastning, %	3,2	3,5	3,4	3,9	4,1
Värdeförändringar fastighet, mkr	553	485	566	436	193
Periodens resultat, mkr	523	477	574	424	212
Verkligt värde fastigheter, mkr	13 314	8 948	9 966	6 431	3 592
Fastigheter exklusive nyproduktion, mkr	12 192	8 362	9 194	6 290	3 592
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	18 524	16 615	16 736	15 536	11 460
Antal lägenheter	7 809	5 821	6 259	4 666	2 936
Uthyrningsbar area, kvm	658 149	503 315	549 352	404 901	312 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	93	91
Överskottsgrad, %	51	54	53	48	49
FINANSIELLA UPPGIFTER					
Avkastning på eget kapital, %	12,2	16,8	13,9	19,9	20,1
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-107	187	178	7	66
Belåningsgrad, %	51,5	45,7	49,2	50,9	63,9
Medelränta, %	1,5	1,6	2,2	1,7	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	2,9	2,1	1,6
Soliditet, %	43,6	46,4	42,8	44,5	30,2
AKTIERELATERADE UPPGIFTER, KR/STAMAKTIE					
Förvaltningsresultat fastigheter	0,17	0,20	0,25	0,18	0,15
Periodens resultat*	0,72	0,90	1,04	1,34	1,23
Eget kapital	8,28	7,24	7,38	6,27	5,70
Substansvärde	8,92	7,72	7,88	6,64	6,25
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	15,5	17,7	18,70	6,20	22,30

* Baserat på genomsnittligt antal Stamaktier under perioden.

¹ Hämtat från delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2021.

² Hämtat från delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2020.

³ Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

⁴ Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

⁵ Hämtat från årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

Nyckeltal	Definition	Syfte
FASTIGHETSRELATERADE		
Direktavkastning	Driftöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter	Fastigheternas förmåga att generera avkastning
Driftöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter i relation till hyresvärde	Nyttjandegrad och effektivitetsmått för uthyrningen
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration	
Förvaltningsresultat	Driftöverskott 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 intäktspotential
Överskottsgrad	Driftöverskott 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 summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar, andelar i och fordran på joint venture, andelar i intressebolag och varulager	Koncernens finansiella risk
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader	
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	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån	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.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

AKTIER OCH ANDRA AKTIERELATERADE VÄRDEPAPPER

Aktier och aktiekapital

Antalet aktier i Amasten uppgår till 752 027 538, fördelat på 751 227 538 Stamaktier och 800 000 Preferensaktier. Aktiekapitalet uppgår per dagen för denna Erbjudandehandling till 752 027 538 kronor. Aktiernas kvotvärde är 1 krona per aktie.

Amastens Stamaktier och Preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Premier. Stamaktiernas ticker är AMAST och dess ISIN-nummer SE0005034550. Preferensaktiernas ticker är AMAST PREF och dess ISIN-nummer är SE0005933322. Förutom som anges i avsnittet "– Konvertibler" nedan finns per dagen för denna Erbjudandehandling inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler vilka berättigar innehavaren till aktier i Amasten.

Stamaktierna berättigar till en (1) röst per aktie och Preferensaktierna berättigar till en tiondel (1/10) röst per aktie. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem kronor per Preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo kronor per år.

Konvertibler

Bolagsstämman i Amasten beslutade den 7 december 2018 att uppta ett konvertibelt lån om högst 12 000 000 kronor genom emission av högst 240 konvertibler riktad till samtliga anställda, förutom de som ingick i ledningsgruppen, i Amasten-koncernen ("**Konvertibler 2018/2022**"). Sammanlagt tecknades Konvertibler 2018/2022 för 3 950 000 kronor. Konverteringskursen för Konvertibler 2018/2022 har fastställts till 6,30 kronor. Konvertering till Stamaktier kan äga rum varje år från och med år 2019 och fram till och med år 2022 under konverteringsperioden 20 november fram till och med den 10 december. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om

4,5 procent. Per dagen för Erbjudandehandlingen finns det utestående Konvertibler 2018/2022 till ett nominellt belopp om 3 350 000 kronor, vilket vid full konvertering motsvarar 531 746 Stamaktier.

Bolagsstämman i Amasten beslutade den 23 mars 2021 att uppta ett konvertibelt lån om sammanlagt högst 28 400 000 kronor genom emission av högst 568 konvertibler riktad till samtliga anställda i Amasten-koncernen ("**Konvertibler 2021/2024**"). Sammanlagt tecknades Konvertibler 2021/2024 för 15 600 000 kronor. Konverteringskursen för Konvertibler 2021/2024 har fastställts till 11,40 kronor. Konvertering till Stamaktier kan äga rum varje år från och med år 2023 och fram till och med år 2024 under konverteringsperioden 10 november fram till och med den 10 december. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 3,7 procent. Per dagen för Erbjudandehandlingen finns det utestående Konvertibler 2021/2024 till ett nominellt belopp om 15 600 000 kronor, vilket vid full konvertering motsvarar 1 368 421 Stamaktier.

Konvertibler utgivna av Amasten omfattas inte av Erbjudandet. Innehavare av konvertibler kommer att ges en skälig behandling enligt Takeover-reglerna.

Köptioner

Under februari 2021 förvärvade VD Mikael Rånes 4 000 000 köptioner och vice VD/CFO Mattias Lundgren förvärvade 3 000 000 köptioner berättigande till lika många aktier i Amasten. Optionerna tilldelades till lika delar från de två ägarbolagen ICA-handlarnas Förbund och SBB efter erlagt vederlag avseende den totala optionspremien. Optionerna berättigar inte till utdelning eller rösträtt. Det beräknade värdet på tilldelningsdagen var 0,89 kronor per option vilket var samma pris som optionerna förvärvades för. Värdet har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Köptioner utställda av SBB och ICA-handlarnas Förbund omfattas inte av Erbjudandet. Innehavare av sådana köptioner kommer att ges en skälig behandling enligt Takeover-reglerna.

AMASTENS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 NOVEMBER 2021

Per 30 november 2021 uppgick antalet aktieägare i Amasten till 13 429. De tio största aktieägarna per 30 november 2021 framgår av tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier		Andel av (%)	
	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital	Röster
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	347 968 196	-	46,3	46,3
BMO Global Asset Management	11 344 575	-	1,5	1,5
Bengt Kjell	10 000 000	23 000	1,3	1,3
Fidelity Investments (FMR)	8 735 613	-	1,2	1,2
The Phoenix Holdings Ltd	7 650 000	-	1,0	1,0
SEB Fonder & Liv	5 320 450	-	0,7	0,7
Mikael Rånes	3 474 742	-	0,5	0,5
PEG Capital Partners AB	3 500 000	-	0,5	0,5
Avanza Pension	2 745 812	65 567	0,4	0,4
Swedbank	2 560 025	5 175	0,3	0,3
Övriga aktieägare	347 928 125	706 258	46,3	46,3
Totalt	751 227 538	800 000	100	100

BEMYNDIGANDEN

Vid Amastens årsstämma som hölls den 20 maj 2021 beslutades att för tiden intill slutet av nästa årsstämma bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om; nyemission av Stamaktier och/eller Preferensaktier, mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest med villkor inom ramen för Amastens angivna aktiekapital. Genom beslut med stöd av bemyndigandet ska sammanlagt högst så många aktier kunna ges ut vid nyemission av aktier som motsvarar tjugo procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman. Styrelsen ska kunna fatta beslut om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Syftet med bemyndigandet är att öka Bolagets finansiella flexibilitet och styrelsens handlingsutrymme. Beslutar styrelsen om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet vara att möjliggöra extern kapitalanskaffning för finansiering av Bolagets verksamhet eller förvärv av andra företag och verksamheter.

Emissionskursen ska vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde

med, i förekommande fall, marknadsmässig emissionsrabatt.

AKTIEÄGARAVTAL

Amastens styrelse har inte kännedom om några betydelsefulla överenskommelser mellan större aktieägare i Amasten eller mellan större aktieägare och SBB eller Amasten.

VÄSENTLIGA AVTAL

Vissa av Amastens kreditavtal innehåller sedvanliga bestämmelser om ägarförändring, och kan därmed komma att sägas upp i händelse av en betydande ägarförändring i Amasten. I övrigt finns inga väsentliga avtal vilka Amasten är part i och som skulle kunna påverkas, ändras, eller sägas upp till följd av att kontrollen över Amasten förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbudande.

Amastens VD och vice VD/CFO är berättigade till avgångsvederlag efter avslutad anställning uppgående till sex månadslöner. Därutöver finns det inga avtal mellan Amasten och styrelseledamöter eller anställda som föreskriver ersättningar om dessa säger upp sig, sägs upp utan skälig grund eller om deras anställning

upphör som följd av ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktier i Amasten.

AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM

Förutom vad som anges i avsnittet "*Konvertibler*" ovan finns det per dagen för denna Erbjudandehandling inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Amasten.

AMASTENS STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse¹

Oberoende i förhållande till

Namn	Befattning	Ledamot i Amasten sedan	Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Bengt Kjell	Styrelseordförande	2019	Ja	Ja
Magnus Bakke	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Anneli Lindblom	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Jakob Pettersson	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Kristina Sawjani	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Peter Wågström	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja

BENGT KJELL

Född 1954. Styrelseledamot sedan 2019 och styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i ersättningsutskottet sedan 2020.

Utbildning och erfarenhet:

Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm. Bengt har lång erfarenhet av styrelsearbete i bland annat noterade fastighetsbolag, samt erfarenhet från arbete som auktoriserad revisor, CFO, vice VD och investeringsansvarig samt som VD.

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i Expassum AB och Osby Vitvaror AB. Styrelseledamot i Indutrade AB, Pandox AB, Logistea AB, Dunkers stiftelser med bolag, Aktiebolaget Industrivärden och Långebro Förvaltning AB. Tidigare bland annat styrelseordförande i SSAB AB, Hemfosa Fastigheter AB, Nyfosa AB, Valerum Fastighets AB och styrelseledamot i ICA Gruppen Aktiebolag, SSM Holding AB och Swegon Group AB.

Aktieäggande i Amasten²:

-

¹ Innehav i Amasten per 30 november 2021 (om inte annat anges). Inkluderar innehav genom närstående.

² Expassum AB, ett bolag kontrollerat av Bengt Kjell, har efter den 30 november 2021 sålt ett bolag som äger 10 000 000 Stamaktier och 21 000 Preferensaktier och Bengt Kjell äger därefter inga aktier i Amasten.

MAGNUS BAKKE

Född 1962. Styrelseledamot sedan 2018 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2018.

- Utbildning och erfarenhet:** Studier vid Handelshögskolan Stockholm. Lång erfarenhet av kapitalmarknaden, i huvudsak som aktieförvaltare. Magnus har bland annat varit aktiechef på Swedbank Robur och portföljförvaltare på Alecta. Idag är Magnus verksam inom kapitalförvaltning och företagsrådgivning via eget bolag.
- Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot och ägare av Barocco Capital AB och Hovallen Egendoms AB. Tidigare bland annat styrelseledamot i Port Capital Holding AB och VD och styrelseledamot i Port Capital AB, styrelseledamot i EcoDataCenter i Dalarna AB, EcoDC Falun AB, EcoDC Stockholm AB, EcoDataCenter Sweden AB och FORTLAX AB.
- Aktieäggande i Amasten:** Magnus Bakke innehar 506 290 Stamaktier i Amasten.

ANNELI LINDBLOM

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2020 och ordförande i revisionsutskottet sedan 2020.

- Utbildning och erfarenhet:** Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm. Anneli har lång erfarenhet som CFO inom tjänstesektorn. Tidigare CFO för Cabonline Group Holding AB (publ), CFO och vice VD för Acando samt CFO för Proffice och Cybercom Group, nu CFO för Pandox AB (publ).
- Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i NoClds AB. Styrelseledamot i Happy Group AB (publ) och Kollektivavtalsinformation AB. Tidigare bland annat VD och CFO för Cabonline Group Holding AB och styrelseledamot i flertalet dotterbolag inom Cabonline-koncernen, styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB.
- Aktieäggande i Amasten:** -

JAKOB PETERSSON

Född 1986. Styrelseledamot sedan 2019 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2021.

- Utbildning och erfarenhet:** Master från Handelshögskolan Stockholm. Jakob har tidigare erfarenhet från investeringar i retailbolag på Hakon Invest. Har de senaste sju åren arbetat med kapitalförvaltning och fastighetsinvesteringar.
- Andra väsentliga uppdrag:** Investeringsansvarig på ICA-handlarnas Förbund. Styrelseordförande i Retail Finance Europe AB. Tidigare bland annat styrelseordförande i Urbano AB samt flertalet dotterbolag inom Urbano-koncernen, SBB Mjården AB och SBB Hov AB.
- Aktieäggande i Amasten:** -

KRISTINA SAWJANI

Född 1975. Styrelseledamot sedan 2020 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2020.

Utbildning och erfarenhet:	Civilingenjörsexamen inom lantmäteri från Lunds Tekniska Högskola. Över 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare transaktionschef på AFA Fastigheter respektive Folksam Fastigheter samt f.d. Partner på Mengus.
Andra väsentliga uppdrag:	CIO på Castellum. Styrelseledamot i Sawjani 2019 AB och Cribble Craft AB. Tidigare bland annat styrelseordförande i Mengus Twnty AB och Mengus Twentyone AB, styrelseledamot i Nyfosa AB samt ledamot i vissa administrativa bolag inom Folksam-sfären.
Aktieäggande i Amasten:	Kristina Sawjani innehar 28 235 Stamaktier i Amasten.

PETER WÅGSTRÖM

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2018 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2020.

Utbildning och erfarenhet:	Civilingenjörsutbildning, KTH. Peter har över 25 års erfarenhet från ledande befattningar inom svenska bygg- och fastighetsbolag. 2011 till 2017 var Peter koncernchef för NCC och perioden 2007 - 2011 medlem av NCC:s koncernledning med ansvar för fastighetsverksamheten och därefter bostadsutveckling i nio länder. Peter är idag verksam som entreprenör, styrelseledamot och investerare.
Andra väsentliga uppdrag:	Styrelseordförande och delägare i Brunkeberg Systems AB, New Real Estate Sweden AB samt i flertalet dotterbolag inom New Real Estate Sweden-koncernen, Penta Construction Group AB och Assentio AB. Styrelseordförande i Arlandastad Group AB (publ). Styrelseordförande och ägare det egna bolaget Arrecta AB. Styrelseledamot i Niam AB, Eastnine AB (publ), Tredje AP-fonden och Advisory Board RICS. Ledamot av investeringskommittén i Novedo AB.
Aktieäggande i Amasten:	Peter Wågström innehar 700 000 Stamaktier i Amasten.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

MIKAEL RÅNES

Född 1969. Verkställande direktör sedan 2021.

Utbildning och erfarenhet:	Gymnasieutbildning och yrkesutbildningar inom bygg- och fastighet. Mikael har över 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från egen verksamhet inom bygg- och fastigheter. Dessförinnan har Mikael arbetat som regionchef för Akelius Residential Properties AB (publ) fram till 2013.
Andra väsentliga uppdrag:	Styrelseordförande i Rånes Fastigheter AB och Rånes Management AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i flertalet dotterbolag inom Amasten-koncernen. Tidigare bland annat styrelseordförande och delägare av HR-Construction AB och styrelseordförande i SSM Holding AB.
Aktieäggande i Amasten¹:	Mikael Rånes innehar 4 000 000 köpoptioner och konvertibler motsvarande 70 175 Stamaktier i Amasten.

¹ Mikael Rånes har efter den 30 november 2021 sålt samtliga sina Stamaktier och äger därefter inga aktier i Amasten.

MATTIAS LUNDGREN

Född 1971. Vice verkställande direktör och CFO sedan 2021.

Utbildning och erfarenhet:	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Mattias kommer senast från SSM där han varit VD och koncernchef. Innan det har Mattias haft ett stort antal ledande befattningar bland annat som tillförordnad CFO för Eastnine AB, CFO för NCC AB, ekonomi- och affärsutvecklingschef för NCC Housing (nuvarande Bonava) samt VD för NCC Boende inom NCC-koncernen.
Andra väsentliga uppdrag:	Styrelseledamot i Towel Aktiebolag, Penta Construction Group AB och Brunkeberg Systems AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i flertalet dotterbolag och bostadsrättsföreningar inom Amasten-koncernen. Tidigare bland annat VD i SSM Holding AB samt styrelseordförande och styrelseledamot i flertalet bolag inom SSM-koncernen, CFO för NCC AB samt styrelseordförande och styrelseledamot i flertalet dotterbolag inom NCC-koncernen.
Aktieäggande i Amasten:	Mattias Lundgren innehar 6 666 Stamaktier, 3 000 000 köpoptioner och konvertibler motsvarande 70 175 Stamaktier.

MALIN ARNBOM

Född 1986. Kommunikations- och hållbarhetschef sedan 2018.

Utbildning och erfarenhet:	Kommunikatörsprogrammet, Södertörns högskola. Malin kommer senast från Atlas Copco, där hon arbetat med marknadskommunikation och PR, på den svenska och danska marknaden. Dessförinnan har hon arbetat tio år i fastighetsbranschen, bland annat på Rikshem AB och på Upplands Fastighetservice AB.
Andra väsentliga uppdrag:	-
Aktieäggande i Amasten:	Malin Arnbom innehar 23 000 Stamaktier och konvertibler motsvarande 86 048 Stamaktier i Amasten.

KLAS JOHANSSON

Född 1987. Anställd sedan 2018. Förvaltningschef sedan 2020.

Utbildning och erfarenhet:	Kandidatexamen i affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn från Chalmers tekniska högskola. Masterexamen i fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan. Studier i nationalekonomi vid Stockholms universitet. Klas har arbetat på Amasten sedan 2018, tidigare i rollen som Fastighetschef och Förvaltningscontroller. Dessförinnan har Klas arbetat med fastighetsförvaltning på Rikshem AB.
Andra väsentliga uppdrag:	-
Aktieäggande i Amasten:	Klas Johansson innehar 3 000 Stamaktier och konvertibler motsvarande 117 794 Stamaktier i Amasten.

RICHARD LANTZ

Född 1983. Anställd sedan 2019. Nyproduktionschef sedan 2021.

Utbildning och erfarenhet:

Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad från Lunds Tekniska Högskola. Richard har 15 års erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen. Richard kommer närmast från en roll som Tf. Chef Projektutveckling på Rikshem AB. Dessförinnan har Richard arbetat 8 år på entreprenadsidan inom Peab-koncernen varav de sista tre åren som Arbetschef.

Andra väsentliga uppdrag:

-

Aktieäggande i Amasten:

Richard Lantz innehar konvertibler motsvarande 117 794 Stamaktier i Amasten.

REVISOR

Årsstämman som hölls den 20 maj 2021 valde revisionsbyrån Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden fram till slutet av årsstämman 2022. Mikael Ikonen (född 1963), auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer), är huvudansvarig revisor.

AMASTENS BOLAGSORDNING

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Amasten Fastighets AB (publ).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

Bolagsstämman skall kunna hållas i Stockholm eller Malmö.

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 680 000 000 kronor och högst 2 720 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier, aktieslag och företrädesrätt m.m.

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 680 000 000 stycken och högst 2 720 000 000 stycken.

Aktier kan utges i två serier, stamaktier av serie A och preferensaktier av serie B. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Varje aktie av serie A skall ha ett röstvärde om en (1) röst och varje aktie av serie B skall ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst.

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier och preferensaktier, skall ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt).

Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut

äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier eller preferensaktier, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor.

Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag, eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av

utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med ovan, eller om den kvartalsvisa utdelningen sker mer ett belopp som understiger fem (5) kronor per preferensaktie, skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

§ 7 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt upp skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet skall vara trehundrafemtio (350) kronor per preferensaktie plus det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

§ 8 Bolagets upplösning

Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie beräknat som summan av trehundra (300) kronor samt det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio ledamöter.

§ 10 Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en till två revisorer med högst två suppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

§ 12 Deltagande vid bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 13 Ordförande vid bolagsstämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar och leder förhandlingarna till dess ordförande valts.

§ 14 Möjlighet att följa förhandling vid bolagsstämma

Styrelsen äger beslut att den som inte är aktieägare ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid bolagsstämma.

§ 15 Dagordning årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.

5. Godkännande av dagordning.

6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.

7. Beslut

1. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,

2. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,

3. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter.

9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer.

10. Val av styrelseledamöter samt revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter.

11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari – 31 december.

§ 17 Avstämningsbolag

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

§ 18 Fullmaktsinsamling och poströstning

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman. Poströstning ska om styrelsen så beslutar kunna ske med elektroniska medel.

AMASTENS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2021



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 dubbla 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

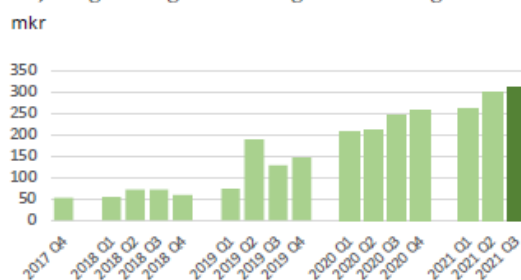
mkr	Aktuell intjäningsförmåga	Inklusive nyproduktion*
Intäkter	797	852
Fastighetskostnader	-313	-330
Driftsöverskott	484	522
Central administration	-55	-55
Finansnetto	-116	-125
Förvaltningsresultat fastigheter	313	342

Förvaltningsresultat:		
- preferensaktieägare	16	16
- stamaktieägare	297	326

Antal stamaktier	746 349 490	746 349 490
Förvaltningsresultat fastigheter kr/aktie	0,40	0,44

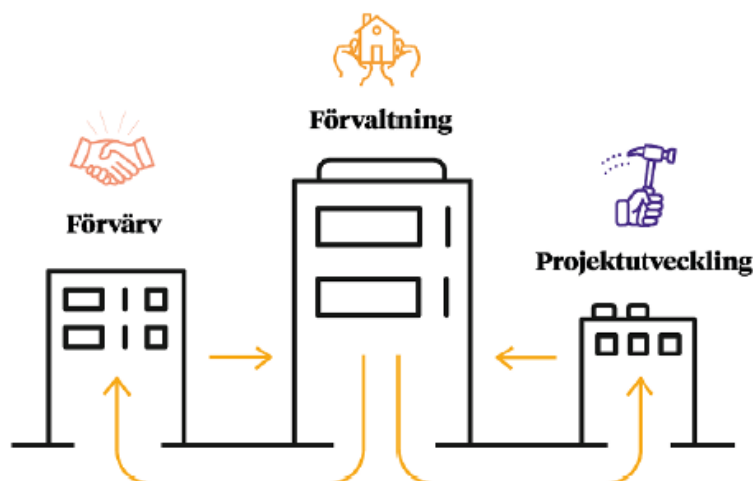
*Pågående nyproduktion som färdigställs kommande 12 månader

Intjäningsförmåga förvaltningsresultat fastigheter



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 långsiktigt 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 tomställts 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

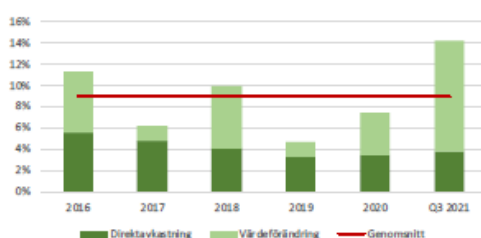
mkr	2021
Värde 2020-12-31	9 194
Investering	220
Förvärv	1 769
Värdeförändring	549
Omföring	459
Värde 2021-09-30	12 192
Tillväxt, %	6%
Hysesintäkter	488
Fastighetskostnader	-233
Driftöverskott	255
Overskottsgrad, %	52,3
Direktavkastning, %	3,2
Totalavkastning	804
Totalavkastning, %	10,1
Direktavkastningskrav, %	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
Tillväxt, %	-	5,4	6,0	-	5,5

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

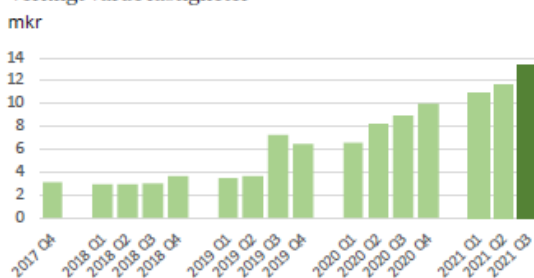
hyreskontrakt med en årshyra 143 mkr.

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:

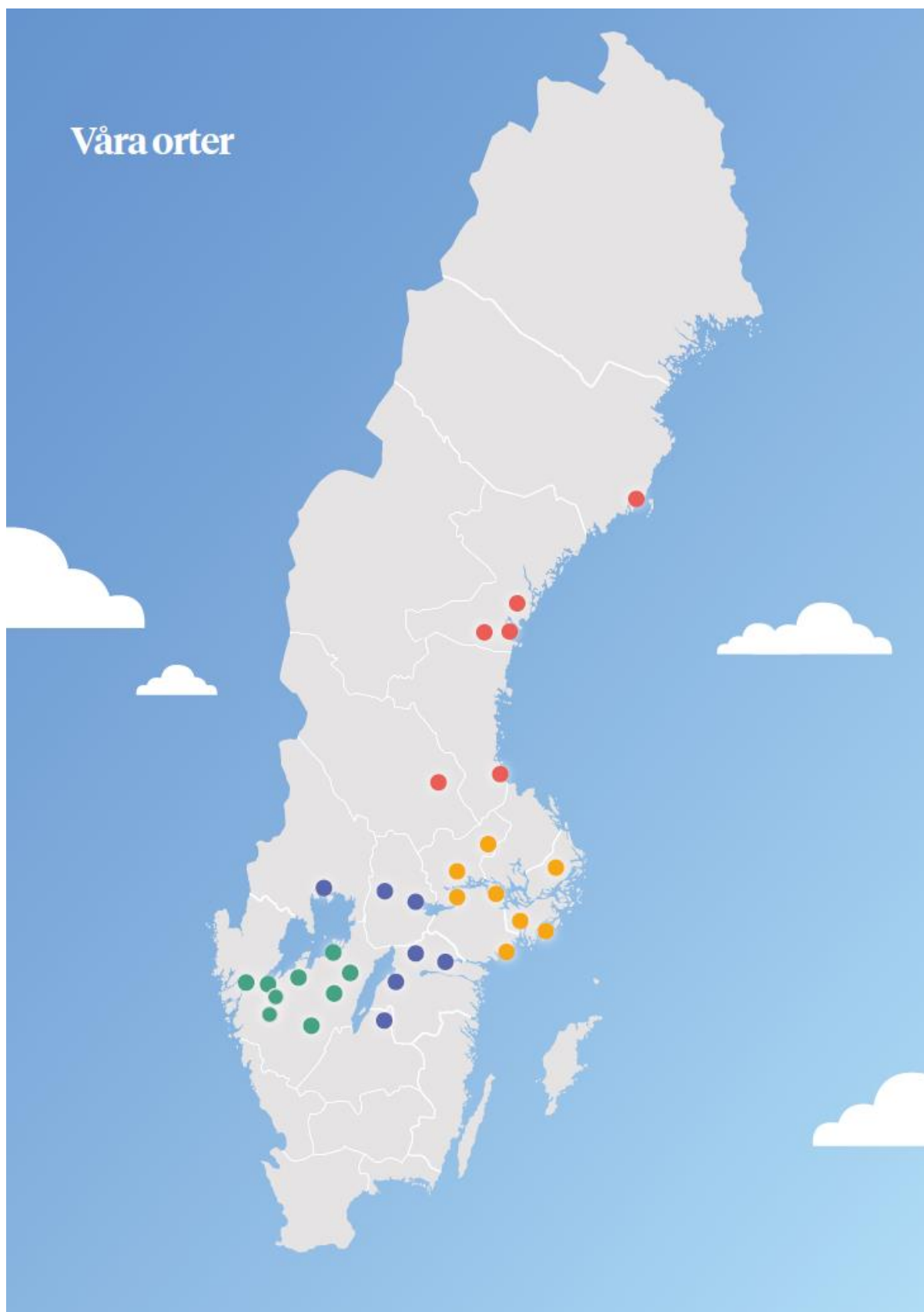
Verkligt värde fastigheter



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
Driftöverskott	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 kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				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	Gräbo	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 hyresgästpassningar 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
Värdetförändring	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	Fastlghetsvärde		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
Ost	Eskilstuna	Valfisker 2	6	1 283	35	26 901	1,7	1 361
Ost	Eskilstuna	Fanjunkaren 4	12	800	22	27 750	1,1	1 313
Ost	Eskilstuna	Fagotten 6	9	974	16	16 735	1,0	1 061
Ost	Eskilstuna	Fagotten 7	7	589	11	18 846	0,6	1 078
Ost	Eskilstuna	Nilhåsten 11	16	1 389	35	25 423	1,7	1 223
Ost	Eskilstuna	Navigatören 11	115	12 139	246	20 265	14,0	1 152
Ost	Eskilstuna	Nordmannen 1	24	1 292	30	23 142	1,6	1 202
Ost	Eskilstuna	Notstället 5	26	1 375	35	25 235	1,8	1 311
Ost	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	Snöröpan 11	12	754	15	19 496	0,9	1 226
Väst	Ulricehamn	Snöröpan 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	Nejlkan 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 ett projekt, till ett värde av 338 mkr, har omklassificerats från varulager till förvaltningsfastigheter. Vid periodens utgång uppgick antalet byggrätter 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 trapptornet 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.



ITäby 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 fasadmaterial, 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
Värdeförändring	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%	Sovsacken 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%	Sätra 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%	Sätra 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

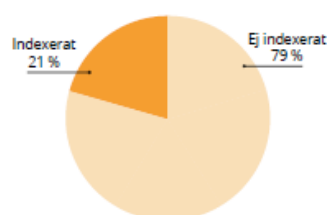
Hyresrättens betydelse

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

Amastens index – på fastighetsnivå

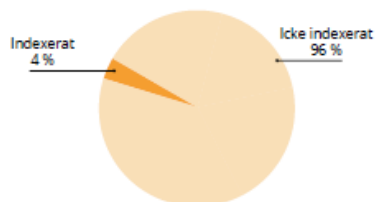
Amastens indexering på fastighetsnivå är framtaget med syfte att styra hållbarhetsarbetet i förvaltningen med fokus på digitalisering, energieffektivisering och trygga och trivsamma bostadsområden. Index på fastighetsnivå kommer följas upp i organisationen en gång per kvartal och snittet från fastighetsbeståndet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

Index i förvaltningsorganisationen

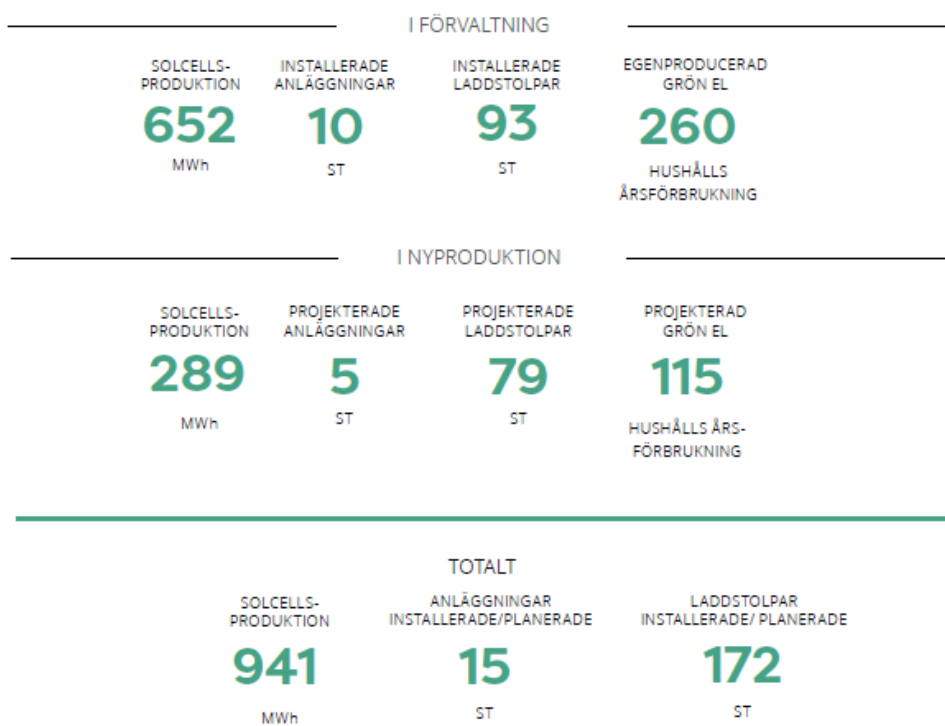


Under kvartalet har hubb Norr indexerats. Totalt 1 620 lägenheter och 50 fastigheter i Umeå, Timrå, Sundsvall, Gävle och Falun. Målet är att ha indexerat hela beståndet under 2021.

Index i förvärvsorganisationen



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



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.

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
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	273	435	553	485	566
Värdetförändring finansiella derivatinstrument	2	0	9	-6	-4
Värdetförändring 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 tomställts inför uppgradering uppgick den reella vakansen till 2,6 procent (2,4).

Driftsöverskott

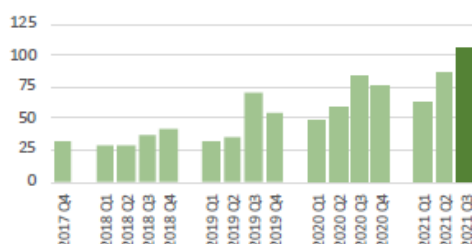
Driftsöverskott för perioden januari till september 2021 uppgick till 255 mkr (190), vilket motsvarar en ökning med 65 mkr eller 34 procent. Köpta fastigheter har tillfört driftsöverskott om 74 mkr. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter uppgick till 181 mkr (172). Överskottsgraden för det totala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

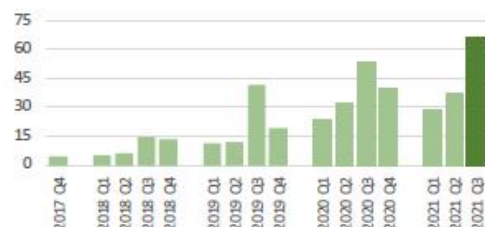


Central administration omfattar kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaderna för central administration uppgick till 45 mkr (28). Den högre kostnadsnivån är en temporär effekt av arbetet att integrera verksamheten från SSM och en långsiktig effekt av att förstärka organisation 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 belastat med omstruktureringskostnader om 13 mkr.

Värdet förändring

Periodens värdet förändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 553 mkr (485), vilket motsvarar en tillväxt om 5,5 procent (7,6). Värdet öppet 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 värdet förändring 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
Hyresintäkter	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 förvärv 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

AMASTEN FASTIGHETS AB | DELÄRSRAPPORT JAN-SEP 2021

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 överensstämma 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 kapitalbindning 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.

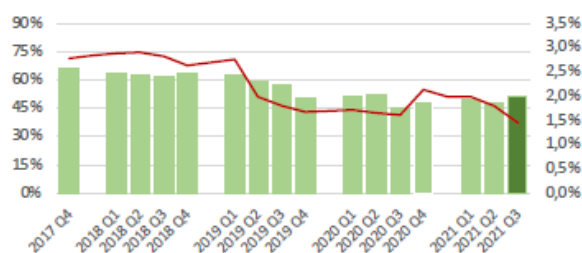
Räntebindning 2021-09-30

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%

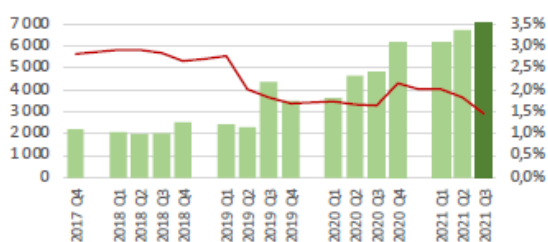
Kapitalbindning 2021-09-30

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

mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	
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. Bolaget 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	Kortnamn AMAST PREF
ISIN-kod SE0005034550	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%

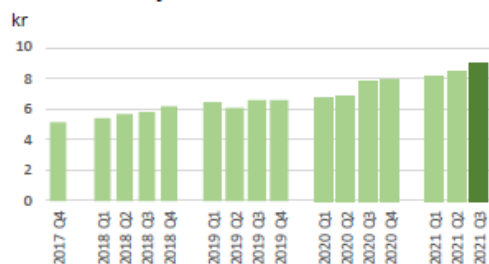
Källa: Monitor

Nyckeltal per kvartal

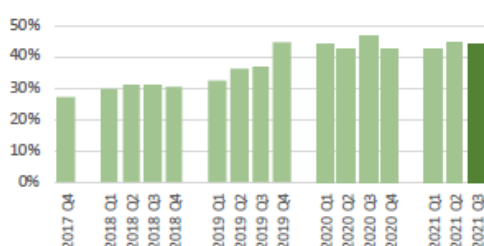
Fastighetsrelaterade uppgifter	2021 Q3	2021 Q2	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3
Hysesintäkter, mkr	186	164	151	149	132	111	109	128	126
Driftsöverskott, mkr	107	87	62	75	83	60	48	54	71
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	66	37	29	40	54	33	23	18	37
Direktavkastning, %	3,8	3,5	2,6	3,5	4,1	3,4	3,1	3,3	5,5
Värdetförändringar 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

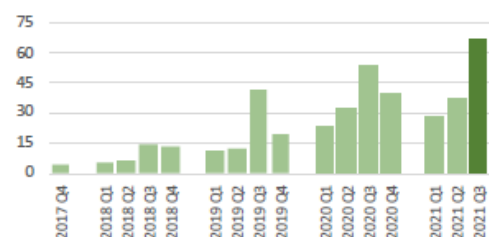


Nyckeltal per år

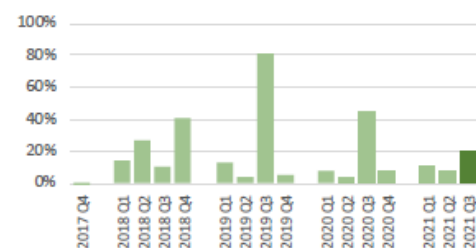
Fastighetsrelaterade uppgifter	Q3 2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter, mkr	501	502	398	276	274	246	169
Driftöverskott, mkr	255	265	192	137	133	127	79
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	132	150	71	40	20	39	26
Direktavkastning, %	3	3	4	4	5	6	5
Värdetförändringar fastighet, mkr	553	566	436	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 Sawjan
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 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 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	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter i relation till hyresvärde	Nyttjandegrad och effektivitetsmått för uthyrningen
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetskost, tomträttsavgäld och fastighetsadministration	
Förvaltningsresultat	Driftsöverskottet 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

DEFINITIONER

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%

Definition

Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.

Motivering

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

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
Värdeförändring för perioden	273,1	434,9	553,0	485,5	566,1
Totalavkastning	379,7	517,5	808,5	675,5	831,5

Definition

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

Motivering

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

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 - outhyrd area	53	53	43
Summa hyresvärde	795	577	617
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%	91%	93%

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
Gomsnntllgt 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 ägnas 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	Definition
Förvaltningsresultat fastigheter	66,4	54,1	132,3	110,3	150,0	Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader.
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	Motivering Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Sollditet

Belopp i mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec	Definition
Eget kapital	6 379	4 652	5 206	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Balansomslutning	14 624	10 027	12 155	
Sollditet	43,6%	46,4%	42,8%	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	Definition
Förvaltningsresultat för perioden	66,4	54,1	132,3	110,3	150,0	Förvaltningsresultat fastigheter efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktie.
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	Motivering Används för att belysa 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	Definition
Periodens resultat	297,6	400,7	523,1	476,6	573,7	Periodens resultat efter avdrag för utdelning till preferensaktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier.
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	Motivering Används för att belysa avkastning på stamaktierna.

Eget kapital per stamaktie

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec	Definition
Belopp i mkr				
Eget kapital	6 379	4 652	5 206	Eget kapital efter avdrag för preferensaktiernas andel av eget kapital i relation till antal stamaktier.
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	Motivering Används för att belysa bolagets värde per stamaktie.

Substansvärde per stamaktie

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec	Definition
Belopp i mkr				
Eget kapital	6 379	4 652	5 206	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.
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	Motivering Används för att belysa bolagets värde per stamaktie.

Tillväxt i substansvärde

	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec	Definition
Belopp i mkr				
Substansvärde motsvarande period föregående år	7,72	6,56	6,64	Substansvärde per stamaktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per stamaktie vid utgången av motsvarande period föregående år.
Substansvärde periodens utgång	8,92	7,72	7,88	
Tillväxt	15,5%	17,7%	18,7%	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

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

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

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

REDOGÖRELSE FRÅN AMASTENS STYRELSE

Beskrivningen av Amasten på sidorna 12 – 78 i denna erbjudandehandling har granskats av Amastens styrelse. Styrelsen anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Amasten.

Stockholm den 20 december 2021

Amasten Fastighets AB (publ)

Styrelsen

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar aktier i Amasten och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- skattekonsekvenser av en tvångsinlösen,
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto eller liknande,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Amasten som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktieinnehav i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förväroats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier i Amasten bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att Stamaktier och Preferensaktier i Amasten anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle antagandet vara felaktigt gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade).

AVYTTRING AV AKTIER I AMASTEN MOT KONTANT ERSÄTTNING

Aktieägare i Amasten som accepterar Erbjudandet och därmed avyttrar aktier mot kontant ersättning kommer bli skattskyldiga för eventuell kapitalvinst.

Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden (Stamaktier

och Preferensaktier i Amasten anses inte vara av samma slag och sort). Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstlaget kapital. Skattesatsen i inkomstlaget kapital är 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så

kallade räntefonder). För kapitalförlust på marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procents skatt.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som

gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Innehavaren av aktier kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är emellertid i flera fall begränsad genom skatteavtal.

VISSA DEFINITIONER

Amasten	Amasten Fastighets AB (publ).
Deltagaren	Den som accepterar Erbjudandet.
Erbjudandehandlingen	Denna Erbjudandehandling.
Erbjudandet	Erbjudandet av förvärv av aktier i enlighet med denna Erbjudandehandling.
MSEK	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq First North Premier	Nasdaq First North Premier Growth Market.
Preferensaktier	Preferensaktier av serie B i Amasten.
SBB	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).
SEK	Svenska kronor.
Stamaktier	Stamaktier av serie A i Amasten.
Takeover-reglerna	Kollegiets för svensk bolagsstyrning Takeover-regler för vissa handelsplattformar och Aktiemarknadsnämndens besked och tillämpning av Takeover-reglerna.
TSEK	Tusental svenska kronor.
VP-konto	Värdepapperskonto.

ADRESSER

BOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 1
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 0200-22 72 00
www.sbbnorden.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 25
111 53 Stockholm
Sverige

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1
103 92 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)

Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm
Sverige