

AMASTEN



Bokslutskommuniké 2020

Innehåll

| | |
|---|----|
| Perioden i korthet | 3 |
| Väsentliga händelser | 4 |
| VD har ordet | 5 |
| Om Amasten | 6 |
| Fastighetsbeståndet | 7 |
| Förvaltningsfastigheter | 8 |
| Värdeskapande förvaltning | 10 |
| Projektutveckling | 11 |
| Nyproduktion | 12 |
| Hållbarhet | 13 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 15 |
| Kommentar till rapport över totalresultat | 16 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 20 |
| Kommentar till rapport över finansiell ställning | 21 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 23 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 24 |
| Moderbolagets resultaträkning | 25 |
| Moderbolagets balansräkning | 25 |
| Amastens aktier | 26 |
| Aktieägare | 27 |
| Nyckeltal per kvartal | 28 |
| Nyckeltal per år | 29 |
| Övriga upplysningar | 30 |
| Rörelseförvärv | 32 |
| Undertecknande och intygande | 33 |
| Aktuell intjäningsförmåga | 34 |
| Definitioner | 35 |
| Adresser & kalendarium | 36 |

Bokslutskommuniké 2020

| JANUARI - DECEMBER 2020 | | | | | |
|-------------------------|----------------------|--|-------------------|----------------------|-----------------------------|
| HYRES- INTÄKTER | DRIFTS- ÖVERSKOTT | FÖRVALTNINGS- RESULTAT FASTIGHETER | ÅRETS RESULTAT | FASTIGHETS- VÄRDE | SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE |
| 502 | 265 | 150 | 574 | 9 966 | 7,88 |
| MNKR | MNKR | MNKR | MNKR | MNKR | KR |

Kvartalet oktober - december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 149 mnkr (128)
- Driftsöverskottet ökade till 75 mnkr (54)
- Direktavkastningen uppgick till 3,5 procent (3,3)
- Överskottsgraden uppgick till 50,5 procent (42,5)
- Förvaltningsresultat fastigheter 40 mnkr (18)
- Periodens resultat ökade till 97 mnkr (40)
- Resultat per stamaktie 0,15 kr (0,08)

Perioden januari - december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 502 mnkr (398)
- Driftsöverskottet ökade till 265 mnkr (192)
- Direktavkastningen uppgick till 3,4 procent (3,9)
- Överskottsgraden uppgick till 52,9 procent (48,3)
- Förvaltningsresultat fastigheter 150 mnkr (71)
- Årets resultat ökade till 574 mnkr (424)
- Resultat per stamaktie 1,04 kr (1,34)
- Belåningsgraden uppgick till 49,2 procent (50,9)
- Räntetäckningsgraden ökade till 2,9 (2,1)
- Substansvärdet per stamaktie 7,88 kr (6,64)
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas till stamaktieägarna och att utdelning till preferensaktieägarna lämnas med 20 kronor per aktie.

Amasten i korthet

| mnkr | 2020 okt-dec | 2019 okt-dec | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter | 149 | 128 | 502 | 398 |
| Driftsöverskott | 75 | 54 | 265 | 192 |
| Förvaltningsresultat fastigheter | 40 | 18 | 150 | 71 |
| Periodens resultat | 97 | 40 | 574 | 424 |
| Fastighetsvärde | 9 966 | 6 431 | 9 966 | 6 431 |
| Fastighetsvärde exklusive pågående nyproduktion | 9 194 | 6 290 | 9 194 | 6 290 |
| Uthyrningsbar area, kvm | 549 352 | 404 901 | 549 352 | 404 901 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent | 93,0 | 92,8 | 93,0 | 92,8 |
| Överskottsgrad, procent | 50,5 | 42,5 | 52,9 | 48,3 |
| Belåningsgrad, procent | 49,2 | 50,9 | 49,2 | 50,9 |
| Räntetäckningsgrad | 1,7 | 1,8 | 2,9 | 2,1 |
| Avkastning på eget kapital, procent | 8,1 | 5,7 | 13,9 | 19,9 |
| Substansvärde, kr per stamaktie | 7,88 | 6,64 | 7,88 | 6,64 |

Definitioner, se sidan 35

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser

Under de senaste två åren har fastighetsbeståndet ökat i värde med 6 394 mnkr, från 3 592 mnkr vid början av 2019 till 9 966 mnkr vid utgången av 2020. Under åren har fastigheter köpts för 5 926 mnkr och sålts för 1 716 mnkr. Den stora ökningen av fastighetsbeståndet är den främsta anledningen till ökning av intäkter, driftöverskott, räntebärande skulder och räntekostnader vid jämförelse med föregående år. Den genomsnittliga räntan för fastighetslån har minskat från 2,64 procent till 1,51 procent. Antalet aktier har ökat från 175,7 miljoner aktier vid ingången av 2019 till 679,4 miljoner vid utgången av 2020.

Förvärvet av bostadsutvecklingsbolaget SSM Holding AB den 15 december 2020 har påverkat den finansiella ställningen, främst genom förvärvat varulager av projektfastigheter, förvärvat kassa och räntebärande skulder. För ytterligare information hänvisas till förvärvsanalysen på sidan 32.

Väsentliga händelser under året

- 2020-01-15 Förvärv av 29,55 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM Holding AB.
- 2020-04-28 Nyemission av 90 miljoner stamaktier. Emissionen tillförde eget kapital 648 mnkr före emissionskostnader.
- 2020-05-01 Under maj och juni tillträdde en fastighetsportfölj bestående av 22 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1,5 mdkr. Portföljen tillförde 1 259 lägenheter.
- 2020-08-20 Jan-Erik Höjvall meddelar styrelsen att han under 2020 avslutar sin anställning som VD.
- 2020-09-07 Nyemission av ca 68 miljoner stamaktier. Emissionen tillförde eget kapital 500 mnkr före emissionskostnader.
- 2020-10-01 Tillträde av bostadsfastigheter för ett fastighetsvärde om 89 mnkr i Eskilstuna.
- 2020-10-14 Offentligt uppköpserbudande lämnas till aktieägare i SSM Holding AB.
- 2020-10-30 Tillträde av fastigheter i Eskilstuna för ett fastighetsvärde om 123 mnkr.
- 2020-11-02 Tillträde av fastigheter i Alingsås för 460 mnkr.
- 2020-11-16 Mikael Rånes utses till tillförordnad VD.
- 2020-12-08 Erhåller kontroll av 97,5 procent av aktierna i SSM Holding AB.
- 2020-12-16 Förvärv av fastigheter i centrala Eskilstuna för 275 mnkr.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- 2021-01-07 SSM Holding AB:s aktie avnoteras från Nasdaq Stockholm.
- 2021-01-08 Riki-huset i Timrå klassificeras enligt Green building.
- 2021-01-18 Amasten påkallar tvångsinlösen av kvarvarande aktier i SSM.
- 2021-01-29 Montering påbörjas av Riki-huset i Knivsta.
- 2021-02-05 Förvärv av fastigheter i Gävle för 110 mnkr.

VD har ordet



Rekordresultat om 574 mnkr för 2020

Amastens tillväxt fortsätter med inriktning på kvalitativa bostäder i attraktiva tillväxtområden.

Under 2019 förändrades bolaget då vi sålde hubb Syd med fastigheter för 1,5 mdkr och förvärvade bostadsfastigheter för 3,7 mdkr. Under 2020 fortsatte tillväxten med nettoförvärv om ca 2,2 mdkr och vi gick ur året med ett fastighetsbestånd om 10 mdkr och ett rekordresultat om 574 mnkr.

Utöver tillväxt och rekordresultat var förvärvet av bostadsutvecklaren SSM Holding AB (SSM) årets viktigaste händelse. Genom förvärvet tillförs Amasten 4 900 byggrätter i Storstockholm vilka till stor del kan omvandlas till hyresrättsprojekt för egen förvaltning och många kan bebyggas med vårt unika Riki-koncept. Jag är övertygad om att förvärvet i takt med att byggrättsportföljen förädlas, kommer att bli en god affär för våra aktieägare.

Förvaltningsresultat fastigheter ökade med 110 procent

I Amastens kärnverksamhet, bostadsförvaltning, redovisas ett förvaltningsresultat fastigheter om 150 mnkr för helåret, vilket är mer än en fördubbling jämfört med föregående år. Resultatökningen baseras på en välförankrad strategi, engagerade och kompetenta medarbetare samt ett starkt och klokt affärsmannaskap inom företaget.

Under året har Amasten förvärvat fastigheter för 2 200 mnkr och investerat 771 mnkr i befintliga fastigheter, varav 491 mnkr avsåg nyproduktion av bostäder. Av årets förvärv tillträdde 75 procent under andra halvan av 2020. Inom förvaltningen har 327 lägenheter uppgraderats till Amastens premiumkoncept med genomsnittlig hyresökning om 40 procent. Flertalet projekt inom lokalanpassning och energi har slutförts vilket höjer driftnettot för kommande år.

Förvärv av bostadsutvecklaren SSM

I oktober lämnades ett uppköpserbjudande på samtliga aktier i SSM och per den 15 december förvärvade Amasten 97,5 procent av SSM. I och med förvärvet stärker Amasten sitt kunnande inom byggnation och projektutveckling vilket kompletterar befintlig organisation väl. Förvärvet betalades genom en apportemission om cirka 48 miljoner stamaktier.

Hållbarhetsarbetet ger resultat

Amastens första Green-Building certifiering har erhållits för det nyproducerade bostadshuset i Timrå. Fastighetens energiförbrukning understigande nybyggnadskravet med 50 procent. Fastigheten är producerad enligt Riki-konceptet och kompletterad med bergvärme, värmeåtervinning och solpaneler. Genom kombinationen av solpaneler och inköp av 100 procent grön el bidrar fastigheten i drift med noll i koldioxidutsläpp.

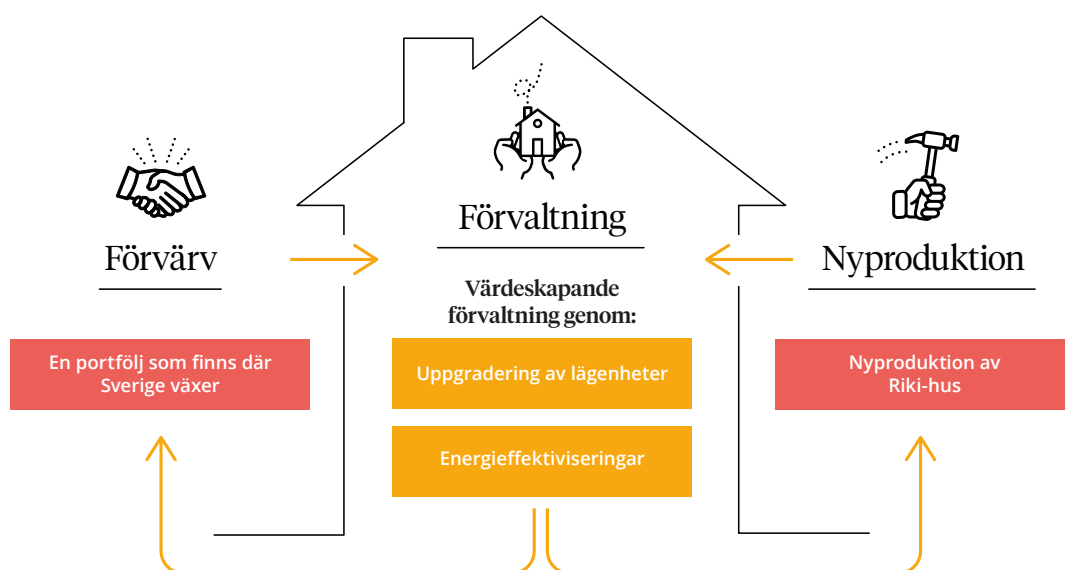
Amastens framtid

Med mål om ökat fastighetsbestånd och fortsatt förbättring av resultatet, ser jag positivt på 2021 då vi har för avsikt att växla upp tempot i vår projektutveckling och nyproduktion av hyresrätter. Vår målsättning är att inom en snar framtid väsentligt öka produktionen av lägenheter för egen förvaltning och etablera bolaget som en samhällsbyggare och nyckelaktör i attraktiva kommuner. Samtidigt ska Amasten fortsätta att växa genom förvärv av fastigheter, investeringar i befintligt bestånd för att uppgradera fastigheterna för att fortsatt öka totalavkastningen för våra ägare. Välkommen till en spännande framtid

Mikael Rånes
VD

Om Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs till 93 procent av bostäder, resterande ytor avser kontors-, butiks-, industri- och samhällslokaler. Amastens värdeord är Trygghet, Innovation och Affärsmannaskap.



Affärsidé

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

Övergripande mål

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

Strategi

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

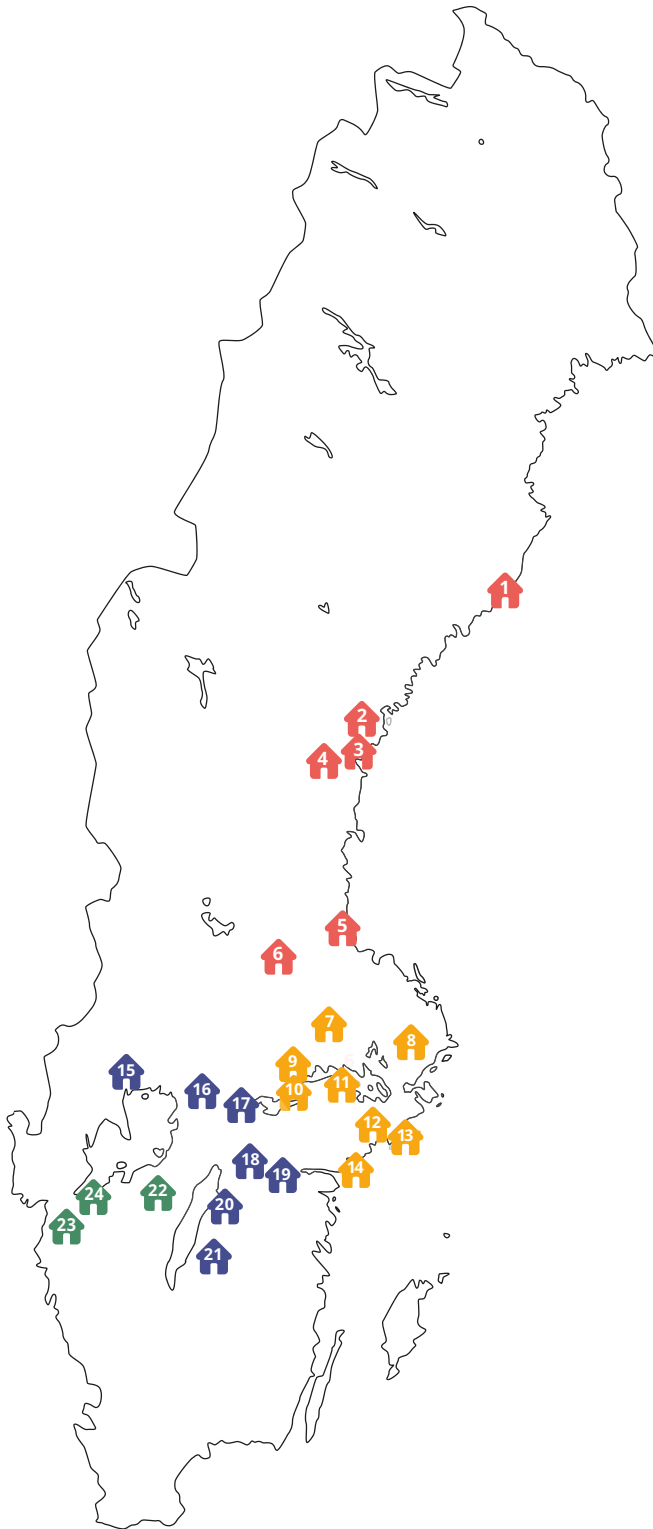
Amasten ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet. Amasten ska bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder i Sveriges tillväxtkommuner.

Geografisk strategi

Amasten ska finnas där Sverige växer.

Fastighetsbeståndet

Exklusive pågående nyproduktion



Hubb Norr

1. Umeå
2. Timrå
3. Sundsvall
4. Matfors
5. Gävle
6. Falun

Hubb Öst

7. Sala
8. Upplands Väsby
9. Köping
10. Eskilstuna
11. Strängnäs
12. Järna
13. Nynäshamn
14. Nyköping

Hubb Mitt

15. Karlstad
16. Karlskoga
17. Örebro
18. Finspång
19. Norrköping
20. Motala
21. Tranås

Hubb Väst

22. Skövde
23. Alingsås
24. Gråbo

Förvaltningsfastigheter

Vid utgången av 2020 omfattade fastighetsbeståndet 167 fastigheter (157) med en uthyrningsbar area om 549 352 kvadratmeter (404 901). Det sammanlagda värdet uppgick till 9 966 mnkr (6 431), varav 772 mnkr (141) avsåg pågående nybyggnationer. Fastighetsvärdet exklusive pågående nybyggnation motsvarar 16 736 kronor per kvadratmeter (15 536). Värdet för bostadsfastigheterna uppgick till 8 508 mnkr, vilket motsvarar 93 procent av fastighetsbeståndet.

Antalet hyreslägenheter vid årets utgång uppgick till 6 259 lägenheter (4 666), varav 288 lägenheter (230) var vakanta. Justerat för 148 lägenheter vilka tomställts för uppgradering uppgick den reella bostadsvakansgraden till 2,2 procent (1,9). Andelen lägenheter som har uppgraderats eller som är nyproducerade uppgick till 25 procent (23).

Årets investeringar uppgick 771 mnkr (390), varav 491 mnkr (108) avsåg pågående nybyggnationer. Lägenhetsrenoveringar och konverteringar av lokaler till bostäder uppgick 186 mnkr (142). Övriga investeringar uppgick till 94 mnkr (140) och avsåg främst energibesparande investeringar och hyresgäst Anpassningar av lokaler.

Under året har 34 fastigheter med 102 lägenheter i Skinnskatteberg och en kommersiell fastighet i Sundsvall avyttrats. Fastigheterna har sålts för en köpeskilling i nivå med värdet vid början av året. Efter slutreglering av köpeskillingen för fastigheter sålda under föregående år uppgick årets försäljningar sammanlagt till 34 mnkr.

Årets fastighetsförvärv uppgick till 2 232 mnkr, varav 1 444 mnkr avsåg förvärv av fastigheter i Karlstad, Tranås, Motala och Skövde. Av årets

Förvaltningsfastigheter, exklusive nyproduktion

| mnkr | 2020 |
|-------------------------|--------------|
| Ingående värde | 6 290 |
| Investeringar | 280 |
| Förvärv | 2 118 |
| Försäljningar | -34 |
| Värdeförändring | 540 |
| Utgående värde | 9 194 |
| <i>Tillväxt</i> | <i>8,67%</i> |
| Driftöverskott, mnkr | 265 |
| Direktavkastning | 3,4% |
| Totalavkastning, mnkr | 811 |
| Totalavkastning | 10,5% |
| Area, kvm | 549 352 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 16 736 |
| Antal lägenheter | 6 259 |

förvärv avsåg 240 mnkr 7 fastigheter i Eskilstuna och 437 mnkr avsåg förvärv av 14 fastigheter i Alingsås och en i Gråbo. 97 mnkr avsåg förvärv av nybyggnadsprojekt i Eskilstuna och 5 mnkr avsåg markförvärv i Luleå. Förvärven har tillfört fastighetsportföljen 1 804 lägenheter och 155 167 kvadratmeter i uthyrningsbara area.

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december har fastigheterna värderats av NewSec Advice AB.

Årets värdeförändring för förvaltningsfastigheter exklusive nyproduktion uppgick till 540 mnkr (436) vilket motsvarar en tillväxt om 8,67 procent. Värdeuppgången beror på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor och på förbättrade kassaflöden. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick till 4,09 procent (4,46) och

Fastighetsbeståndet exklusive nyproduktion

| Fastighetstyp | Area kvm | Hyresvärde mnkr | Verkligt värde mnkr | Verkligt värde kr/kvm | Andel procent |
|--------------------------|----------------|--------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Bostadsfastigheter | 487 879 | 556 | 8 508 | 17 437 | 93 |
| Kommersiella fastigheter | 50 592 | 52 | 578 | 11 432 | 6 |
| Industrifastigheter | 6 198 | 4 | 34 | 5 453 | 0 |
| Samhällsfastigheter | 4 683 | 5 | 74 | 15 868 | 1 |
| Summa | 549 352 | 617 | 9 194 | 16 736 | 100 |
| Hubb | Area kvm | Hyresvärde mnkr | Verkligt värde mnkr | Verkligt värde kr/kvm | Andel procent |
| Norr | 121 803 | 144 | 2 278 | 18 703 | 25 |
| Öst | 127 170 | 148 | 2 404 | 18 902 | 26 |
| Mitt | 265 515 | 285 | 3 955 | 14 896 | 43 |
| Väst | 34 864 | 40 | 557 | 15 976 | 6 |
| Summa | 549 352 | 617 | 9 194 | 16 736 | 100 |

genomsnittlig kalkylränta uppgick till 5,93 procent (6,54). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostadsfastigheter har under året ökat med 4,1 procent och uppgick till 1 183 kronor per kvadratmeter (1 136).

Stabilt kassaflöde

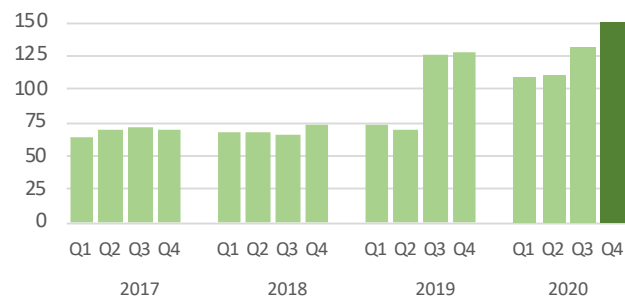
En stor andel bostäder reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt kassaflöde. Vid utgången av december 2020 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 10 243. Bostäder omfattade 5 971 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 470 mnkr. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 340 hyreskontrakt med en årshyra om 103 mnkr. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 4,6 år. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,4 procent av förväntade hyresintäkter och största icke statliga eller kommunala hyresgästen svarar för 0,8 procent av intäkterna. Den sammanlagda årshyran för uthyrda parkeringsplatser och förråd uppgick till 15 mnkr, fördelat på 3 932 hyresavtal.

Hubbar

Som framgår av kartan på sida 7 är förvaltningsverksamheten indelad i fyra grafiska hubbar: Norr, Mitt, Öst och Väst.

Hyresintäkter

mnkr



Intäkterna har jämfört med fjärde kvartalet 2019 främst ökat genom fastighetsförvärv.

Fastighetsvärde jan-dec

exklusive nyproduktion

| mnkr | Norr | Öst | Mitt | Väst |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Ingående värde | 2 019 | 2 056 | 2 133 | 82 |
| Investeringar | 73 | 76 | 126 | 5 |
| Förvärv | -1 | 240 | 1 442 | 437 |
| Försäljningar | -11 | -29 | - | - |
| Värdeförändring | 198 | 61 | 254 | 33 |
| Utgående värde | 2 278 | 2 404 | 3 955 | 557 |
| Tillväxt | 9,85% | 2,94% | 11,86% | 40,14% |
| Driftsöverskott, mnkr | 70 | 64 | 123 | 8 |
| Direktavkastning, procent | 3,2 | 2,9 | 4,1 | 2,6 |
| Totalavkastning, mnkr | 269 | 125 | 376 | 41 |
| Totalavkastning, procent | 12,5 | 5,6 | 12,4 | 12,9 |
| Area, kvm | 121 803 | 127 170 | 265 516 | 34 864 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 18 703 | 18 902 | 14 896 | 15 976 |
| Antal lägenheter | 1 495 | 1 507 | 2 916 | 341 |

Värdeskapande förvaltning

Fastighetsinvestering

Årets investeringar uppgick till 771 mnkr (390), varav 491 mnkr (108) avsåg pågående nyproduktion, 154 mnkr (112) avsåg uppgradering lägenheter, 32 mnkr (30) avsåg konvertering av lokaler, 40 mnkr (61) avsåg hyresgästpassningar av lokaler, 25 mnkr (13) avsåg energiinvesteringar och 29 mnkr (66) 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 genomsnittlig avkastning om 6 procent.

Under året har 327 lägenheter totaluppgraderats. Vid utgången av året var 1 570 lägenheter, eller 25 procent, av totalt 6 259 lägenheter, uppgraderade eller nyproducerade. Uppgradering av lägenheter leder både till ökade hyresintäkter och till lägre kostnader för framtida underhåll. Kortsiktigt påverkas hyresintäkter negativt till följd av hyresbortfall under renoveringstiden.

Konvertering och lokalanpassning

Konverteringar av lokaler till lägenheter pågår i hubb Norr, Sundsvall, i ett flertal olika projekt. I hubb Mitt har en före detta matbutik i Finspång totalrenoverats till ett modernt LSS boende och ett projekt där tidigare verksamhetslokaler konverterats till lägenheter har påbörjats. I Finspång har ett kontor konverterats till tre lägenheter. Lokalanpassningar pågår främst i hubb Mitt där två nya tandläkarkliniker skapas, en i centrala Finspång och en i Karlskoga.

Hållbarhet

Årets energiinvesteringar uppgick till 25 mnkr. De största projekteten avsåg konvertering från oljeeldning till en kombination av fjärrvärme och bergvärme i Finspång och installation av solceller i Falun och i Timrå.

Övriga fastighetsinvesteringar

Övriga fastighetsinvesteringar avser främst avslutning av projekt där tidigare ägare har valt att totalrenovera hela byggnadskroppar.

Investeringar

| mnkr | Norr | Öst | Mitt | Väst | Totalt |
|--------------------------------|-----------|------------|------------|----------|------------|
| Nyproduktion | 6 | 485 | - | - | 491 |
| Totaluppgraderingar | 48 | 58 | 31 | 3 | 140 |
| Deluppgraderingar | 6 | 3 | 5 | - | 14 |
| Konverteringar | 6 | - | 26 | - | 32 |
| Lokalanpassningar | 5 | 1 | 34 | - | 40 |
| Energiinvesteringar | 5 | 5 | 15 | - | 25 |
| Övriga fastighetsinvesteringar | 3 | 9 | 15 | 2 | 29 |
| Totalt | 79 | 561 | 126 | 5 | 771 |

Totaluppgraderingar

| | Norr | Öst | Mitt | Väst | Totalt |
|--|-------|-------|-------|------|--------|
| Antal lägenheter | 1 495 | 1 507 | 2 916 | 341 | 6 259 |
| Antal renoverade lägenheter 2020 | 114 | 119 | 89 | 5 | 327 |
| Genomsnittlig hyresökning, tkr/årsbasis | 27 | 28 | 29 | 29 | 28 |
| Genomsnittlig storlek på renoverad lägenhet, kvm | 70 | 71 | 65 | 67 | 68 |
| Antal renoverade eller nyproducerade lägenheter | 396 | 492 | 632 | 50 | 1 570 |
| Andel renoverade eller nyproducerade, procent | 26 | 33 | 22 | 15 | 25 |

Projektutveckling

Förvärv av bostadsutvecklaren SSM

Genom förvärvet i december 2020 av SSM Holding AB tillfördes Amastens projektportfölj pågående och planerade projekt för bostadsproduktion motsvarande drygt 4 900 lägenheter i Stockholmsområdet. Under 2021 kommer projekten att utvärderas för att fastställa den mest fördelaktiga upplåtelseformen och ägarformen.

Projektportföljen

Den sammanlagda projektportföljen efter förvärv av SSM omfattar sammanlagt 6 610 lägenheter och av dessa är 1 328 lägenheter under produktion, varav 601 lägenheter för egen förvaltning.

Projekt under utveckling omfattar 3 663 lägenheter, varav 2 671 i Storstockholm. En fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter, väl belägna byggrätter i kombination med byggnation med Riki-konceptet ger stor potential för fortsatt nyproduktion.

Information om respektive projekt är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer, såväl inom som utom bolagets kontroll. Utformningen av detaljplaner, myndighetshetsbeslut och marknadsförutsättningarna kan komma att förändras.



Bild: Riki-husen i Tomtebo, Umeå

Nyproduktion

| Ort | Fastighet | Förvärvat projekt | Ägarandel | Upplåtelseform ¹⁾ | Antal lgh | Värde 31 dec 2020 mnkr | Bedömd investering mnkr | Driftsöverskott mnkr | Färdigställande |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------|------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|
| Pågående projekt | | | | | | | | | |
| Sollentuna | Sjöstjärnan 2 | | 100% | Hr | 107 | 277 | 282 | 12,4 | 2021 Q1 |
| Knivsta | Gredelby 7:85 | | 100% | Hr | 170 | 193 | 300 | 17,0 | 2021 Q2 |
| Nyköping | Svetsaren 8 | | 100% | Hr | 123 | 192 | 224 | 10,2 | 2021 Q3 |
| Luleå | Sovsacken 2 | | 100% | Hr | 49 | 12 | 93 | 4,5 | 2021 Q4 |
| Eskilstuna | Nystavaren 5-7 | | 100% | Hr | 152 | 98 | 284 | 10,9 | 2022 Q2 |
| Summa för egen förvaltning | | | | | 601 | 772 | 1 183 | 55,0 | |
| Solna | Slingan 1 | SSM | 50% | Brf | 252 | | | | 2021 Q1 |
| Stockholm | Timotejen 17 | SSM | 100% | Brf | 188 | 142 | | | 2021 Q3 |
| Täby | Topasen 5 | SSM | 0% | Hr | 178 | | | | 2021 Q4 |
| Täby | Blåklinten 8 | SSM | 100% | Brf | 109 | 180 | | | 2022 Q1 |
| Summa för försäljning | | | | | 727 | 322 | | | |
| Projekt under utveckling | | | | | | | | | |
| Örnsköldsvik | Ålen 1 | | 100% | Hr | 76 | | | | |
| Gävle | Östra Säterhöjden Kärran | | 100% | Hr | 158 | | | | |
| Falun | Tegelbruket 4 | | 100% | Hr | 128 | | | | |
| Nyköping | Raspen etapp 1 | | 100% | Hr | 50 | | | | |
| Gävle | Östra Säterhöjden Trillan | | 100% | Hr | 205 | | | | |
| Nyköping | Raspen etapp 2 | | 100% | Hr | 125 | | | | |
| Nyköping | Raspen etapp 3 | | 100% | Hr | 125 | | | | |
| Nyköping | Raspen etapp 4 | | 100% | Hr | 125 | | | | |
| Sollentuna | Edsberg 10:5-7, m fl | SSM | 100% | Hr | 188 | 81 | | | |
| Stockholm | Åkeshov 1:1 | SSM | 100% | Hr | 77 | 4 | | | |
| Täby | Sågtorp 2 | SSM | 100% | Hr | 134 | 60 | | | |
| Nacka | Sicklaön 134:26 | SSM | 50% | Hr | 486 | | | | |
| Spånga | Hedvig 7 | SSM | 100% | Hr | 167 | 62 | | | |
| Stockholm | Akalla 4:1 | SSM | 100% | Brf | 204 | 20 | | | |
| Stockholm | Hägersten 2:6,m fl | SSM | 100% | Brf | 250 | 42 | | | |
| Stockholm | Ritsalen 1 | SSM | 100% | Hr | 150 | 27 | | | |
| Stockholm | Mariehamn 1 | SSM | 100% | Hr | 190 | 41 | | | |
| Stockholm | Herrgården 1 | SSM | 50% | Hr | 516 | | | | |
| Nacka | Sicklaön 138:4 | SSM | 50% | Brf | 159 | | | | |
| Stockholm | Hammarby Sjöstad | SSM | 100% | Brf | 150 | 1 | | | |
| Summa | | | | | 3 663 | 338 | | | |
| Projekt under utvärdering | | | | | | | | | |
| Umeå | Tomtebo gård | | 100% | Hr | 100 | | | | |
| Stockholm | Gulmåran 12 | SSM | 100% | Hr | 237 | 40 | | | |
| Stockholm | Ulvsunda | SSM | 100% | Hr | 240 | | | | |
| Stockholm | Västberga 1:1 | SSM | 50% | Brf | 800 | | | | |
| Stockholm | Träkolet 16 | SSM | 100% | Hr | 72 | 13 | | | |
| Stockholm | Örjan 23 | SSM | 100% | Hr | 170 | 17 | | | |
| Summa | | | | | 1 619 | 70 | | | |
| Totalt | | | | | 6 610 | 1 502²⁾ | | | |

¹⁾ Projekt förvärvat genom SSM kommer under 2021 att utvärderas för att fastställa den mest fördelaktiga upplåtelseformen och ägarformen.

²⁾ Varav 730 mnkr redovisas som varulager i finansiell ställning.

Hållbarhet

Amastens övergripande mål är att utveckla trygga bostäder för långsiktigt ägande i tillväxtkommuner. Långsiktig hållbar utveckling ska uppnås genom värdeskapande förvaltning med starkt lokalt engagemang, nyproduktion av bostäder, gediget energiarbete för att minska klimatavtrycket, öppenhet för nya tekniska lösningar och starkt fokus på social hållbarhet.

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



Ekologisk hållbarhet - 7, 12, 13

Ekologisk hållbarhet är beroende av utveckling och innovation för att framgångsrikt bidra till ett minskat klimatavtryck. Amasten arbetar med ständiga förbättringar och regelbunden översyn av verksamheten för att minska bolagets klimatavtryck.

Under det fjärde kvartalet 2020 erhöll, det under 2019 nyproducerade bostadshuset i Timrå, Amastens första Green-Building certifiering. Fastigheten överträffar BBR-kravet med stor marginal med en energiförbrukning som understiger nybyggnadskraven med 50 procent. Fastigheten är producerad enligt Riki-konceptet och kompletterad med bergvärme, FTX-återvinning och solpaneler. Förbrukning under 2020 av köpt energi uppgick i genomsnitt till 49 kWh/m². Genom kombinationen av solpaneler och inköp av 100 procent grön el bidrar fastigheten med noll i ökade koldioxidutsläpp. Detta goda resultat har uppnåtts genom central energiuppföljning och lokal fastighetsdrift av hög kvalitet.

Klimatmålen ska inte enbart uppnås genom smarta energilösningar för nyproduktion. Stora satsningar genomförs även på befintliga fastigheter med målsättning att årligen minska utsläppen av koldioxid med 5 procent. Under det fjärde kvartalet 2020 färdigställdes ombyggnationen av 14 fjärrvärmecentraler i en bostadsfastighet i Motala, vilket skapat förutsättningar för ett reducerat klimatavtryck. Genom att komplettera fastigheten med frånluftsvärmeåtervinning och avloppsvärmeåtervinning kan energi, vilken tidigare gått till spillo, återvinnas på ett effektivt sätt. Härigenom har utsläppen av koldioxid under 2020 reducerats med 45 procent. Under 2020 har

energiförbrukningen minskat med 1 767 000 kWh, vilket motsvarar energiförbrukningen för cirka 750 lägenhetshushåll under ett år. Genom användning av smart värmepumpsteknik och grön el har koldioxidutsläppen reducerats med 35 ton, vilket motsvarar utsläppen för 140 flygresor resor tur och retur Stockholm-Umeå. Utvärdering och analys av detta projekt kommer att ge ökad kunskap och bidra till att framtida projekt kan genomföras kostnadseffektivt och hållbart, vilket är en förutsättning för att kunna minska framtida klimatavtryck.



Bild: interiör Riki-huset

Trygghet - 8, 11

Trygghet har i genomförd väsentlighetsanalys identifierats som det viktigaste sociala fokusområdet. Trygghetsaspekten omfattar både hyresgäster och personal. Under pågående Coronapandemi har förvaltningsorganisationen fokuserat på att, med bibehållen kvalitet, minska smittspridning. Arbetet i fastigheterna och lägenheterna har anpassats med hänsyn till hyresgästernas och personalens säkerhet.

För att öka tryggheten har under året ytterligare 490 lägenheter utrustats med säkerhetsdörrar. Totalt har 37 procent av lägenheterna denna trygghet. Ett flertal områden har uppgraderats med ytterligare säkerhetslösningar i form av elektroniska passagesystem. Vid utgången av året hade 52 procent av bostadshusen i Amastens bestånd passagesystem.

För att ytterligare öka tryggheten och säkerheten har arbetet med trapphusrenoveringar fortsatt under 2020. Sammantaget är rörelsestyrd belysning installerad i 42 procent av fastigheterna.

Läxhjälp - 4, 5, 10

Amasten sponsrar Stiftelsen Läxhjälp och sedan två år är ett framgångsrikt samarbete etablerat i Sundsvall. Under 2020 har Amasten medverkat till att starta upp läxhjälp i Sätterskolan i Gävle. Eleverna i Sätterskolan har tagit tillvara på möjligheten på ett bra sätt trots pågående Coronapandemi och har genom programmet fått kontinuerligt stöd av läxhjälparna under höstterminen. Eleverna har i reportage i Gävle Dagblad lämnat positiv feedback om verksamheten, vilket enligt dem varit ett fantastiskt stöd och gjort stor skillnad.

Läxhjälpseleverna i Sundsvall och Gävle har dessutom erbjudits sommarjobb. Ett första sommarjobb ger ungdomarna möjlighet att pröva på arbetslivet, få ett arbetsbetyg och arbetsintyg vilket öppnar dörrar till det framtida arbetslivet.



Bild: Riki-huset i Umeå, 2018

Koncernens rapport över totalresultat

| tkr | 2020 okt-dec | 2019 okt-dec | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 149 348 | 127 797 | 502 110 | 398 369 |
| Fastighetskostnader | -73 950 | -73 446 | -236 720 | -205 950 |
| Driftsöverskott | 75 398 | 54 351 | 265 390 | 192 419 |
| Central administration | -13 761 | -9 826 | -42 248 | -34 686 |
| Övriga rörelseintäkter | 102 | 96 | 102 | 99 |
| Finansnetto | -22 014 | -27 070 | -73 215 | -86 556 |
| Förvaltningsresultat fastigheter | 39 725 | 17 551 | 150 029 | 71 276 |
| Intäkter bostadsproduktion | 36 606 | 24 891 | 87 324 | 69 591 |
| Kostnader bostadsproduktion | -45 173 | -28 264 | -96 824 | -72 964 |
| Förvärvskostnader | -15 507 | - | -15 507 | - |
| Resultat bostadsproduktion | -24 074 | -3 373 | -25 007 | -3 373 |
| Resultat från andelar i intressebolag | -3 477 | 5 268 | 6 319 | 16 269 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 80 616 | 21 305 | 566 107 | 436 197 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | 1 475 | 5 611 | -4 394 | -4 917 |
| Värdeförändring finansiella placeringar | 31 672 | - | 31 672 | - |
| Resultat före skatt | 125 937 | 46 362 | 724 726 | 515 452 |
| Skatt | -28 898 | -5 907 | -151 040 | -91 199 |
| Periodens resultat | 97 039 | 40 455 | 573 686 | 424 253 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 97 039 | 40 455 | 573 686 | 424 253 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 97 063 | 40 455 | 573 710 | 424 253 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -24 | - | -24 | - |
| Förvaltningsresultat fastigheter hänförligt till stamaktierna ¹⁾ | 35 725 | 13 551 | 134 029 | 55 276 |
| Totalresultat hänförligt till stamaktierna | 93 039 | 36 455 | 557 686 | 408 253 |
| Förvaltningsresultat fastigheter per stamaktie ¹⁾ , kr | 0,06 | 0,03 | 0,25 | 0,18 |
| Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr | 0,15 | 0,08 | 1,04 | 1,34 |
| Periodens resultat per stamaktie efter utspädning ²⁾ , kr | 0,15 | 0,08 | 1,04 | 1,34 |

¹⁾ Alternativt nyckeltal för att belysa förvaltningsverksamhetens intjäning

²⁾ Utspädningen avser utestående incitamentsprogram

Kommentar till rapport över totalresultatet

Oktober – december 2020

Hyresintäkter

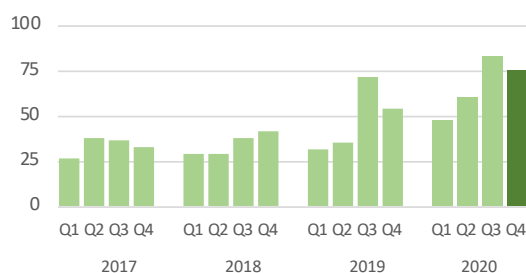
Koncernens intäkter för perioden oktober till december 2020 uppgick till 149 mnkr (128), vilket motsvarar en ökning med 17 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har ökat intäkterna med 43 mnkr och sålda fastigheter har minskat intäkterna med 25 mnkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 57 mnkr (54), vilket motsvarar en ökning med 5,5 procent.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden oktober till december 2020 har ökat med 39 procent, eller 21 mnkr, och uppgick till 75 mnkr (54). Köpta fastigheter har jämfört med motsvarande period föregående år ökat driftsöverskottet med 22 mnkr och sålda fastigheter har minskat driftsöverskottet med 14 mnkr. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter uppgick till 33 mnkr (20), vilket motsvarar en ökning med 66 procent. Det förbättrade driftsöverskottet beror på ökade intäkter, lägre taxebundna kostnader och lägre kostnader för fastighetsadministration. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet ökade från 42,5 procent föregående år till 50,5 procent.

Driftsöverskott

mnkr



Driftsöverskottet har jämfört med fjärde kvartalet 2019 främst ökat genom fastighetsförvärv.

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 14 mnkr (10).

Finansnetto

Finansnettot för fjärde kvartalet 2020 uppgick till -22 mnkr (-27). Det förbättrade finansnettot jämfört med föregående beror främst på under perioden aktiverade räntekostnader avseende finansiering

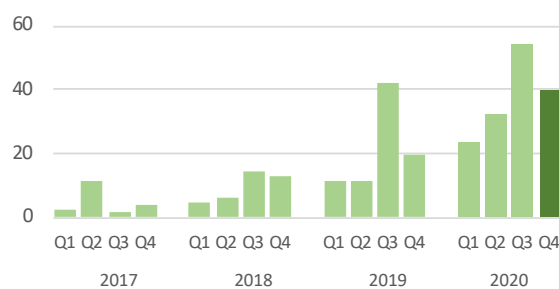
av pågående nyproduktion om 3,5 mnkr (-). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,70 jämfört med 1,79 föregående år. Exklusive förvärvskostnader uppgick räntetäckningsgraden till 2,59.

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltningsresultat fastigheter för perioden oktober till december 2020 uppgick till 40 mnkr (18). Resultatförbättringen beror främst på ett ökat driftsöverskott.

Förvaltningsresultat fastigheter

mnkr



Förvaltningsresultat fastigheter har jämfört med fjärde kvartalet 2019 ökat genom ett förbättrat driftsöverskott.

Resultat bostadsproduktion

Periodens resultat för bostadsproduktion uppgick till -24 mnkr (-3), varav -16 mnkr avser förvärvskostnader för förvärvet av SSM Holding AB.

Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till -3 mnkr (5). Det negativa resultatet beror på omvärdering av andelarna i SSM Holding AB i samband Amastens förvärv av bolaget i december 2020.

Värdeförändring

Värdeförändringen för fastigheter uppgick till 81 mnkr (21) och värdeförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till 1 mnkr (6). I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades koncernens andelar i intressebolag avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar. Denna finansiella placering har under perioden ökat i värde med 32 mnkr (-).

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 29 mnkr (6), varav 12 mnkr (5) avser aktuell skatt och 17 mnkr (1) avser uppskjuten skatt. Den ökade kostnaden för aktuell skatt beror på lägre avdragsrätt för räntekostnader och på aktuell skatt i under perioden förvärvade bolag.

Periodens resultat

Periodens resultat ökade med 57 mnkr och uppgick till 97 mnkr (40). Resultatförbättringen är hänförlig till ett förbättrat driftsöverskott och till ökade värdeförändringar.

Januari – december 2020**Hysesintäkter**

Koncernens intäkter för perioden januari till december 2020 uppgick till 502 mnkr (398), vilket motsvarar en ökning med 26 procent eller 104 mnkr jämfört med föregående år. Köpta fastigheter har i förhållande till föregående år ökat intäkterna med 188 mnkr och sålda fastigheter har minskat intäkterna med 98 mnkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 218 mnkr (204), vilket motsvarar en ökning av intäkterna med 7,0 procent.

Jämförbara fastigheter

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------|----------|
| tkr | jan-dec | jan-dec |
| Intäkter | 217 682 | 203 512 |
| Fastighetskostnader | -102 588 | -106 850 |
| Driftsöverskott | 115 094 | 96 662 |
| Överskottsgrad | 52,9% | 47,5% |

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| tkr | 31 dec | 31 dec |
| Antal lägenheter | 1 921 | 1 921 |
| Antal uppgraderade lgh | 398 | 279 |
| Andel uppgraderade lgh | 20,1% | 14,5% |
| Uthyrningsbar area, kvm | 208 041 | 208 041 |
| Verkligt värde | 3 126 140 | 2 931 292 |
| Värde i kr/kvm | 15 027 | 14 090 |

Vid utgången av året omfattade den totala fastighetsportföljen 6 259 lägenheter, varav 288 var vakanta. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansen till 2,2 procent (2,1). Den reella, ekonomiska vakansen, för lokaler uppgick till 10,3 procent (7,5). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostäder har sedan början av året ökat med 4,1 procent, och uppgick till 1 183 kronor per kvadratmeter (1 136).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för året uppgick till 265 mnkr (192), vilket motsvarar en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. Köpta fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftsöverskottet med 104 mnkr och avyttrade fastigheter har reducerat driftsöverskottet med 49 mnkr. För jämförbara fastigheter uppgick driftsöverskottet till 115 mnkr (97), vilket motsvarar en ökning med 19,1 procent. Det förbättrade driftsöverskottet beror på ökade intäkter, lägre taxebundna kostnader och lägre kostnader för fastighetsadministration. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet ökade till 52,9 procent (48,3).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 42 mnkr (35).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -73 mnkr (-87). De lägre finansiella kostnaderna beror på lägre genomsnittliga räntor under 2020, aktiverade räntekostnader avseende finansiering av pågående nyproduktion och på att finansnettot för föregående år belastats med kostnader för lösen av lån med hög ränta. Räntetäckningsgraden har jämfört med föregående år ökat från 2,08 till 2,94. Exklusive förvärvskostnader om 16 mnkr uppgick räntetäckningsgraden till 3,17.

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltningsresultat fastigheter har jämfört med föregående år ökat med 110 procent, eller 79 mnkr, och uppgick till 150 mnkr (71). Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat driftsöverskott.

Kommentar till rapport över totalresultatet

Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 6 mnkr (16). Resultatförsämringen jämfört med föregående år beror dels på att andelarna i Studentbostäder i Sverige AB från och med det fjärde kvartalet 2020 redovisas som finansiell placering eftersom betydande inflytande inte längre förligger på grund av förändrad ägarandel, dels på att andelarna i SSM Holding AB från och med det fjärde kvartalet 2020 redovisas som aktier i dotterbolag, dels på att andelarna i SSM Holding AB i samband med Amasten förvärv av SSM omvärderades, vilket gav en negativ resultateffekt om 3 mnkr.

Resultat bostadsproduktion

Årets resultat för bostadsproduktion uppgick till -25 mnkr (-3), varav -16 mnkr avser förvärvskostnader för förvärvet av SSM Holding AB.

Värdetförändring

Värdetförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 566 mnkr (436), vilket motsvarar en tillväxt om 8,8 procent (12,1). Värdeuppgången beror på förbättrade kassaflöden och på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Värdetförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -4 mnkr

(-5). I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades koncerns andelar i intressebolag avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar. Denna finansiella placering har under perioden ökat i värde med 32 mnkr (-).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till 151 mnkr (91), varav 30 mnkr (5) avsåg aktuell skatt och 121 mnkr (86) avsåg uppskjuten skatt. Den ökade kostnaden för aktuell skatt beror på lägre avdragsrätt för räntekostnader och på aktuell skatt i under året förvärvade bolag. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna kommer att realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 574 mnkr (424). Resultatförbättringen beror på ett förbättrat förvaltningsresultat fastigheter och på ökade värdetförändringar.

Segmentsrapportering 2020

| mnkr | Norr | Mitt | Öst | Väst | Del- summa | Bostads- produktion | Centralt | Totalt |
|--|-----------|------------|-----------|----------|---------------|------------------------|-------------|------------|
| Hysesintäkter | 138 | 219 | 133 | 12 | 502 | | | 502 |
| Fastighetskostnader | -67 | -97 | -69 | -4 | -237 | | | -237 |
| Driftsöverskott | 71 | 122 | 64 | 8 | 265 | | | 265 |
| Central administration | | | | | | | -42 | -42 |
| Övriga rörelseintäkter | | | | | | | 0 | 0 |
| Finansnetto | | | | | | | -73 | -73 |
| Förvaltningsresultat fastigheter | | | | | | | -115 | 150 |
| Intäkter bostadsproduktion | | | | | | 87 | | 87 |
| Kostnader bostadsproduktion | | | | | | -97 | | -97 |
| Förvärvskostnader | | | | | | -16 | | -16 |
| Resultat bostadsproduktion | | | | | | -25 | | -25 |
| Resultat från andelar i intressebolag | | | | | | | 6 | 6 |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 199 | 253 | 61 | 33 | 546 | 26 | -6 | 566 |
| Värdetförändring finansiella derivatinstrument | | | | | | | -4 | -4 |
| Värdetförändring finansiella placeringar | | | | | | | 32 | 32 |
| Resultat före skatt | | | | | | | 28 | 725 |
| Skatt | | | | | | | -151 | -151 |
| Årets resultat | | | | | | | -151 | 574 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | | | - |
| Årets totalresultat | | | | | | | | 574 |

Segmentsrapportering 2019

| mnkr | Norr | Mitt | Öst | Syd | Delsumma | Bostads- produktion | Centralt | Totalt |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------------------|-------------|------------|
| Hyresintäkter | 99 | 122 | 90 | 87 | 398 | | | 398 |
| Fastighetskostnader | -53 | -66 | -45 | -43 | -207 | | | -206 |
| Driftsöverskott | 46 | 56 | 45 | 45 | 192 | | | 192 |
| Central administration | | | | | | | -35 | -35 |
| Övriga rörelseintäkter | | | | | | | 0 | 0 |
| Finansnetto | | | | | | | -87 | -87 |
| Förvaltningsresultat fastigheter | | | | | | | -122 | 71 |
| Intäkter bostadsproduktion | | | | | | 70 | | 70 |
| Kostnader bostadsproduktion | | | | | | -73 | | -73 |
| Förvärvskostnader | | | | | | | | - |
| Resultat bostadsproduktion | | | | | | -3 | | -3 |
| Resultat från andelar i intressebolag | | | | | | | 16 | 16 |
| Värdoförändring förvaltningsfastigheter | 147 | 106 | 158 | 25 | 436 | | - | 436 |
| Värdoförändring finansiella derivatinstrument | | | | | | | -5 | -5 |
| Värdoförändring finansiella placeringar | | | | | | | - | - |
| Resultat före skatt | | | | | | | 11 | 515 |
| Skatt | | | | | | | -91 | -91 |
| Årets resultat | | | | | | | -91 | 424 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | | | - |
| Årets totalresultat | | | | | | | | 424 |

Koncernens rapport över finansiell ställning

| tkr | 2020 31 dec | 2019 31 dec |
|--|-------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 23 781 | 23 823 |
| Förvaltningsfastigheter | 9 965 524 | 6 431 477 |
| - varav pågående nyproduktion | 771 656 | 141 000 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar ¹⁾ | 29 456 | 4 062 |
| Andelar i intressebolag | - | 123 415 |
| Andelar i joint venture ¹⁾ | 53 746 | - |
| Fordringar på joint venture ¹⁾ | 122 828 | - |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 198 919 | 73 598 |
| Summa anläggningstillgångar | 10 394 254 | 6 656 375 |
| Varulager ¹⁾ | 731 844 | - |
| Kundfordringar ¹⁾ | 71 677 | 6 729 |
| Skattefordran ¹⁾ | 2 275 | - |
| Fordringar på joint venture ¹⁾ | 9 146 | - |
| Övriga fordringar ¹⁾ | 236 883 | 67 182 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ¹⁾ | 32 964 | 24 100 |
| Likvida medel ¹⁾ | 674 272 | 121 792 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 759 061 | 219 803 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 12 153 315 | 6 876 178 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 5 192 457 | 3 059 324 |
| Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾ | 13 416 | - |
| Summa eget kapital | 5 205 873 | 3 059 324 |
| Uppskjuten skatteskuld ¹⁾ | 333 308 | 164 177 |
| Konvertibelt förlagslån | 3 350 | 3 950 |
| Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾ | 4 321 140 | 2 500 160 |
| Finansiella derivatinstrument | 9 311 | 4 917 |
| Övriga långfristiga skulder ¹⁾ | 24 960 | 1 381 |
| Summa långfristiga skulder | 4 692 069 | 2 674 585 |
| Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾ | 1 799 598 | 997 125 |
| Leverantörsskulder ¹⁾ | 68 348 | 25 404 |
| Skatteskuld ¹⁾ | 31 092 | 455 |
| Förskott från kunder ¹⁾ | 5 234 | - |
| Avsättningar ¹⁾ | 37 190 | - |
| Övriga kortfristiga skulder ¹⁾ | 171 855 | 44 403 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ¹⁾ | 142 056 | 74 882 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 255 373 | 1 142 269 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 12 153 315 | 6 876 178 |

¹⁾ Tillkommande belopp genom förvärv av SSM framgår av förvärvsanalys, se sida 32.

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

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

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick vid årets början till 123 mnkr och avsåg Studentbostäder i Sverige AB. I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades koncerns andelar i intressebolag avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar eftersom det betydande inflytandet inte längre föreligger på grund av förändrad ägarandel. Vid utgången av året hade koncernen inga andelar i intressebolag.

Andelar i och fordringar på joint ventures

Andelar i joint ventures uppgick till 54 mnkr (-) och fordringar på joint ventures uppgick till 123 mnkr (-). Både andelarna och fordringarna avsåg genom förvärvet av SSM Holding AB tillkommande tillgångar.

Övriga finansiella fordringar

De övriga finansiella fordringarna uppgick vid utgången av året till 199 mnkr (74), varav 193 mnkr avsåg aktier i Studentbostäder i Sverige AB. I samband med att Studentbostäder i Sverige AB förvärvades av det noterade fastighetsbolaget Prime Living AB omklassificerades koncerns andelar i intressebolag om 161 mnkr avseende Studentbostäder i Sverige AB till finansiella placeringar. Denna finansiella placering har därefter ökat i värde med 32 mnkr (-), vilket redovisas som värdeförändring över resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastighetsbeståndet har under året ökat med 3 535 mnkr och uppgick till 9 966 mnkr (6 431), varav 772 mnkr (141) avsåg pågående nyproduktion. Årets investeringar i fastigheter uppgick till 771 mnkr (390), varav 491 mnkr avsåg pågående nyproduktion. Årets förvärv uppgick till 2 232 mnkr (3 695) och årets försäljningar uppgick till 34 mnkr (1 682). Värdeförändringen uppgick till 566 mnkr (436). Värdeförändringen beror på förbättrade kassaflöden och sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Fastighetsvärde

| mnkr | 2020 31 dec | 2019 31 dec |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 6 431 | 3 592 |
| Investeringar | 771 | 390 |
| Förvärv | 2 232 | 3 695 |
| Försäljningar | -34 | -1 682 |
| Värdeförändring | 566 | 436 |
| Utgående värde | 9 966 | 6 431 |
| Värdetillväxt | 8,8% | 12,1% |

Varulager

Varulagret uppgick till 732 mnkr (-), och avsåg i sin helhet det genom förvärvet av SSM Holding AB tillkommande varulagret avseende pågående bostadsproduktion. Under 2021 kommer projekten att utvärderas för att fastställa den mest fördelaktiga upplåtelseformen och ägarformen.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 674 mnkr (122).

Eget kapital

Det egna kapitalet har under året ökat med 2 147 mnkr och uppgick vid utgången av året till 5 206 mnkr (3 059), vilket motsvarar en soliditet om 42,8 procent (44,5). Under året har två före detta anställda nyttjat rättigheten att konvertera utestående förlagslån till aktie. Genom konverteringen har det egna kapitalet ökat med 600 tkr och antalet utestående stamaktier har ökat med 95 238 aktier. Under april genomfördes en riktad nyemission av 90 000 000 stamaktier till kursen 7,20 kronor per aktie. I september genomfördes en riktad nyemission av 68 493 151 stamaktier till kursen 7,30 kronor per aktie. I oktober genomfördes av apportemission av 972 200 stamaktier till kursen 7,48 kronor per aktie. I november genomfördes en nyemission av 15 000 000 stamaktier till kursen 5,25 kronor per aktie i samband med att utestående optioner nyttjades. I december genomfördes en apportemission av 47 988 640 stamaktie till kursen 7,52 i samband med förvärvet av 97,5 procent av aktierna i SSM Holding AB. Emissionerna ökade koncernens egna kapital med 1 575 mnkr, efter avdrag för emissionskostnader. Antalet utestående stamaktier har under året ökat med 222 549 229 aktier och uppgick vid årets utgång till 679 376 599 aktier. Årets resultat har ökat det egna kapitalet med 574 mnkr och lämnad utdelning på preferensaktier har minskat det egna kapitalet med 16 mnkr. Innehav utan bestämmande inflytande ökade med 13 mnkr och avsåg aktieägarna till 2,5 procent av aktierna i SSM Holding AB vilka vid utgången av året ej accepterat Amastens uppköpserbjudande.

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Räntebärande skulder

Amastens finansiering sker främst genom upplåning hos nordiska banker. Bankupplåningen är säkerställd genom pant i fastigheter.

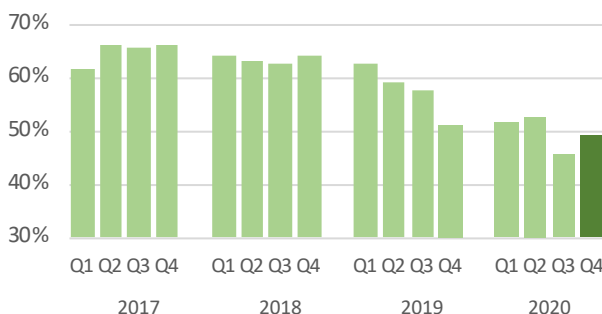
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 6 124 mnkr (3 501), varav 5 915 mnkr (3 497) avsåg lån från banksektorn, 206 mnkr (-) avsåg utestående obligationslån i dotterbolaget SSM Holding AB och 3 mnkr (4) avsåg konvertibla förlagslån. De konvertibla förlagslånen avser ett incitamentsprogram riktad till anställda i Amasten exklusive ledningsgruppen. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämna med redovisat värde. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av året till 70 mnkr (10).

Belåningsgraden, beräknad som räntebärande skulder med 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 uppgick till 49,2 procent (50,9). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 70 procent. Räntetäckningsgraden för året ökade till 2,94 (2,08). Exklusive förvärvskostnader uppgick räntetäckningsgraden till 3,17. Genomsnittlig ränta för lån från banksektorn och obligationslån uppgick vid utgången av året till 2,15 procent (1,68). Den genomsnittliga räntan har ökat genom tillkommande lån med hög ränta i samband med förvärvet av SSM. Den genomsnittliga räntan för fastighetslån uppgick till 1,51 procent (1,68). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,2 år (4,3) och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 11,7 månader (13,6).

Finansiella derivatinstrument

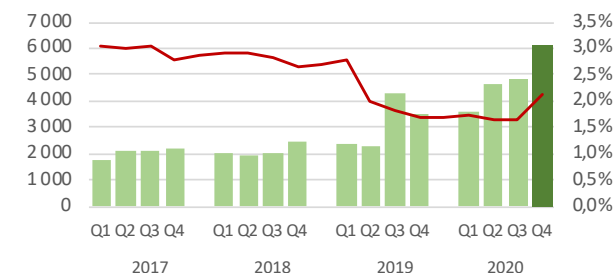
Derivatportföljen omfattade ränteswappar om nominellt 1 550 mnkr (485) med förfall mellan 2022 och 2026. Årets orealiserade värdeförändring uppgick till -4 mnkr (-5). Vid utgången av året redovisade derivatportföljen ett undervärde om 9 mnkr (5).

Belåningsgrad



Räntebärande skulder och medelränta

mnkr



Den genomsnittliga räntan har ökat genom tillkommande lån med hög ränta i samband med förvärvet av SSM.

Kapitalbindning 2020-12-31

| Löptid, år | Belopp, tkr | Andel, % |
|--------------------|------------------|------------|
| 0-1 | 1 799 598 | 29 |
| 1-2 | 2 155 948 | 35 |
| 2-3 | 837 462 | 14 |
| 3-4 | 892 286 | 15 |
| 4-5 | 348 359 | 6 |
| 5- | 87 085 | 1 |
| Summa/Snitt | 6 120 738 | 100 |

Räntebindning 2020-12-31

| Löptid, år | Belopp, tkr | Ränta, % | Andel, % |
|--------------------|-------------------------|-------------|------------|
| 0-1 | 3 581 243 | 2,69 | 59 |
| 1-2 | 1 829 495 ¹⁾ | 1,83 | 30 |
| 2-3 | 510 000 ²⁾ | 0,01 | 8 |
| 3-4 | - | - | - |
| 4-5 | - | - | - |
| 5- | 200 000 ²⁾ | 0,83 | 3 |
| Summa/Snitt | 6 120 738 | 2,15 | 100 |

¹⁾ Beloppet inkluderar ränteswappar om 840 mnkr

²⁾ Beloppen avser ränteswappar

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Summa | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa |
|---|----------------|----------------------------------|---------------------------|------------------|---|------------------|
| Ingående eget kapital 2019-01-01 | 177 684 | 1 957 241 | -938 372 | 1 196 553 | - | 1 196 553 |
| Årets resultat | | | 424 253 | 424 253 | - | 424 253 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | | | 424 253 | 424 253 | | 424 253 |
| Nyemission | 41 667 | 133 333 | | 175 000 | | 175 000 |
| Apportemission | 237 476 | 1 042 042 | | 1 279 518 | | 1 279 518 |
| Utdelning preferensaktier | | | -16 000 | -16 000 | | -16 000 |
| Utgående eget kapital 2019-12-31 | 456 827 | 3 132 616 | -530 119 | 3 059 324 | - | 3 059 324 |
| Ingående eget kapital 2020-01-01 | 456 827 | 3 132 616 | -530 119 | 3 059 324 | - | 3 059 324 |
| Årets resultat | | | 573 710 | 573 710 | -24 | 573 686 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - | - | - |
| Summa totalresultat | | | 573 710 | 573 710 | -24 | 573 686 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | | | | 13 439 | 13 439 |
| Nyemission | 173 589 | 1 037 160 | | 1 210 749 | | 1 210 749 |
| Apportemission | 48 961 | 315 714 | | 364 675 | | 364 675 |
| Utdelning preferensaktier | | | -16 000 | -16 000 | | -16 000 |
| Utgående eget kapital 2020-12-31 | 679 377 | 4 485 490 | 27 591 | 5 192 458 | 13 415 | 5 205 873 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| tkr | 2020 okt-dec | 2019 okt-dec | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|---|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsöverskott | 75 397 | 54 351 | 265 389 | 192 419 |
| Central administration | -29 268 | -9 826 | -57 755 | -34 686 |
| Återläggning av avskrivningar | 472 | 715 | 1 909 | 1 639 |
| Bostadsutveckling | -8 566 | -3 373 | -9 500 | -3 373 |
| Övriga rörelseintäkter | 102 | 96 | 102 | 99 |
| Betald ränta | -23 937 | -27 555 | -75 566 | -88 395 |
| Betald skatt | 5 486 | -4 657 | -653 | -8 719 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 19 685 | 9 751 | 123 926 | 58 984 |
| Förändringar rörelsefordringar | 12 787 | -10 417 | -38 061 | -37 395 |
| Förändringar rörelseskulder | -41 649 | -121 501 | 91 954 | -14 146 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -9 177 | -122 167 | 177 819 | 7 443 |
| Förvärv av dotterbolag, erhållen kassa | 205 577 | - | 205 577 | - |
| Förvärv av immateriella rättigheter | - | -1 | - | 3 621 |
| Investering i befintliga fastigheter | -151 070 | -137 253 | -771 068 | -390 324 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -772 379 | -274 046 | -2 223 855 | -2 415 306 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | -5 784 | 1 423 520 | 34 257 | 1 681 953 |
| Förvärv av andelar i intressebolag | - | -39 | 160 400 | -30 500 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | -25 741 | -599 | -25 741 | -3 826 |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar | - | - | 18 742 | 9 397 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | -442 | 226 | -1 345 | -4 885 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -749 839 | 1 011 808 | -2 925 833 | -1 149 870 |
| Emission - stamaktier | 79 010 | - | 1 210 148 | 175 000 |
| Utdelning - preferensaktier | -4 000 | -4 000 | -16 000 | -16 000 |
| Långfristiga ej räntebärande skulder | 501 | -4 400 | 361 | -214 |
| Upptagna lån | 890 372 | 993 821 | 3 070 040 | 5 146 594 |
| Amortering av lån | -70 228 | -1 825 704 | -964 055 | -4 150 316 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 895 655 | -840 283 | 3 300 494 | 1 155 064 |
| Periodens kassaflöde | 136 639 | 49 358 | 552 480 | 12 637 |
| Likvida medel vid periodens början | 537 633 | 72 434 | 121 792 | 109 155 |
| Likvida medel vid periodens slut | 674 272 | 121 792 | 674 272 | 121 792 |

Moderbolagets resultaträkning

| tkr | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 51 434 | 28 831 |
| Administrativa kostnader | -113 303 | -56 359 |
| Rörelseresultat | -61 869 | -27 528 |
| Ränteintäkter | 37 225 | 22 395 |
| Räntekostnader | -13 927 | -28 395 |
| Resultat efter finansiella poster | -38 571 | -33 528 |
| Mottagna koncernbidrag | 89 960 | 67 886 |
| Resultat före skatt | 51 389 | 34 358 |
| Skatt | -6 498 | -10 254 |
| Årets resultat | 44 891 | 24 104 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Årets totalresultat | 44 891 | 24 104 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| tkr | 2020 31 dec | 2019 31 dec |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 408 | 713 |
| Andelar i koncernföretag | 1 925 992 | 1 406 368 |
| Uppskjuten skattefordran | - | 3 566 |
| Fordringar hos koncernföretag | 2 980 327 | 1 514 384 |
| Övriga fordringar | 32 935 | 15 135 |
| Likvida medel | 795 | 9 667 |
| Summa tillgångar | 4 940 457 | 2 949 833 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Bundet eget kapital | 683 699 | 461 150 |
| Fritt eget kapital | 3 039 104 | 1 657 339 |
| Summa eget kapital | 3 722 803 | 2 118 489 |
| Räntebärande skulder | 403 350 | 3 950 |
| Skulder till koncernföretag | 752 123 | 806 625 |
| Övriga skulder | 62 181 | 20 769 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 940 457 | 2 949 833 |

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 2020-12-31

| | Stamaktie | Preferensaktie |
|--|---------------|----------------|
| Börskurs stängning, kr | 7,76 | 348,00 |
| Börsvärde, kr | 5 265 754 408 | 278 400 000 |
| Genomsnittligt antal omsatta aktier per handelsdag | 444 153 | 1 769 |
| Genomsnittlig omsättning per handelsdag, kr | 3 424 261 | 585 528 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier | 534 349 292 | 800 000 |

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av året uppgick aktiekursen till 7,76 kronor per stamaktie (8,50) vilket motsvarar ett börsvärde om 5 266 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under året till 444 153 stamaktier eller 3 424 261 kronor. Vid utgången av året uppgick preferensaktiekursen till 348 kronor per preferensaktie (354) vilket motsvarar ett börsvärde om 278 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under året till 1 769 preferensaktier eller 585 528 kronor. Det samlade börsvärdet vid året utgång uppgick till 5 544 mnkr.

Aktiekapitalet

Vid utgången av året uppgick antal aktier till 679 376 599, fördelat på 678 576 599 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 per preferensaktie. Antalet aktieägare vid året utgång uppgick till 13 858.

Utdelning

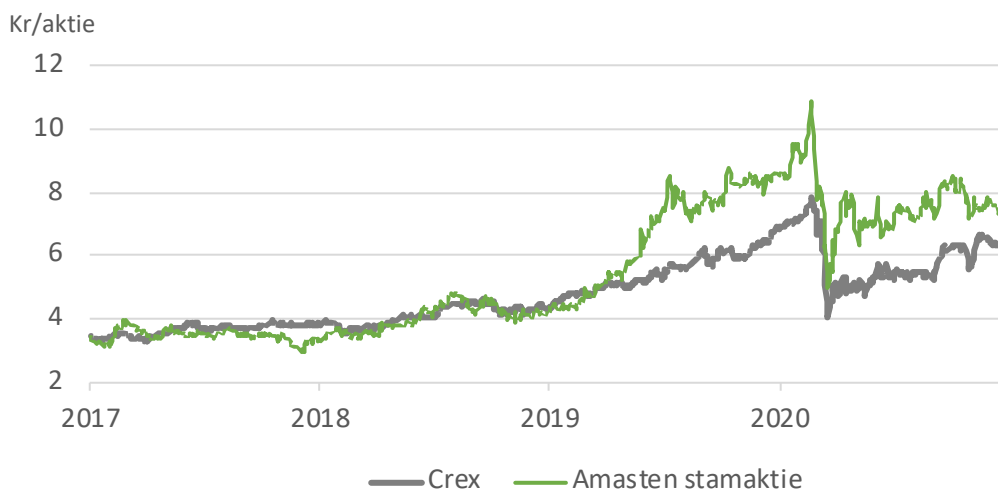
Utdelningen till preferensaktieägare sker i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, efter beslut på årsstämman, vilket innebär en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie.

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnats för verksamhetsåret 2020 till stamaktieägarna och att utdelning lämnas till preferensaktieägarna med 20 kronor per aktier.

Aktieinformation

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

Amasten stamaktie



Aktieägare

Ägarstruktur per 31 december 2020

| Aktieägare | Stamaktier | Preferensaktier | Totalt | Kapital | Röster |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|---------------|---------------|
| ICA-handlarnas Förbund Finans AB | 240 900 000 | - | 240 900 000 | 35,46% | 35,50% |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 108 348 263 | - | 108 348 263 | 15,95% | 15,97% |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | 65 270 837 | - | 65 270 837 | 9,61% | 9,62% |
| Eiendomsspar AS | 52 982 373 | - | 52 982 373 | 7,80% | 7,81% |
| Ålandsbanken i ägares ställe | 27 901 926 | 5 153 | 27 907 079 | 4,11% | 4,11% |
| Verdipapirfondet Odin Eiendom | 19 770 761 | - | 19 770 761 | 2,91% | 2,91% |
| Nordnet pensionsförsäkring AB | 18 806 484 | 49 651 | 18 856 135 | 2,78% | 2,77% |
| Helene Sundt AS | 17 050 000 | - | 17 050 000 | 2,51% | 2,51% |
| Weland AB | 16 240 000 | - | 16 240 000 | 2,39% | 2,39% |
| Expassum Invest AB | 10 000 000 | 18 000 | 10 018 000 | 1,47% | 1,47% |
| Delsumma | 577 270 644 | 72 804 | 577 343 448 | 85,0% | 85,1% |
| Övriga | 101 305 955 | 727 196 | 102 033 151 | 15,0% | 14,9% |
| Total | 678 576 599 | 800 000 | 679 376 599 | 100,0% | 100,0% |

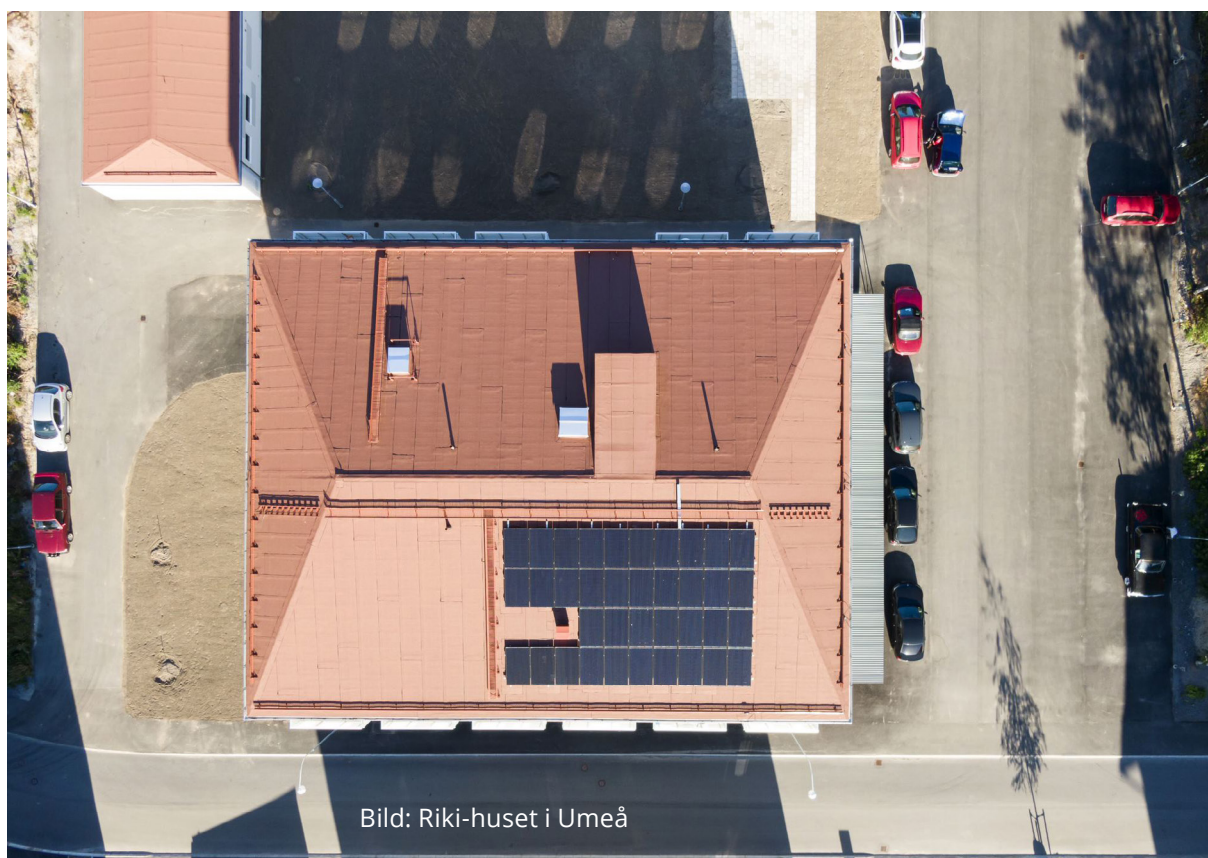


Bild: Riki-huset i Umeå

Nyckeltal per kvartal

| | 2020 Q4 | 2020 Q3 | 2020 Q2 | 2020 Q1 | 2019 Q4 | 2019 Q3 | 2019 Q2 | 2019 Q1 | 2018 Q4 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fastighetsrelaterade uppgifter | | | | | | | | | |
| Hysesintäkter, mnkr | 149 | 132 | 111 | 109 | 128 | 126 | 70 | 74 | 74 |
| Driftsöverskott, mnkr | 75 | 83 | 60 | 48 | 54 | 71 | 35 | 32 | 41 |
| Förvaltningsresultat fastigheter, mnkr | 40 | 54 | 33 | 23 | 18 | 37 | 9 | 7 | 14 |
| Direktavkastning, procent | 3,5 | 4,1 | 3,4 | 3,1 | 3,3 | 5,5 | 4,1 | 3,7 | 5,1 |
| Värdetförändringar fastighet, mnkr | 81 | 435 | 14 | 36 | 21 | 368 | 9 | 38 | 83 |
| Periodens resultat, mnkr | 97 | 401 | 34 | 42 | 40 | 333 | 12 | 39 | 99 |
| Fastigheter, mnkr | 9 966 | 8 948 | 8 263 | 6 574 | 6 431 | 7 232 | 3 626 | 3 501 | 3 592 |
| Fastigheter exklusive nyproduktion, mnkr | 9 194 | 8 362 | 7 858 | 6 357 | 6 290 | 7 113 | 3 607 | 3 482 | 3 592 |
| Verkligt värde, kronor per kvadratmeter ¹⁾ | 16 736 | 16 615 | 15 659 | 15 944 | 15 536 | 14 650 | 12 630 | 12 210 | 11 460 |
| Antal lägenheter | 6 259 | 5 821 | 5 821 | 4 555 | 4 666 | 5 802 | 2 946 | 2 894 | 2 936 |
| Uthyrbar area, kvm | 549 352 | 503 315 | 501 834 | 398 714 | 404 901 | 485 511 | 285 622 | 285 178 | 312 108 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent | 93 | 91 | 93 | 93 | 93 | 93 | 92 | 91 | 91 |
| Kassaflöde löpande verksamhet, mnkr | -9 | 60 | 99 | 28 | -122 | 159 | -5 | -24 | 46 |
| Överskottsgrad, procent | 50 | 63 | 54 | 44 | 43 | 56 | 50 | 43 | 55 |
| Finansiella uppgifter | | | | | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, procent | 8,1 | 44,1 | 4,0 | 5,6 | 5,7 | 80,7 | 3,8 | 13,5 | 41,3 |
| Belåningsgrad, procent | 49,2 | 45,6 | 52,8 | 51,8 | 50,9 | 57,4 | 59,0 | 62,7 | 63,9 |
| Medelränta, procent | 2,2 | 1,6 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,8 | 2,0 | 2,8 | 2,6 |
| Räntetäckningsgrad | 1,7 | 4,1 | 3,0 | 2,7 | 1,8 | 3,3 | 1,7 | 1,7 | 1,9 |
| Soliditet, procent | 42,8 | 46,4 | 42,5 | 43,9 | 44,5 | 37,1 | 36,0 | 32,1 | 30,2 |
| Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 7,38 | 7,24 | 6,52 | 6,36 | 6,27 | 6,11 | 5,52 | 5,85 | 5,54 |
| Förvaltningsresultat fastigheter ²⁾ | 0,06 | 0,09 | 0,06 | 0,04 | 0,03 | 0,09 | 0,02 | 0,02 | 0,06 |
| Periodens resultat ²⁾ | 0,15 | 0,70 | 0,06 | 0,08 | 0,08 | 0,87 | 0,04 | 0,20 | 0,56 |
| Substansvärde | 7,88 | 7,72 | 6,90 | 6,77 | 6,64 | 6,56 | 6,03 | 6,44 | 6,25 |

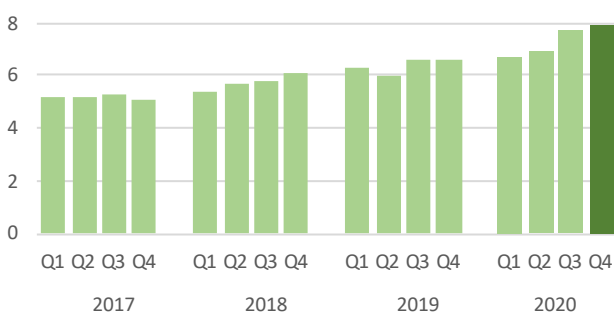
¹⁾ Exklusive nyproduktion

²⁾ Baserat på genomsnittligt antal stamaktier under perioden

Se definitioner på sidan 35

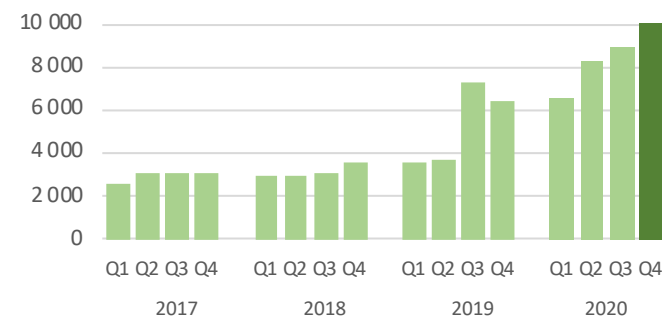
Substansvärde per stamaktie

kr



Verkligt värde fastigheter

mnkr



Verkligt värde har främst ökat genom kvartalets förvärv.

Nyckeltal per år

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Fastighetsrelaterade uppgifter | | | | | | | |
| Hysesintäkter, mnkr | 502 | 398 | 276 | 274 | 246 | 169 | 88 |
| Driftsöverskott, mnkr | 265 | 192 | 137 | 133 | 127 | 79 | 39 |
| Förvaltningsresultat fastigheter, mnkr | 150 | 71 | 40 | 20 | 39 | 26 | 3 |
| Direktavkastning, procent | 3,4 | 3,9 | 4,1 | 4,8 | 5,6 | 4,9 | 4,8 |
| Värdetförändring fastigheter, mnkr | 566 | 436 | 193 | 41 | 129 | 59 | 47 |
| Årets resultat, mnkr | 574 | 424 | 212 | 46 | 132 | 66 | 39 |
| Fastigheter, mnkr | 9 966 | 6 431 | 3 592 | 3 063 | 2 539 | 1 973 | 1 285 |
| Fastigheter exklusive nyproduktion, mnkr | 9 194 | 6 290 | 3 592 | 3 063 | 2 539 | 1 973 | 1 285 |
| Verkligt värde, kronor per kvm ¹⁾ | 16 736 | 15 536 | 11 460 | 9 292 | 8 435 | 7 833 | 6 910 |
| Antal lägenheter | 6 259 | 4 666 | 2 936 | 2 918 | 3 174 | 2 492 | 1 859 |
| Uthyrbar area, kvm | 549 352 | 404 901 | 312 108 | 329 583 | 301 015 | 251 924 | 186 036 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent | 93 | 93 | 91 | 93 | 93 | 91 | 92 |
| Kassaflöde löpande verksamhet, mnkr | 178 | 7 | 66 | 31 | 20 | 6 | 6 |
| Överskottsgrad, procent | 53 | 48 | 49 | 49 | 51 | 47 | 44 |
| Finansiella uppgifter | | | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, procent | 13,9 | 19,9 | 20,1 | 5,2 | 16,5 | 10,4 | 12,4 |
| Belåningsgrad, procent | 49,2 | 50,9 | 63,9 | 65,9 | 61,9 | 57,7 | 54,1 |
| Medelränta, procent | 2,2 | 1,7 | 2,6 | 2,8 | 3,0 | 2,5 | 2,8 |
| Räntetäckningsgrad | 2,9 | 2,1 | 1,6 | 1,3 | 2,0 | 2,1 | 1,2 |
| Soliditet, procent | 42,8 | 44,5 | 30,2 | 27,5 | 31,0 | 36,6 | 38,9 |
| Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie | | | | | | | |
| Eget kapital | 7,38 | 6,27 | 5,70 | 4,59 | 4,39 | 3,67 | 3,35 |
| Förvaltningsresultat fastigheter ²⁾ | 0,25 | 0,18 | 0,15 | 0,02 | 0,16 | 0,09 | -0,01 |
| Årets resultat ²⁾ | 1,04 | 1,34 | 1,23 | 0,20 | 0,78 | 0,44 | 0,35 |
| Substansvärde | 7,88 | 6,64 | 6,25 | 5,11 | 4,87 | 3,92 | 3,51 |

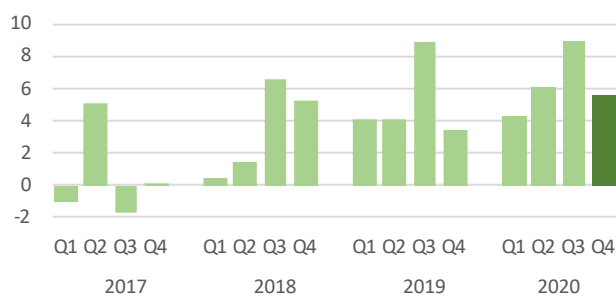
¹⁾ Exklusive nyproduktion

²⁾ Baserat på genomsnittligt antal stamaktier under perioden

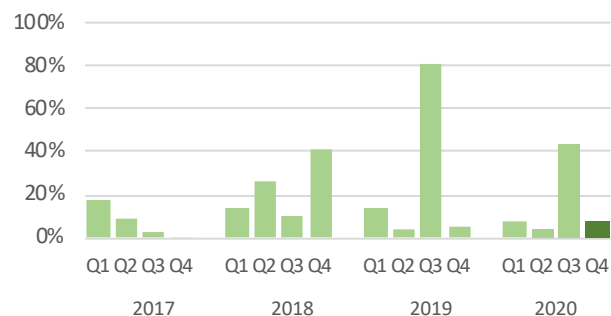
Se definitioner på sidan 35

Förvaltningsresultat fastigheter

öre/aktie



Avkastning eget kapital



Övriga upplysningar

Personal

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 31 december till 91 personer (46), varav 61 (35) var anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ), 3 (3) i Riki Bygg AB och 27 i SSM Holding AB.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 51 mnkr (29) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Av räntebärande skuld om 403 mnkr avser 3 mnkr konvertibelt förlagslån.

Närstående transaktioner

Under året har inga närstående transaktioner genomförts.

Jämförelsetal

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

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. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Förutom redovisningsprinciperna nedan avseende andelar i joint venture, varulager och avsättningar är värderingsgrunderna och redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2019, vilken finns tillgänglig på www.amasten.se.

Andelar i joint venture

Med joint venture avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i rapport över totalresultat och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett joint venture förluster uppgår till, eller överstiger, dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture räkning. Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i joint venture. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan joint ventures återvinningsvärde samt det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i joint venture" i resultaträkning. Vinster och förluster från "uppströms-" och "nedströmstransaktioner" mellan koncernen och dess joint ventures, redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i joint venture. Orealiserade förluster eliminerar, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i joint venture har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Varulager

Varulagret utgörs av projektfastigheter och färdigställda bostäder i dotterbolaget SSM för vilka långsiktig upplåtelseform och ägarform ej fastställts eller där beslut om avyttring har fattats. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering, fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras avseende

projekt under byggnation. Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av nettoförsäljningsvärdet och anskaffningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader. Nettoförsäljningsvärdet för projektfastigheter baseras på internt framtagna projektprognoser där antaganden görs om projektets förväntade intäkter och kostnader med tillhörande känslighetsanalyser vilka uppdateras löpande på kvartalsbasis. Projektets framtida kassaflöden diskonteras med en diskonteringsränta. Ett positivt nuvärde innebär att projektet förväntas gå med vinst.

Avsättningar

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Avsättningar för garantiåtaganden

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Garantiavsättning om vanligtvis 10,0 tkr per bostad belastar projektet vid avslut och redovisas i den takt de beräknas uppkomma för respektive projekt. Majoriteten av garantiavsättningarna löper fram till garantibesiktning, vilken utförs efter två år.

Om 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 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 First North Premier Growth Market 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.

Rörelseförvärv

Förvärvet av SSM Holding AB har redovisningsmässigt klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Amasten kontrollerade per 31 december 2020 97,5 procent av aktierna och rösterna. Köpeskillingen bestod av vederlag i stamaktier av serie A där 1 aktie i SSM berättigade till 1,2 aktier i Amasten. Värdet för aktievederlaget baserades på den genomsnittliga aktiekursen per 7 december 2020, då den initiala acceptperioden avslutades, som var 7,5164 kr per stamaktie av serie B. Amasten redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Sedan tidigare ägde Amastens 29,55 procent i SSM Holding AB. Under tredje kvartalet 2020 skrevs andelarna ned med 2 mnkr och vid uppköpet av 97,5 procent av SSM omvärderades andelarna vilket resulterade i en nedskrivning av andelar i intressebolag om 3,5 mnkr.

I samband med förvärvet uppstod ett övervärde om 119 mnkr i form av skillnaden mellan de förvärvade andelarna och de separat identifierade nettotillgångarna. Skillnaden redovisas som varulager om 149 mnkr och som uppskjuten skatteskuld om 30 mnkr. Transaktionskostnader relaterade till förvärvet uppgick till 15,5 mnkr och redovisas i posten förvärvskostnader i resultaträkningen. Transaktionskostnader uppgående till 3,3 mnkr, vilka är direkt hänförliga till emissionen av aktier har redovisats mot eget kapital. SSM bidrar med -0,95 mnkr till årets resultat.

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten mnkr

| | |
|--|--------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 25,9 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 176,6 |
| Summa varulager | 731,8 |
| Kundfordringar | 34,3 |
| Fordringar hos joint ventures | 9,1 |
| Skattefordringar | 2,3 |
| Övriga fordringar | 102,7 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2,3 |
| Likvida medel | 205,6 |
| Övriga långfristiga skulder | -21,9 |
| Avsättningar | -1,4 |
| Uppskjutna skatteskulder | -30,9 |
| Räntebärande skulder | -517,5 |
| Förskott från kunder | -5,2 |
| Leverantörsskulder | -32,2 |
| Avsättningar | -37,2 |
| Aktuella skatteskulder | -0,9 |
| Övriga skulder | -94,3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -18,1 |
| Identifierade nettotillgångar | 531,1 |

Innehav utan bestämmande inflytande, värderat till verkligt värde -13,5

Total köpeskillning 517,6

Köpeskillning

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| mnkr | |
| Emitterade aktier till verkligt värde | 360,7 |
| Kontant vederlag | 162,4 |
| Nedskrivning aktieinnehav | -5,5 |
| Summa | 517,6 |

Analys av kasseflödespåverkan av förvärvet

| | |
|--------------------------|-------------|
| mnkr | |
| Kontant köpeskillning | -162,4 |
| Transaktionskostnader | -18,8 |
| Förvärvade likvida medel | 205,6 |
| Summa | 24,4 |

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 19 februari 2021

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Kristina Sawjani
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Mikael Rånes
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

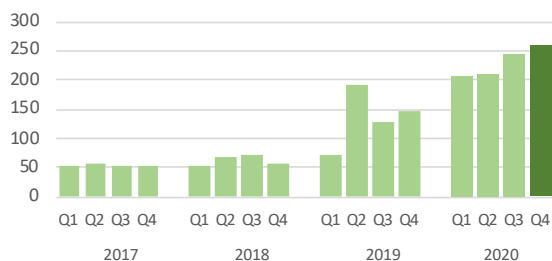
Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultat fastigheter och avser till ingen del resultat bostadsproduktion, intjäning från andelar i intressebolag eller joint venture. Den aktuella intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2020, bedömda kostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2020 tillhörande förvaltningsresultat fastigheter. Vidare beaktas avtalade, men vid utgången av året ej tillträdde, fastighetsförvärv och emission av 1 972 891 stamaktier i samband med förvärv av ytterligare 2,5 procent av SSM Holding AB.

Nedlagda kostnader för pågående nyproduktion i Knivsta, Nyköping, Sollentuna och Luleå, vilka färdigställs under 2021, uppgick till 772 mnkr. Efter färdigställande och uthyrning beräknas de nyproducerade fastigheterna generera ett tillskott till förvaltningsresultatet fastigheter på årsbasis om 44 mnkr, vilket beaktats i kolumnen inklusive nyproduktion.

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 förvaltningsresultat fastigheter

mnkr



Intjäningsförmågan har ökat genom nyproduktion och förvärv av fastigheter.

Intjäningsförmåga 31 december 2020

| mnkr | Aktuell intjäningsförmåga | Inklusive nyproduktion |
|--|---------------------------|------------------------|
| Intäkter | 628 | 691 |
| Kostnader | -283 | -302 |
| Driftsöverskott | 345 | 389 |
| Central administration | -43 | -43 |
| Finansnetto | -78 | -87 |
| Förvaltningsresultat fastigheter | 224 | 259 |
| Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna | 16 | 16 |
| Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna | 208 | 243 |
| Antal stamaktier | 680 549 490 | 680 549 490 |
| Förvaltningsresultat fastigheter efterutspädning, kr/aktie | 0,31 | 0,36 |

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

Adresser, kalendarium

Adresser

Bolaget

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

Revisorer

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

Certified Adviser

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

Kontoförande institut

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

Kalendarium

| | |
|------------|------------------------|
| Vecka 14 | Årsredovisning 2020 |
| 2021-05-07 | Delårsrapport Q1 |
| 2021-05-20 | Årsstämma |
| 2021-08-26 | Delårsrapport Q2 |
| 2021-11-11 | Delårsrapport Q3 |
| 2022-02-17 | Bokslutskommuniké 2021 |

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

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 februari 2021 kl. 07.00 CET.



AMASTEN

FASTIGHETS AB

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