

Bokslutskommuniké 2019



AMASTEN

Bokslutskommuniké 2019

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

Oktober - december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 128 (74)
- Driftsöverskottet ökade till 54 mkr (41)
- Direktavkastningen uppgick till 3,3 procent (5,1)
- Överskottsgraden uppgick till 43 procent (55)
- Förvaltningsresultatet ökade till 19 mkr (13)
- Periodens resultat uppgick till 40 mkr (99)
- Resultat per stamaktie 0,08 kr (0,54)

Januari - december 2019

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

JANUARI-DECEMBER 2019

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

Amasten i korthet, mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter	128	74	398	276
Driftsöverskott	54	41	192	137
Förvaltningsresultat	19	13	84	39
Periodens resultat	40	99	424	212
Verkligt värde	6 431	3 592	6 431	3 592
Uthyrningsbar area, kvm	404 901	312 108	404 901	312 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	91	93	91
Överskottsgrad, procent	43	55	48	49
Belåningsgrad, procent	51	64	51	64
Räntetäckningsgrad	1,79	1,94	2,08	1,63
Avkastning på eget kapital, procent	5,7	41,3	19,9	20,1

Definitioner, se sidan 30

VD har ordet

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

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



Amastens resa

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

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

Ett starkt Amasten

Amastens finansiella situation har förbättrats kraftigt under 2019 med en stark balansräkning och nya kapitalstarka ägare. Det är en situation som skiljer sig markant mot för ett år sedan. Under året har belåningsgraden minskat från 64 till 51 procent samtidigt som vi sänkt genomsnittlig ränta från 2,6 till 1,7 procent.

För att kunna åstadkomma årets förändringar har räntenettet belastats med engångskostnader på 10 mkr. Viktigaste förändringarna i vår finansieringsstruktur har varit att vi återbetalat ett dyrt obligationslån om 425 mkr och omförhandlat gamla bankkulder till nya bättre villkor, vilket är en förutsättning för kommande tillväxtresa.

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

Affärsutvecklingen

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

VD har ordet

Förvaltningen

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

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

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

Framtiden

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

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

Väl mött!

Jan-Erik Höjvall
Verkställande direktör

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser 2019

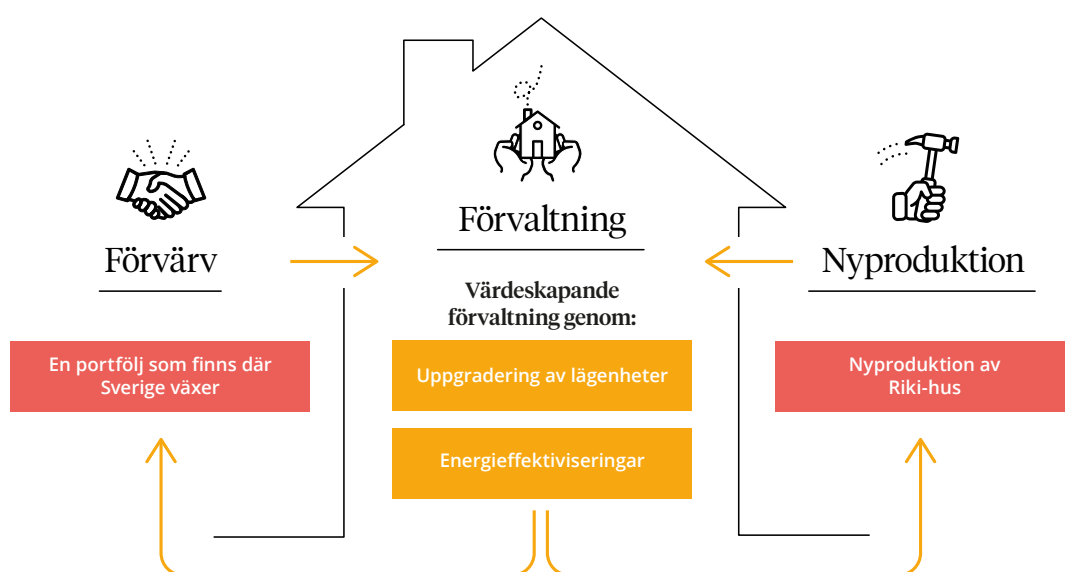
2019-01-24	Första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå	2019-10-02	Avtalar att bygga 123 lägenheter i Nyköping
2019-03-31	Frånträde kommersiella fastigheter om 175 mkr i bland annat Timrå och Åstorp	2019-10-02	Bildar joint venture med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för att bygga 750 Riki-lägenheter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

Väsentliga händelser efter årets utgång

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

Om Amasten

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



Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i tillväxtorter.

Övergripande mål

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

Strategi

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

Geografisk strategi

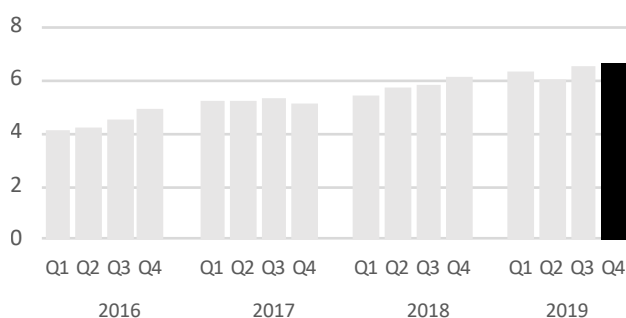
Amasten ska finnas där Sverige växer.

Nyckeltal per kvartal

	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1
Fastighetsrelaterade uppgifter								
Hysesintäkter, mkr	128	126	70	74	74	66	67	68
Driftsöverskott, mkr	54	71	35	32	41	38	29	29
Förvaltningsresultat, mkr	19	42	12	11	13	14	11	5
Direktavkastning, procent	3,3	5,4	4,1	3,7	5,1	5,2	4,1	4,0
Värdetförändringar fastigheter, mkr	21	368	9	38	83	16	57	37
Periodens resultat, mkr	40	333	12	39	99	25	57	31
Verkligt värde, mkr	6 431	7 232	3 626	3 501	3 592	3 002	2 969	2 900
Verkligt värde, kronor per kvm	15 884	14 895	12 697	12 276	11 509	10 544	10 451	10 048
Antal lägenheter	4 666	5 802	2 946	2 894	2 936	2 596	2 599	2 645
Uthyrningsbar area, kvm	404 901	485 500	285 622	285 178	312 108	284 706	284 048	288 580
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	92,8	93,0	91,7	91,4	91,0	92,7	93,0	92,9
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-122	159	-5	-24	46	13	36	-29
Överskottsgrad, procent	43	56	50	43	55	57	43	42
Finansiella uppgifter								
Avkastning på eget kapital, procent	5,7	80,7	3,8	13,5	41,3	10,6	26,4	14,2
Belåningsgrad, procent	50,9	57,4	59,0	62,7	63,9	62,3	62,8	63,8
Medelränta, procent	1,7	1,8	2,0	2,8	2,6	2,8	2,9	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,79	3,25	1,66	1,66	1,94	1,90	1,39	1,31
Soliditet, procent	44,5	37,1	36	32,1	30,2	31,4	31,2	29,6
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie								
Eget kapital	6,3	6,1	5,5	5,7	5,5	5,2	5,1	4,8
Förvaltningsresultat	0,03	0,09	0,04	0,04	0,05	0,07	0,01	0,01
Periodens resultat	0,08	0,77	0,04	0,20	0,54	0,13	0,34	0,17
Substansvärde (EPRA NAV)	6,64	6,56	5,92	6,29	6,09	5,83	5,68	5,38

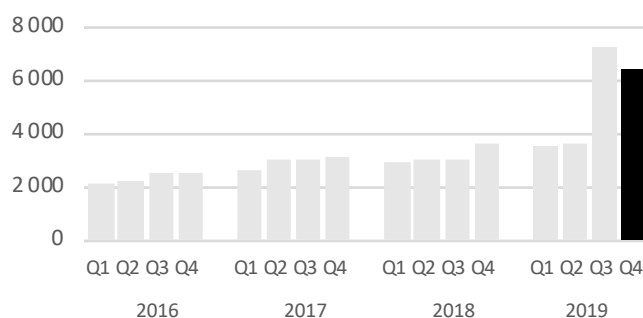
Se definitioner på sidan 30

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV) kr



Substansvärdet per aktie har ökat genom kvartalets resultat och genomförd apportemission.

Verkligt värde fastigheter mkr



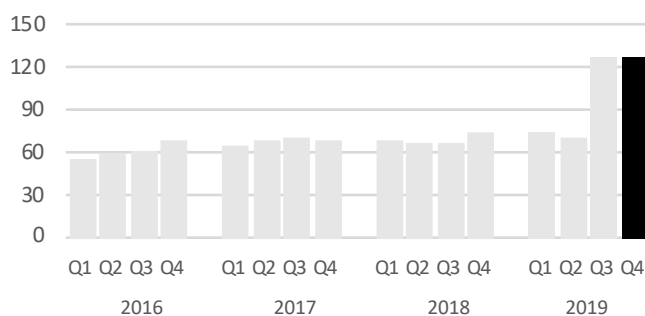
Verkligt värde har minskat genom fastighetsförsäljningar under fjärde kvartalet.

Nyckeltal per helår

Fastighetsrelaterade uppgifter	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter, mkr	398	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mkr	192	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mkr	84	39	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,8	4,1	4,8	5,3	4,9	4,8
Värdeförändringar fastighet, mkr	436	193	41	129	59	47
Årets resultat, mkr	424	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mkr	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kronor per kvm	15 884	11 509	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Uthyrbar area, kvm	404 901	312 108	329 583	301 015	251 924	186 036
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	91	93	93	91	92
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	7	66	-28	20	6	6
Överskottsgrad, procent	48	49	43	51	47	44
Finansiella uppgifter						
Avkastning på eget kapital, procent	19,9	20,1	5,2	16,2	10,4	12,4
Belåningsgrad, procent	50,9	63,9	65,9	61,9	57,8	54,1
Medelränta, procent	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	1,63	1,31	2,00	2,14	1,15
Soliditet, procent	44,5	30,2	27,5	31,0	37,0	39,0
Aktierelaterade uppgifter kr/stamaktie						
Eget kapital	6,3	5,5	4,7	4,4	3,7	3,4
Förvaltningsresultat	0,15	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,10
Årets resultat	0,90	1,12	0,20	0,78	0,34	0,35
Substansvärde (EPRA NAV)	6,64	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

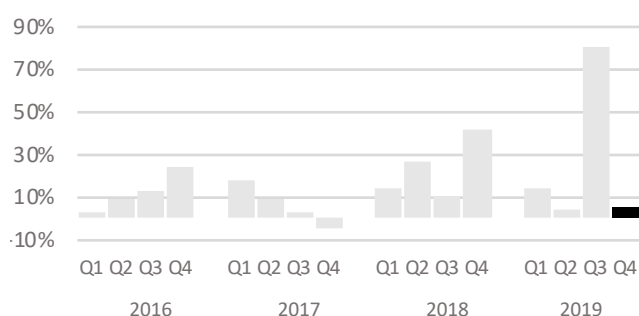
Se definitioner på sidan 30

Hyresintäkter mkr



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

Avkastning eget kapital procent



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

Uppgradering av lägenheter

Amasten har under sista kvartalet 2019 renoverat lägenheter i högre takt än under kvartal tre. Under det fjärde kvartalet har 61 lägenheter totaluppgraderats. Under perioden januari till december har sammantaget 282 lägenheter färdigställts vilket är en betydande ökning jämfört med 108 lägenheter under 2018.

Den standardiserade renoveringsprocessen innebär att Amasten på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt kan förbättra boendestandarden och öka intäkterna. Efter renovering är standarden att jämföras med en nyproducerad lägenhet.

Vid uppsägning besiktas lägenheten, beslut om uppgradering tas och renoveringen beställs från samarbetspartners. 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 en ny hyresgäst.

Under året har 112 mkr investerats i uppgradering av lägenheter. I Amastens fastighetsbestånd är 23 procent, vilket motsvarar 1 091 lägenheter, renoverade eller nyproducerade. Inför 2019 var målsättningen att renovera 200 lägenheter, i och med att beståndet vuxit har målet ökat till 300 lägenheter för kommande år.

Den höga renoveringstakten medför att hyresintäkterna påverkats negativt under renoveringstiden vilket resulterar i hyresbortfall som påverkat resultatet under perioden.

Med Amastens effektiva process för uppgradering av lägenheter och nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en genomsnittlig avkastning överstigande 7 procent. Amasten kommer att fortsätta renovera för att höja intäkterna och sänka löpande underhållskostnader.

Utöver totaluppgraderingar konverterar Amasten lokalytor till lägenheter. En lokalyta belägen ovanför markplan som är svår att hyra ut som lokal kan konverteras till moderna lägenheter i attraktiva lägen. Konverteringar likt detta har genomförts under året och sammanlagt har 22 nya lägenheter tillskapats, varav 12 i centrala Sundsvall. 30 mkr har investerats i konverteringar under året. Efter genomfört projekt ökar fastighetsvärdet dels genom förbättrat driftnetto dels genom lägre risk i kassaflödet.

För att förbättra bostadsmiljön och ytterligare öka hyresintäkterna genomförs också andra standardhöjande investeringar i fastigheterna så som digitala passersystem, digitala tvättstugebokningar, fiberinstallation och renovering av trapphus och entréer.

31 december 2019	Norr	Mitt	Öst	Syd	Totalt
Antal lägenheter	1 494	1 744	1 428	-	4 666
Renoverade lägenheter 2019	52	99	28	103	282
Genomsnittlig hyresökning, tkr/år	24	29	28	32	29
Genomsnittlig storlek, kvm	64	59	51	66	62
Totalt antal renoverade lägenheter	324	394	373	-	1 091
Andel renoverat	22%	23%	26%	-	23%

Hyresgäster och hyror

Genomsnittliga hyror för uthyrda bostäder per 1 januari 2020

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

Hyresintäkter

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

Årshyra 1 januari 2020

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

Bostadsavtal

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

Kontraktstruktur

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

Hyresgäster och hyror

Årshyra per hyresgäst 1 januari 2020

mkr

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

Kommersiella avtal

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

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

Förfallostruktur kommersiella avtal per 1 januari 2020

tkr

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

Nyproduktion



Riki-konceptet

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bygg. Riki Bygg är ett innovativt byggföretag som är med och utvecklar bostadsbyggandet i Sverige. Det är ett välutvecklat koncept med fokus på hög standard och industriella metoder istället för att göra varje projekt unikt och bygga allt på plats. Det är en industriell byggprocess i alla steg förutom tak och fasad, vilket möjliggör att varje projekt får ett unikt uttryck, samtidigt som vi effektiviserar byggandet. Ett Riki-hus tar 10 månader att bygga, från färdigt bygglov till tillträde.

Fabriken och modulerna

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

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

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



Nyproduktion

Nyproduktion - antal lägenheter

Ort	Färdigställda	Under produktion	Projektering	Planskede	Summa lägenheter	Planerad inflyttning
Umeå	44				44	2018-11-01
Umeå	32				32	2019-11-01
Timrå	48				48	2020-01-01
Nyköping		123			123	2021-07-01
Sollentuna		80			80	2020-12-01
Nykvarn			106		106	2021-01-01
Knivsta			112		112	2021-03-01
Örnsköldsvik			76		76	2021-05-01
Luleå			47		47	2021-05-01
Sundsvall			126		126	2021-05-01
Falun				99	99	2021-07-01
Köping			96		96	2021-07-01
Nyköping				100	100	2021-07-01
Gävle				100	100	2021-11-01
Summa	124	203	563	299	1 189	

Umeå

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

Timrå

På fastigheten Vivsta 3:95 har Amasten färdigställt 48 hyresrätter fördelat på sju våningar. Modulerna anlände till Timrå under augusti månad och monterades på 10 dagar. Invändigt arbete med centrala system färdigställdes på fyra månader och lägenheterna tillträdde 1 januari 2020. Fastigheten har försetts med solceller och bergvärme och har en mycket bra energiprestanda med ett primärenergital på 50 kWh/m² (specifik energianvändning på 34 kWh/m²).

Sollentuna

I Sjöberg har rivningen av befintligt centrum samt detaljprojektering genomförts. Grundläggningsarbeten och fabriksproduktion är i full gång och pågår fram till dess att modulerna skall monteras under kvartal två 2020. Under kvartal fyra 2020 kommer 80 studentlägenheter, 27 lägenhetshotellrum och 1 500 kvadratmeter kommersiella ytor att stå färdigt för tillträde.

Knivsta

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

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter	127 797	74 309	398 369	275 951
Fastighetskostnader	-73 446	-33 263	-205 950	-139 390
Driftsöverskott	54 351	41 046	192 419	136 561
Central administration	-9 826	-10 403	-34 686	-33 569
Resultat från andelar i intressebolag	5 268	-522	16 269	-522
Resultat bostadsproduktion	-3 373	-305	-3 373	-305
Övriga rörelseintäkter	96	-	99	62
Finansnetto	-17 079	-16 626	-76 565	-63 550
Finansiella kostnader av engångskaraktär	-9 991	-	-9 991	-
Förvaltningsresultat	19 446	13 190	84 172	38 677
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	21 305	83 070	436 197	192 638
Värdoförändring finansiella derivatinstrument	5 611	-	-4 917	-
Resultat före skatt	46 362	96 260	515 452	231 315
Skatt	-5 907	2 659	-91 199	-19 496
Periodens resultat	40 455	98 919	424 253	211 819
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	40 455	98 919	424 253	211 819
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	15 446	9 190	68 172	22 677
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	36 455	94 919	408 253	195 819
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,03	0,05	0,15	0,13
Totalresultat per stamaktie före utspädning (kr)	0,08	0,54	0,90	1,12
Totalresultat per stamaktie efter utspädning (kr)	0,08	0,50	0,87	1,03

Totalresultatet tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

Intäkter, driftsöverskott och resultat

Oktober - december 2019

Hyresintäkter och driftsöverskott

Hyresintäkterna för perioden oktober till december 2019 uppgick till 128 mkr (74), vilket motsvarar en ökning med 73 procent, eller 54 mkr, jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick till 73 mkr (33). Driftsöverskottet har, jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 13 mkr från 41 mkr till 54 mkr. Förvärvade fastigheter har i förhållande till motsvarande period föregående år ökat driftsöverskottet med 18 mkr. För jämförbara fastigheter har driftsöverskottet minskat med 5 mkr främst beroende av enstaka stora underhållsinsatser.

Förvaltningsresultat

Kostnaderna för central administration uppgick till 10 mkr (10). Resultat från andelar i intressebolag uppgick till 5 mkr (-1) och resultatet för bostadsutveckling uppgick till -3 mkr (0). Finansnetto för perioden uppgick till -27 mkr (-17 mkr). Periodens finansnetto inkluderar stora kostnader av engångskaraktär, 10 mkr. Dels kostnader för lösen av dyra lån, dels kostnader för lösen av lån i samband med fastighetsförsäljningar. Förvaltningsresultatet har ökat med 6 mkr och uppgick till 19 mkr (13).

Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter för årets fjärde kvartal uppgick till 21 mkr (83). Finansiella derivatinstrument har under kvartalet ökat i värde med 6 mkr (-).

Kvartalets resultat

Kvartalets resultat uppgick till 40 mkr (99). Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror främst på lägre värdeförändring för förvaltningsfastigheter.

Januari - december 2019

Hyresintäkter

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

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

Jämförbart bestånd

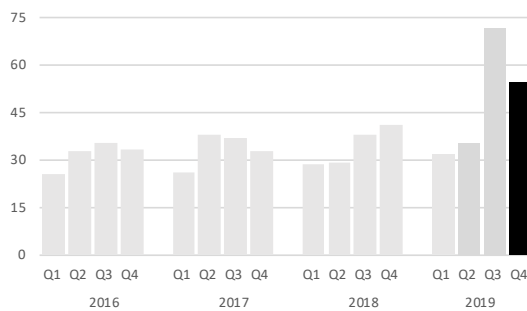
tkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Antal lägenheter	1 645	1 589
Antal uppgraderade lgh	150	54
Andel uppgraderade lgh	12,4%	3,4%
Uthyrningsbar area, kvm	177 000	177 000
Verkligt värde	2 155 170	1 908 773
Värde i kr/kvm	12 170	10 846
Medelhyra, kr/kvm	1 035	980
Intäkter	168 789	161 650
Fastighetskostnader	-91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

Intäkter, driftsöverskott och resultat

Driftsöverskott

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

Driftsöverskott tkr



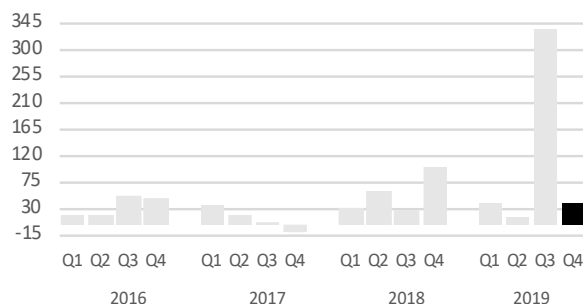
Resultat från andelar i intressebolag

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

Finansnetto

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

Periodens resultat mkr



Förvaltningsresultat

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

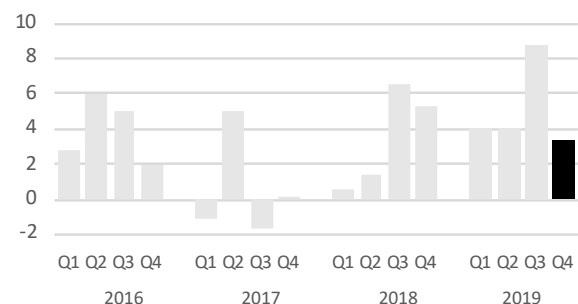
Värdeförändring

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

Årets resultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie öre



Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	23 823	27 619
Förvaltningsfastigheter	6 431 477	3 592 085
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 062	641
Andelar i intressebolag	123 415	76 646
Övriga finansiella anläggningstillgångar	73 598	79 169
Summa anläggningstillgångar	6 656 375	3 776 160
Varulager		
Varulager	-	947
Kundfordringar	6 729	8 033
Övriga fordringar	67 182	47 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 100	23 311
Likvida medel	121 792	109 155
Summa omsättningstillgångar	219 803	188 924
SUMMA TILLGÅNGAR	6 876 178	3 965 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 059 324	1 196 553
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld	164 177	96 971
Konvertibelt förlagslån	3 950	-
Långfristiga räntebärande skulder	2 500 160	1 320 814
Finansiella derivatinstrument	4 917	-
Övriga långfristiga skulder	1 381	1 595
Summa långfristiga skulder	2 674 585	1 419 380
Kortfristiga räntebärande skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	997 125	1 184 143
Leverantörsskulder	25 404	34 300
Skatteskuld	455	4 334
Övriga kortfristiga skulder	44 403	58 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 882	68 139
Summa kortfristiga skulder	1 142 269	1 349 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 876 178	3 965 084

Investeringsverksamheten

Immateriella anläggningstillgångar

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

Andelar i intressebolag

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

Förvaltningsfastigheter

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

Fastighetstransaktioner

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

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

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

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

Verkligt värde fastigheter

	2019	2018
mkr	31 dec	31 dec
Värde vid årets början	3 592	3 063
Investeringar	390	131
Förvärv	3 695	703
Avyttringar	-1 682	-498
Värdeförändring	436	193
Värde vid årets utgång	6 431	3 592
Värdetillväxt	12,15%	6,30%

Transaktioner efter periodens utgång

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

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Area kvm	Hyresvärde ¹⁾ mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde mkr	Värde i kr/kvm	Andel
Bostäder	345 273	392	1 135	6,08%	5 759	16 678	90%
Kommersiella	54 953	54	982	16,02%	604	10 993	9%
Samhälls	4 675	5	1 090	0,00%	69	14 717	1%
Summa	404 901	451	1 114	7,20%	6 431	15 884	100%

¹⁾Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

Fastighetsinnehav

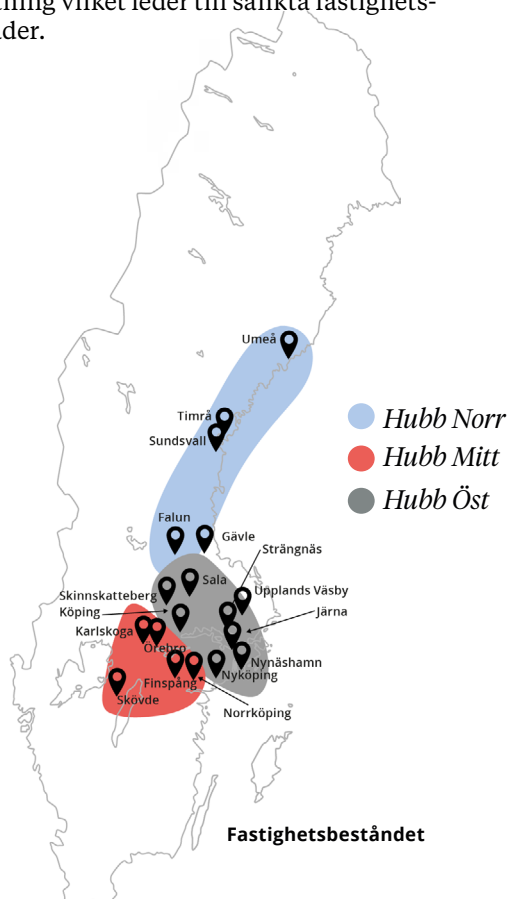
Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av året en uthyrningsbar area om 404 901 kvadratmeter (312 000) och 4 666 hyreslägenheter (2 936). Verkligt värde uppgick till 6 431 mkr (3 592), vilket motsvarar 15 884 kronor per kvadratmeter (11 509). Fastighetsbeståndet har genom årets avyttringar minskat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

Fastigheternas värdering

Amasten värderar samtliga fastigheter kvartalsvis. Sedan 2016 finns ett rullande schema där fastighetsvärderarna genomför fastighetsbesök, så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Inför första kvartalet 2019 bytte Amasten värderare och samtliga fastigheter har värderats av Forum Fastighetsekonomi AB även vid utgången av året. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,39 procent, vilket är 1,05 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,33 procent (7,54). Genom årets fastighetsförvärv och avyttringar har fastighetsportföljens koncentration till större orter med starkare bostads- och fastighetsmarknad ökat.

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

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



Fastighetsbeståndet

Segmentsinformation

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

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

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

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

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

Segmentsredovisning

mkr	Norr	Mitt	Öst	Syd	Centralt	Totalt
Värde vid årets början	1 188	1 214	376	814		3 592
Investeringar	145	108	91	46		390
Förvärv	736	788	1 573	597		3 695
Värdeförändring	147	106	158	25		436
Avyttringar	-198	0	-2	-1 482		-1 682
Värde vid årets utgång	2 019	2 216	2 197	0		6 431
<i>Tillväxt</i>	<i>12%</i>	<i>9%</i>	<i>42%</i>	<i>3%</i>		<i>12%</i>
Intäkter	99	122	90	87		398
Kostnader	-53	-65	-45	-42		-206
Driftsöverskott	46	57	45	45		192
Central administration					-35	-35
Resultat från bostadsproduktion					-3	-3
Resultat från intressebolag					16	16
Finansnetto					-87	-87
Förvaltningsresultat	46	57	45	45	-108	84
Värdeförändring fastigheter	147	106	158	25		436
Värdeförändring derivat					-5	-5
Skatt					-91	-91
Årets resultat	193	163	204	69	-205	424
Direktavkastning	2,8%	3,3%	3,5%	-		3,8%
Totalavkastning	11,9%	9,3%	15,6%	-		12,4%
Area	121 611	163 941	119 349	-		404 901
Verkligt värde kr/kvm	16 599	13 516	18 409	-		15 884
Antal lgh	1 494	1 744	1 428	-		4 666

Finansiering

Likvida medel

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

Eget kapital

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

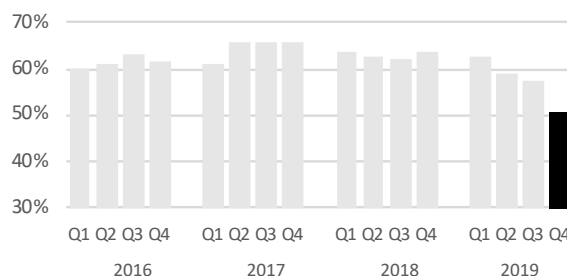
Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av december till 3 501 mkr (2 504) varav 3 497 mkr avsåg lån från banksektorn och 4 mkr avsåg konvertibelt förlagslån. Det konvertibla förlagslånet avser ett incitamentsprogram riktat till anställda i Amasten exklusive ledningsgruppen. Incitamentsprogrammet antogs av extra bolagsstämma i december 2018. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 70 procent och att räntetäckningsgraden ej får understiga 1,30 vilket Amasten uppfyller. Skuldernas verkliga

värde vid årets utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har sedan årsskiftet minskat och uppgick till 50,9 procent (63,9). Genomsnittlig räntenivå har sedan årsskiftet minskat med 0,96 procentenheter och uppgick till 1,68 procent (2,64). Räntesänkningarna har möjliggjorts genom omförhandling av banklån samt återköp av obligationslån.

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

Belåningsgrad procent



Skulder till kreditinstitut 2019-12-31

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

¹⁾ Beloppet inkluderar ränteswap om 285 000 tkr

²⁾ Beloppet avser i sin helhet ränteswap

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Driftsöverskott	54 351	41 046	192 419	136 561
Central administration	-9 826	-10 404	-34 686	-33 570
Återläggning av avskrivningar	715	140	1 639	832
Bostadsutveckling	-3 373	-305	-3 373	-305
Övriga rörelseintäkter/- kostnader	96	-	99	62
Betald ränta	-27 555	-16 856	-88 395	-63 145
Betald skatt	-4 657	-4 114	-8 719	-3 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före	9 751	9 507	58 984	36 588
Förändringar rörelsefordringar	-10 417	5 743	-37 395	-41 557
Förändringar rörelseskulder	-121 501	31 130	-14 146	71 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-122 167	46 380	7 443	66 419
Förvärv immateriella rättigheter	-1	-9 488	3 621	-27 619
Investering i befintliga fastigheter	-137 253	-60 680	-390 324	-131 297
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹⁾	-464 589	-605 459	-3 694 824	-610 459
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1 423 520	256 497	1 681 953	497 309
Förvärv av andelar i intressebolag	-39	-77 168	-30 500	-77 168
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-58 027	-3 826	-79 119
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-599	-	9 397	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	226	182	-4 885	-687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	821 265	-554 143	-2 429 388	-429 040
Emission - stamaktier ¹⁾	190 543	-	1 454 518	-
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-16 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-4 400	-172	-214	-43
Upptagna lån	993 821	758 715	5 146 594	928 635
Amortering av lån	-1 825 704	-246 981	-4 150 316	-637 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-649 740	507 562	2 434 582	275 038
Periodens kassaflöde	49 358	-201	12 637	-87 583
Likvida medel vid periodens början	72 434	109 356	109 155	196 738
Likvida medel vid periodens slut	121 792	109 155	121 792	109 155

¹⁾ I beloppet emission ingår även 1 279 517 tkr som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I förvärv av fastigheter ingår även de förvärv om 3 573 527 tkr som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

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

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	28 831	12 541
Administrativa kostnader	-56 358	-44 519
Rörelseresultat	-27 526	-31 978
Ränteintäkter och liknande resultatposter	22 395	24 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28 395	-34 604
Resultat efter finansiella poster	-33 527	-41 998
Utdelning från dotterbolag	-	10 000
Mottagna koncernbidrag	67 886	43 213
Resultat före skatt	34 359	11 215
Skatt	-10 254	-675
Årets resultat	24 104	10 540

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	713	617
Andelar i koncernföretag	1 406 368	429 810
Uppskjuten skattefordran	3 566	13 821
Fordringar hos koncernföretag	1 514 384	865 664
Övriga fordringar	15 135	3 701
Kassa och bank	9 667	1 373
SUMMA TILLGÅNGAR	2 949 833	1 314 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	461 150	182 007
Fritt eget kapital	1 657 339	473 860
Summa eget kapital	2 118 489	655 867
Räntebärande skulder	3 950	425 017
Skulder till koncernföretag	806 625	217 260
Övriga skulder	20 769	16 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 949 833	1 314 986

Amastens aktier

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

Aktieinformation per 2019-12-31

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

Aktiekursutveckling och handeln

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

Aktiekapitalet

Vid utgången av året uppgick aktiekapitalet till 436 784 003 aktier, fördelat på 435 984 003 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie

och 1/10 röst per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare vid årets utgång uppgick till 12 405 stycken.

Utdelning

Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor efter beslut av bolagsstämman. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2019 till stamaktieägarna.

Aktieinformation

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

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Aktieägare

Ägarinformation och ägarstruktur 2019-12-31

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

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

Spridning aktieägare

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

Händelser och övriga upplysningar

Väsentliga händelser

För väsentliga händelser, se sida 5.

Personal och organisation

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 31 december 2019 till 46 personer, varav 35 är anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 29 mkr (13) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Räntebärande skuld om 3 950 tkr avser konvertibelt förlagslån, se sida 21.

Närståendetransaktioner

Under året har närståendetransaktioner genomförts. Amasten har förvärvat 11 bostadsfastigheter i Köping av Sterner Stenhus Fastigheter AB vilket var föremål för bolagsstämmans godkännande den 16 maj 2019.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2018. 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 2018.

Redovisningsprinciper

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2018 som finns tillgänglig på www.amasten.se. Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2018.

Standarder som träder i kraft 2019

IFRS 16 Leasing

Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Amasten är leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat och balansräkning.

Om First North Premier

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

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

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommuniké 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 21 februari 2020

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

Viktig information

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

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

Om aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

Intjäningsförmågan per aktie beaktar en apportemission om 20 043 367 aktier vilket per balansdagen ej registrerats hos Euroclear.

Intjäningsförmåga 31 december 2019

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

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, Bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Amasten Fastighets AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Amasten Fastighets ABs nyckeltal definieras och beräknas.

Definition	Beskrivning	Motivering
Fastighetsrelaterade		
Fastighetshubb	Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter	Amastens geografiska indelning vilka beaktas som fristående resultatenheter
Direktavkastning	Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.	Fastigheternas förmåga att generera avkastning
Driftsöverskott	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	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering ökat värddeförändringar
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick	
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter	Fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga
Finansiella		
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital	Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital
Belåningsgrad	Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och intressebolag	Koncernens finansiella risk
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader	
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder	
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat	
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värddeförändringar i relation till räntekostnader för lån	
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning	Bolagets finansiella stabilitet
Aktierelaterade		
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens totala nettotillgångar per stamaktie
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens förvaltningsresultat
Resultat per stamaktie	Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens resultat

Adresser, kalendarium

Adresser

Bolaget

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

Certified Adviser

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

Revisorer

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

Kontoförande institut

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

Kalendarium

v.14, 2020	Årsredovisning 2019
2020-05-08	Delårsrapport Q1 2020
2020-05-18	Årsstämma
2020-08-28	Delårsrapport Q2 2020
2020-11-13	Delårsrapport Q3 2020
2021-02-19	Bokslutskommuniké 2020

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

Jan-Erik Höjvall
VD
janerik.hojvall@amasten.se
+46 70 553 80 04

Hans Ragnarsson
CFO/vVD
hans.ragnarsson@amasten.se
+46 70 328 85 83

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 februari 2020 kl. 07.00 CET.

AMASTEN

FASTIGHETS AB

Amasten Fastighets AB (publ)
Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm
+46 10 17 89 700
info@amasten.se
www.amasten.se

