

AMASTEN



Delårsrapport

Januari - mars 2020

Innehåll

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

Delårsrapport januari–mars 2020

JANUARI-MARS 2020					
HYRES- INTÄKTER	DRIFTS- ÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	SUBSTANSVÄRDE/ STAMAKTIE
109	48	24	42	6 574	6,71
MNKR	MNKR	MNKR	MNKR	MNKR	KR

Kvartalet januari - mars 2020

- Hyresintäkterna ökade med 35 mnkr till 109 mnkr (74)
- Driftsöverskottet ökade till 48 mnkr (32)
- Direktavkastningen uppgick till 3,0 procent (3,7)
- Överskottsgraden uppgick till 44 procent (43)
- Förvaltningsresultatet mer än fördubblades till 24 mnkr (11)
- Periodens resultat uppgick till 42 mnkr (39)
- Resultat per stamaktie 0,08 kr (0,20)
- Medelräntan uppgick till 1,7 procent (1,7)
- Belåningsgraden uppgick till 51,8 procent (50,9)

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 90 procent av bostäder vilket innebär ett stabilt och förutsägningsbart kassaflöde. Tre procent av hyresintäkterna är hänförliga till handels- och restaurangbranscherna. Belåningsgraden uppgick till 52 procent och avser i sin helhet lån från banksektorn. Under året kommer cirka tio procent att refinansieras. Bolaget följer utvecklingen och dess påverkan på verksamheten noggrant.

Väsentliga händelser efter perioden

- Efter periodens utgång har avtal tecknats om förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 22 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1,5 mdkr. Portföljen tillför 1 259 lägenheter.
- Den 28 april 2020 genomfördes en riktad nyemission av 90 miljoner stamaktier. Emissionstillförde eget kapital om 648 mnkr före emissionskostnader.

Kvartalet i korthet

mnkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Hyresintäkter	109	74	398
Driftsöverskott	48	32	192
Förvaltningsresultat	24	11	84
Periodens resultat	42	39	424
Verkligt värde	6 574	3 501	6 431
Uthyrningsbar area, kvm	398 714	285 178	404 901
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93,4	91,4	92,8
Överskottsgrad, procent	43,7	42,8	48,3
Belåningsgrad, procent	51,8	62,7	50,9
Räntetäckningsgrad	2,71	1,66	2,08
Avkastning på eget kapital, procent	8,21	13,49	19,94
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,71	6,29	6,64

Definitioner, se sidan 31

VD har ordet

För tredje året i rad har vi lyckats med att mer än fördubbla förvaltningsresultatet första kvartalet jämfört med föregående år. Det är fantastiskt att få leda ett bostadsbolag med engagerad personal, stabila hyresintäkter och ett bra och långsiktigt samarbete med våra banker.



Amasten står stadigt

Under en svår tid i Sverige och omvärlden står Amasten stadigt med 90 procent bostadsfastigheter och en stark balansräkning. Med stabila och förutsägbara intäkter har resultatet påverkats marginellt av coronavirusets utbrott. Då hälsa och arbetsmiljö är högt prioriterat inom Amasten har vi vidtagit åtgärder för att säkra arbetsmiljön för våra medarbetare och minska risken för smittspridning bland anställda och hyresgäster. Vi har bland annat utökat städningen av våra trapphus och förändrat våra arbetsrutiner för att i möjligaste mån undvika fysisk kontakt. Personal vars arbetsuppgifter tillåter har arbetat hemifrån sedan mitten av mars och tack vare bra IT-infrastruktur och engagerad personal har detta fungerat bra. Jag känner mig stolt över min organisation som trots svårigheter lyckats utföra ett mycket bra arbete under kvartalet.

Vi har inte sett slutet på effekterna av rådande pandemi men idag är påverkan liten, även på vår nyproduktion. Tack vare bra hantering av leverantörskedjor och daglig uppföljning av våra projekt har påverkan av Corona varit mindre än vi först befarat. I förvaltningen har vi givit anstånd med hyran till ett mindre antal restauranger och butiker.

I tider då det råder stor osäkerhet är tillgången till kapital oerhört viktigt och jag är tacksam över vårt goda samarbete med våra banker som möjliggör att vi kan fortsätta att växa och utveckla Amasten.

Fördubblat förvaltningsresultat, igen

För tredje året i rad har vi mer än fördubblat förvaltningsresultatet, 24 mnkr, i första kvartalet jämfört med föregående år, 11 mnkr, vilket visar på stark tillväxt och en välfungerande förvaltning.

En investeringstakt om 70 mnkr i befintligt bestånd under det första kvartalet innebär att resultatet kommer att förbättras även kommande kvartal. Lägg därtill vår pågående nyproduktion i Sollentuna, Nyköping och Knivsta. Slutligen får vi lägga till resultateffekterna av avtalade och eventuella nya förvärv av befintliga fastighetsbestånd, för att förstå Amastens förmåga att generera ett förbättrat förvaltningsresultat framgent. Amasten har påbörjat en tillväxtresa liknande de jag gjort i mina tidigare uppdrag.

”Amasten har påbörjat en tillväxtresa liknande de jag gjort i mina tidigare uppdrag”

Affärsutveckling - förvärv av SSM

Under kvartalet har vi förvärvat 29,55 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM. Jag ser stora synergier mellan deras attraktiva byggrättsportfölj och vårt Riki-koncept. Med SSM har vi indirekt ökat vår byggrättsportfölj i Stockholmsområdet och som storägare vill vi satsa och bygga bostäder i Stockholm.

Coronavirusets inverkan på fastighetsmarknaden

Jag tror att coronaviruset kommer att ha en tydlig påverkan på fastighetsmarknaden. Vi såg redan innan viruset en utveckling där detaljhandeln hade svårigheter. Utvecklingen med ökad e-handel kommer att fortsätta, vilket ger mindre behov av butikslokaler.

Amastens fokusering på att bli ett renodlat bostadsbolag under de senaste tre åren, visar sig nu vara lyckosam. De två kategorier inom fastighetsmarknaden där påverkan av pandemin på både kort och lång sikt kommer att vara minst, bedömer jag är bostäder och samhällsfastigheter.

”Bostadsfastigheter kan på sikt värderas högre”

Det som skiljer sig från tidigare kriser jag varit med om är att det för sunda bolag med stabila kassaflöden nu finns kapital att tillgå och att räntorna är låga. Bostadsfastigheter kan på sikt värderas högre efter krisen då investerare söker efter tillgångar med trygga kassaflöden.

Händelser efter kvartalet

Efter periodens utgång har avtal slutits om förvärv av bostäder till ett fastighetsvärde om 1,5 mdkr. Vi förvärvar 1 259 lägenheter i Motala, Tranås, Skövde och Karlstad, som alla kommer att ingå i hubb Mitt. Det är ett styrkebesked att vi under rådande situation kan fortsätta på inslagen väg och fortsätta att växa. Efter förvärvet är värdet på vår fastighetsportfölj över 8 mdkr. En större storlek underlättar vår fortsatta expansion inom nyproduktion av Riki-hus, förvärv och investeringar i befintligt bestånd.

För att kunna genomföra affären genomfördes en riktad nyemission som tillförde 648 mnkr i eget kapital. Att både befintliga och nytillkomna ägare vill satsa på Amasten gläder mig och tyder på bolagets styrka.

Vi går en spännande framtid till mötes.

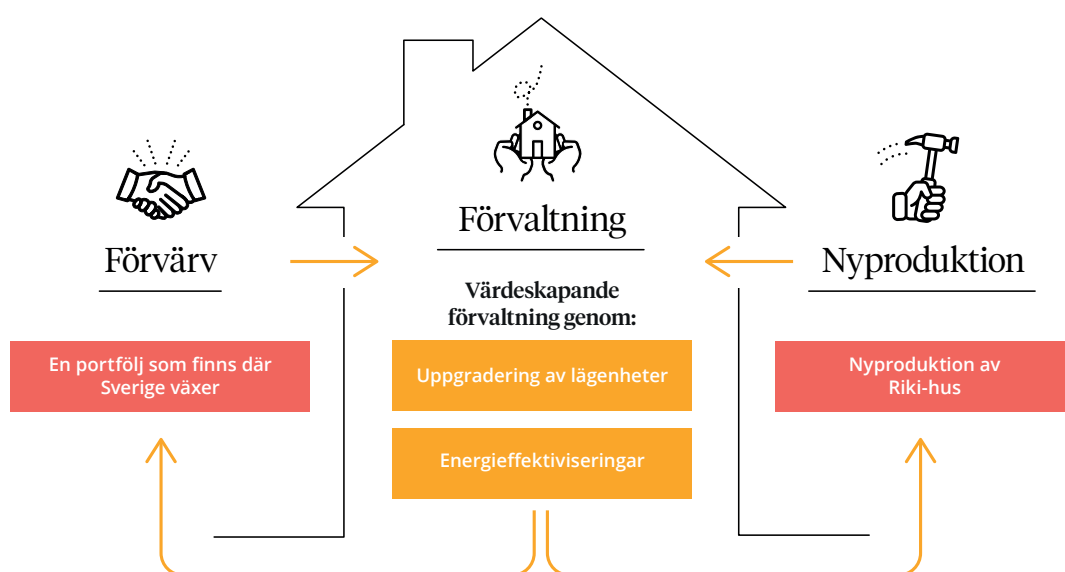


Jan-Erik Höjvall, Verkställande direktör
April, Stockholm



Om Amasten

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



Affärsidé

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

Övergripande mål

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

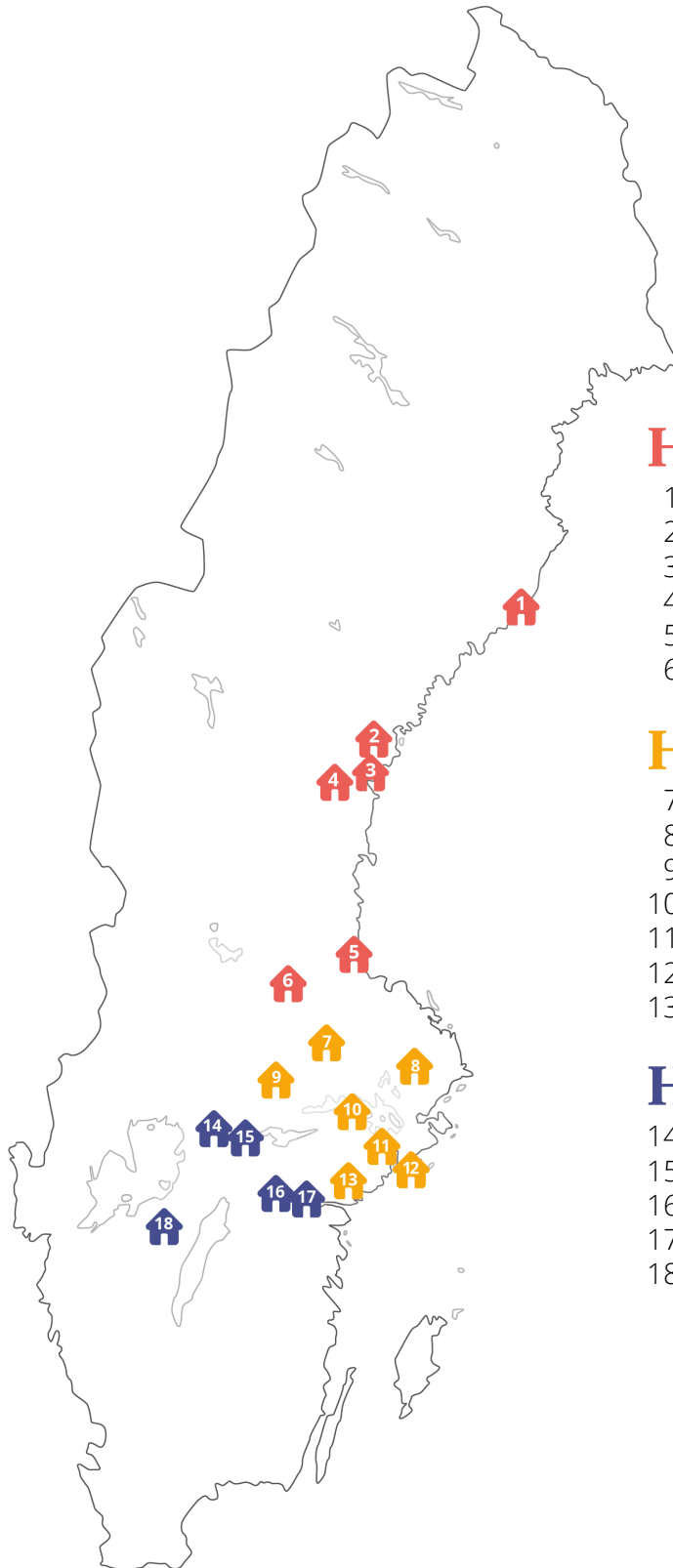
Strategi

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

Geografisk strategi

Amasten ska finnas där Sverige växer.

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. Karlskoga
15. Örebro
16. Finspång
17. Norrköping
18. Skövde

Fastighetsbeståndet

Vid utgången av perioden omfattade fastighetsbeståndet 123 fastigheter (157) med en uthyrningsbar area om 399 000 kvadratmeter (405 000). Det sammanlagda värdet uppgick till 6 574 mnkr (6 431), vilket motsvarar 16 489 kronor per kvadratmeter (15 884). Värdet för bostadsfastigheterna uppgick till 5 898 mnkr, vilket svarar för 90 procent av fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndet omfattade 4 555 lägenheter (4 666), varav 180 lägenheter var vakanta. Justerat för 111 tomställda lägenheter inför uppgradering uppgick den reella vakansgraden till 1,5 procent (1,9). Den genomsnittliga hyresnivån har under perioden ökat med 1,5 procent och uppgick till 1 154 kronor per kvadratmeter. Av totalt antal lägenheter är 1 126 lägenheter, eller 26 procent, uppgraderade eller nyproducerade.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 126 mnkr (60), varav 42 mnkr avsåg uppgradering av lägenheter och konvertering av lokaler till lägenheter, 54 mnkr avsåg pågående nyproduktion av bostäder, 15 mnkr avsåg lokalanpassningar, 8 mnkr avsåg energibesparande investeringar och 7 mnkr avsåg övriga fastighetsinvesteringar.

Under perioden har 34 fastigheter med 102 lägenheter i Skinnskatteberg avyttrats för 29 mnkr, vilket motsvarar värdet vid ingången av perioden. Periodens förvärv om 10 mnkr avser en tilläggsköpeskilling för fastigheten i Knivsta där ett nyproduktionsprojekt pågår.

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Area kvm	Hyresvärde mnkr	Verkligt värde mnkr	Verkligt värde kr/kvm	Andel procent
Bostadsfastigheter	338 903	392	5 898	17 403	90
Kommersiella fastigheter	49 688	52	578	11 632	9
Industrifastigheter	5 448	3	29	5 433	0
Samhällsfastigheter	4 675	5	69	14 738	1
Summa	398 714	452	6574	16 489	100

Hubb	Area kvm	Hyresvärde mnkr	Verkligt värde mnkr	Verkligt värde kr/kvm	Andel procent
Norr	121 656	140	2 030	16 690	31
Öst	112 748	130	2 277	20 195	35
Mitt	164 310	182	2 267	13 797	34
Summa	398 714	452	657 439	16 489	100

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

mnkr	2020 jan-mar
Ingående värde	6 431
Investering	126
Förvärv	10
Försäljning	-29
Värdeförändring	36
Utgående värde	6 574
<i>Tillväxt</i>	<i>0,6%</i>
Driftöverskott, mnkr	48
Direktavkastning, procent	3,01
Totalavkastning, mnkr	84
Totalavkastning, procent	5,22
Area, kvm	398 714
Verkligt värde, kr/kvm	16 489
Antal lägenheter	4 555

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 vilka uppgick till 217 mnkr. Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick till 6 574 mnkr (6 431), vilket motsvarar ett värde om 16 489 kronor per kvadratmeter (15 884). Periodens värdeförändring för fastighetsbeståndet uppgick till 36 mnkr (38), vilket motsvarar en värdetillväxt om 0,6 procent (1,0). Värdeuppgången är huvudsakligen hänförlig till ett förbättrat kassaflöde. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick till 4,35 procent (4,39) och genomsnittlig kalkylränta uppgick till 6,44 procent (6,33).

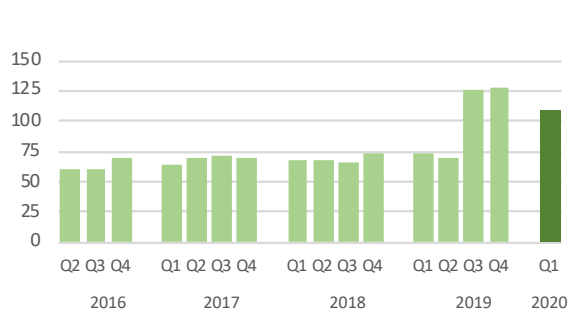
Fastighetsbeståndet

Stabilt kassaflöde

En stor andel bostäder och samhällsfastigheter, förhyrda till verksamheter som är kommunalt eller statligt finansierade, reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Vid utgången av mars 2020 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 4 637, varav 4 385 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 348 mnkr, avsåg bostäder eller samhällsfastigheter.

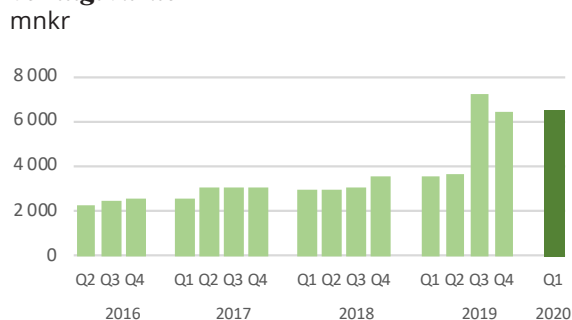
Hyresintäkterna för kommersiella lokaler och industrilokaler var fördelade på 252 hyreskontrakt med en årshyra om 74 mnkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa avtal uppgick till 4,8 år. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 2 procent av förväntade hyresintäkter. Av det totala fastighetsvärdet var 42 procent beläget i kommuner med mer än 100 000 invånare vilket ytterligare minskar risken för framtida vakanser och hyresbortfall.

Hyresintäkter



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

Verkligt värde



Verkligt värde har under kvartalet främst ökat genom investeringar och värdeförändring.

Hubb Norr

mnkr	2020 jan-mar
Ingående värde	2 018
Investering	20
Förvärv	0
Försäljning	0
Värdeförändring	-8
Utgående värde	2 030
Tillväxt	0%
Driftsöverskott, mnkr	13
Direktavkastning, procent	2,66
Totalavkastning, mnkr	5
Totalavkastning, procent	1,02
Area, kvm	121 656
kr/kvm	16 690
Antal lägenheter	1 494

Hubb Öst

mnkr	2020 jan-mar
Ingående värde	2 197
Investering	71
Förvärv	10
Försäljning	-29
Värdeförändring	28
Utgående värde	2 277
Tillväxt	1%
Driftsöverskott, mnkr	14
Direktavkastning, procent	2,45
Totalavkastning, mnkr	42
Totalavkastning, procent	7,60
Area, kvm	112 748
kr/kvm	20 195
Antal lägenheter	1 326

Hubb Mitt

mnkr	2020 jan-mar
Ingående värde	2 216
Investering	35
Förvärv	0
Försäljning	0
Värdeförändring	16
Utgående värde	2 267
Tillväxt	1%
Driftsöverskott, mnkr	21
Direktavkastning, procent	3,68
Totalavkastning, mnkr	37
Totalavkastning, procent	6,72
Area, kvm	164 310
kr/kvm	13 797
Antal lägenheter	1 735

Värdeskapande förvaltning

Amastens förvaltningsorganisation arbetar med värdeskapande förvaltning för att få nöjdare hyresgäster, bättre kvalitet i fastighetsbeståndet och för att öka driftöverskott och totalavkastning. Värdeskapande förvaltning fokuserar på totaluppgraderingar av lägenheter, konverteringar av lokaler till lägenheter, lokalanpassningar, energiinvesteringar och investeringar i allmänna ytor såväl invändigt som utvändigt. Standarden för en totaluppgraderad lägenhet motsvarar standarden för en nyproducerad lägenhet. Under första kvartalet 2020 har 75 lägenheter totaluppgraderats. Vid utgången av kvartalet var 1 126 lägenheter, eller 26 procent, av totalt 4 555 lägenheter uppgraderade eller nyproducerade. Renoveringstakten har minskat något under mars månad till följd av pågående Coronaepidemi. Dels har omsättningshastigheten minskat, dels har ambitionen minskat för att visa hänsyn till att allt fler hyresgäster numera arbetar hemifrån.

Den standardiserade renoveringsprocessen innebär att boendestandarden kan förbättras och intäkterna kan ökas på effektivt och kostnadsmedvetet sätt. Vid uppsägning besiktigas lägenheten, beslut om renovering tas och renoveringen beställs från samarbetspartner. Renoveringsarbetet påbörjas när hyresgästen flyttar ut och ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Målsättningen är att två månader efter utflyttning ska lägenheten vara renoverad och redo att hälsa ny hyresgäst välkommen. Den höga renoveringstakten innebär att hyresintäkterna kortsiktigt påverkas negativt

genom hyresbortfall under renoveringstiden. Genom den effektiva processen och nuvarande hyresnivåer ger investeringarna en genomsnittlig avkastning överstigande 7 procent. Målsättningen är att fortsätta förbättra boendestandarden, sänka löpande underhållskostnader och öka hyresintäkterna.

Investeringarna under perioden uppgick sammantaget till 126 mnkr, varav 42 mnkr avsåg uppgraderingar av lägenheter och konvertering av lokaler till lägenheter. Nyproduktionen uppgick till 54 mnkr, se mer på sidan 11. Under perioden har energiinvesteringar om 8 mnkr genomförts. Det största projektet avsåg konvertering av oljeeldning till en kombination av fjärrvärme och bergvärme i Finspång. Anläggningen togs i bruk under kvartalet och innebär att hela fastighetsbeståndet är fritt från oljeeldning. Konvertering av lokaler till lägenheter pågår i Sundsvall. I Finspång konverteras en matbutik till ett modernt LSS boende. Lokalanpassningarna avser främst två ny tandläkarkliniker, en i Finspång och en i Karlskoga. Fastighetsinvesteringarna avser främst avslutning av ROT-projekt som påbörjats av tidigare fastighetsägare. Utöver dessa projekt pågår mindre projekt för att förbättra bostadsmiljön och ytterligare öka hyresintäkterna genom andra standardhöjande investeringar i fastigheterna, så som digitala passersystem, digitala tvättstugebokningar, fiberinstallation och renovering av trapphus och entréer.

Investeringar

tkr	Norr	Öst	Mitt	Totalt
Totaluppgraderingar	10 570	11 445	7 843	29 858
Deluppgraderingar	639	364	463	1 465
Konverteringar	2 226	1	7 914	10 141
Lokalanpassningar	1 255	532	12 753	14 540
Fastighetsinvesteringar	663	5 873	458	6 993
Energiinvesteringar	1 774	1 232	5 159	8 164
Nyproduktion	2 386	52 037	-	54 423
Totalt	19 513	71 484	34 589	125 586

Totaluppgraderingar

	Norr	Öst	Mitt	Totalt
Antal lägenheter	1 494	1 326	1 735	4 555
Renoverade lägenheter 2020	29	25	21	75
Genomsnittlig hyresökning, tkr/år	25	26	34	28
Genomsnittlig storlek på renoverd lägenhet, kvm	62	64	72	62
Totalt antal renoverade lägenheter i befintligt bestånd inkl nyproduktion	313	398	415	1 126
Andel renoverat	21%	30%	24%	26%

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 till det bättre. Det är ett välutvecklat koncept med fokus på hög standard och industriella metoder istället för att göra varje projekt unikt och bygga allt på plats. Det är en industriell byggprocess i alla steg förutom tak och fasad, vilket möjliggör att varje projekt får ett unikt uttryck, samtidigt som vi effektiviserar byggandet. Det tar 10 månader från färdigt bygglov till tillträde.

Riki samarbetar med ett världsledande internationellt industriföretag vilket gör att mycket 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 mycket hög energiprestanda och kan med fördel 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	2020-12-01
Nyköping			123		123	2021-07-01
Nykvarn		106			106	2021-01-01
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	2021-07-01
Nyköping	100				100	2021-07-01
Gävle	100				100	2021-11-01
Summa	299	445	203	124	1 071	

Nyproduktion



A 120 lägenheter i Knivsta

I Knivsta har bygglovsprojekteringen av 120 hyreslägenheter, ett lägenhetshotell med 50 rum samt 1 350 kvadratmeter kommersiella lokaler genomförts på fastigheten Gredelby 7:85. Bygglovets beviljades i slutet på januari 2020 och schaktarbeten pågår. Färdigställandet beräknas till andra kvartalet 2021.



B 80 lägenheter i Sollentuna

I Sjöberg har rivningen av befintligt centrum samt detaljprojektering genomförts. Grundläggningsarbeten och fabriksproduktion är i full gång och pågår parallellt fram till dess att modulerna skall monteras under andra kvartalet 2020. Under första kvartalet 2021 kommer 80 studentlägenheter, 26 lägenhetshotell och 1 500 kvadratmeter kommersiella lokaler att stå färdiga för tillträde.



C 123 lägenheter i Nyköping

I Nyköping har nyproduktionen av 123 hyreslägenheter påbörjats på fastigheten Svetsaren 8 och grundläggningsarbeten samt montering av garagestomme är i slutskedet. Två av fyra huskroppar är monterade och två är under fabriksproduktion. Tillträde sker etappvis där sista etappen tillträds tredje kvartalet 2021.



Hållbarhet



Amastens hållbarhetsarbete

Amastens hållbarhetsarbete består av flera delar. En viktig del är vår energiuppföljning och strävan att minska vårt klimatavtryck i linje med 2030 målen.

I energiuppföljningsarbetet fokuserar Amasten på tre av FN:s klimatmål. Mål 7 Hållbar Energi För Alla, Mål 12 Hållbar Konsumtion och Produktion och Mål 13 Bekämpa Klimatförändringarna.

Under 2019 fördubblades Amastens fastighetsbestånd genom förvärvet av Urbano AB, med ett fastighetsvärde om 3 mdkr. Amastens energiarbete omfattar ständig förbättring och utvärdering av energiprestanda. Stort fokus lades på att införliva Urbanofastigheterna i vårt energiuppföljningsarbete under hösten 2019. I det förvärvade beståndet var 100 procent av lägenheterna utrustade med lägenhetsgivare. Lägenhetsgivare ger en ögonblicksbild av temperaturen i lägenheterna så väl som detaljerad historik över hur fastigheternas innetemperatur utvecklats.

Amastens avdelning för Hållbarhet och energi har tillsammans med förvaltningsorganisationen analyserat data och börjat kunna styra fastigheterna på ett mer optimalt sätt.

Resultat från energiarbetet

Under första kvartalet 2020 har Amasten lyckats minska mängden inköpt energi med 9 procent, normalårskorrigerat, för Urbanobeståndet. Den minskade mängden förbrukad energi har även inneburit minskat koldioxidutsläpp, mätt i CO₂e, med 10 procent i dessa fastigheter i första kvartalet 2020. Totalt för detta bestånd har mängden utsläpp minskat med 117 ton CO₂e vilket visar vikten av vårt aktiva energiarbete.

Utfallet av energiuppföljning med hjälp av med temperaturgivare i lägenheterna har slagit väl ut och resulterat i att Amasten valt att införa givare i våra energiprojekt framgent och som standard i våra nybyggnadsprojekt, kompletterat med individuell mätning av el och varmvatten. Amasten skall utveckla konceptet vidare och målsättningen är att digitalisera bolagets överordnade system, där innetemperatur blir en integrerad del som ger ett inneklimat med minskat klimatavtryck.



Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Hyresintäkter	109 241	73 765	398 369
Fastighetskostnader	-61 494	-42 166	-205 950
Driftsöverskott	47 747	31 599	192 419
Central administration	-9 142	-7 355	-34 686
Resultat från andelar i intressebolag	1 684	3 765	16 269
Resultat bostadsutveckling	-933	-	-3 373
Övriga rörelseintäkter	-	-	99
Finansnetto	-15 715	-16 791	-86 556
Förvaltningsresultat	23 641	11 218	84 172
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	36 422	37 589	436 197
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-2 671	-4 720	-4 917
Resultat före skatt	57 392	44 087	515 452
Skatt	-15 183	-5 563	-91 199
Periodens resultat	42 209	38 524	424 253
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	42 209	38 524	424 253
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktierna	19 641	7 218	68 172
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	38 209	34 524	408 253
Förvaltningsresultat per stamaktie (kr)	0,04	0,04	0,15
Totalresultat per stamaktie före utspädning* (kr)	0,08	0,20	0,90
Totalresultat per stamaktie efter utspädning* (kr)	0,08	0,18	0,87

Totalresultatet tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare

*Utspädningen avser utestående incitamentsprogram

Kommentar till rapport över totalresultatet

Januari – mars 2020

Hyresintäkter

Koncernens intäkter för första kvartalet 2020 uppgick till 109 mnkr (74), vilket motsvarar en ökning med 48 procent, eller 35 mnkr, jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har i förhållande till föregående år ökat intäkterna med 57 mnkr och sålda fastigheter har reducerat intäkterna med 24 mnkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 50 mnkr (48), vilket motsvarar en ökning av intäkterna med 4,1 procent.

Den totala fastighetsportföljen omfattade, vid utgången av perioden, 4 555 lägenheter, varav 180 var vakanta. Justerat för 111 lägenheter vilka tomställts inför renovering uppgick den reella vakansen till 1,5 procent, vilket motsvarar en minskning med 0,4 procentenheter sedan början av året. Den reella, ekonomiska vakansen, för lokaler uppgick till 8,7 procent (7,9). Den genomsnittliga hyran för jämförbara bostadsfastigheter har sedan början av året ökat med 1,5 procent, och uppgick till 1 154 kronor per kvadratmeter (1 136).

Jämförbart bestånd

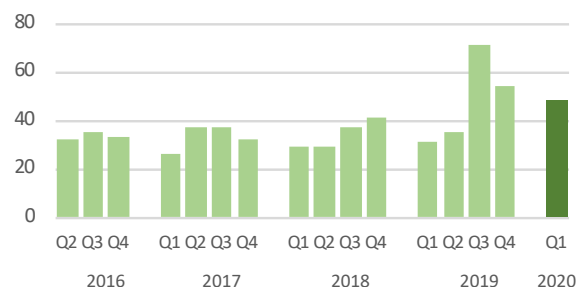
tkr	2020 31 mars	2019 31 mars
Antal lägenheter	1 771	1 754
Antal uppgraderade lgh	327	288
Andel uppgraderade	18 %	16 %
Uthyrningsbar area, kvm	197 000	197 000
Verkligt värde	2 874 837	2 825 192
Värde i kr/kvm	14 593	14 341
Medelhyra, kr/kvm	1 092	1 035
Intäkter	50 274	48 288
Fastighetskostnader	-28 731	-27 351
Driftsöverskott	21 543	20 937
Överskottsgrad	43 %	43 %

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 48 mnkr (32), vilket motsvarar en ökning med 51 procent jämfört med föregående år. Köpta fastigheter har jämfört med föregående år ökat driftsöverskottet med 26 mnkr och avyttrade fastigheter har, motsvarande period föregående år, reducerat driftsöverskottet med 10 mnkr. För jämförbara fastigheter uppgick driftsöverskottet till 22 mnkr (21). Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 43,7 procent (42,8).

Driftsöverskott

mnkr



Jämfört med första kvartalet 2019 har driftsöverskottet ökat genom ett ökat fastighetsbestånd.

Central administration

Periodens kostnader för central administration uppgick till 9,1 mnkr (7,4).

Resultat från andelar i intressebolag

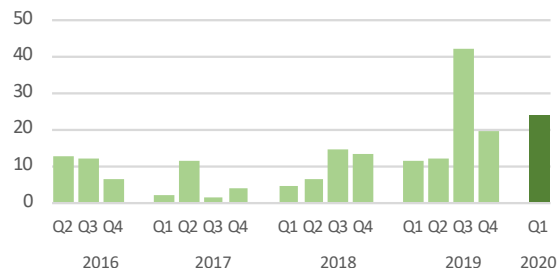
Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 1,7 mnkr (3,8), vilket i sin helhet är hänförligt till andelarna i Studentbostäder i Sverige AB. Det lägre resultatet beror främst på lägre värdeförändring för fastigheter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat med 13 mnkr och uppgick till 24 mnkr (11). Resultatförbättringen beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott.

Förvaltningsresultat

mnkr



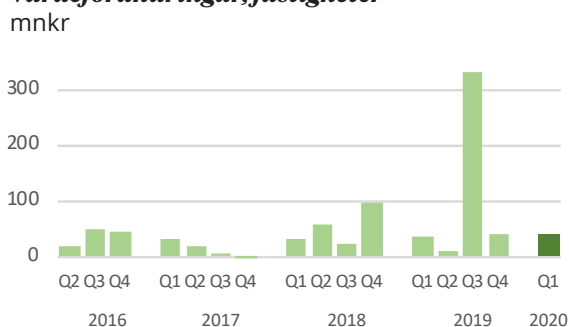
Förvaltningsresultatet har, jämfört med första kvartalet 2019 främst ökat genom ett ökat driftsöverskott.

Kommentar till rapport över totalresultatet

Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 36 mnkr (37), vilket motsvarar en tillväxt om 0,6 procent (6,3). Värdeuppgången beror främst på förbättrade kassaflöden. Genomsnittligt direktavkastningskrav har sedan årsskiftet minskat från 4,39 procent till 4,35 procent och genomsnittlig kalkylränta har ökat från 6,33 procent till 6,44 procent. Värdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat med 2,7 mnkr (-4,7).

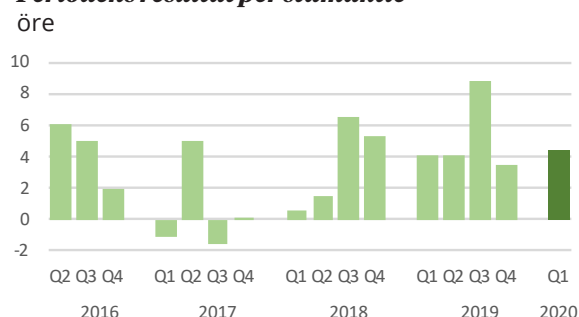
Värdeförändringar, fastigheter



Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 42 mnkr (38). Resultatet är belastat med skatt om 15 mnkr (6), varav 2 mnkr avser aktuell skatt och 13 mnkr 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.

Periodens resultat per stamaktie



Segmentsredovisning

	Norr		Mitt		Öst		Syd		Centralt		Totalt		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
mnkr													
Hyresintäkter	31,9	20,2	42,5	26,7	34,8	9,4	-	17,5			109,2	73,8	
Fastighetskostnader	-18,5	-12,4	-22,0	-15,7	-21,0	-4,7	-	-9,4			-61,5	-42,2	
Driftöverskott	13,4	7,8	20,5	11,0	13,8	4,7	-	8,1			47,7	31,6	
Central administration										-9,1	-7,4	-9,1	-7,4
Resultat från intressebolag										1,7	3,8	1,7	3,8
Resultat bostadsproduktion										-0,9	-	-0,9	-
Finansnetto										-15,7	-16,8	-15,7	-16,8
Förvaltningsresultat	13,4	7,8	20,5	11,0	13,8	4,7	-	8,1	-24,0	-20,4	23,7	11,2	
Värdeförändringar fastigheter	-8,3	79,0	16,6	-17,0	28,1	-21,1	-	-3,3			36,4	37,6	
Värdeförändringar derivat										-2,7	-4,7	-2,7	-4,7
Skatt										-15,2	-5,6	-15,2	-5,6
Periodens resultat	5,1	86,8	37,1	-6,0	41,9	-16,4	-	4,8	-41,9	-30,7	42,2	38,5	

Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	2020 31 mars	2019 31 mars	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	23 823	27 619	23 823
Förvaltningsfastigheter	6 574 371	3 500 720	6 431 477
Övriga materiella anläggningstillgångar	3 949	701	4 062
Andelar i intressebolag	241 099	80 411	123 415
Övriga finansiella anläggningstillgångar	55 598	82 995	73 598
Summa anläggningstillgångar	6 898 840	3 692 446	6 656 375
Varulager	-	947	-
Kundfordringar	2 582	5 223	6 729
Övriga fordringar	67 847	20 573	67 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 339	18 720	24 100
Likvida medel	56 575	110 570	121 792
Summa omsättningstillgångar	164 343	156 033	219 803
SUMMA TILLGÅNGAR	7 063 183	3 848 479	6 876 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 102 133	1 235 077	3 059 324
Uppskjuten skatteskuld	176 305	99 783	164 177
Konvertibelt förlagslån	3 350	-	3 950
Långfristiga räntebärande skulder	2 877 841	1 394 096	2 500 160
Finansiella derivatinstrument	7 588	4 720	4 917
Övriga långfristiga skulder	1 166	1 590	1 381
Summa långfristiga skulder	3 066 250	1 500 189	2 674 585
Kortfristiga räntebärande skulder	735 603	1 015 407	997 125
Leverantörsskulder	45 369	25 886	25 404
Skatteskuld	2 524	574	455
Övriga kortfristiga skulder	36 684	21 943	44 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 620	49 403	74 882
Summa kortfristiga skulder	894 800	1 113 213	1 142 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 063 183	3 848 479	6 876 178

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 118 mnkr och uppgick vid periodens utgång till 241 mnkr (123). Intressebolagsandelarna har dels ökat med 2 mnkr genom årets resultat från andelarna i Studentbostäder i Sverige AB, dels ökat genom köp av aktier för 116 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. Amasten bedömer att SSM har en attraktiv projektportfölj med ca 3 800 byggrätter avseende bostäder 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 143 mnkr och uppgick till 6 574 mnkr (6 431). Investeringarna i befintliga fastigheter uppgick till 126 mnkr (60), varav 54 mnkr avsåg pågående nyproduktion. Periodens förvärv uppgick till 10 mnkr och perioden försäljningar uppgick till 29 mnkr. Värdeförändringen uppgick till 36 mnkr, och beror huvudsakligen på ett förbättrat kassaflöde.

Verkligt värde

mnkr	2020 31 mars	2019 31 mars
Ingående värde	6 431	3 592
Investeringar	126	60
Förvärv	10	-
Försäljningar	-29	-189
Värdeförändring	36	38
Utgående värde	6 574	3 501
Värdetillväxt	0,6%	1,0%

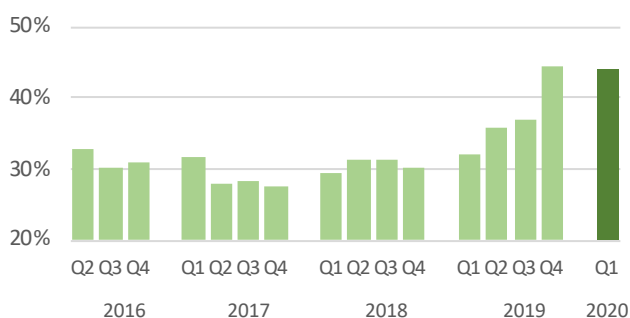
Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av mars 2020 till 57 mnkr (122).

Eget kapital

Det egna kapital har genom periodens resultat ökat med 42 mnkr och uppgick till 3 102 mnkr (3 059), vilket motsvarar en soliditet om 43,9 procent (44,5). Under perioden har två före detta anställda nyttjat rättigheten att konvertera utestående konvertibelt förlagslån till aktie. Genom konverteringen har det egna kapitalet ökat med 600 tkr och antalet utstående stamaktier har ökat med 95 238 aktier till sammantaget 456 122 608 aktier. De tillkommande aktierna var vid utgången av perioden inte registrerade hos Euroclear.

Soliditet



Kommentar till rapport över finansiell ställning

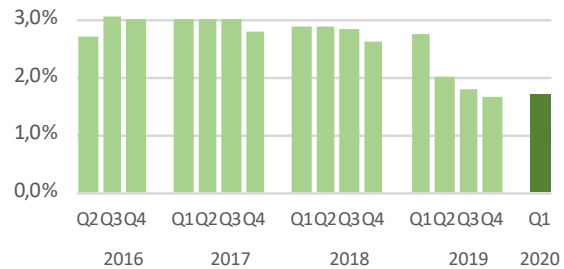
Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 3 617 mnkr (3 501), varav 3 614 mnkr (3 497) avsåg lån från banksektorn och 3 mnkr (4) avsåg konvertibla förlagslån. De konvertibla förlagslånen avser ett incitamentsprogram riktad till anställda i Amasten exklusive ledningsgruppen. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde.

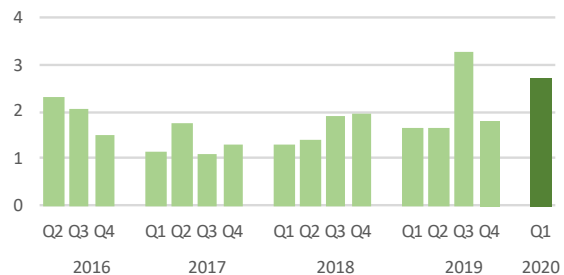
Belåningsgraden, beräknad som räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag uppgick till 51,8 procent (50,9). Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,71, att jämföras med 1,66 för motsvarande period föregående år.

Genomsnittlig ränta för lån från banksektorn uppgick vid utgången av perioden till 1,72 procent (1,68). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 4,1 år (4,3) och den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 12,9 månader (13,6).

Genomsnittlig ränta



Räntetäckningsgrad



Skulder till kreditinstitut 2020-03-31

Löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, tkr	Andel	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta
0-1	735 603	20%	2 285 134	52 124	2,28%
1-2	1 347 242	37%	781 310	6 741	0,86%
2-3	1 020 938	28%	347 000 ¹⁾	1 730	0,50%
3-4	420 550	12%	-	-	-
4-5	-	0%	-	-	-
5-	89 111	2%	200 000 ²⁾	1 651	0,83%
Summa	3 613 444	100%	3 613 444	62 246	1,72%

¹⁾ Beloppet inkluderar ränteswap om 285 000 tkr

²⁾ Beloppet avser i sin helhet ränteswap

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Driftsöverskott	47 747	31 599	192 419
Central administration	-9 142	-7 355	-34 686
Återläggning av avskrivningar	457	160	1 639
Bostadsutveckling	-933	-	-3 373
Övriga rörelseintäkter	-	-	99
Betald ränta	-15 623	-14 823	-88 395
Betald skatt	-180	-4 098	-8 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	22 326	5 483	58 984
Förändringar rörelsefordringar	-10 563	31 893	-37 395
Förändringar rörelseskulder	15 892	-61 410	-14 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 655	-24 034	7 443
Förvärv immateriella rättigheter	-	-	3 621
Investering i fastigheter	-125 586	-60 104	-390 324
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-9 495	-	-3 694 824
Avyttring av förvaltningsfastigheter	28 609	189 058	1 681 953
Förvärv av andelar i intressebolag	-116 000	-	-30 500
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-3 826	-3 826
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	18 000	-	9 397
Övriga materiella anläggningstillgångar	-344	-220	-4 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204 816	124 908	-2 429 388
Emission - stamaktier	600	-	1 454 518
Utdelning	-4 000	-4 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	-815	-5	-214
Upptagna lån	1 166 131	-	5 146 594
Amortering av lån	-1 049 972	-95 454	-4 150 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	111 944	-99 459	2 434 582
Periodens kassaflöde	-65 217	1 415	12 637
Likvida medel vid periodens början	121 792	109 155	109 155
Likvida medel vid periodens slut	56 575	110 570	121 792

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutit kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2019-01-01	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553
Periodens resultat, jan-mars			38 524	38 524
Övrigt totalresultat, jan-mars			-	-
Utgående eget kapital 2019-03-31	177 684	1 957 241	-899 848	1 235 077
Periodens resultat, april-dec			385 729	385 729
Övrigt totalresultat, april-dec			-	-
Nyemission	41 667	133 333		175 000
Apportemission	217 433	1 062 085		1 279 518
Utdelning			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	436 784	3 152 659	-530 119	3 059 324
Ingående eget kapital 2020-01-01	436 784	3 152 659	-530 119	3 059 324
Periodens resultat, jan-mars			42 209	42 209
Övrigt totalresultat, jan-mars			-	-
Nyemission	95	505		600
Utgående eget kapital 2020-03-31	436 879	3 153 164	-487 910	3 102 133

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Nettoomsättning	10 582	3 882	28 831
Administrativa kostnader	-18 912	-10 965	-56 358
Rörelseresultat	-8 331	-7 083	-27 526
Ränteintäkter	6 280	5 288	22 395
Räntekostnader	-2 671	-7 833	-28 395
Resultat efter finansiella poster	-4 721	-9 628	-33 527
Mottagna koncernbidrag	-	-	67 886
Resultat före skatt	-4 721	-9 628	34 359
Skatt	-	1 983	-10 254
Periodens resultat	-4 721	-7 644	24 104

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	630	557	713
Andelar i koncernföretag	1 406 368	429 810	1 406 368
Uppskjuten skattefordran	3 566	15 804	3 566
Fordringar hos koncernföretag	1 327 648	861 288	1 514 384
Övriga fordringar	14 666	6 270	15 135
Kassa och bank	242	6 229	9 667
Summa tillgångar	2 753 120	1 319 958	2 949 833
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	461 245	182 007	461 150
Fritt eget kapital	1 653 094	466 215	1 657 339
Summa eget kapital	2 114 339	648 222	2 118 489
Räntebärande skulder	3 350	428 967	3 950
Skulder till koncernföretag	615 567	228 554	806 625
Övriga skulder	19 864	14 215	20 769
Summa eget kapital och skulder	2 753 120	1 319 958	2 949 833

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 2020-03-31

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	6,80	287,00
Börsvärde	3 100 986 116	229 600 000
Genomsnittligt antal omsatta aktier	817 150	1 740
Genomsnittlig omsättning	3 961 487	587 248
Genomsnittligt antal utestående aktier	456 027 370	800 000

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 6,8 kronor per stamaktie vilket motsvarar ett börsvärde om 3 101 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under perioden till 817 150 stamaktier eller 3 961 487 kronor. Vid utgången av perioden uppgick preferensaktiekursen till 287 kronor per preferensaktie vilket motsvarar ett börsvärde om 230 mnkr. Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under perioden till 1 740 preferensaktier eller 587 248 kronor. Det samlade börsvärdet vid periodens utgång uppgick till 3 331 mnkr.

Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 456 827 370, fördelat på 456 027 370 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst

per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor vid preferensaktie. Antalet aktieägare per periodens utgång uppgick till 12 536. Tabell och text ovan beaktar ej 95 387 stamaktier vilka vid periodens utgång ej var registrerade i Eurocler.

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/aktie.

Aktieinformation

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

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Aktieägare

Ägarstruktur per 2020-03-31

	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-Handlarnas Förbund Finans AB	183 000 000	-	183 000 000	40,06%	40,12%
Apylonen Holding AB	45 834 240	-	45 834 240	10,03%	10,05%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	45 510 430	-	45 510 430	9,96%	9,98%
Eidendomsspar AS	27 300 000	-	27 300 000	5,98%	5,99%
Ålandsbanken i ägares ställe	23 683 602	3 898	23 687 500	5,19%	5,19%
Swedbank Försäkring AB	21 271 988	2 260	21 274 248	4,66%	4,66%
Helene Sundt II AB	12 000 000	-	12 000 000	2,63%	2,63%
Handelsbanken Svenska, Småbolagsfold	10 000 000	-	10 000 000	2,19%	2,19%
Expassum Invest AB	10 000 000	-	10 000 000	2,19%	2,19%
Fjärde AP-fonden	6 700 000	-	6 700 000	1,47%	1,47%
Delsumma	385 300 260	6 158	385 306 418	84,3%	84,5%
Övriga	70 727 110	793 842	71 520 952	15,7%	15,5%
Total*	456 027 370	800 000	456 827 370	100%	100%

*Ägarlistan beaktar inte 95 238 stamaktier vilka per balansdagen ej var registrerade i Euroclear

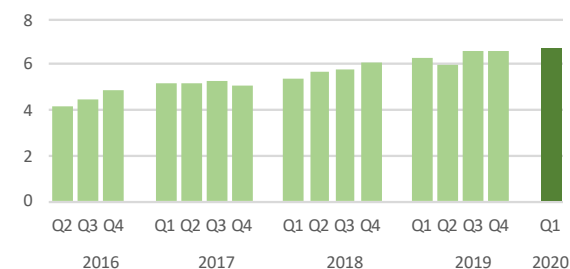
Nyckeltal per kvartal

	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, mnkr	109	128	126	70	74	74	66	67	68
Driftsöverskott, mnkr	48	54	71	35	32	41	38	29	29
Förvaltningsresultat, mnkr	24	19	42	12	11	13	14	11	5
Direktavkastning, procent	3,0	3,3	5,4	4,1	3,7	5,1	5,2	4,1	4,0
Värdeförändringar fastighet, mnkr	36	21	368	9	38	83	16	57	37
Periodens resultat, mnkr	42	40	333	12	39	99	25	57	31
Verkligt värde, mnkr	6 574	6 431	7 232	3 626	3 501	3 592	3 002	2 969	2 900
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	16 489	15 884	14 895	12 697	12 276	11 509	10 544	10 451	10 048
Antal lägenheter	4 555	4 666	5 802	2 946	2 894	2 936	2 596	2 599	2 645
Uthyrbar area, kvm	398 714	404 901	485 500	285 622	285 178	312 108	284 706	284 048	288 580
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93,4	92,8	93,0	91,7	91,4	91,0	92,7	93,0	92,9
Kassaflöde löpande verksamhet, mnkr	28	-122	159	-5	-24	46	13	36	-29
Överskottsgrad, procent	44	43	56	50	43	55	57	43	42
Finansiella uppgifter									
Avkastning på eget kapital, procent	7,6	5,7	80,7	3,8	13,5	41,3	10,6	26,4	14,2
Belåningsgrad, procent	51,8	50,9	58,9	59,0	62,7	63,9	62,3	62,8	63,8
Medelränta, procent	1,7	1,7	1,8	2,0	2,8	2,6	2,8	2,9	2,9
Räntetäckningsgrad	2,71	1,86	3,25	1,66	1,66	1,94	1,90	1,39	1,31
Soliditet, procent	43,9	44,5	37,1	36,0	32,1	30,2	31,4	31,2	29,6
Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie									
Eget kapital	6,3	6,3	6,1	5,5	5,7	5,5	5,2	5,1	4,8
Förvaltningsresultat	0,04	0,03	0,09	0,04	0,04	0,05	0,07	0,01	0,01
Periodens resultat	0,08	0,08	0,77	0,04	0,20	0,54	0,13	0,34	0,17
Substansvärde (EPRA NAV)	6,71	6,64	6,56	5,92	6,29	6,09	5,83	5,68	5,38

Se definitioner på sidan 30

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

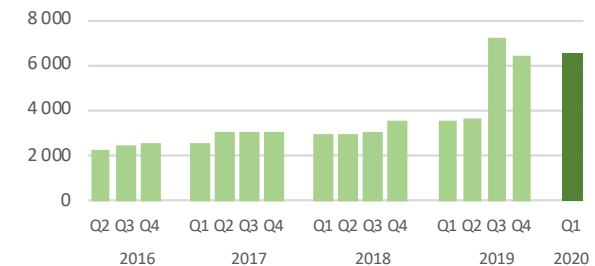
kr



Substansvärdet per aktie har ökat genom kvartalets resultat.

Verkligt värde fastigheter

mnkr



Verkligt värde har främst ökat genom kvartalets investeringar och värdeförändring.

Nyckeltal per år

	2020 Q1	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade uppgifter							
Hysesintäkter, mnkr	109	398	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mnkr	48	192	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mnkr	24	84	39	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,0	3,8	4,1	4,8	5,3	4,9	4,8
Värdoförändringar fastighet, mnkr	36	436	193	41	129	59	47
Periodens resultat, mnkr	42	424	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mnkr	6 574	6 431	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	16 489	15 884	11 509	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	4 555	4 666	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Uthyrbar area, kvm	398 714	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	28	7	66	-28	20	6	6
Överskottsgrad, procent	44	48	49	43	51	47	44

Finansiella uppgifter

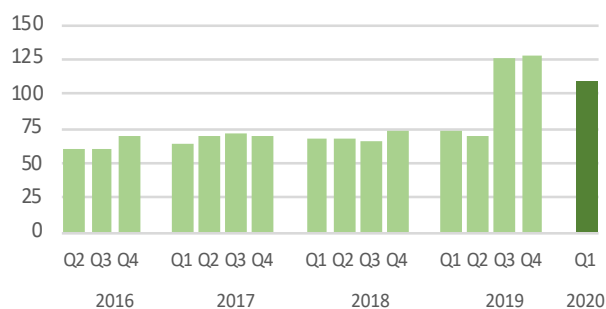
Avkastning på eget kapital, procent	7,6	19,9	20,1	5,2	16,2	10,4	12,4
Belåningsgrad, procent	51,8	50,9	63,9	65,9	61,9	57,8	54,1
Medelränta, procent	1,7	1,7	2,6	2,8	3,0	2,5	2,8
Räntetäckningsgrad	2,71	2,08	1,63	1,31	2,00	2,14	1,15
Soliditet, procent	43,9	44,5	30,2	27,5	31,0	37,0	39,0

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

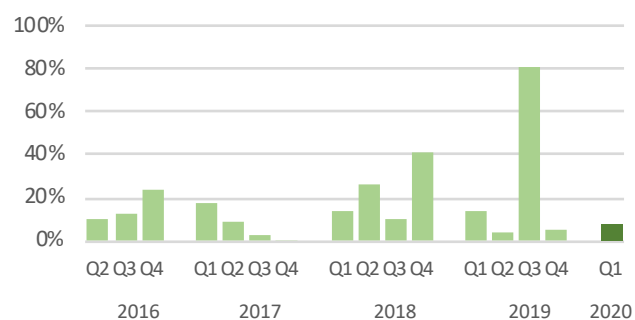
Eget kapital	6,3	6,3	5,5	4,7	4,4	3,7	3,4
Förvaltningsresultat	0,04	0,15	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,10
Periodens resultat	0,08	0,90	1,12	0,20	0,78	0,34	0,35
Substansvärde (EPRA NAV)	6,71	6,64	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

Hyresintäkter

mnkr



Avkastning eget kapital



Intäktsökningen jämfört med första kvartalet 2019 beror på förvärv av fastigheter

Händelser och övriga upplysningar

Personal och organisation

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 31 mars till 55 personer, varav 52 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 11 mnkr (4) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag. Räntebärande skuld om 3 350 tkr avser konvertibelt förlagslån, se sida 19.

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.

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 8 maj 2020

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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 31 mars 2020, bedömda kostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder och genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2020.

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

Intjäningsförmågan beaktar 95 238 stamaktier vilka per balansdagen ej var registrerade i Euroclear.

I intjäningsförmågan beaktas även nyemission om 90 000 000 stamaktier, vilken genomfördes efter periodens utgång samt fastighetsförvärv om 1,5 mdkr vilket avtalats efter periodens utgång.

Intjäningsförmåga 31 mars 2020

mnkr	
Intäkter	549
Kostnader	-246
Driftsöverskott	303
Central administration	-30
Resultat från intressebolag	8
Finansnetto	-76
Förvaltningsresultat	205
Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	189
Antal stamaktier	545 122 608
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,35

Nedlagda kostnader för pågående nyproduktion i Knivsta, Nyköping och Sollentuna uppgick till 217 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



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

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: 2 034 274 stamaktier och 12 459 preferensaktier

Teckningsoptioner: 5 000 000



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: 34 000 stamaktier

Teckningsoptioner: 4 000 000



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: 100 000 stamaktier

Teckningsoptioner: 2 000 000



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: 1 753 742 stamaktier

Teckningsoptioner: 2 000 000



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: 250 000 stamaktier

Teckningsoptioner: 2 000 000



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

2020-05-08	Delårsrapport Kv1 2020
2020-05-18	Årsstämma
2020-08-28	Delårsrapport Kv2 2020
2020-11-13	Delårsrapport Kv 3 2020
2021-02-19	Bokslutskommuniké 2020

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

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

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

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 maj 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
Hemsida: www.amasten.se