

Delårsrapport januari-mars 2021



Innehåll

Amasten i korthet	3
VD har ordet	4
Aktuell intjäningsförmåga	6
Om Amasten	7
Förvaltningsfastigheter	8
Våra orter	11
Förvärv	12
Värdeskapande förvaltning	12
Projektutveckling	16
Hållbarhet	19
Koncernens rapport över totalresultat	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	24
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	27
Koncernens rapport över kassaflöden	28
Moderbolagets resultaträkning	29
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	29
Amastens aktier	30
Aktieägare	31
Nyckeltal per kvartal	32
Nyckeltal per år	33
Händelser och övriga upplysningar	34
Undertecknande och intygande	35
Ledning	36
Definitioner	37
Adresser, kalendarium	38

Delårsrapport

JANUARI - MARS 2021

HYRES-
INTÄKTER

151

MKR

DRIFTS-
ÖVERSKOTT

62

MKR

FÖRVALTNINGS RESULTAT
FASTIGHETER

29

MKR

PERIODENS
RESULTAT

128

MKR

FASTIGHETS-
VÄRDE

10 857

MKR

SUBSTANSVÄRDE/
STAMAKTIE

8,11

KR

Kvartalet januari - mars 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 151 mkr (109)
- Driftsöverskottet ökade till 62 mkr (48)
- Direktavkastningen uppgick till 2,6 procent (3,1)
- Överskottsgraden uppgick till 41,1 procent (43,7)
- Förvaltningsresultat fastigheter 29 mkr (23)
- Periodens resultat ökade till 128 mkr (42)
- Resultat per stamaktie 0,18 kr (0,08)
- Belåningsgraden uppgick till 50 procent (49)
- Räntetäckningsgraden 2,23 ggr (2,66)
- Substansvärdet per aktie uppgick till 8,11 kr (7,88)
- Tillväxten av substansvärdet 19,9 procent (5,0)

Väsentliga händelser

- 2021-01-08 Riki-huset i Timrå Green building-klassat.
- 2021-01-18 Ägarandelen i SSM 99,3 procent.
- 2021-02-05 Förvärv av central fastighet i Gävle.
- 2021-02-19 Mikael Rånes utses till VD och Mattias Lundgren till CFO och vVD.
- 2021-03-19 Avtal försäljning BRF-projekt i Nacka.

Väsentliga händelser efter perioden

- 2021-04-07 Nya finansiella mål presenteras, se sida 7.
- 2021-04-16 Frånträde BRF-Projekt i Nacka.
- 2021-04-16 Tillträde utestående 50 procent av projektet Järila Station i Nacka.
- 2021-04-28 Tillträde fastigheter i Skövde/Mariestad.
- 2021-04-30 Tillträde fastigheter i Gävle.

Amasten i korthet

mkr

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Hyresintäkter	151	109	502
Driftsöverskott	62	48	265
Förvaltningsresultat fastigheter	29	23	150
Periodens resultat	128	42	574
Verkligt värde fastigheter	10 857	6 574	9 966
Antal lägenheter	6 395	4 555	6 259
Uthyrningsbar area, kvm	562 834	398 714	549 352
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93
Överskottsgrad, %	41	44	53
Belåningsgrad, %	50	52	49
Räntetäckningsgrad, ggr	2,23	2,66	3,22
Avkastning på eget kapital, %	10,1	5,6	13,9
Substansvärde, kronor per stamaktie	8,11	6,77	7,88
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	19,9	5,0	18,7

För alternativa nyckeltal, se definitioner på sida 35.



VD HAR ORDET:

**Vi ska fördubbla
fastighetsvärdet**

Fortsatt tillväxt under första kvartalet, 300 procents resultatökning

Amastens fortsätter tillväxtresan med ett resultat för första kvartalet 2021 som överträffar resultatet för motsvarande period föregående år med 86 mkr, en resultatförbättring med 300 procent. Substansvärdet per aktie har under den senaste 12 månadersperioden ökat med 20 procent och uppgick till 8,11 kronor per aktie. För ett år sedan, när vi började se negativa effekter på detaljhandeln förutsåg vi att investerare skulle söka sig till tryggare placeringar, som bostadsfastigheter. Tredje kvartalet 2020 kommunicerade vi en omvänd vinstvarning, eftersom de externa värderingarna av fastighetsportföljen visade på en stor uppgång om 435 mkr för perioden. Investerarnas ökade efterfrågan på bostäder med trygga kassaflöden resulterade i sänkta direktavkastningskrav och högre fastighetsvärden. Vi ser en fortsatt stark fastighetsmarknad och för första kvartalet 2021 redovisar vi en vädeltillväxt om 2 procent.

Stockholmsområdets första Riki-hus

Nya Sjöbergs centrum invigdes i januari, efter 12 månaders produktionstid. En centrumfastighet med terrasserade höjder upp till 13 våningar som uppförts med urban gestaltning. Fastigheten omfattar 107 lägenheter och ett närcentrum med shoppinggata för bland annat restauranger och affärer. Projektet har, trots Coronapandemin, löpt enligt plan och är ett välkommet tillskott till Amastens förvaltningsportfölj. Tack vare Riki-husens kvalitativa och effektiva produktion är byggkalkylerna tillförlitliga och ekonomiska avvikelse vid färdigställande understiger 1 procent vid tillbakablick på samtliga genomförda 500 Riki-lägenheter.

Hållbarhetsarbetet fortsätter

Jag är stolt över vårt dedikerade hållbarhetsarbete med trygghetsfokus. Jag är övertygad om att hållbarhetsarbetet är en förutsättning för långsiktig och ansvarstagande bostadsförvaltning. Amastens åtta solcellsanläggningar bidrar årligen med 500 MWh koldioxidfri elektricitet, vilket minskar klimatavtrycket med 230 ton koldioxid årligen. Ytterligare sju anläggningar kommer att färdigställas under året och Amasten får då en solbaserad elproduktion om 1 MW, vilket motsvarar uppvärmningen av 400 hushåll under ett år.

Amastens hållbarhetsarbete strävar efter att vara inkluderande och bland annat ge ungdomarna, vilka är vår framtid, möjlighet att få vara med och utforma lösningar för en hållbar framtid. Lärhjälpslever, i de grupper vi sponsrat, har fått hjälpa förvaltningen med att hitta nya och miljösmarta lösningar för avfallshantering i våra fastigheter.

Fördubbla fastighetsbeståndet

Efter några månader som VD för Amasten har vi formerat en ny ledningsgrupp, jobbat fram en spänstig affärsplan, flyttat till nya lokaler samt infört ett incitamentsprogram för samtliga anställda. De kommunicerade affärerna, som försäljningen av Elverket i Nacka, upplösning av JV-samarbeten i Järla Station och i Älvsjö Quarters är i linje med strategin att renodla vår projektportfölj.

Efter kvartalets utgång har vi kommunicerat nya externa mål. Fastighetsvärdet ska fördubblas under en treårsperiod, från 10 mdkr till 20 mdkr och vi ska, under samma period, påbörja nybyggnation av minst 2 000 lägenheter. Avkastningen på eget kapital ska i genomsnitt per år, under en femårsperiod, uppgå till 15 procent.

Vi har stabila finanser och kompetenta och drivna medarbetare som jobbar målmedvetet för att utveckla Amasten till nya nivåer. Tillväxtresan är en kombination av återinvesterat kassaflöde i uppgradering av lägenheter, energiinvesteringar, nya förvärv och projektutveckling. Efter mina tre intensiva år på Amasten, då vi transformerat bolaget till dagens stabila bostadsbolag med hög tillväxt, kan jag konstatera att vare sig jag, eller mina duktiga medarbetare inte kommer slå av på takten. Vi bygger nu en bredare organisation, som ska ta bolaget ut på en spännande resa och leverera ökade värden till våra aktieägare.

Mikael Rånes
VD

Aktuell intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultat fastigheter och avser till ingen del resultat bostadsproduktion eller intjäning från andelar i joint venture. Den aktuella intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2021, bedömda kostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder avseende förvaltningsfastigheter och genomsnittlig räntenivå per den 31 mars 2021.

Vidare beaktas avtalade, men vid utgången av perioden ej tillträdde fastighetsförvärv och emission av 1 500 000 stamaktier i samband med avtalat förvärv och 513 035 stamaktier vilka avser ej förvärvade andelar i SSM Holding AB. Nedlagda kostnader för pågående nyproduktion i Knivsta, Nyköping och Luleå och Örnsköldsvik vilka färdigställs under 2021, uppgick till 655 mkr. Efter färdigställande och uthyrning beräknas de nyproducerade fastigheterna generera ett tillskott till förvaltningsresultat fastigheter om 29 mkr på årsbasis, vilket beaktats i kolumnen inklusive nyproduktion. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande

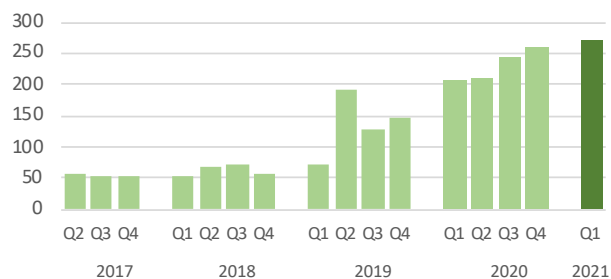
tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser eller marknadsräntor. Amastens resultat och intjäning påverkas dessutom av kommande fastighetsförvärv och/ eller -försäljningar och investeringar, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga

mkr	Aktuell intjäningsförmåga	Inklusive nyproduktion
Intäkter	671	727
Fastighetskostnader	-287	-306
Driftsöverskott	384	421
Central administration	-43	-43
Finansnetto	-94	-102
Förvaltningsresultat fastigheter	247	276
Förvaltningsresultat preferensaktieägare	16	16
Förvaltningsresultat stamaktieägare	231	260
Antal stamaktier	681 862 525	681 862 525
Förvaltningsresultat fastigheter, kr/aktie	0,34	0,38

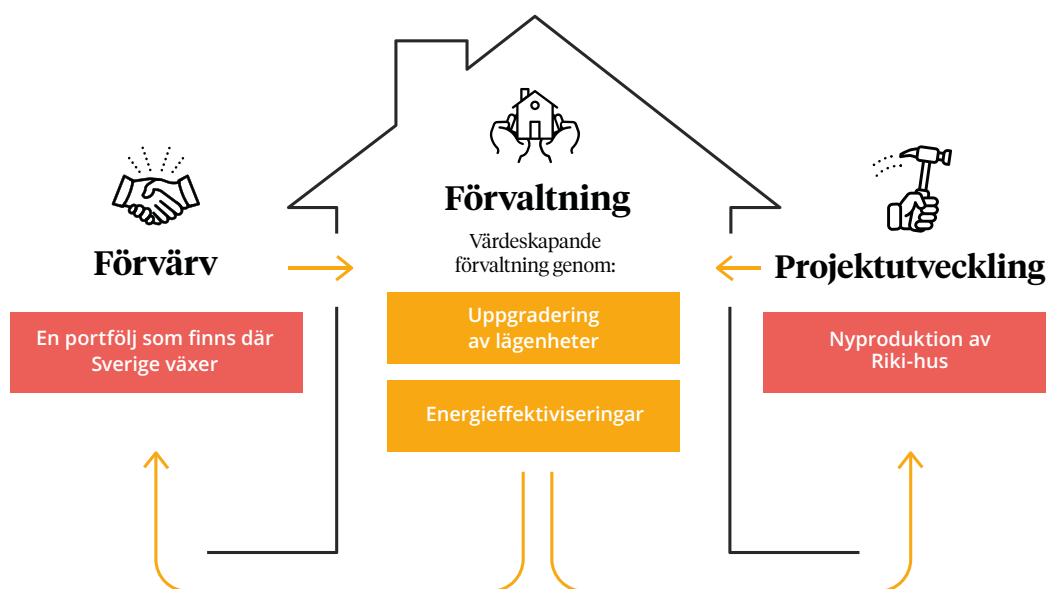
Intjäningsförmåga förvaltningsresultat

mkr



Om Amasten

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



Affärsidé

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

Övergripande mål

Amasten ska förvalta och utveckla trygga bostäder för långsiktigt ägande.

Generella målsättningar och ledstjärnor

- Värdeskapande förvaltning som förbättrar kassaflödet och höjer värdet på fastigheterna.
- Portföljsammansättningen ska vara dynamisk och resultatstyrd.
- Generera en stabil årlig avkastning över konjunkturcykler.
- Skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners.

Riskbegränsningar*

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

Finansiella mål*

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

Utdelningspolicy*

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

Strategi

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

*Se även pressmeddelande av den 7 april 2021, ir.amasten.se

Förvaltningsfastigheter

Koncernens bestånd av förvaltningsfastigheter omfattade vid utgången av perioden 184 fastigheter (167) med en uthyrningsbar area om 562 834 kvadratmeter (549 352). Det sammanlagda värdet uppgick till 10 857 mkr (9 996), varav 1 008 mkr (772) avsåg pågående nyproduktion och projektfastigheter. Fastighetsvärdet exklusive nyproduktion och projektfastigheter motsvarar 17 631 kronor per kvadratmeter (16 736). Värdet för bostadsfastigheterna uppgick till 9 901 mkr, vilket motsvarar 92 procent av fastighetsbeståndet.

Antalet hyreslägenheter uppgick vid utgången av perioden till 6 395 lägenheter (6 259), varav 304 lägenheter (288) var vakanta. Justerat för 138 lägenheter (148) vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakans till 2,6 procent (2,2). Andel lägenheter som har uppgraderats eller är nyproducerade uppgick till 28 procent (25).

Periodens investeringar uppgick till 248 mkr (126), varav 172 mkr avsåg pågående nyproduktion. Periodens fastighetsförvärv uppgick till 112 mkr (10). Värdeförändringen uppgick till 193 mkr (36), vilket motsvarar en tillväxt om 1,9 procent (0,6).

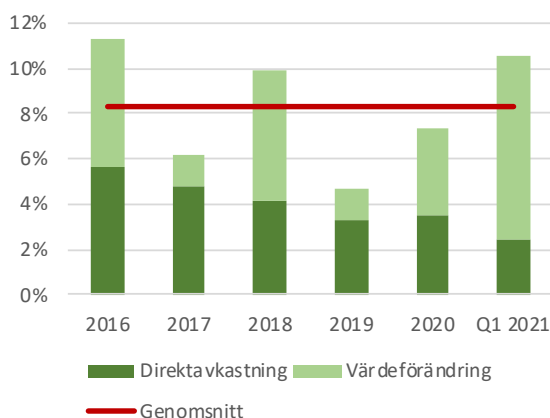
Under perioden har en analys och utvärdering genomförts för att fastställa den mest optimala upplåtelseformen och ägarformen för de pågående och planerade projekten avseende bostadsproduktion som tillfördes koncernen genom förvärvet av SSM Holding AB i december 2020. Vid utgången av 2020 uppgick värdet för dessa projektfastigheter till 729 mkr,

vilket redovisades som varulager. Genomförd analys har inneburit att projektfastigheter med ett värde om 338 mkr har identifierats som

Förvaltningsfastigheter, exklusive nyproduktion

mkr	2021
Ingående värde	9 194
Investeringar	76
Förvärv	110
Värdeförändring	189
Omklassificering	280
Utgående värde	9 849
<i>Tillväxt, %</i>	<i>2,1</i>
Driftsöverskott, mkr	62
Direktavkastning, %	2,7
Totalavkastning, mkr	251
Totalavkastning, %	11,1
Uthyrningsbar area, kvm	558 648
Fastighetsvärde, kr/kvm	17 631
Antal lägenheter	6 395
Antal renoverad/nyproducerade	1 810
Andel renoverad/nyproducerade, %	28,3

Fastigheternas totalavkastning



Fastighetsbeståndet

mkr	Förvärv	Befintliga	Delsumma	Projektfastigheter	Totalt
Ingående värde	-	9 194	9 194	772	9 966
Investeringar	-	76	76	172	248
Förvärv	110	-	110	2	112
Sålt	-	-	-	-	-
Värdeförändring	-	189	189	4	193
Omklassificering	-	280	280	58	338
Utgående värde	110	9 739	9 849	1 008	10 857
<i>Tillväxt, %</i>	-	<i>2,1</i>	<i>2,1</i>	<i>0</i>	<i>1,9</i>

hyresfastigheter för egen förvaltning och värdet om 338 mkr har förts om från varulager till förvaltningsfastigheter.

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 mars 2021 har fastigheterna värderats av NewSec Advice AB. Periodens värdeförändring, exklusive nyproduktion och projektfastigheter, uppgick till 189 mkr (36), vilket motsvarar en tillväxt om 2,1 procent (0,6). Värdeuppgången beror på förbättrade kassaflöden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,09 procent (4,09) och den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,02 procent (5,93).

Stabilt kassaflöde

En stor andel bostäder reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt och säkert kassaflöde. Vid utgången av mars 2021 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 10 946. Bostäder omfattade 6 091 hyresavtal med en sammanlagd årshyra om 487 mkr. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler var fördelade på 400 hyreskontrakt med en årshyra

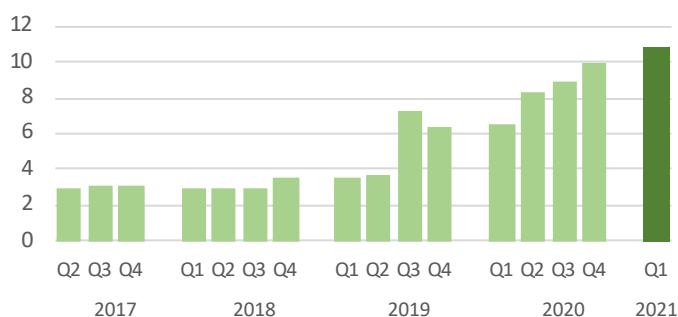
om 119 mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden uppgick till 4,5 år. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,3 procent av förväntade hyresintäkter och den största icke statliga eller kommunala hyresgästen svarar för 1,0 procent av förväntade hyresintäkter. Den sammanlagda årshyran för parkeringsplatser och förråd uppgick till 16 mkr, fördelat på 4 002 hyresavtal.

Hubbar

Som framgår av kartan på nästa sida är förvaltningsverksamheten organiserad i fyra hubbar: Norr, Öst, Mitt och Väst.

Verkligt värde fastigheter

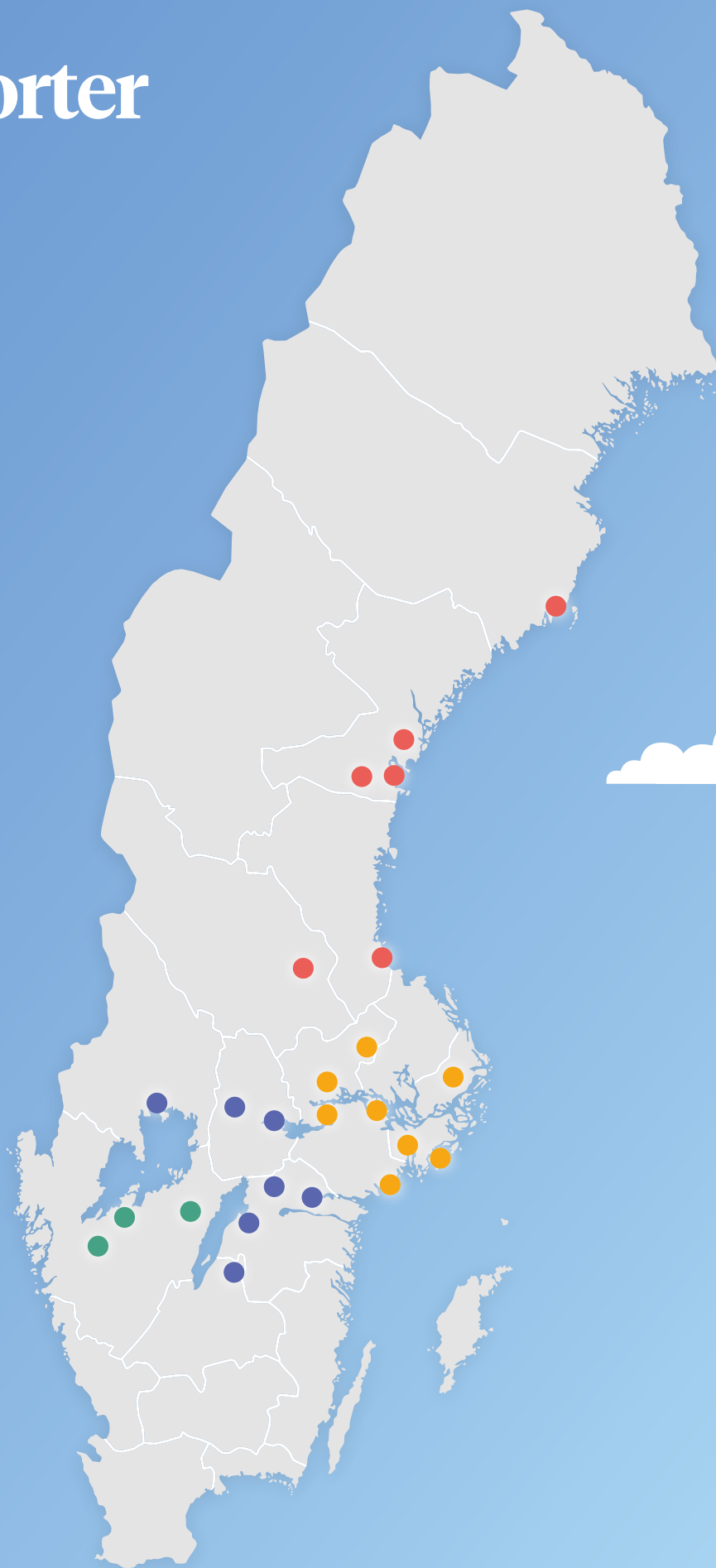
mdkr



Fastighetsvärde exklusive nyproduktion

mkr	Norr	Öst	Mitt	Väst	Total
Ingående värde	2 278	2 404	3 927	585	9 194
Investeringar	23	16	37	-	76
Förvärv	-	110	-	-	110
Värdeförändring	20	63	58	48	189
Omklassificering	-	280	-	-	280
Utgående värde	2 321	2 873	4 022	633	9 849
Tillväxt, %	0,9	2,8	1,5	8,2	2,1
Driftsöverskott, mkr	13	16	27	6	62
Direktavkastning, %	2,4	2,7	2,7	3,7	2,7
Totalavkastning, mkr	34	80	84	54	252
Totalavkastning, %	6,0	13,7	8,9	40,8	11,4
Uthyrningsbara area kvm	122 053	136 014	263 923	36 658	558 648
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 896	19 397	15 059	16 618	17 631
Antal lägenheter	1 500	1 638	2 893	364	6 395

Våra orter



Förvaltningsfastigheter

Hubb	Ort	Lgh	Area kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Norr	Falun	-	8 146	74	9 698	7,4	911
Norr	Gävle	795	56 020	972	17 494	63,3	1 130
Norr	Sundsvall	563	50 370	1 130	22 424	65,3	1 297
Norr	Timrå	116	7 867	158	20 085	10,5	1 336
Norr	Umeå	77	2 621	98	37 390	4,8	1 821
Öst	Eskilstuna	181	13 508	256	18 967	15,0	1 107
Öst	Köping	218	17 450	238	13 628	18,3	1 050
Öst	Nyköping	248	18 284	425	23 261	22,7	1 240
Öst	Nynäshamn	513	40 353	760	18 834	45,8	1 136
Öst	Sala	54	11 119	171	15 412	12,5	1 121
Öst	Sollentuna	80	5 722	280	48 934	13,9	2 430
Öst	Strängnäs	50	6 628	132	19 947	8,9	1 345
Öst	Södertälje	24	4 992	70	14 022	5,5	1 093
Mitt	Upplands Väsby	219	14 988	430	28 690	21,5	1 434
Mitt	Finspång	920	86 035	1 117	12 979	91,3	1 061
Mitt	Karlskoga	149	31 093	287	9 233	29,7	954
Mitt	Karlstad	244	18 382	441	23 991	20,8	1 134
Mitt	Motala	477	36 534	541	14 808	37,7	1 031
Mitt	Norrköping	347	30 699	566	18 437	35,6	1 159
Mitt	Sommen	56	3 805	33	8 646	3,3	878
Mitt	Tranås	461	44 508	539	12 120	43,9	987
Mitt	Örebro	239	12 868	498	38 701	24,6	1 908
Väst	Alingsås	217	25 951	457	17 618	30,0	1 156
Väst	Gräbo	40	3 105	53	17 005	3,6	1 152
Väst	Skövde	107	7 603	123	16 218	8,8	1 155
	Delsumma	6 395	558 648	9 849	17 631	644,6	1 154

Projektfastigheter för egen förvaltning

Norr	Luleå			13			
Norr	Örnsköldsvik			13			
Norr	Falun			5			
Norr	Gävle			8			
Öst	Eskilstuna			103			
Öst	Knivsta			313			
Öst	Nyköping			214			
Öst	Sollentuna			81			
Öst	Stockholm		4 186	197			
Öst	Täby			60			
	Delsumma		4 186	1 008			

Total	6 395	562 834	10 857	644,6
--------------	--------------	----------------	---------------	--------------

Förvärv

Periodens fastighetstransaktioner

Under första kvartalet 2021 har två fastigheter förvärvats för sammanlagt 112 mkr (10). Förvärven avsåg en bostadsfastighet i Gävle, omfattande 51 lägenheter och en uthyrningsbar area om 2 970 kvadratmeter och en projektfastighet i Örnsköldsvik.

Förvärvade fastigheter exklusive nyproduktion

mkr	
Ingående värde	-
Investeringar	-
Förvärv	110
Värdeförändring	-
Utgående värde	110
Antal lägenheter	51
Uthyrningsbar area	2 970
Fastighetsvärde, kr/kvm	37 037

Värdeskapande förvaltning

Fastighetsvärde

Värdet för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter vilka ägts och förvaltats under hela perioden uppgick till 9 739 mkr, vilket motsvarar 17 527 kronor per kvadratmeter. Värdeförändring uppgick till 189 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 2,1 procent. Fastigheterna omfattar 6 344 hyreslägenheter och en uthyrningsbar area om 555 678 kvadratmeter. Fastigheterna har för perioden levererat en direktavkastning om 2,7 procent och en totalavkastning om 11,2 procent.

Fastighetsinvestering

Periodens investeringar uppgick 76 mkr, varav 43 mkr avsåg uppgradering lägenheter, 6 mkr avsåg konvertering av lokaler, 16 mkr avsåg hyresgäst-anpassningar av lokaler, 3 mkr avsåg energiinvesteringar och 8 mkr 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 perioden har 77 lägenheter totaluppgraderats och vid utgången av perioden var 1 759 lägenheter, eller 28 procent, av totalt 6 344 lägenheter uppgraderade eller nyproducerade. Uppgradering av lägenheter leder både till ökade hyresintäkter och till lägre kostnader för framtida underhåll. Kortsiktigt påverkas hyresintäkterna negativt till följd av hyresbortfall under renoveringstiden.

Konvertering och lokalanpassning

Konverteringar av lokaler till bostäder och lokalanpassningar uppgick under perioden till 22 mkr. I centrala Finspång konverteras lokaler till bostäder och en lokal färdigställdes till Folk tandvården som flyttar in under andra kvartalet 2021. Lokalanpassningar avser också nya lokaler för Swedbank som flyttar inom vårt bestånd i Finspång.

Energiinvesteringar

Periodens energiinvesteringar uppgick till 3 mkr i fastigheter vilka förvärvades under 2020.

Omklassificering

I början av 2021 avslutades nyproduktionen av 107 lägenheter på fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sollentuna och ett fastighetsvärde om 280 mkr har omklassificerats från projektfastigheter till förvaltade fastigheter.

Övriga fastighetsinvesteringar

Övriga fastighetsinvesteringar avsåg till största del Amastens satsning i Gävle, Sätralyftet. Fastigheterna som förvärvades under 2019 ska genomgå omfattande trygghetsåtgärder. Satsningen på ett trygare boende i Sättra innefattar allt från renovering, gemensamhetsytor, hissar, starta läxhjälsprogram, förstärka belysning och skalskydd, till installation av nya ventilationssystem som förbättrar för hyresgäster och förvaltning.

Fastigheter förvaltade under perioden

mkr	
Intäkter	152
Kostnader	-90
Driftöverskott	62
Ingående värde	9 194
Investeringar	76
Förvärv	-
Värdeförändring	189
Omklassificering	280
Utgående värde	9 739
Tillväxt, %	2,1
Antal lägenheter	6 344
Uthyrningsbar area, kvm	555 678
Fastighetsvärde, kr/kvm	17 527
Överskottsgrad, %	41,1
Direktavkastning, %	2,7
Totalavkastning, %	11,2
Direktavkastningskrav, %	4,1
Kalkylränta, %	6,0



Projektutveckling

Pågående nyproduktion

Pågående nyproduktion för egen förvaltning har under perioden omfattat sex projekt med byggnation av 676 lägenheter. Nybyggnationen av 107 lägenheter på fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sollentuna har avslutats och fastigheten har lämnats över till förvaltningsorganisationen. Fastigheten Ålen 1 i Örnköldsvik har under perioden förvärvats och nyproduktion av 76 lägenheter har påbörjats. Periodens sammanlagda investeringar i nyproduktion uppgick till 172 mkr.

Projekt under utveckling

Under period har den genom förvärvet av SSM Holding AB i december 2020 tillförda projektportföljen analyserat för att fastställa optimal nyttjande- och ägarform. Analysen har resulterat i att för projekt, omfattande 3 333 byggrätter för hyreslägenheter och till ett värde av 338 mkr, har nyproduktion för egen förvaltning identifierats som den optimala upplåtelse- och ägarformen. Dessa projekt har därefter omklassificerats från varulager till förvaltningsfastigheter.

Projektportföljen

Den sammanlagda projektportföljen omfattar vid utgången av perioden sammanlagt 4 786 lägenheter, varav 570 lägenheter är under produktion för egen förvaltning. Värdet för projektportföljen uppgick till 1 008 mkr (772).

Riki-konceptet

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

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

Idag används 14 procent återvunnet stål i modulerna, detta kommer att öka succesivt till 30 procent återvunnet stål fram till år 2025. Det långsiktiga målet är att kunna använda fossilfritt framställt stål. När det fossilfria stålet finns på marknaden kommer Riki-huset vara ett helt och hållet klimatneutralt hus med lång livslängd, byggt med ett hållfast och fukttåligt stommaterial som använts inom husbyggnation i hundratals år världen över. Samtliga Riki-hus miljöcertifieras med antingen Green building eller Miljöbyggnad silver. Dessutom installeras solceller samt laddstolpar för elbilar framgent i samtliga projekt.

Projektfastigheter

mkr	
Ingående värde	772
Investeringar	172
Förvärv	2
Värdet förändring	4
Omklassificering	58
Utgående värde	1 008

Varulager

mkr	
Ingående värde	732
Investeringar	52
Förvärv	364
Omklassificering	-338
Utgående värde	810

Projektfastigheter för egen förvaltning

Ort	Fastighet	Ägarandel	Upplåtelseform	Antal lgh	Värde 31 mar 2021	Bedömd investering	Driftsöverskott	Färdigställande
					mkr	mkr	mkr	
<i>Pågående projekt</i>								
Knvista**	Gredelby 7:85	100%	Hr	170	313	355	19	2021 Q2
Nyköping	Svetsaren 8	100%	Hr	123	214	224	10,2	2021 Q3
Luleå	Sovsäckan 2	100%	Hr	49	13	93	4,5	2021 Q4
Eskilstuna	Nystavaren 5-7	100%	Hr	152	103	284	10,9	2022 Q2
Örnsköldsvik	Älen 1	100%	Hr	76	13	121	6,4	2021 Q4
Delsumma				570	656	1 077	49	

Projekt under utveckling

Stockholm	Herrgården 1	100%	Hr	516		-		
Stockholm	Gulmåran 12	100%	Hr	237	40	-		
Stockholm	Ulvsunda	100%	Hr	240		-		
Stockholm	Örjan 23	100%	Hr	170	17	-		
Gävle	Östra Säterhöjden Trillan	100%	Hr	205	9	320		
Nyköping	Raspen etapp 1	100%	Hr	50		91		
Nyköping	Raspen etapp 2	100%	Hr	125		225		
Nyköping	Raspen etapp 3	100%	Hr	125		225		
Nyköping	Raspen etapp 4	100%	Hr	125		225		
Umeå	Tomtebo gård	100%	Hr	100		140		
Umeå	Tomtebo gård	100%	Hr	100		140		
Stockholm	Åkeshov 1:1	100%	Hr	77	4	-		
Stockholm	Mariehamn 1	100%	Hr	190	41	-		
Täby	Sågtorp 2	100%	Hr	109	60	-		
Falun	Tegelbruket 4	100%	Hr	123	5	163		
Gävle	Östra Säterhöjden Kärran	100%	Hr	163		233		
Sollentuna	Edsberg 10:5-7, m fl	100%	Hr	183	81	-		
Spånga	Hedvig 7	100%	Hr	143	62	-		
Stockholm	Akalla 4:1	100%	Hr	204	20	-		
Stockholm	Träkolet 16	100%	Hr	72	13	-		
Nacka	Sicklaön 138:4	100%	Hr	159		-		
Stockholm	Västberga 1:1	50%	Hr	800		-		
Delsumma				4 216	352	1 762		
Total				4 786	1 008	2 839		

Varulager*

Stockholm	Timotejen 17	100%	-	188	137	-		
Täby	Blåklinten 8	100%	-	109	236	-		
Stockholm	Hägersten 2:6, 2:7, 2:22	100%	-	195	42	-		
Stockholm	Akalla 4:1	100%	-		27	-		
Stockholm	Ritsalen 1	100%	-	150		-		
Stockholm	Hammarby Sjöstad	100%	-	150	1	-		
Nacka	Sicklaön 134:26 m.fl	50%	-	486	364	-		
Total				1 278	807	-		

*I varulager i finansiell ställning om 810 mkr inkluderas även en förvärd lägenhet om 3 mkr.

**Bedömd investering och driftsöverskott baseras på kalkyl exklusive investeringsstöd.



8 solcellsproduktion

500 MWh

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 ett 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 Amastens valt att fokusera på följande åtta mål, till höger. Av de utvalda målen beskrivs tre mål nedan.

Hållbar energi för alla - 7

Ett av Amastens viktigaste mål inom miljömässig hållbarhet är att minska bolagets koldioxidutsläpp och ett sätt är att bidra till detta viktiga mål är egen produktion av koldioxidfri el.

Under första kvartalet färdigställdes tre större anläggningar i Amastens bestånd, två på befintliga fastigheter och en på vårt nyproduktionsprojekt i Nyköping. Amastens har valt att identifiera fastigheter med hög egenförbrukning av elektricitet alternativt fastigheter med hyresgäster som kan nyttja den närproducerade elektriciteten direkt i fastigheten.

I samtliga nyproduktionsprojekt är solceller standard och integrerar väl med att vi installerar Individuell Mätning och Debitering, IMD, för elektricitet och varmvatten. Våra hyresgäster får både hushållsel och i de fall lösningen inkluderar värmepumpar sin värme och varmvatten producerat av solceller på fastigheten.



Totalt har Amastens åtta solcellsanläggningar i drift runt om i landet. Solcellsanläggningarna bidrar årligen med över 500 MWh koldioxidfri elektricitet, vilket i sin tur minskar bolagets klimatavtryck motsvarande 230 ton koldioxid årligen.

Under 2021 kommer ytterligare 7 anläggningar med total effekt överstigande 500 kW färdigställas. Sammantaget kommer Amastens att ha över 1 MW solproduktion fördelat på våra fastigheter. Vi är stolta att kunna nå det målet under 2021 efter att ha startat våra tester med solceller så sent som 2019.

Utvecklingen stannar inte där, under andra kvartalet kommer vi att inviga vår första solcellsanläggning med batterilager.

Anläggningen kommer i framtiden bidra till att lösa effektproblematiken i elnätet eftersom den fungerar som effektutjämning och frekvenshandel utöver att vara ett energilagring till fastighetens fastighetsel, laddstolpar och värmepumpar.

God hälsa och välbefinnande - 3

Trygghet har i Amastens senaste väsentlighetsanalys identifieras som det viktigaste sociala fokusområdet. Trygghetsaspekten avser både personal och hyresgäster. Vi har valt att satsa på trygghetsskapande åtgärder i olika former. Under kvartal ett utrustades 321 lägenheter med säkerhetsdörrar, 131 lägenheter fick tillgång till passersystem i fastigheten, 164 lägenheter fick upprustade trapphus med sensorstyrd belysning, 592 lägenheter fick uppkoppling till Amastens överordnade system för bättre styrning av inomhusklimat.



Minskad ojämlikhet- 10

Amasten sponsrar Stiftelsen Läxhjälpen sedan 2019 och har två grupper elever i Sundsvall och Gävle som vi arbetar aktivt med. Stödet till dem har fortsatt under 2021. Eleverna har fått ytterligare stöttning med läroarbetet med syfte att fler skall klara av grundskolan med godkända betyg. Eleverna i de grupper vi sponsrat har fått medverka i att lösa utmaningar i arbetet med att lösa avfallshanteringsfrågor kring våra fastigheter i Sätra. Eleverna i Sundsvall och Gävle fick till uppdrag att ta fram förslag på hur Amasten kan få sina hyresgäster att hantera avfallssorteringen på ett hållbart sätt och med detta bidra till ett bättre resursutnyttjande och ett minskat klimatavtryck. Elevernas förslag skall presenteras för förvaltningsorganisationen och användas som underlag för framtida arbete. Amastens hållbarhetsarbete strävar efter att vara inkluderande och att ungdomarna som är vår framtid får vara med att utforma lösningar för en bättre planet.

Koncernens rapport över totalresultat

mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Hyresintäkter	151	109	502
Fastighetskostnader	-89	-61	-237
Driftsöverskott	62	48	265
Central administration	-11	-9	-42
Övriga rörelseintäkter	-	0	0
Ränteintäkter och liknande poster	2	0	1
Räntekostnader och liknande poster	-24	-16	-74
Förvaltningsresultat fastigheter	29	23	150
Intäkter bostadsproduktion	114	-	87
Kostnader bostadsproduktion	-129	-1	-97
Omstrukturerings-/förvärvskostnader	-13	-	-15
Resultat bostadsproduktion	-28	-1	-25
Resultat från andelar i intressebolag	-	2	6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	193	36	566
Värdeförändring derivatinstrument	4	-3	-4
Värdeförändring finansiella placeringar	-24	-	32
Resultat före skatt	174	57	725
Skatt	-46	-15	-151
Periodens resultat	128	42	574
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	128	42	574
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	128	42	574
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	128	38	558
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,18	0,08	1,04
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning*, kr	0,18	0,08	1,04

*Utspädningen avser utestående incitamentsprogram

Kommentar till rapport över totalresultatet

Januari – mars 2021

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden januari till mars 2021 uppgick till 151 mkr (109), vilket motsvarar en ökning med 38 procent eller 42 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har tillfört intäkter om 38 mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 113 mkr (109), vilket motsvarar en ökning om 4,1 procent.

Intäkter	2021	2020	Förändring	
Jämförbara	113	109	4	4%
Köpta	38	-	38	
Summa	151	109	42	38%

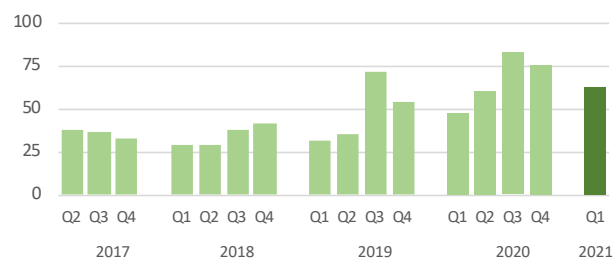
Vid utgången av perioden omfattade fastighetsportföljen en uthyrningsbar area om 562 834 kvadratmeter och 6 395 hyreslägenheter. Av lägenheterna var 304 vakanta. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför uppgradering uppgick den reella vakansen till 2,6 procent (2,2). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostäder har sedan börjat av perioden ökat med 1,2 procent, eller 15 kronor per kvadratmeter, och uppgick vid utgången av perioden till 1 161 kronor per kvadratmeter.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 62 mkr (48), vilket motsvarar en ökning med 29 procent eller 14 mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Driftsöverskott

mkr



Driftsöverskott	2021	2020	Förändring	
Jämförbara	46	48	-2	-4%
Köpta	16	-	16	
Summa	62	48	14	29%

Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter uppgick till 46 mkr, vilket är 2 mkr lägre än för motsvarande period föregående år. Det lägre driftsöverskottet beror främst på ökade elpriser och kostnader för snöröjning. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet minskade till 40,5 procent (44,0).

Central administration

Central administration omfattar kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaderna för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 10 mkr (9).

Finansnetto

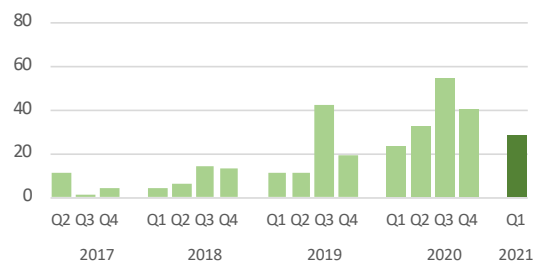
Periodens finansnetto för fastighetsförvaltning uppgick till -22 mkr (-16). De ökade finansiella kostnader beror huvudsakligen på ökade räntekostnader för att finansiera ett större fastighetsinnehav. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,23 (2,66).

Förvaltningsresultat fastigheter

Förvaltningsresultat fastigheter har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 26 procent, eller 6 mkr, och uppgick till 29 mkr (23). Resultatförbättringen beror på ett förbättrat driftsöverskott.

Förvaltningsresultat

mkr



Resultat bostadsproduktion

Periodens resultat för bostadsproduktion uppgick till -28 mkr (-1). Resultatet är belastat med omstruktureringskostnader om 13 mkr.

Värdeförändring

Periodens värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 193 mkr (37), vikt motsvarar en tillväxt om 1,9 procent (0,6). Värdeuppgången beror på ett förbättrat kassaflöde. Värdet för finansiella derivat har under perioden ökat med 4 mkr (-3). Värdet för finansiella placering har sedan senaste årsskifte minskat med 24 mkr (-).

Skatt

Periodens resultat är belastat med skatt om 46 mkr (15), varav aktuell skatt uppgick till 5 mkr (2) och uppskjuten skatt uppgick till 41 mkr (13).

Periodens resultat

Periodens resultat har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 86 mkr och uppgick till 128 mkr (42).

Segmentsrapportering

mkr	Fastighetsförvaltning		Bostadsproduktion		Centralt		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	151	109					151	109
Fastighetskostnader	-89	-61					-89	-61
Driftsöverskott	62	48					62	48
Central administration	-11	-9					-11	-9
Ränteintäkter och liknande poster	1	0					1	0
Räntekostnader och liknande poster	-23	-16					-23	-16
Förvaltningsresultat fastigheter	29	23					29	23
Intäkter bostadsproduktion			114	-			114	
Kostnader bostadsproduktion			-129	-1			-129	-1
Omstruktureringskostnader			-13	-			-13	0
Resultat bostadsproduktion			-28	-1			-28	-1
Resultat från andelar i intressebolag					-	-		2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter					193	36	193	36
Värdeförändring derivatinstrument					4	-3	4	-3
Värdeförändring finansiella placeringar					-24	-	-24	0
Resultat före skatt					173	33	174	57
Skatt					-46	-15	-46	-15
Periodens resultat					127	18	128	42
Övrigt totalresultat							-	-
Periodens totalresultat							128	42

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	24	24	24
Förvaltningsfastigheter	10 857	6 574	9 965
Nyttjanderätter	25	-	28
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	4	4
Andelar i intressebolag	-	241	-
Andelar i joint venture	57	-	54
Fordringar på joint venture	1	-	123
Övriga finansiella anläggningstillgångar	174	56	199
Summa anläggningstillgångar	11 142	6 899	10 397
Varulager	810	-	732
Kundfordringar	41	2	72
Skattefordran	-	-	2
Fordringar på Joint Venture	-	-	9
Övriga fordringar	200	68	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	37	32
Likvida medel	202	57	674
Summa omsättningstillgångar	1 307	164	1 758
SUMMA TILLGÅNGAR	12 449	7 063	12 155
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	680	457	679
Övrigt tillskjutet kapital	4 495	3 133	4 486
Balanserade vinstmedel	156	-488	28
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 331	3 102	5 193
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-	13
Summa eget kapital	5 334	3 102	5 206
Uppskjuten skatteskuld	374	176	333
Konvertibelt förlagslån	3	3	3
Långfristiga räntebärande skulder	3 590	2 878	4 321
Finansiella derivatinstrument	5	8	9
Övriga långfristiga skulder	25	1	25
Summa långfristiga skulder	3 997	3 066	4 691
Kortfristiga räntebärande skulder	2 570	736	1 800
Leverantörsskulder	87	45	68
Skatteskuld	37	2	31
Förskott från kunder	0	-	5
Avsättningar	25	-	39
Övriga kortfristiga skulder	249	37	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	75	142
Summa kortfristiga skulder	3 118	895	2 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 449	7 063	12 155

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick vid utgången av perioden till 24 mkr (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.

Förvaltningsfastigheter

Värdet för fastighetsbeståndet har under perioden ökat med 857 mkr och uppgick vid periodens utgång till 10 857 mkr (9 996), varav av 1 008 mkr avsåg pågående nyproduktion och projektfastigheter. Periodens investeringar uppgick till 248 mkr (126), varav 172 mkr avsåg pågående nyproduktion. Periodens förvärv uppgick till 112 mkr (10). Värdeförändringen uppgick till 193 mkr (36), och beror på förbättrade kassaflöden. Under perioden har tillkommande projekt genom förvärvet av SSM Holding AB i december 2020 analyserats för att fastställa de mest fördelaktiga upplåtelse- och ägarformerna. För projekt med ett värde om 338 mkr bedöms den optimala upplåtelse- och ägarformen vara hyresrätter för egen förvaltning, vilken medför att motsvarande värde, 338 mkr, har omklassificerats från varulager till förvaltningsfastigheter.

Fastighetsvärde

mkr	2021 31 mars	2020 31 mars
Ingående värde	9 966	6 431
Investeringar	248	126
Förvärv	112	10
Försäljning	-	-29
Värdeförändring	193	36
Omklassificering	338	-
Utgående värde	10 857	6 574
Tillväxt, %	1,9	0,6

Nyttjanderätter

Nyttjanderätterna uppgick till 25 mkr (27) och avsåg huvudsakligen tomträttsavtal.

Andelar i och fordringar på Joint Ventures

Andelarna i Joint Ventures uppgick till 57 mkr (54) och fordringarna på Joint Ventures uppgick till 1 mkr (123). Både andelarna och fordringarna på joint ventures avsåg samarbeten inom bostadsproduktionen. Under perioden har 50 procent av andelarna i JV-bolaget Elverket förvärvats, varefter bolaget redovisas som ett helägt dotterbolag och fodran på bolaget som en koncernfodran vilket elimineras i koncernen.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

De övriga finansiella anläggningstillgångarna uppgick till 174 mkr (199) och avsåg i sin helt aktier i det noterade fastighetsbolag Student Bostäder i Sverige AB.

Varulager

Varulagret avser pågående bostadsproduktion inom ramen för dotterbolaget SSM Holding AB, och uppgick vid utgången av perioden till 810 mkr (732). Periodens investeringar uppgick till 52 mkr. Projekt med ett värde om 338 mkr har omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Under perioden har 50 procent av andelarna i JV-bolaget Elverket förvärvats vilket tillfört varulagret 364 mkr i projektfastigheter.

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 202 mkr (674).

Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 128 mkr genom periodens resultat och uppgick till 5 334 mkr (5 206), vilket motsvarar en soliditet om 42,8 procent (42,8). Under perioden har en apportemission genomförts om 10 mkr vilket ökat antalet stamaktier med 1 272 891 aktier för förvärv av utestående aktier i dotterbolaget SSM Holding AB. Efter förvärvet uppgår ägarandelen i SSM Holding till 99,27 procent.

Räntebärande skulder

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

De räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 6 163 mkr (6 124), varav 6 160 mkr (5 915) avsåg lån från banksektorn och 3 mkr (3) avsåg konvertibla förlagslån. De konvertibla förlagslånen avser ett incitamentsprogram som riktades till samtliga anställda exklusive ledningsgruppen. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämmande med redovisat värde. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid periodens utgång till 70 mkr (70).

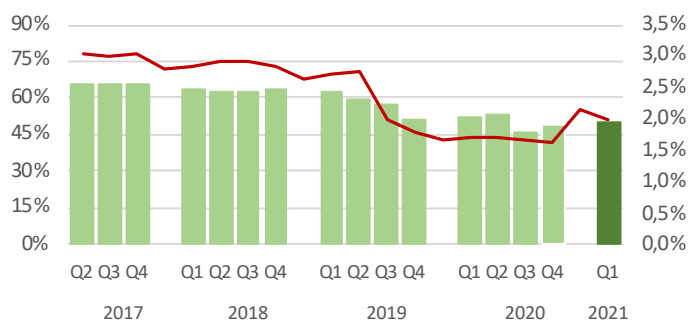
Belåningsgraden uppgick till 50,1 procent (49,2). Belåningsgraden ska enligt fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte understiga 50 procent och inte överstiga 70 procent. Räntetäckningsgraden hänförlig fastighetsförvaltning uppgick till 2,23 (3,22). Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 1,5.

Genomsnittlig ränta uppgick till 2,00 procent (2,15). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,9 år (3,2) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 9,9 månader (11,7). Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 1,67 procent (1,51). Ökningen av medelräntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter beror på tillkommande lån med hög ränta genom förvärvet av SSM Holding AB.

Finansiella derivatinstrument

Derivatportföljen omfattade ränteswappar med ett nominellt värde om 1 550 mkr (1 550) med förfall under perioden 2022 till 2026. Periodens realiserade värdeförändring uppgick till 4 mkr (-3). Derivatportföljen redovisade ett undervärde om 5 mkr (9) vid utgången av perioden.

Belåningsgrad och medelränta



Räntebindning 2021-03-31

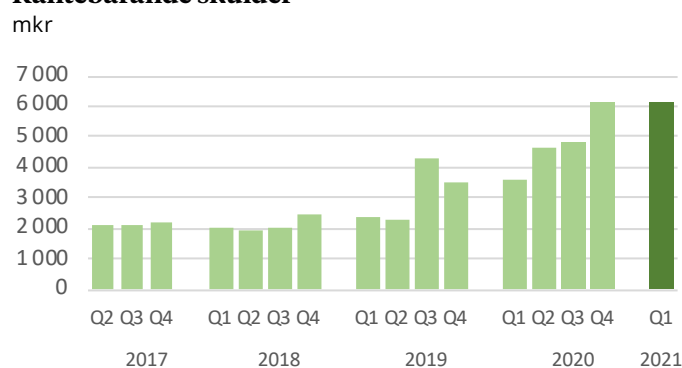
År	Belopp ¹⁾	Ränta, %	Andel, %
0-1	4 802	2,31	79
1-2	948	1,09	15
2-3	210	0,02	3
3-4	-	-	-
4-5	200	0,83	3
5-	-	-	-
Total	6 160	2,00	100

¹⁾ Belopp inklusive ränteswappar

Kapitalbindning 2020-03-31

Löptid, år	Belopp	Andel, %
0-1	2 570	42
1-2	1 429	23
2-3	837	14
3-4	890	14
4-5	347	6
5-	87	1
Total	6 160	100

Räntebärande skulder



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförlig till moderbolagets stamaktier	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
Ingående eget kapital 2020-01-01	457	3 133	-530	3 060	-	3 060
Periodens resultat, jan-mars			42	42	-	42
Övrigt totalresultat, jan-mars			-	-	-	-
Summa totalresultat, jan-mars			42	42	-	42
Nyemission	0	0		0	-	0
Utgående eget kapital 2020-03-31	457	3 133	-488	3 102	-	3 102
Periodens resultat, april-dec			532	532	-	532
Övrigt totalresultat, april-dec			-	-	-	-
Summa totalresultat, april-dec			532	532	-	532
Innehav utan bestämmande inflytande					13	13
Nyemission	173	1 037		1 210	-	1 210
Apportemission	49	316		365	-	365
Utdelning preferensaktier			-16	-16	-	-16
Utgående eget kapital 2020-12-31	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Ingående eget kapital 2021-01-01	679	4 486	28	5 193	13	5 206
Periodens resultat, jan-mars			128	128	0	128
Övrigt totalresultat, jan-mars			-	-	-	-
Summa totalresultat, jan-mars			128	128	0	128
Apportemission stamaktier*	1	9		10	-10	0
Utgående eget kapital 2021-03-31	680	4 495	156	5 331	3	5 334

*Förvärv av minoritetsandelar i SSM Holding

Koncernens rapport över kassaflöden

mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Driftsöverskott	62	48	265
Central administration	-11	-9	-58
Återläggning av avskrivningar	1	0	2
Bostadsproduktion	-31	-1	-9
Betald ränta	-19	-16	-75
Betald skatt	4	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6	22	124
Förändring av varulager	-52	-	-
Förändringar rörelsefordringar	-186	-10	-38
Förändringar rörelseskulder	86	16	92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-146	28	178
Förvärv av dotterbolag, erhållen kassa	-	-	205
Investering i befintliga fastigheter	-248	-126	-771
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-111	-10	-2 224
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	29	34
Förvärv av andelar i intressebolag	-	-116	-162
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-26
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	18	19
Övriga materiella anläggningstillgångar	-2	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-361	-205	-2 926
Nyemission - stamaktier	-	1	1 210
Utdelning - preferensaktier	-4	-4	-16
Långfristiga ej räntebärande skulder	0	-1	0
Upptagna lån	256	1 166	3 070
Amortering av lån	-217	-1 050	-964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35	112	3 300
Periodens kassaflöde	-472	-65	552
Likvida medel vid periodens början	674	122	122
Likvida medel vid periodens slut	202	57	674

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Nettoomsättning	14	11	51
Administrativa kostnader	-25	-19	-113
Rörelseresultat	-10	-8	-62
Ränteintäkter och liknande poster	16	6	37
Räntekostnader och liknande poster	-8	-3	-14
Resultat efter finansiella poster	-2	-5	-39
Mottagna koncernbidrag	-	-	90
Resultat före skatt	-2	-5	51
Skatt	-	-	-6
Periodens resultat	-2	-5	45

Moderbolagets rapport över totalresultat

mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Periodens resultat	-2	-5	45
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-2	-5	45

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	0	1	0
Andelar i koncernföretag	1 926	1 406	1 926
Uppskjuten skattefordran	-	4	-
Fordringar hos koncernföretag	3 082	1 328	2 980
Övriga fordringar	8	14	33
Kassa och bank	0	0	1
Summa tillgångar	5 016	2 753	4 940
Bundet eget kapital	684	461	684
Fritt eget kapital	3 037	1 653	3 039
Summa eget kapital	3 721	2 114	3 723
Räntebärande skulder	403	3	403
Skulder till koncernföretag	864	616	752
Övriga skulder	28	20	62
Summa eget kapital och skulder	5 016	2 753	4 940

Amastens aktier

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

Aktieinformation per 2021-03-31

	Stamaktie	Preferensaktie	Totalt
Börskurs stängning	8,62	349,00	
Börsvärde	5 860 302 604	279 200 000	6 139 502 604
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	497 716	1 107	
Genomsnitt omsättning per börsdag, kr	4 099 956	384 109	
Genomsnittligt antal utestående aktier	679 531 267	800 000	680 331 267

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 8,62 kronor per stamaktie (7,76) vilket motsvarar ett börsvärde om 5 860 mkr. Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under perioden till 497 716 stamaktier eller 4,1 mkr. Vid utgången av perioden uppgick preferensaktiekursen till 349 kronor per preferensaktie (348) vilket motsvarar ett börsvärde om 279 mkr. Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under perioden till 1 107 preferensaktier eller 384 109 kronor. Det samlade börsvärdet vid periodens utgång uppgick till 6 140 mkr.

Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 680 649 490, fördelat på 679 849 490 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B.

Amasten stamaktie



Crex: Carneige Real Estate index

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 periodens utgång uppgick till 13 510.

Utdelning

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

Aktieinformation

Kortnamn AMAST

ISIN-kod SE0005034550

Kortnamn AMAST PREF

ISIN-kod SE0005933322

Aktieägare

Ägarstruktur per 31 mars 2021

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	240 900 000	-	240 900 000	35,39%	35,43%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	118 691 880	-	118 691 880	17,44%	17,46%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	60 270 837	-	60 270 837	8,85%	8,86%
Eiendomsspar AS	52 982 373	-	52 982 373	7,78%	7,79%
Ålandsbanken i ägares ställe	26 149 239	5 153	26 154 392	3,84%	3,85%
Nordnet pensionsförsäkring AB	17 526 320	46 761	17 573 081	2,58%	2,58%
Helene Sundt AS	17 050 000	-	17 050 000	2,50%	2,51%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	15 961 761	-	15 961 761	2,35%	2,35%
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	575 772 410	69 914	575 842 324	84,6%	84,7%
Övriga	104 077 080	730 086	104 807 166	15,4%	15,3%
Summa	679 849 490	800 000	680 649 490	100,0%	100,0%



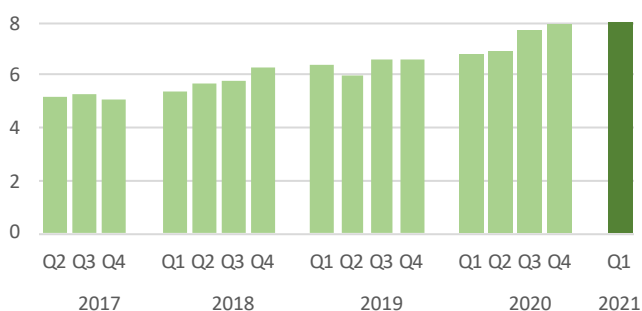
Nyckeltal per kvartal

	2021 Q1	2020 Q4	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, mkr	151	149	132	111	109	128	126	70	74
Driftsöverskott, mkr	62	75	83	60	48	54	71	35	32
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	29	40	54	33	23	18	37	9	7
Direktavkastning, %	2,6	3,5	4,1	3,4	3,1	3,3	5,5	4,1	3,7
Värdeförändringar fastighet, mkr	193	81	435	14	36	21	368	9	38
Periodens resultat, mkr	128	97	401	34	42	40	333	12	39
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 857	9 966	8 948	8 263	6 574	6 431	7 232	3 626	3 501
Fastigheter exklusive nyproduktion, mkr	9 863	9 194	8 362	7 858	6 357	6 290	7 113	3 607	3 482
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	17 037	16 736	16 615	15 659	15 944	15 536	14 650	12 630	12 210
Antal lägenheter	6 395	6 259	5 821	5 821	4 555	4 666	5 802	2 946	2 894
Uthyrningsbar area, kvm	562 834	549 352	503 315	501 834	398 714	404 901	485 511	285 622	285 178
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	91	93	93	93	93	92	91
Överskottsgrad, %	41	50	63	54	44	43	56	50	43
Finansiella uppgifter									
Avkastning på eget kapital, %	10,1	8,1	44,1	4,0	5,6	5,7	80,7	3,8	13,5
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-146	-9	60	99	28	-122	159	-5	-24
Belåningsgrad, %	50,1	49,2	45,6	52,8	51,8	50,9	57,4	59,0	62,7
Medelränta, %	2,0	2,2	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	2,0	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,3	3,7	3,0	2,7	1,7	3,0	1,5	1,4
Soliditet, %	42,8	42,8	46,4	42,5	43,9	44,5	37,1	36,0	32,1
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie									
Förvaltningsresultat fastigheter	0,04	0,06	0,09	0,06	0,04	0,03	0,09	0,02	0,02
Periodens resultat	0,18	0,15	0,70	0,06	0,08	0,08	0,87	0,04	0,20
Eget kapital	7,55	7,38	7,24	6,52	6,36	6,27	6,11	5,52	5,85
Substansvärde	8,11	7,88	7,72	6,90	6,77	6,64	6,56	6,03	6,44
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	19,9	18,7	17,7	14,4	5,0	6,2	12,5	6,2	19,7

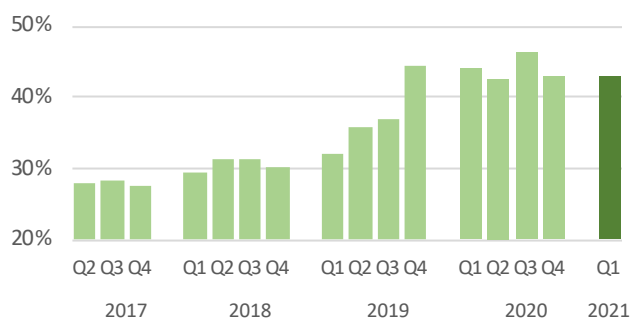
Se definitioner på sidan 35

Substansvärde per stamaktie

kr



Soliditet

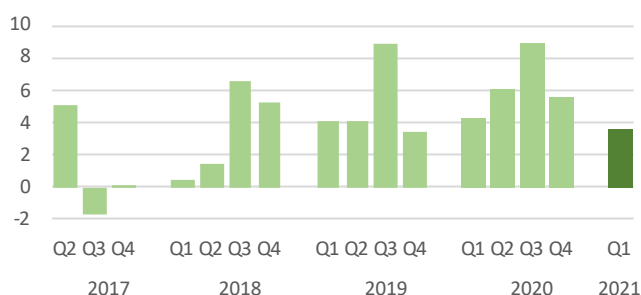


Nyckeltal per år

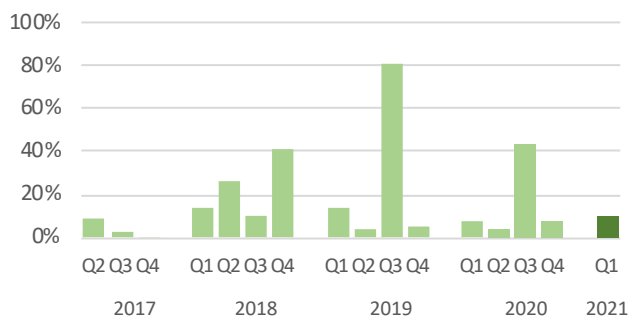
	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsrelaterade uppgifter							
Hysesintäkter, mkr	151	502	398	276	274	246	169
Driftsöverskott, mkr	62	265	192	137	133	127	79
Förvaltningsresultat fastigheter, mkr	29	150	71	40	20	39	26
Direktavkastning, %	2,6	3,4	3,9	4,1	4,8	5,6	4,9
Värdetförändringar fastighet, mkr	193	566	436	193	41	129	59
Periodens resultat, mkr	128	574	424	212	46	132	66
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 857	9 966	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973
Fastigheter exklusive nyproduktion, mkr	9 863	9 194	6 290	3 592	3 063	2 539	1 973
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	17 037	16 736	15 536	11 460	9 292	8 435	7 833
Antal lägenheter	6 395	6 259	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492
Uthyrningsbar area, kvm	562 834	549 352	404 901	312 108	329 583	301 015	251 924
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	91	93	93	91
Överskottsgrad, %	41	53	48	49	49	51	47
Finansiella uppgifter							
Avkastning på eget kapital, %	10,1	13,9	19,9	20,1	5,2	16,5	10,4
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	-146	178	7	66	31	20	6
Belåningsgrad, %	50,1	49,2	50,9	63,9	65,9	61,9	57,7
Medelränta, %	2,0	2,2	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,2	1,9	1,6	1,3	2,0	2,1
Soliditet, %	42,8	42,8	44,5	30,2	27,5	31,0	36,6
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie							
Förvaltningsresultat fastigheter	0,04	0,25	0,18	0,15	0,02	0,16	0,09
Periodens resultat	0,18	1,04	1,34	1,23	0,20	0,78	0,44
Eget kapital	7,55	7,38	6,27	5,70	4,59	4,39	3,67
Substansvärde	8,11	7,88	6,64	6,25	5,11	4,87	3,92
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	19,9	18,7	6,2	22,3	5,0	24,2	11,8

Se definitioner på sidan 35

Förvaltningsresultat fastigheter öre/aktie



Avkastning eget kapital



Händelser och övriga upplysningar

Personal

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 31 mars till 101 (91) personer, varav 68 (61) var anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ), 3 (3) i Riki Bygg AB och 30 (29) i SSM Holding AB.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 14 mkr (11) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Av räntebärande skuld om 403 mkr avser 3 mkr konvertibelt förlagslån, se sida 27.

Närstående transaktioner

Under perioden har inga närstående transaktioner genomförts utöver löneutbetalningar.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2020. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2020.

Uppskjuten skatt

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

Nuvarande finansieringsvillkor medger inte att förlustavdragen kan nyttjas framgent. Förändras förutsättningarna så att det bedöms troligt att samtliga förlustavdrag kan nyttjas motsvarar de, med beaktande av aktuell nominell skatt om 20,6 procent, en uppskjuten skattefordran om 100 mkr.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Amastens årsredovisning för 2020 som finns tillgänglig på www.amasten.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2020.

First North Premier Growth Market

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

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

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

Undertecknande och intygande

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

Stockholm den 10 maj 2021

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Kristina Sawjani
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Mikael Rånes
Verkställande Direktör

Ledning

Mikael Rånes **Verkställande direktör**

Anställd: 2018

Utbildning: Gymnasieutbildning och yrkesutbildningar inom bygg- och fastighet.

Bakgrund: Mikael Rånes har 32 års erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från egen verksamhet inom bygg- och fastigheter. Dessförinnan har Mikael arbetat som regionchef för Akelius fram till 2013.

Aktieinnehav: 3 453 742 stamaktier

Teckningsoptioner: 4 000 000

Konvertibler: -

Mattias Lundgren **Vice verkställande direktör och CFO**

Anställd: 2021

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm

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

Aktieinnehav: 6 666 stamaktier

Teckningsoptioner: 3 000 000

Konvertibler: -

Hans Ragnarsson **Koncernekonomichef**

Anställd: 2018

Utbildning: Ekonomi vid Uppsala Universitet

Bakgrund: Hans Ragnarsson har 32 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare bland annat varit CFO hos Rikshem och Akelius.

Aktieinnehav: 234 000 stamaktier

Konvertibler: -

Magnus Jägre **IT- och hållbarhetschef**

Anställd: 2018

Utbildning: Data och Systemvetenskap, Stockholms universitet

Bakgrund: Magnus har mer än 22 års erfarenhet från IT-branschen och kommer senast från Rikshem där han har varit CIO i 5,5 år. Dessförinnan har Magnus varit global infrastrukturdriftchef på Hennes & Mauritz AB under 7 år.

Aktieinnehav: 248 470 stamaktier

Konvertibler: -

Richard Lantz **Projektutvecklingschef**

Anställd: 2019

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad

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

Aktieinnehav: -

Konvertibler: Motsvarande 47 619 stamaktier

Malin Arnbom **Kommunikationschef**

Anställd: 2018

Utbildning: Kommunikatörsprogrammet, Södertörns högskola

Bakgrund: Malin kommer senast från Atlas Copco, där hon arbetat med marknadskommunikation och PR, på svenska och danska marknaden. Dessförinnan har hon arbetat 10 år i fastighetsbranschen, bland annat på Rikshem och på Upplands fastighetsservice AB.

Aktieinnehav: 23 000 stamaktier

Konvertibler: Motsvarande 15 873 stamaktier

Klas Johansson **Förvaltningschef**

Anställd: 2018

Utbildning: Affärsutveckling Chalmers, Fastighetsekonomi KTH

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

Aktieinnehav: 3 000 stamaktier

Konvertibler: Motsvarande 47 619 stamaktier

Definitioner

Bolaget presenterar finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Nyckeltalen ger kompletterande information till investerare och andra intressenter. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement. Amasten Fastighets AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nedan följer hur Amastens nyckeltal definieras och beräknas.

Definition	Beskrivning	Motivering
<i>Fastighetsrelaterade</i>		
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	
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick	
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter	Fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga
<i>Finansiella</i>		
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital	Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital
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	Förvaltningsresultat fastigheter med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader	
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning	Bolagets finansiella stabilitet
<i>Aktierelaterade</i>		
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	

Adresser, kalendarium

Bolaget

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

Certified Adviser

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

Revisorer

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

Kontoförande institut

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

Kalendarium

2021-05-20	Årsstämma
2021-08-26	Delårsrapport Q2 2021
2021-11-11	Delårsrapport Q3 2021
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

Mattias Lundgren
CFO/vVD

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

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 maj 2021 kl. 07.00 CET.



AMASTEN
FASTIGHETS AB

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

