

AMASTEN



# Delårsrapport

januari-juni 2020

---

# Innehåll

Delårsrapport januari-juni	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Om Amasten	6
Fastighetsbeståndet	7
Värdeskapande förvaltning	10
Nyproduktion	11
Hållbarhet	13
Koncernens rapport över totalresultatet	14
Kommentar till rapport över totalresultatet	15
Koncernens rapport över finansiell ställning	17
Kommentar till rapport över finansiell ställning	18
Koncernens rapport över kassaflöden	20
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	21
Moderbolagets resultaträkning	22
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	22
Amastens aktier	23
Aktieägare	24
Nyckeltal per kvartal	25
Nyckeltal per år	26
Händelser och övriga upplysningar	27
Undertecknande och intygande	28
Aktuell intjäningsförmåga	29
Ledning	30
Definitioner	31
Adresser, kalendarium	32

# Delårsrapport januari–juni 2020

JANUARI-JUNI 2020

HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
<b>221</b>	<b>107</b>	<b>57</b>	<b>76</b>	<b>8 263</b>	<b>6,90</b>
MNKR	MNKR	MNKR	MNKR	MNKR	KR

## Kvartalet april - juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 111 mnkr (70)
- Driftsöverskottet ökade till 60 mnkr (35)
- Direktavkastningen uppgick till 3,26 procent (4,08)
- Överskottsgraden uppgick till 53,5 procent (50,1)
- Förvaltningsresultatet ökade till 33 mnkr (12)
- Periodens resultat uppgick till 34 mnkr (12)
- Resultat per stamaktie 0,05 kr (0,04)

## Perioden januari - juni 2020

- Hyresintäkterna ökade till 221 mnkr (144)
- Driftsöverskottet ökade till 107 mnkr (67)
- Direktavkastningen uppgick till 2,95 procent (3,77)
- Överskottsgraden uppgick till 48,7 procent (46,4)
- Förvaltningsresultatet ökade till 57 mnkr (23)
- Periodens resultat uppgick till 76 mnkr (51)
- Resultat per stamaktie 0,12 kr (0,19)
- Medelräntan uppgick till 1,66 procent (1,97)
- Belåningsgraden uppgick till 52,8 procent (50,9)
- Substansvärde per stamaktie uppgick till 6,90 (6,64)

## Amasten i korthet

mnkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Hyresintäkter	111	70	221	144	398
Driftsöverskott	60	35	107	67	192
Förvaltningsresultat	33	12	57	23	84
Periodens resultat	34	12	76	51	424
Fastighetsvärde	8 263	3 626	8 263	3 626	6 431
Uthyrningsbar area, kvm	501 834	285 622	501 834	285 622	404 901
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93,0	91,7	93,0	91,7	92,8
Överskottsgrad, procent	53,5	50,1	48,7	46,4	48,3
Belåningsgrad, procent	52,8	59,0	52,8	59,0	50,9
Räntetäckningsgrad	3,01	1,66	2,88	1,66	2,08
Avkastning på eget kapital, procent	4,00	3,81	4,52	8,00	19,94
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,90	6,03	6,90	6,03	6,64

Definitioner, se sidan 31

# Väsentliga händelser

## Väsentliga händelser

- Förvärv av 29,55 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM Holding AB
- Amasten har utvärderat effekten av Covid-19 på bolagets verksamhet. Fastighetsbeståndet utgörs till 92 procent av bostadsfastigheter vilket innebär ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Hyresbetalningsgraden för aviserade hyror för juli och augusti uppgick per den 28 augusti till 98 procent. Tre procent av hyresintäkterna är hänförliga till handels- och restaurangbranscherna. Belåningsgraden uppgick till 53 procent och avser i sin helhet lån från banksektorn. Under året kommer cirka sex procent att refinansieras. Bolaget följer utvecklingen och dess påverkan på verksamheten noggrant.
- På årsstämman den 18 maj beslutades att, för tiden intill nästa årsstämma, välja Magnus Bakke (omval), Bengt Kjell (omval), Jakob Petersson (omval), Peter Wågström (omval), Anneli Lindblom (nyval) och Kristina Sawjani

(nyval) till ordinarie styrelseledamöter samt revisionsbolaget EY, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor, till bolagets revisor. Till styrelsens ordförande nyvaldes Bengt Kjell.

- Den 28 april 2020 genomfördes en riktad nyemission av 90 miljoner stamaktier. Emission tillförde eget kapital om 648 mnkr före emissionskostnader.
- Under perioden har en fastighetsportfölj bestående av 22 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1,5 mdkr, tillträtts. Portföljen tillförde 1 259 lägenheter.

## Väsentliga händelser efter perioden

- Den 8 juli monterades den första Riki-modulen i projektet Sjöstjärnan i Sollentuna.
- Den 20 augusti meddelade Jan-Erik Höjvall till styrelsen att han under 2020 avslutar sin anställning som VD för Amasten.



Bild: Montering i Sollentuna

# VD har ordet

*Efter att fördubblat förvaltningsresultatet i första kvartalet jämfört med föregående år, utlovade jag fortsatt tillväxt och för årets andra kvartal levererar vi en resultattillväxt på hela 184 procent bättre än föregående år. Amastens resa fortsätter!*

## På rätt väg – fortsatt stark resultattillväxt

I rapporten för det första kvartalet utlovade jag fortsatt resultatförbättring efter ett fördubblat förvaltningsresultat för kvartalet. För andra kvartalet redovisar Amasten ett förvaltningsresultat om 33 mnkr som är 184 procent bättre än för samma period föregående år. Amasten kommer att i framtiden att ha återkommande resultatförbättringar tack vare investeringar i form av förvärv, lägenhetsrenoveringar och vår produktion av Riki-lägenheter.

Viktigt att notera är att nyemissionen vi genomförde vilken ökade antalet aktier med 90 miljoner och tillförde 648 mnkr i eget kapital inkluderas i alla beräkningar av nyckeltal per aktier. Intjäningen från de förvärvade fastigheter börjar först tillfalla Amasten den 1 juli 2020, efter perioden, då majoriteten av fastigheterna tillträdades 30 juni 2020. Effekten av emissionen är att resultatet per aktie spåds ut med cirka 20 procent.

Genom emissionen kunde vi genomföra en stor affär, förvärv av fastigheter för 1,5 miljarder kronor av SBB, och öka vårt fastighetsvärde och intjäning markant utan att försämra skuldsättningen i bolaget. Med en belåningsgrad på 53 procent finns det goda möjligheter till fortsatt tillväxt genom förvärv, investeringar och nybyggnation.

## Fastighetsbeståndet fortsätter att växa

Amastens fastighetsbestånd har ökat med 1,8 mdkr under det första halvåret genom framförallt förvärv samt investeringar i nyproduktion och befintliga förvaltningsfastigheter. Vi fortsätter koncentrationen mot bostäder och dessa uppgår nu till 92 procent av portföljen. Amasten har, på grund av coronapandemin, endast lämnat hyresrabatter om 0,4 procent på den totala hyresstocken.

## Framtida intjäningsförmåga

Amasten bygger 400 lägenheter i Sollentuna, Knivsta och Nyköping med inflyttning under våren 2021. Den totala investeringen beräknas till 800 mnkr. I fastighetsvärdet om 8,2 miljarder kronor ingår nyproduktionen med 400 mnkr. Om vi räknar med vad dessa projekt bidrar med till intjäning så ökar intjäningen till 241 mnkr från och med halvårskiftet 2021. Det motsvarar 0,42 kr/aktie.

## Händelser efter kvartalet – första modulerna på plats i Sollentuna

Den 8 juli var en speciell dag för mig och Amasten då den första lägenheten monterades i Sjöbergs nya centrum i Sollentuna. Modulerna anlände till Södertälje hamn och kördes med lastbil till Sollentuna. Den första modulen tog 13 minuter att montera. Nu ser jag fram emot att i början av 2021 välkomna våra nya kommersiella hyresgäster och minst 80 studenter till Sollentuna. Strax efter att huset i Sollentuna står klart färdigställs det andra Riki-huset i Stockholmsområdet, i Knivsta.

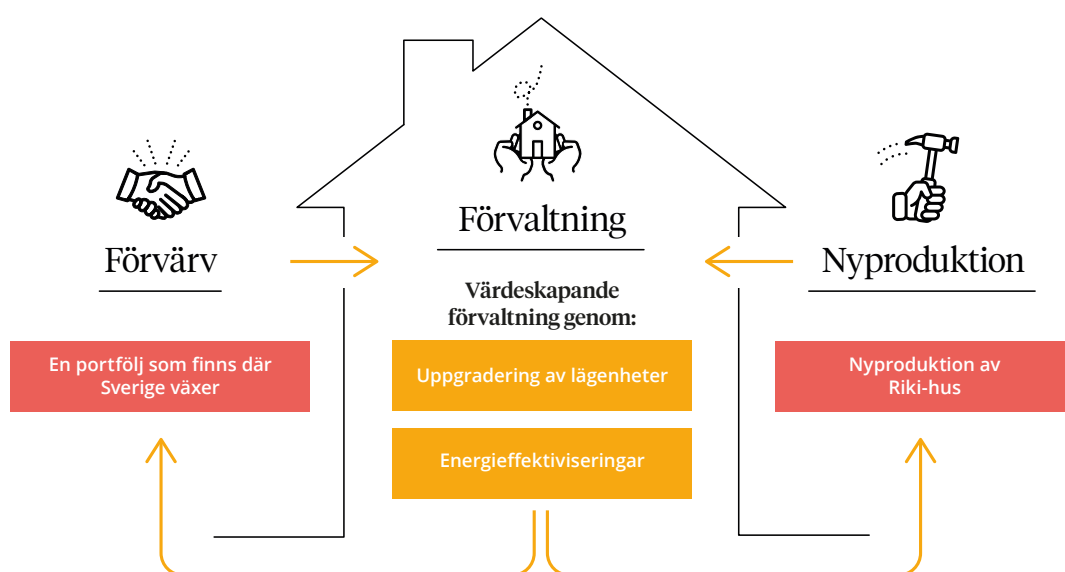
Att kunna växa med ökad lönsamhet är en god affär för våra ägare och intressenter. Att med kassaflöden från vårt befintliga fastighetsbestånd kunna delfinansiera nyproduktion av kostnadseffektiva, högkvalitativa hus med kort byggnationstid skapar en spännande framtid för Amasten.



Jan-Eric

# Om Amasten

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs till 92 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

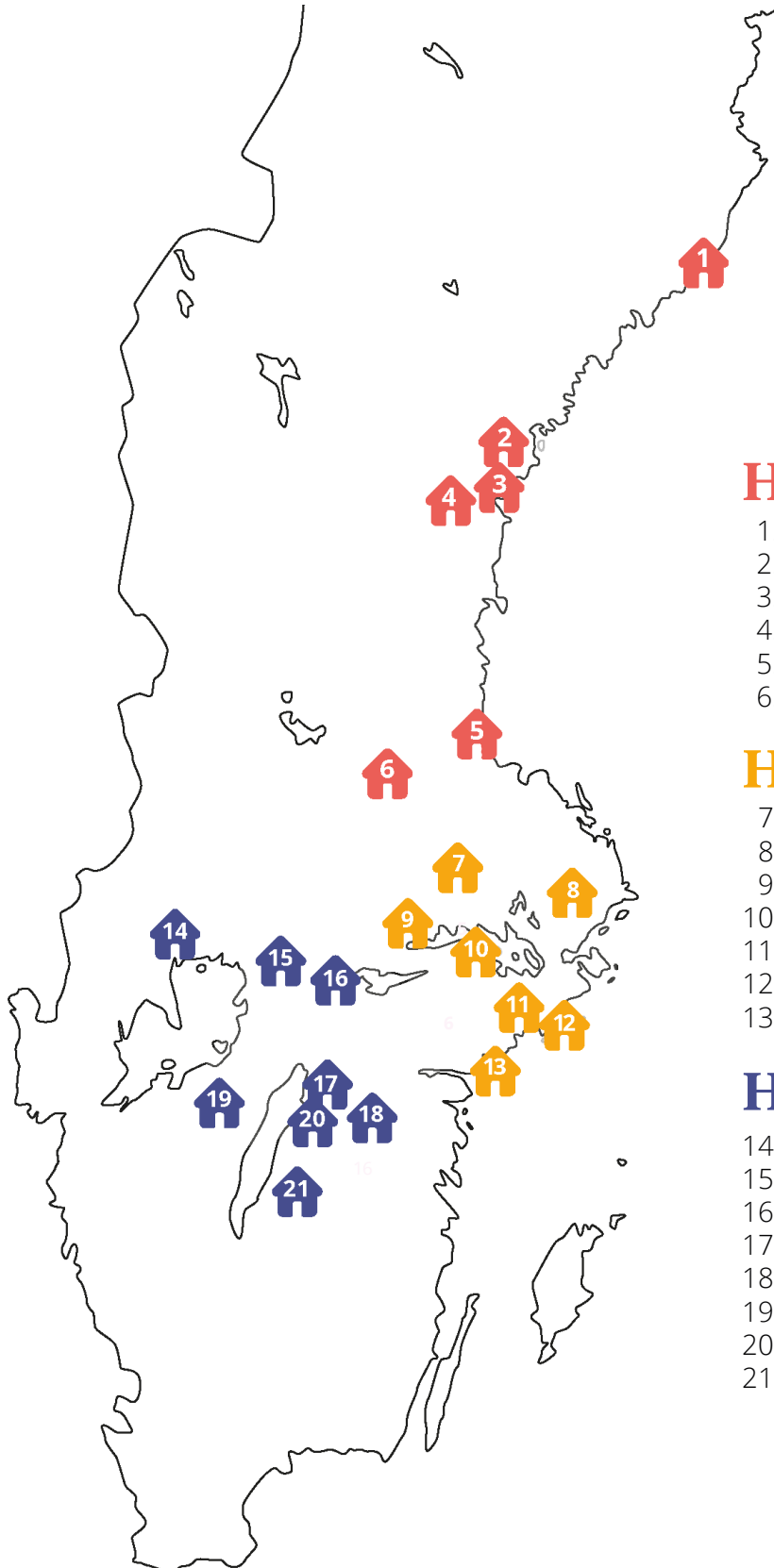
Amastens strategi är att öka beståndet genom förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion.

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



## Hubb Norr

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

## Hubb Öst

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

## Hubb Mitt

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

# Fastighetsbeståndet

Vid utgången av perioden omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter (157) med en uthyrningsbar area om 501 834 kvadratmeter (404 091). Det sammanlagda värdet uppgick till 8 263 mnkr (6 431), vilket motsvarar 16 466 kronor per kvadratmeter (15 884). Värdet för bostadsfastigheterna uppgick till 7 614 mnkr, vilket motsvarar 92 procent av fastighetsbeståndet.

Antalet hyreslägenheter uppgick vid utgången av juni 2020 till 5 821 lägenheter (4 666). Av dessa var 289 lägenheter vakanta. Justerat för 138 lägenheter vilka tomtställts inför renovering och för förvärvade lägenheter med hyresgaranti uppgick den reella vakansen till 2,0 procent (1,9). Andelen lägenheter som är uppgraderade eller nyproducerade uppgick till 24 procent.

Periodens investeringar uppgick till 373 mnkr (131), varav 101 mnkr avsåg uppgradering av lägenheter och konvertering av lokaler till lägenheter, 221 mnkr avsåg pågående nyproduktion av bostäder, 23 mnkr avsåg lokalanpassningar, 15 mnkr avsåg energibesparande investeringar och 13 mnkr avsåg övriga fastighetsinvesteringar.

Under perioden har 34 fastigheter med 102 lägenheter i Skinnskatteberg och en kommersiell fastighet i Sundsvall avyttrats. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 41 mnkr, vilket motsvarar värdet vid ingången av perioden.

Periodens fastighetsförvärv uppgick till 1 451 mnkr varav 1 444 mnkr avser förvärv av fastigheter i Karlstad, Motala, Skövde och Tranås. Förvärven har tillfört fastighetsportföljen 1 259 lägenheter och 104 513 kvadratmeter i uthyrningsbar area.

## Fastighetsvärde

mnkr	2020 jan-jun
<b>Ingående värde</b>	<b>6 431</b>
Investering	373
Förvärv	1 451
Försäljning	-43
Värdeförändring	51
<b>Utgående värde</b>	<b>8 263</b>
<i>Tillväxt</i>	<i>0,79%</i>
Driftsöverskott, mnkr	107
Direktavkastning	2,95%
Totalavkastning, mnkr	158
Totalavkastning	4,36%
Area, kvm	501 834
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 466
Antal lägenheter	5 821

Amasten värderar samtliga förvaltningsfastigheter kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Forum Fastighetsekonomi AB har värderat fastigheterna både vid utgången av perioden och vid utgången av 2019. Pågående nyproduktion har värderats till nedlagda kostnader. Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick till 8 263 mnkr (6 431), vilket motsvarar ett värde om 16 466 kronor per kvadratmeter (15 884). Periodens värdeförändring för fastighetsbeståndet uppgick till 51 mnkr (47), vilket motsvarar en värdetillväxt om 0,8 procent (1,3). Värdeförändringen beror på förbättrade kassaflöden och sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick till 4,16 procent (4,39) och genomsnittlig kalkylränta uppgick till 6,07 procent (6,33).

## Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Area kvm	Hyresvärde mnkr	Verkligt värde mnkr	Verkligt värde kr/kvm	Andel procent
Bostadsfastigheter	442 147	498	7 614	17 221	92
Kommersiella fastigheter	49 589	52	549	11 065	7
Industrifastigheter	5 423	4	31	5 753	0
Samhällsfastigheter	4 675	5	69	14 738	1
<b>Summa</b>	<b>501 834</b>	<b>559</b>	<b>8 263</b>	<b>16 466</b>	<b>100</b>
Hubb	Area kvm	Hyresvärde mnkr	Verkligt värde mnkr	Verkligt värde kr/kvm	Andel procent
Norr	121 276	141	2 043	16 848	25
Öst	112 748	132	2 472	21 929	30
Mitt	267 810	286	3 748	13 993	45
<b>Summa</b>	<b>501 834</b>	<b>559</b>	<b>8 263</b>	<b>16 466</b>	<b>100</b>



# Fastighetsbeståndet

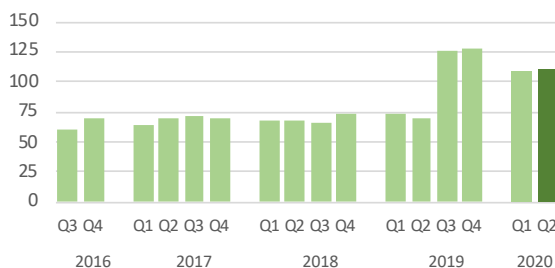
## Stabilt kassaflöde

En stor andel bostäder och samhällsfastigheter, uthyrda till verksamheter som är kommunalt eller statligt finansierade, reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt kassaflöde. Vid utgången av juni 2020 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 9 377. Bostäder och samhällsfastigheter, omfattar 5 545 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 435 mnkr. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler och industrilokaler var fördelade på 321 hyreskontrakt med en årshyra om 85 mnkr. De genomsnittliga återstående löptid för dessa avtal uppgick till 4,7 år. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 1,6 procent av förväntade hyresintäkter. Den sammanlagda årshyran för uthyrda parkeringsplatser och förråd uppgick till 12 mnkr, fördelat på 3 511 hyresavtal.

Av det totala fastighetsvärdet var 34 procent beläget i kommuner med mer än 100 000 invånare, vilket minskar risken, jämfört med tidigare, för framtida vakanser och hyresbortfall. Beaktas även fastigheter i Nynäshamn, Upplands Väsby, Knivsta, Sollentuna och Strängnäs, kommuner med nära pendlingsavstånd till Stockholm, ökar andelen till 52 procent.

## Hyresintäkter

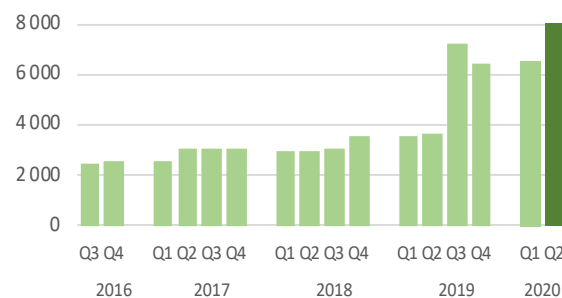
mnkr



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

## Fastighetsvärde

mnkr



Fastighetsvärdet har under kvartalet främst ökat genom investeringar och fastighetsförvärv.

### Fastighetsvärde hubb Norr

mnkr	2020 jan-jun
<b>Ingående värde</b>	<b>2 018</b>
Investering	30
Förvärv	-1
Försäljning	-14
Värdeförändring	10
<b>Utgående värde</b>	<b>2 043</b>
Tillväxt	0,50%
Driftsöverskott, mnkr	29
Direktavkastning	2,86%
Totalavkastning, mnkr	39
Totalavkastning	3,87%
Area, kvm	121 276
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 848
Antal lägenheter	1 496

### Fastighetsvärde hubb Öst

mnkr	2020 jan-jun
<b>Ingående värde</b>	<b>2 197</b>
Investering	268
Förvärv	9
Försäljning	-29
Värdeförändring	27
<b>Utgående värde</b>	<b>2 472</b>
Tillväxt	1,21%
Driftsöverskott, mnkr	32
Direktavkastning	2,82%
Totalavkastning, mnkr	59
Totalavkastning	5,15%
Area, kvm	112 748
Fastighetsvärde, kr/kvm	21 929
Antal lägenheter	1 326

### Fastighetsvärde hubb Mitt

mnkr	2020 jan-jun
<b>Ingående värde</b>	<b>2 216</b>
Investering	75
Förvärv	1 443
Försäljning	-
Värdeförändring	14
<b>Utgående värde</b>	<b>3 748</b>
Tillväxt	0,63%
Driftsöverskott, mnkr	46
Direktavkastning	3,12%
Totalavkastning, mnkr	60
Totalavkastning	4,07%
Area, kvm	267 810
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 993
Antal lägenheter	2 999

# Värdeskapande förvaltning

Under perioden januari till juni 2020 har Amasten totaluppgraderat 161 lägenheter. Renoveringstakten har under mars-juni minskat något till följd av pågående Coronapandemi.

Totaluppgradering av lägenheter innebär att lägenheten görs betongren och vid färdigställande motsvarar standarden av en nyproducerad lägenhet. Amastens standardiserade renoveringsprocess innebär att vi på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt kan förbättra boendestandarden och öka intäkterna. Vid uppsägning besiktas lägenheten, beslut om uppgradering tas och renoveringen beställs från samarbetspartners. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Målsättningen är att två månader efter utflytt ska lägenheten vara renoverad och redo för en ny hyresgäst. Genom Amastens effektiva process för uppgradering av lägenheter och med nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en genomsnittlig avkastning överstigande 7 procent.

Amasten kommer att fortsätta renovera för att höja intäkterna och sänka löpande underhållskostnader.

Den höga renoveringstakten medför att hyresintäkterna påverkats negativt under renoveringstiden vilket resulterar i hyresbortfall som påverkat resultatet negativt under perioden men ger en positiv intäktsökning framgent.

Utöver våra lägenhetsuppgraderingar har 301 mnkr investerats under perioden i andra projekt. Största enskilda posten avser nyproduktion om 221 mnkr, se sida 11 om pågående nyproduktionsprojekt.

Energiinvesteringar har genomförts för 15 mnkr där största projektet är konvertering från oljeeldning till en kombination av fjärrvärme och bergvärme i Finspång vilket tagits i bruk under första kvartalet samt solceller som installerats i Falun och Timrå under perioden.

Konverteringar av lokaler till lägenheter pågår i hubb Norr, Sundsvall. I hubb Mitt har en före detta matbutik i Finspång totalrenoverats till ett modernt LSS-boende. I Finspång har ett kontor för fastighetsskötare konverterats till tre lägenheter. Lokalanpassningar pågår främst i hubb Mitt där två nya tandläkarkliniker skapas, en i centrala Finspång och en i Karlskoga. Fastighetsinvesteringar avser främst avslutning av ROT-projekt där tidigare ägare har valt att totalrenovera hela byggnadskroppar.

## Investeringar

tkr	Norr	Öst	Mitt	Totalt
Totaluppgraderingar	22 725	28 053	20 613	<b>71 391</b>
Deluppgraderingar	2 220	1 216	1 558	<b>4 994</b>
Konverteringar	4 481	125	20 214	<b>24 820</b>
Lokalanpassningar	2 339	1 055	19 422	<b>22 816</b>
Fastighetsinvesteringar	2 283	7 058	3 259	<b>12 600</b>
Energiinvesteringar	3 950	1 400	9 963	<b>15 313</b>
Nyproduktion	-8 830	229 591	-	<b>220 761</b>
<b>Totalt</b>	<b>29 168</b>	<b>268 497</b>	<b>75 030</b>	<b>372 695</b>

## Totaluppgraderingar

	Norr	Öst	Mitt	Totalt
Antal lägenheter	1 496	1 326	2 999	<b>5 821</b>
Antal renoverade lägenheter 2020	57	58	46	<b>161</b>
Genomsnittlig hyresökning, tkr/år	28	27	31	<b>28</b>
Genomsnittlig storlek på renoverad lägenhet, kvm	68	65	70	<b>68</b>
Antal renoverade eller nyproducerade lägenheter	355	441	611	<b>1 407</b>
Andel renoverade eller nyproducerade	24%	33%	20%	<b>24%</b>

# Nyproduktion

## Riki-konceptet

Amasten bygger lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bygg. Riki Bygg är ett innovativt byggföretag som vill vara med och utveckla bostadsbyggandet i Sverige. Konceptet har fokus på hög standard och industriella metoder istället för att bygga allt på plats. Det är en industriell byggprocess i alla steg förutom tak och fasad, vilket möjliggör ett unikt uttryck, samtidigt som vi effektiviserar byggandet. Ett bostadshus enligt Riki-konceptet tar 10 månader från färdigt bygglov till tillträde.

Riki samarbetar med ett världsledande internationellt industriföretag vilket gör att stora volymer kan säkras för framtida bostadsproduktion. Lägenhetsmodulerna projekteras, byggs och kvalitetssäkras under svensk projektledning i fabrik och har designats för den svenska marknaden i materialval och tekniska lösningar. Modulerna har en hög energiprestanda och kan utrustas med både sedumtak och solceller. En industrialiserad byggprocess där Amasten tar ansvar ger kostnadseffektiva bostäder.

## Nyproduktion

antal lägenheter

Ort	Planskede	Projektering	Under produktion	Färdigställda	Summa	Inflyttning
Umeå				44	44	2018-11-01
Umeå				32	32	2019-11-01
Timrå				48	48	2020-01-01
Sollentuna			80		80	2021-01-01
Nyköping			123		123	2021-07-01
Nykvarn		106			106	2022-02-01
Knivsta			120		120	2021-03-01
Örnsköldsvik		76			76	2021-05-01
Luleå		47			47	2021-05-01
Köping		96			96	2021-07-01
Falun	99				99	2021-10-01
Nyköping	100				100	2022-01-01
Gävle	120				120	2021-11-01
<b>Summa</b>	<b>319</b>	<b>325</b>	<b>323</b>	<b>124</b>	<b>1 091</b>	

# Nyproduktion



## **A** 120 lägenheter i Knivsta

I Knivsta pågår byggnation av 120 hyreslägenheter, ett lägenhetshotell med 50 rum samt 1 350 kvadratmeter kommersiella lokaler. Bygglovets beviljades i slutet på januari 2020. Schaktarbeten samt påning är färdigställt. Fabrikstillverkning av betongstomme och moduler pågår.



## **B** 80 lägenheter i Sollentuna

I Sjöberg blev modulmontering klar under augusti 2020. Under första kvartalet 2021 beräknas 80 studentlägenheter, 26 hotelllägenheter samt 1 500 kvadratmeter kommersiella lokaler stå färdiga för tillträde.



## **C** 123 lägenheter i Nyköping

I Nyköping pågår nyproduktionen av 123 hyreslägenheter. Bostadsmodulerna tillverkas av Lindbäcks Bygg. Tillträde sker etappvis där sista etappen tillträds tredje kvartalet 2021.



# Hållbarhet



## Amastens hållbarhetsarbete

Ett av Amastens viktigaste mål inom Ekologisk hållbarhet är att reducera eller helt stoppa förbränningen av fossila bränslen. Under andra kvartalet har ett stort energiprojekt genomförts i Finspång, där vi ersatt oljeeldning med en modern anläggning som nyttjar, fjärrvärme, bergvärme, luftvärmeåtervinning, återladdning av borrhål kompletterat med inomhusgivare i lägenheter, hela anläggningen hanteras av Amastens centrala överordnade system.

Amastens satsning på solceller har fortsatt. Under andra kvartalet färdigställdes en anläggning i Falun. Anläggningen omfattar 592 solpaneler med en total effekt om 210 kW. Anläggningen förväntas generera över 200 000 kWh per år, vilket motsvarar 100 lägenheters årskonsumtion av el. Produktionen av solel minskar CO<sub>2</sub>-utsläppen med ca 20 000 kg per år. Projektet genomfördes i samarbete Skolkompaniet och Falu Energi samt Axfood med den lokala Willys handlaren.

Samarbetet med Willys möjliggjorde investeringen genom att tecknandet av ett power purchase agreement (PPA-avtal) där de köper all solelsproduktion. Under de sex första månaderna har Amastens befintliga solcellsanläggningar producerat 20 000 kWh och vi ser fram emot att den nya anläggningen bidrar ännu mer till Amastens hållbarhetsåtaganden.

I coronatider är satsningar på social hållbarhet extra viktigt. Amasten valde att utöka möjligheten för ungdomar runt om i landet att få sommarjobb. Eftersom en stor del av arbetet sker utomhus kan kravet på distansering hållas samtidigt som 24 ungdomar får arbetserfarenhet från fastighetsförvaltning. Amastens sommarjobbare arbetar med att sköta om beståndets utemiljöer och göra områdena tryggare och säkrare. I samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen har Amasten erbjudit sommarjobb som en del av läxhjälpprogrammet.



# Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Hysesintäkter	111 349	70 365	220 590	144 130	398 369
Fastighetskostnader	-51 727	-35 091	-113 221	-77 257	-205 950
<b>Driftsöverskott</b>	<b>59 622</b>	<b>35 274</b>	<b>107 369</b>	<b>66 873</b>	<b>192 419</b>
Central administration	-9 291	-7 977	-18 433	-15 332	-34 686
Resultat från andelar i intressebolag	64	2 554	1 748	6 319	16 269
Resultat bostadsutveckling	-	-	-933	-	-3 373
Övriga rörelseintäkter	-	3	-	3	99
Finansnetto	-17 009	-18 101	-32 724	-34 892	-86 556
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>33 386</b>	<b>11 753</b>	<b>57 027</b>	<b>22 971</b>	<b>84 172</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	14 146	9 094	50 568	46 683	436 197
Värdetförändring finansiella derivatinstrument	-2 937	-3 417	-5 608	-8 137	-4 917
<b>Resultat före skatt</b>	<b>44 595</b>	<b>17 430</b>	<b>101 987</b>	<b>61 517</b>	<b>515 452</b>
Skatt	-10 893	-5 158	-26 076	-10 721	-91 199
<b>Periodens resultat</b>	<b>33 702</b>	<b>12 272</b>	<b>75 911</b>	<b>50 796</b>	<b>424 253</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>33 702</b>	<b>12 272</b>	<b>75 911</b>	<b>50 796</b>	<b>424 253</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktierna	29 386	7 753	53 027	18 971	68 172
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	29 702	8 272	71 911	46 796	408 253
Förvaltningsresultat per stamaktie (kr)	0,05	0,04	0,09	0,07	0,15
Totalresultat per stamaktie före utspädning* (kr)	0,05	0,04	0,12	0,19	0,90
Totalresultat per stamaktie efter utspädning* (kr)	0,05	0,04	0,12	0,18	0,87

Totalresultatet tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

\*Utspädningen avser utestående optioner och konvertibler

# Kommentar till rapport över totalresultatet

## April – juni 2020

### Hyresintäkter

Koncernens intäkter för perioden april till juni 2020 uppgick till 111 mnkr (70), vilket motsvarar en ökning med 58 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har ökat intäkterna med 59 mnkr och sålda fastigheter har minskat intäkterna med 20 mnkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 50 mnkr (48), vilket motsvarar en ökning med 3,8 procent.

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden april till juni 2020 har ökat med 69 procent, eller 25 mnkr, och uppgick till 60 mnkr (35). Köpta fastigheter har jämfört med motsvarande period föregående år ökat driftsöverskottet med 31 mnkr och sålda fastigheter har minskat driftsöverskottet med 9 mnkr. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter uppgick till 27 mnkr (24), vilket motsvarar en ökning om 11,7 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet ökade från 50,1 procent föregående år till 53,5 procent.

### Finansnetto

Finansnettot för den andra kvartalet 2020 uppgick till -17 mnkr (-18). Det förbättrade finansnettot beror på lägre medelränta. Räntetäckningsgraden ökade från 1,66 föregående år till 3,01.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade jämfört med motsvarande period föregående med 21 mnkr och uppgick till 33 mnkr (12). Resultatförbättringen beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott.

### Värdetförändring

Värdetförändringen för fastigheter uppgick till 14 mnkr (9) och värdetförändringen för finansiella derivatinstrument uppgick till -3 mnkr (-3).

### Periodens resultat

Periodens resultat för det andra kvartalet 2020 ökade med 22 mnkr och uppgick till 34 mnkr (12). Resultatet är belastat med skatt om 11 mnkr (5), varav 2 mnkr (0) avser aktuell skatt och 9 mnkr (5) avser uppskjuten skatt.

## Januari – juni 2020

### Hyresintäkter

Koncernens intäkter för perioden januari till juni 2020 uppgick till 221 mnkr (144), en ökning med 53 procent eller 77 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har i förhållande till föregående år ökat intäkterna med 114 mnkr och sålda fastigheter har minskat intäkterna med 43 mnkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 105 mnkr (99), vilket motsvarar en ökning med 6,3 procent.

Vid utgången av perioden omfattade den totala fastighetsportföljen 5 821 lägenheter, varav 289 var vakanta. Justerat för lägenheter vilka tomställts inför renovering och för förvärvade lägenheter med hyresgaranti uppgick den reella vakansen till 2,0 procent (1,9). Den reella, ekonomiska vakansen, för lokaler uppgick till 8,6 procent (7,9). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostäder har sedan början av året ökat med 2,5 procent, och uppgick till 1 164 kronor per kvadratmeter (1 136).

### Jämförbara fastigheter

tkr	2020 30 juni	2019 30 juni
Antal lägenheter	1 774	1 774
Antal uppgraderade lgh	384	213
Andel uppgraderade	22%	12%
Uthyrningsbar area, kvm	196 431	196 431
Verkligt värde	2 952 089	2 623 985
Värde i kr/kvm	15 029	13 358

	jan-jun	jan-jun
Intäkter	105 445	99 168
Fastighetskostnader	-54 035	-52 459
Driftsöverskott	51 410	46 709
Överskottsgrad	48,8%	47,1%

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 107 mnkr (67), vilket motsvarar en ökning med 60 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftsöverskottet med 55 mnkr och avyttrade fastigheter har reducerat driftsöverskottet med 20 mnkr. För jämförbara fastigheter uppgick driftsöverskottet till 51 mnkr (46), vilket motsvarar en ökning med 10,1 procent. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 48,7 procent (46,4).

# Kommentar till rapport över totalresultatet

## Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 18 mnkr (15).

## Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 1,7 mnkr (6,3), vilket i sin helhet är hänförligt till andelarna i Studentbostäder i Sverige AB. Det lägre resultatet beror främst på lägre värdeförändring för fastigheter.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -33 mnkr (-35). De lägre finansiella kostnaderna beror främst på lägre genomsnittliga räntor. Räntetäckningsgraden har jämfört med motsvarande period föregående år ökat från 1,66 för till 2,88.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 34 mnkr och uppgick till 57 mnkr (23). Resultatförbättringen beror huvudsakligen på ett förbättrat driftöverskott.

## Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 51 mnkr (47), vilket motsvarar en tillväxt om 0,8 procent (1,3). Värdeuppgången beror på förbättrade kassaflöden och på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

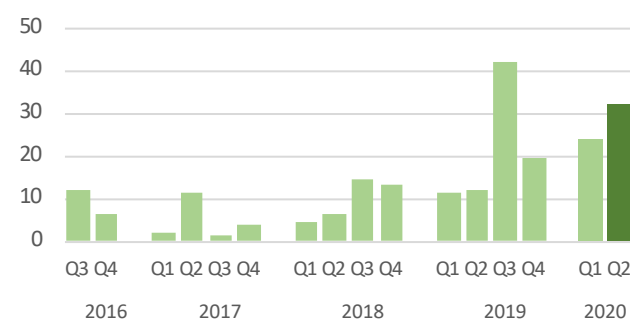
Genomsnittligt direktavkastningskrav har sedan årsskiftet minskat från 4,39 procent till 4,16 procent och genomsnittlig kalkylränta har minskat från 6,33 procent till 6,07 procent. Värdet för finansiella derivatinstrument har under året minskat med 6 mnkr (-8).

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 76 mnkr (51). Resultatet är belastat med skatt om 26 mnkr (11), varav 5 mnkr (0) avser aktuell skatt och 21 mnkr (11) avser uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande del bedöms realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

## Förvaltningsresultat

öre/stamaktie



## Segmentsredovisning

mnkr	Norr		Öst		Mitt		Syd		Centralt		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	63,8	37,0	66,9	18,1	89,9	54,3	-	34,7	-	-	220,6	144,1
Fastighetskostnader	-35,1	-20,7	-34,2	-8,6	-43,8	-29,7	-	-18,2	-	-	-113,2	-77,2
<b>Driftöverskott</b>	<b>28,7</b>	<b>16,3</b>	<b>32,7</b>	<b>9,5</b>	<b>46,1</b>	<b>24,6</b>	<b>-</b>	<b>16,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107,4</b>	<b>66,9</b>
Central administration									-18,4	-15,3	-18,4	-15,3
Resultat från intressebolag									1,7	6,3	1,7	6,3
Resultat bostadsproduktion									-0,9	-	-0,9	-
Övriga rörelseintäkter									-	0,0	-	0,0
Finansnetto									-32,7	-34,9	-32,7	-34,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>28,7</b>	<b>16,3</b>	<b>32,7</b>	<b>9,5</b>	<b>46,1</b>	<b>24,6</b>	<b>-</b>	<b>16,5</b>	<b>-50,3</b>	<b>-43,9</b>	<b>57,0</b>	<b>23,0</b>
Värdeförändringar fastigheter	10,1	92,7	26,6	-21,3	13,9	-8,2	-	-16,6	-	-	50,6	46,6
Värdeförändringar derivat									-5,6	-8,1	-5,6	-8,1
Skatt									-26,1	-10,7	-26,1	-10,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>38,8</b>	<b>109,0</b>	<b>59,3</b>	<b>-11,8</b>	<b>60,0</b>	<b>16,4</b>	<b>-</b>	<b>-0,1</b>	<b>-82,0</b>	<b>-62,7</b>	<b>75,9</b>	<b>50,8</b>



# Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	23 823	23 997	23 823
Förvaltningsfastigheter	8 263 176	3 626 425	6 431 477
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 070	650	4 062
Andelar i intressebolag	287 563	82 990	123 415
Övriga finansiella anläggningstillgångar	54 998	82 397	73 598
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 633 630</b>	<b>3 816 459</b>	<b>6 656 375</b>
Varulager	-	947	-
Kundfordringar	11 107	8 871	6 729
Övriga fordringar	82 152	24 051	67 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 708	21 517	24 100
Likvida medel	76 243	57 627	121 792
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>214 210</b>	<b>113 013</b>	<b>219 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 847 840</b>	<b>3 929 472</b>	<b>6 876 178</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 759 735</b>	<b>1 413 824</b>	<b>3 059 324</b>
Uppskjuten skatteskuld	198 226	104 210	164 177
Konvertibelt förlagslån	3 350	-	3 950
Långfristiga räntebärande skulder	3 297 847	1 651 220	2 500 160
Finansiella derivatinstrument	10 525	8 137	4 917
Övriga långfristiga skulder	1 212	1 590	1 381
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 511 160</b>	<b>1 765 157</b>	<b>2 674 585</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 320 597	644 354	997 125
Leverantörsskulder	75 915	37 857	25 404
Skatteskuld	3 898	210	455
Övriga kortfristiga skulder	82 391	19 701	44 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 144	48 369	74 882
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 576 945</b>	<b>750 491</b>	<b>1 142 269</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 847 840</b>	<b>3 929 472</b>	<b>6 876 178</b>

# Kommentar till rapport över finansiell ställning

## Immateriella anläggningstillgångar

De immateriella anläggningstillgångarna uppgick vid utgången av perioden 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 har under perioden ökat med 165 mnkr och uppgick vid periodens utgång till 288 mnkr (123). Intressebolagsandelarna har dels ökat med 2 mnkr genom årets resultat från andelarna i Studentbostäder i Sverige AB, dels genom köp av aktier för 163 mnkr i SSM Holding AB.

I januari 2020 förvärvade Amasten 29,55 procent av aktierna i det börsnoterade bostadsutvecklingsbolaget SSM Holding AB. Förvärvet av stamaktierna gjordes från SSM:s huvudägare för 10 kronor per aktie motsvarande en köpeskilling om 116 mnkr. I april förvärvades ytterligare 5 800 0000 aktier för 47 mnkr, motsvarande 8 kronor per aktie, i SSM Holding AB genom deltagande i en av SSM genomförd företrädesemission. Amasten bedömer att SSM har en attraktiv projektportfölj med byggrätter avseende ca 3 800 lägenheter koncentrerade till Stockholm. Samtliga projekt ligger nära spårbundna kommunikationer. Större delen av projekten planeras som hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. Genom förvärvet blev Amasten ny storägare i SSM och förvärvet stärker indirekt Amastens nuvarande byggrättsportfölj för framtida bostadsutveckling.

## Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har under perioden ökat med 1 832 mnkr och uppgick till 8 263 mnkr (6 431). Investeringarna i befintliga fastigheter uppgick till 373 mnkr (131), varav 221 mnkr avsåg pågående nyproduktion. Periodens förvärv uppgick till 1 451 mnkr (114) och periodens försäljningar uppgick till 43 mnkr (258). Värdeförändringen uppgick till 51 mnkr (47), och

beror på ett förbättrade kassaflöden och sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har under perioden sänkts från 4,39 procent till 4,16 procent och den genomsnittliga kalkylräntan har minskat från 6,33 procent till 6,07 procent.

## Fastighetsvärde

mnkr	2020 30 juni	2019 30 juni
<b>Ingående värde</b>	<b>6 431</b>	<b>3 592</b>
Investeringar	373	131
Förvärv	1 451	114
Försäljningar	-43	-258
Värdeförändring	51	47
<b>Utgående värde</b>	<b>8 263</b>	<b>3 626</b>
Värdetillväxt	0,8%	1,3%

## Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av juni 2020 till 76 mnkr (122).

## Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 701 mnkr och uppgick den 30 juni 2020 till 3 760 mnkr (3 059), vilket motsvarar en soliditet om 42,5 procent (44,5). Under perioden 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 utstående stamaktier har ökat med 95 238 aktier. Under april genomfördes en riktad nyemission av 90 miljoner stamaktier till kursen 7,20 kronor per aktie. Emissionen ökade koncernens egna kapital med 641 mnkr efter avdrag för emissionskostnader. Antalet utestående stamaktier har under perioden ökat med 90 095 238 aktier och uppgick till 546 122 608 aktier. Periodens resultat har ökat det egna kapitalet med 76 mnkr och beslutad utdelning på preferensaktier har minskat det egna kapitalet med 16 mnkr.

# Kommentar till rapport över finansiell ställning

## Räntebärande skulder

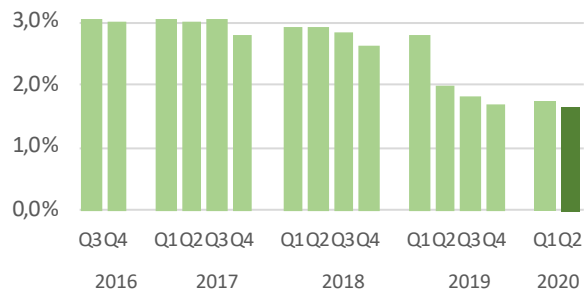
Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 4 622 mnkr (3 501), varav av 4 618 mnkr (3 497) avsåg lån från banksektorn och 4 mnkr (4) avsåg konvertibla förlagslån. De konvertibla förlagslånen avser ett incitamentsprogram riktad till anställda i Amasten exklusive ledningsgruppen. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämmande med redovisat värde. Under perioden 2020 har de räntebärande skulderna ökat med 1 121 mnkr, dels genom upptagna säkerställda banklån hos nordiska banker för att finansiera fastighetsförvärv, dels genom nyttjande av byggkreditiv för pågående nyproduktion. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid utgången av perioden till 70 mnkr (-).

Belåningsgraden, beräknad som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag uppgick till 52,8 procent (50,9). Belåningsgraden ska enligt bolagets finansiella mål långsiktigt understiga 70 procent. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,88, att jämföras med 1,66 för motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta för lån från banksektorn uppgick vid utgången av perioden till 1,66 procent (1,68). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 år (4,3) och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 10,8 månader (13,6).

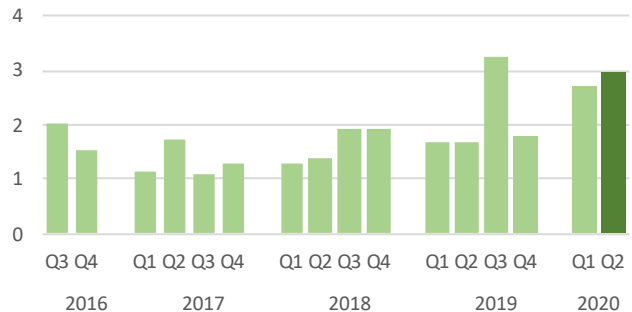
## Finansiella derivatinstrument

Derivatportföljen omfattade ränteswappar om nominellt 840 mnkr (485) med förfall under 2022 till 2026. Den orealiserade värdeförändringen uppgick under perioden till -6 mnkr (-8). Vid utgången av perioden redovisade derivatportföljen ett undervärde om 11 mnkr (5).

## Genomsnittlig ränta



## Räntetäckningsgrad



## Skulder till kreditinstitut 2020-06-30

Löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, mnkr	Andel	Belopp, mnkr	Ränta	Andel
0-1	1 321	29%	3 658	1,97%	79%
1-2	925	20%	475*	0,46%	10%
2-3	967	20%	285*	0,24%	6%
3-4	1 317	29%	-	-	-
4-5	-	-	-	-	-
5-	88	2%	200*	0,83%	5%
<b>Summa</b>	<b>4 618</b>	<b>100%</b>	<b>4 618</b>	<b>1,66%</b>	<b>100%</b>

\*Beloppen avser främst ränteswappar

# Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Driftsöverskott	59 622	35 274	107 369	66 873	192 419
Central administration	-9 291	-7 977	-18 433	-15 332	-34 686
Återläggning av avskrivningar	163	66	620	226	1 639
Bostadsproduktion	-	-	-933	-	-3 373
Övriga rörelseintäkter	-	3	0	3	99
Betald ränta	-17 408	-21 348	-33 031	-36 171	-88 395
Betald skatt	-954	-364	-1 134	-4 462	-8 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>32 132</b>	<b>5 654</b>	<b>54 458</b>	<b>11 137</b>	<b>58 984</b>
Förändringar rörelsefordringar	-16 843	-10 654	-27 406	21 239	-37 395
Förändringar rörelseskulder	84 176	-58	100 068	-61 468	-14 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>99 465</b>	<b>-5 058</b>	<b>127 120</b>	<b>-29 092</b>	<b>7 443</b>
Förvärv immateriella rättigheter	-	3 622	-	3 622	3 621
Investering i förvaltningsfastigheter	-247 109	-71 115	-372 695	-131 219	-390 324
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 441 981	-114 312	-1 451 476	-114 312	-3 694 824
Avyttring av förvaltningsfastigheter	14 431	68 816	43 040	257 874	1 681 953
Förvärv av andelar i intressebolag	-46 400	-25	-162 400	-25	-30 500
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	598	-	-3 228	-3 826
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	600	-	18 600	-	9 397
Övriga materiella anläggningstillgångar	-284	-15	-628	-235	-4 885
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 720 743</b>	<b>-112 431</b>	<b>-1 925 559</b>	<b>12 477</b>	<b>-2 429 388</b>
Emission - stamaktier	639 900	182 475	640 500	182 475	1 454 518
Utdelning	-4 000	-4 000	-8 000	-8 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	646	-	-169	-5	-214
Upptagna lån	1 191 259	1 021 249	2 357 390	1 554 723	5 146 594
Amortering av lån	-186 859	-1 135 178	-1 236 831	-1 764 106	-4 150 316
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 640 946</b>	<b>64 546</b>	<b>1 752 890</b>	<b>-34 913</b>	<b>2 434 582</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>19 668</b>	<b>-52 943</b>	<b>-45 549</b>	<b>-51 528</b>	<b>12 637</b>
Likvida medel vid periodens början	56 575	110 570	121 792	109 155	109 155
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>76 243</b>	<b>57 627</b>	<b>76 243</b>	<b>57 627</b>	<b>121 792</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>177 684</b>	<b>1 957 241</b>	<b>-938 372</b>	<b>1 196 553</b>
Periodens resultat, jan-jun			50 796	50 796
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Nyemission	41 667	133 333		175 000
Apportemission	1 300	6 175		7 475
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
<b>Utgående eget kapital 2019-06-30</b>	<b>220 651</b>	<b>2 096 749</b>	<b>-903 576</b>	<b>1 413 824</b>
Periodens resultat, jul-dec			373 457	373 457
Övrigt totalresultat, jul-dec			-	-
Apportemission	216 133	1 055 910		1 272 043
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>436 784</b>	<b>3 152 659</b>	<b>-530 119</b>	<b>3 059 324</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>436 784</b>	<b>3 152 659</b>	<b>-530 119</b>	<b>3 059 324</b>
Periodens resultat, jan-jun			75 911	75 911
Övrigt totalresultat, jan-jun			-	-
Nyemission	90 095	550 405		640 500
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
<b>Utgående eget kapital 2020-06-30</b>	<b>526 879</b>	<b>3 703 064</b>	<b>-470 208</b>	<b>3 759 735</b>

# Moderbolagets resultaträkning

tkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning	22 962	12 580	28 831
Administrativa kostnader	-40 237	-22 681	-56 358
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17 275</b>	<b>-10 101</b>	<b>-27 526</b>
Ränteintäkter	14 547	10 576	22 395
Räntekostnader	-5 343	-12 507	-28 395
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-8 072</b>	<b>-12 032</b>	<b>-33 527</b>
Mottagna koncernbidrag			67 886
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-8 072</b>	<b>-12 032</b>	<b>34 359</b>
Skatt	-	-	-10 254
<b>Periodens resultat</b>	<b>-8 072</b>	<b>-12 032</b>	<b>24 104</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	579	557	713
Andelar i koncernföretag	1 406 368	426 173	1 406 368
Uppskjuten skattefordran	3 566	13 821	3 566
Fordringar hos koncernföretag	1 858 155	715 980	1 514 384
Övriga fordringar	18 990	23 883	15 135
Kassa och bank	1 086	8 223	9 667
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 288 745</b>	<b>1 188 637</b>	<b>2 949 833</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	551 245	224 974	461 150
Fritt eget kapital	2 183 671	565 335	1 657 339
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 734 917</b>	<b>790 309</b>	<b>2 118 489</b>
Räntebärande skulder	3 350	82 969	3 950
Skulder till koncernföretag	517 760	292 809	806 625
Övriga skulder	32 718	22 550	20 769
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 288 745</b>	<b>1 188 637</b>	<b>2 949 833</b>

# Amastens aktier

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

## Aktieinformation per 2020-06-30

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning, kr	7,00	348,00
Börsvärde, kr	3 822 858 256	278 400 000
Genomsnittligt antal omsatta aktier	457 509	2 261
Genomsnittlig omsättning, kr	2 487 108	736 575
Genomsnittligt antal utestående aktier	476 483 322	800 000

## Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 7,00 kronor per stamaktie (8.50) vilket motsvarar ett börsvärde om 3 823 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under perioden till 457 509 stamaktier eller 2 487 108 kronor. Vid utgången av perioden uppgick preferensaktiekursen till 348 kronor per preferensaktie (354) vilket motsvarar ett börsvärde om 278 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under perioden till 2 261 preferensaktier eller 736 575 kronor. Det samlade börsvärdet vid periodens utgång uppgick till 4 101 mnkr.

## Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 546 922 608, fördelat på 546 122 608 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 preferens-

aktie. 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 12 612.

## Utdelning

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

## Aktieinformation

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

## Amasten stamaktie

Kr/aktie



# Aktieägare

## Ägarstruktur per 2020-06-30

	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	219 100 000	-	219 100 000	40,06%	40,11%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	60 068 263	-	60 068 263	10,98%	11,00%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	54 410 430	-	54 410 430	9,95%	9,96%
Eiendomsspar AS	34 300 000	-	34 300 000	6,27%	6,28%
Ålandsbanken i ägares ställe	25 541 704	3 898	25 545 602	4,67%	4,68%
Swedbank Försäkring	21 996 530	9 840	22 006 370	4,02%	4,03%
Helene Sundt AS	15 450 000	-	15 450 000	2,82%	2,83%
Handelsbanken Svenska, Smabolagsfond	12 404 083	-	12 404 083	2,27%	2,27%
Verdipapirfond Odin Ejendom	10 594 472	-	10 594 472	1,94%	1,94%
Expassum Invest AB	10 000 000	-	10 000 000	1,83%	1,83%
<b>Summa 10 största aktieägarna</b>	<b>463 865 482</b>	<b>13 738</b>	<b>463 879 220</b>	<b>84,8%</b>	<b>84,9%</b>
Övriga	82 257 126	786 262	83 043 388	15,2%	15,1%
<b>Total</b>	<b>546 122 608</b>	<b>800 000</b>	<b>546 922 608</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



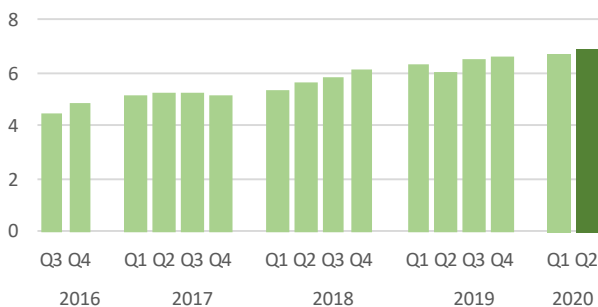
# Nyckeltal per kvartal

	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>									
Hysesintäkter, mnkr	111	109	128	126	70	74	74	66	67
Driftsöverskott, mnkr	60	48	54	71	35	32	41	38	29
Förvaltningsresultat, mnkr	33	24	19	42	12	11	13	14	11
Direktavkastning, procent	3,3	3,0	3,3	5,4	4,1	3,7	5,1	5,2	4,1
Värdeförändring fastigheter, mnkr	14	36	21	368	9	38	83	16	57
Periodens resultat, mnkr	34	39	40	333	12	39	99	25	57
Verkligt värde, mnkr	8 263	6 574	6 431	7 232	3 626	3 501	3 592	3 002	2 969
Verkligt värde, kronor per kvm	16 466	16 489	15 884	14 895	12 697	12 276	11 509	10 544	10 451
Antal lägenheter	5 821	4 555	4 666	5 802	2 946	2 894	2 936	2 596	2 599
Uthyrbar area, kvm	501 834	398 714	404 901	485 500	285 622	285 178	312 108	284 706	284 048
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	93	93	93	92	91	91	93	93
Kassaflöde löpande verksamhet, mnkr	99	28	-122	159	-5	-24	46	13	36
Överskottsgrad, procent	54	44	43	56	50	43	55	57	43
<b>Finansiella uppgifter</b>									
Avkastning på eget kapital, procent	4,0	5,6	5,7	80,7	3,8	13,5	41,3	10,6	26,4
Belåningsgrad, procent	52,8	51,8	50,9	58,9	59,0	62,7	63,9	62,3	62,8
Medelränta, procent	1,7	1,7	1,7	1,8	2,0	2,8	2,6	2,8	2,9
Räntetäckningsgrad	3,0	2,7	1,9	3,3	1,7	1,7	1,9	1,9	1,4
Soliditet, procent	42,5	43,9	44,5	37,1	36,0	32,1	30,2	31,4	31,2
<b>Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie</b>									
Eget kapital	6,52	6,36	6,27	6,11	5,41	5,70	5,54	5,18	5,05
Förvaltningsresultat	0,05	0,04	0,03	0,09	0,04	0,04	0,05	0,07	0,01
Periodens resultat	0,05	0,08	0,08	0,77	0,04	0,20	0,54	0,13	0,34
Substansvärde (EPRA NAV)	6,90	6,77	6,64	6,56	6,03	6,44	6,09	5,83	5,68

Se definitioner på sidan 33

## Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

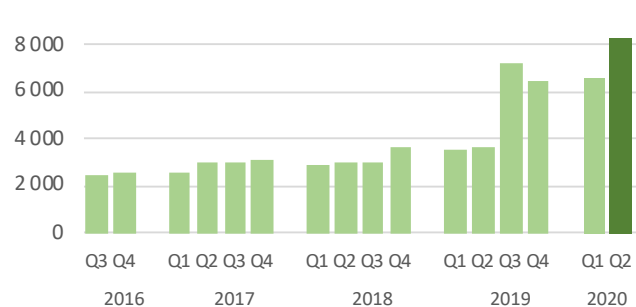
kr



Substansvärdet per aktie har ökat genom kvartalets resultat.

## Verkligt värde fastigheter

mnkr



Verkligt värde har främst ökat genom kvartalets investeringar och fastighetsförvärv.

# Nyckeltal per år

	2020 jan-jun	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>							
Hysesintäkter, mnkr	221	398	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mnkr	107	192	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mnkr	57	84	39	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,0	3,8	4,1	4,8	5,3	4,9	4,8
Värdetförändring fastigheter, mnkr	51	436	193	41	129	59	47
Periodens resultat, mnkr	76	424	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mnkr	8 263	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kronor per kvm	16 466	15 884	11 509	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	5 821	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Uthyrbar area, kvm	501 834	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	127	7	66	-28	20	6	6
Överskottsgrad, procent	49	48	49	43	51	47	44

## Finansiella uppgifter

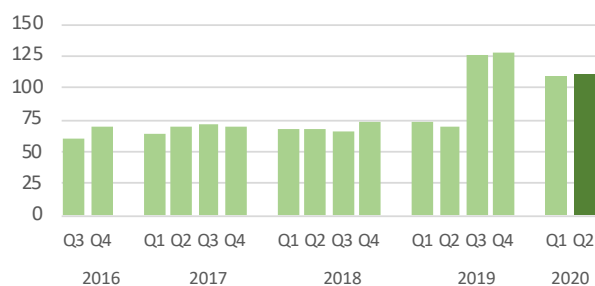
Avkastning på eget kapital, procent	4,4	19,9	20,1	5,2	16,2	10,4	12,4
Belåningsgrad, procent	52,8	50,9	63,9	65,9	61,9	57,8	54,1
Medelränta, procent	1,7	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5	2,8
Räntetäckningsgrad	2,9	2,1	1,6	1,3	2,0	2,1	1,2
Soliditet, procent	42,5	44,5	30,2	27,5	31,0	37,0	39,0

## Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

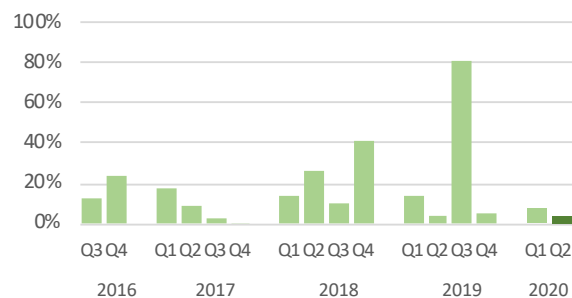
Eget kapital	6,52	6,30	5,50	4,70	4,40	3,70	3,40
Förvaltningsresultat	0,09	0,15	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,10
Periodens resultat	0,12	0,90	1,12	0,20	0,78	0,34	0,35
Substansvärde (EPRA NAV)	6,90	6,64	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

## Hyresintäkter

mnkr



## Avkastning eget kapital



Intäktsökningen jämfört med andra kvartalet 2019 beror främst på förvärv av fastigheter.

# Händelser och övriga upplysningar

## Personal

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 30 juni till 58 personer, varav 55 var anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ).

## Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 23 mnkr (13) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Räntebärande skuld om 3 350 tkr avser konvertibelt förlagslån, se sida 22.

## Närstående transaktioner

Under perioden 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). 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 2019 som finns tillgänglig på [www.amasten.se](http://www.amasten.se).

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2019.

## Om First North Premier

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

- Bolagets free float ska vara minst 25 procent.
- Marknadsvärdet ska vara minst 10 miljoner euro.
- Bolaget måste tillämpa IFRS för redovisning och finansiella rapporter.
- Bolag på Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden. Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar 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. Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.*

Stockholm den 28 augusti 2020

Bengt Kjell  
*Styrelseordförande*

Magnus Bakke  
*Styrelseledamot*

Anneli Lindblom  
*Styrelseledamot*

Jakob Pettersson  
*Styrelseledamot*

Kristina Sawjani  
*Styrelseledamot*

Peter Wågström  
*Styrelseledamot*

Jan-Erik Höjvall  
*Verkställande Direktör*

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, marknadsräntor eller värdeförändring för fastigheter och finansiella derivat. Amastens resultaträkning påverkas dessutom av kommande fastighetsförvärv och/eller -försäljningar och investeringar, vilket inte har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

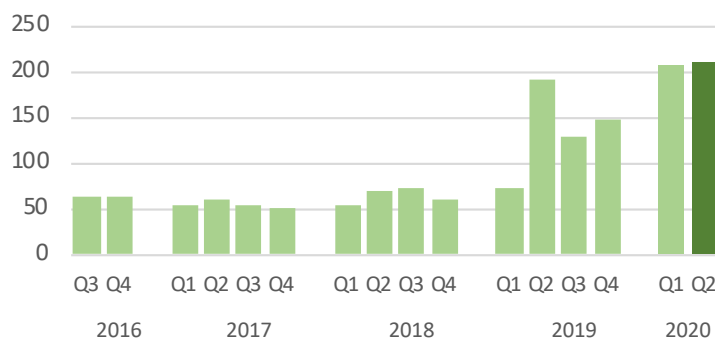
Den aktuella intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 2020, bedömda kostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 30 juni 2020.

Resultat från andelar i intressebolag är baserat på samma antaganden som för Amasten med beaktande av aktuell ägarandel.

Nedlagda kostnader för pågående nyproduktion i Knivsta, Nyköping och Sollentuna uppgick till 414 mnkr. Efter färdigställande och uthyrning beräknas de nyproducerade fastigheterna generera ett driftsöverskott på årsbasis om 35 mnkr, vilket inte har beaktats i ovan redovisad aktuell intjäningsförmåga.

## Intjäningsförmåga förvaltningsresultat

mnkr



Intjäningsförmågan har ökat dels beroende av förvärv, dels genom effektivare förvaltning

## Intjäningsförmåga 30 juni 2020

mnkr	
Intäkter	554
Kostnader	-247
<b>Driftsöverskott</b>	<b>308</b>
Central administration	-30
Resultat från intressebolag	8
Finansnetto	-75
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>211</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	195
Antal stamaktier	546 122 608
Förvaltningsresultat efter utspädning	0,36

# Ledning



## Jan-Erik Höjvall Verkställande direktör

Anställd: 2017

Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan

Bakgrund: Jan-Erik har 36 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat varit VD för Rikshem i 6 år och dessförinnan VD för Akelius i 7 år. Dessförinnan har Jan-Erik varit VD i dotterbolag hos Skanska och Drott.

Aktieinnehav: 2 387 274 stamaktier och 21 391 preferensaktier



## Hans Ragnarsson Vice verkställande direktör och CFO

Anställd: 2018

Utbildning: Ekonomi vid Uppsala Universitet

Bakgrund: Hans Ragnarsson har 31 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare bland annat varit CFO hos Rikshem och Akelius.

Aktieinnehav: 234 000 stamaktier



## 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



## Mikael Rånes Förvaltningschef

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: 1 961 742 stamaktier



## Ellen Reichard Affärsutvecklingschef

Anställd: 2018

Utbildning: Lantmäterilinjen, Kungliga Tekniska högskolan

Bakgrund: Ellen har närmast arbetat med projektuthyrning av kommersiella lokaler på Savills. Ellen har över 15 års erfarenhet av fastighetsbranschen från bland annat Datscha, Com Hem och NAI Svefa.

Aktieinnehav: 375 000 stamaktier



## Malin Arnbom Kommunikationsansvarig

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

# Definitioner

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

Definition	Beskrivning	Motivering
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
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
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital	Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital
Belåningsgrad	Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och intressebolag	Koncernens finansiella risk
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader	
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder	
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat	
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån	
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning	Bolagets finansiella stabilitet
<b>Aktierelaterade</b>		
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens totala nettotillgångar per stamaktie
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)	Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	
Förvaltningsresultat per stamaktie	Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier	Ägares andel av koncernens förvaltningsresultat
Resultat per stamaktie	Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till 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](http://www.amasten.se)  
E-mail: [info@amasten.se](mailto: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](http://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](http://www.fnca.se)  
E-mail: [info@fnca.se](mailto:info@fnca.se)

### Kontoförande institut

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

## Kalendarium

2020-11-13 Delårsrapport jan-sep 2020  
2021-02-19 Bokslutskommuniké 2020

## Aktieinformation

Kortnamn AMAST  
ISIN-kod SE0000672115  
Kortnamn AMAST PREF  
ISIN SE0005933322

## För mer information kontakta

Jan-Erik Höjvall  
VD  
[janerik.hojvall@amasten.se](mailto:janerik.hojvall@amasten.se)  
+46 70 553 80 04

Hans Ragnarsson  
CFO/vVD  
[hans.ragnarsson@amasten.se](mailto:hans.ragnarsson@amasten.se)  
+46 70 328 85 83

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 28 augusti 2020 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](mailto:info@amasten.se)  
Hemsida: [www.amasten.se](http://www.amasten.se)