

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a mix of light grey and dark grey brickwork. Each floor has several balconies with dark metal railings. The ground floor has large windows and glass doors, some with striped awnings. In the foreground, there is a paved courtyard with wooden planters containing green plants, several large beige patio umbrellas, and wooden tables and chairs. Two women are walking in the courtyard, one holding a coffee cup. In the background, there are more trees and a red building under a blue sky with light clouds.

AMASTEN

Delårsrapport

Amasten Fastighets AB
januari-september 2019

Bild: Rendering
kommande projekt

Delårsrapport januari–september 2019

Kvartalet juli - september 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 126 mkr (66)
- Driftsöverskottet ökade till 71 mkr (38)
- Direktavkastningen uppgick till 5,43 procent (5,21)
- Överskottsgraden uppgick till 56 procent (57)
- Förvaltningsresultatet ökade till 42 mkr (14)
- Periodens resultat uppgick till 333 mkr (25)
- Resultat per stamaktie 0,77 kr (0,13)

Perioden januari - september 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 271 mkr (202)
- Driftsöverskottet ökade till 138 mkr (96)
- Direktavkastningen uppgick till 3,43 procent (4,23)
- Överskottsgraden ökade till 51 procent (49)
- Förbättrat förvaltningsresultat till 65 mkr (25)
- Periodens resultat uppgick till 384 mkr (113)
- Resultat per stamaktie 0,86 kr (0,63)
- Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie 6,56 kr (6,09)

JANUARI-SEPTEMBER 2019

HYRES-
INTÄKTER

271

MKR

DRIFTS-
ÖVERSKOTT

138

MKR

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT

65

MKR

PERIODENS
RESULTAT

384

MKR

FASTIGHETS-
VÄRDE

7 232

MKR

SUBSTANSVÄRDE/
STAMAKTIE

6,56

KR

Kvartalet i korthet, mkr

	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Hyresintäkter	126	66	271	202	276
Driftsöverskott	71	38	138	96	137
Förvaltningsresultat	42	14	65	25	39
Periodens resultat	333	25	384	113	212
Verkligt värde	7 232	3 002	7 232	3 002	3 592
Uthyrningsbar area, kvm	485 500	284 706	485 500	284 706	312 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	93	93	93	91
Överskottsgrad, procent	56	57	51	47	49
Belåningsgrad, procent	57	62	57	62	64
Räntetäckningsgrad	3,25	1,90	2,22	1,54	1,63
Avkastning på eget kapital, procent	80,7	10,6	26,3	15,9	20,1
Substansvärde (EPRA NAV), kr per stamaktie	6,56	5,83	6,56	5,83	6,09

Definitioner, se sidan 33

Väsentliga händelser

Fördubblat fastighetsbestånd genom köp av fastigheter för 3 miljarder

Den första juli 2019 förvärvades 28 fastigheter för sammanlagt 3 miljarder kronor vilket innebar att fastighetsbeståndet ökade i värde från 3,6 miljarder kronor vid utgången av juni 2019 till 6,7 miljarder kronor. Fastigheterna är belägna i Gävle, Köping, Nyköping, Nynäshamn, Upplands Väsby, Växjö och Örebro. Genom köpen ökade andelen bostäder till över 90 procent och fastighetsportföljen tillfördes 2 850 lägenheter och en uthyrningsbar area om 200 200 kvadratmeter. Betalning skedde genom emission av sammanlagt 210 000 000 stamaktier, vilka tecknades till kursen 5,15 kronor per aktie, och genom övertagande av lån.

Väsentliga händelser under perioden

2019-01-24	Första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå
2019-03-31	Frånträde kommersiella fastigheter om 175 mkr i bland annat Timrå och Åstorp
2019-04-01	Nordika tillför 175 mkr i eget kapital genom en riktad nyemission
2019-04-01	Tecknar avtal om byggnation av 165 respektive 105 Riki-lägenheter i Nykvarn och Sollentuna
2019-05-23	Återbetalning obligationslån om 425 mkr
2019-05-29	I en bytesaffär i Sundsvall tillträds bostadsfastigheter till ett värde om 118 mkr och frånträds för 74 mkr
2019-07-01	Tillträde Urbano AB med fastighetsvärde om 2,8 mdkr
2019-07-01	Tillträde bostadsfastigheter i Köping om 216 mkr
2019-07-05	Lansering kooperativ bondeform i kommande nyproduktion i Luleå
2019-09-23	Bengt Kjell och Jakob Pettersson väljs in i styrelsen
2019-09-26	Öppnar lägenhetshotell i Helsingborg

Väsentliga händelser efter perioden

2019-10-02	Avtalar att bygga 123 lägenheter i Nyköping
2019-10-02	Bildar joint venture med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för att bygga 750 Riki-lägenheter i Nyköping
2019-10-02	Avtalar om att sälja hubb Syd till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
2019-10-08	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB blir ny storägare med 20 procent av kapitalet och rösterna och med en option att förvärva ytterligare 10,2 procent av aktierna och rösterna
2019-10-31	Elias Georgiadis och Stig Svedberg meddelar styrelsen att de lämnar sina uppdrag som ledamöter
2019-11-01	Inflyttning i Riki-huset i Umeå

VD har ordet



Ännu ett händelse- och framgångsrikt kvartal för Amasten. Resultatet överträffar samtliga tidigare kvartal. Vi har lyckosamt integrerat Urbanos bestånd i Amasten-modellen där vi nu börjar arbeta med vår beprövade värdeskapande förvaltning.

Resultatet

Amasten presenterar sitt bästa kvartalsresultat någonsin, 333 mkr. Förvaltningsresultatet tredubblas till 42 mkr jämfört med tredje kvartalet 2018. Resultatet per stamaktie stiger till 0,77 kr jämfört med 0,13 kr vilket bevisar att vi prioriterar rätt och kan skapa värde för våra ägare. Att vi kan visa rekordresultat under ett kvartal där största fokus varit på att integrera nya medarbetare och fastigheter är ett mycket bra betyg som visar på en väl sammansatt och effektiv organisation. Nu har vi fastigheter till ett värde om 7 mdkr och substansvärdet per aktie ökade till 6,56 kr per aktie.

Förvaltningen

Vi har under kvartalet anställt 18 nya medarbetare vilket innebär en egen förvaltning som är mer lönsam och effektiv. Rekryteringarna visar på att Amasten är en attraktiv arbetsgivare. För att på bästa sätt integrera de nya medarbetarna och fastighetsbeståndet har vi minskat renoverings-takten något, men trots det har vi uppgraderat 52 lägenheter. Vi har nu byggt en organisation som står redo att åter höja tempot i förädlingsarbetet, och vi står bra rustade inför framtiden. Jag ser stor potential i vårt fastighetsbestånd och vi kommer framgent kunna öka takten i antal lägenhetsuppgraderingar.

VD har ordet

Affärsverksamheten

Vi lanserade under tredje kvartalet ett för Amasten nytt koncept i Luleå, kooperativt boende, där vi fått positiv respons både i antal sökande och från kommunala samarbetspartners. På Amasten välkomnar vi nya innovativa satsningar där vi ser affärsmöjligheter. Ett tidigare, av oss beprövat koncept, i form av lägenhetshotell, fortsätter vi att etablera på fler orter och öppnade i september ett nyrenoverat hotell i centrala Helsingborg. Vi har under kvartalet startat byggnation av 123 lägenheter i Nyköping och påbörjat rivningen av befintlig byggnad i Sollentuna, för att där kunna bygga 80 studentlägenheter, 26 lägenhetshotellrum samt kommersiella lokaler. Projektet i Sollentuna blir det hittills största projektet där vi bygger enligt Riki-konceptet.

”
*Vi är övertygade om att
 Riki-produkten behövs för
 Sveriges bostadsförsörjning.*”

Efter utgången av perioden har vi startat ett joint venture med SBB, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, där ambitionen är att bygga 750 Riki-lägenheter i Nyköping i ett första samarbete. Samarbetet är ett ytterligare erkännande av Riki-konceptet och vi upplever ett stort intresse från flera aktörer. Amasten står redo att öka takten i nyproduktionen, både för egen förvaltning eller i samarbeten likt ovan då vi är övertygade om att Riki-produkten behövs för Sveriges bostadsförsörjning. Det innebär att vi inom några år kommer uppnå vårt delmål om att bygga 1 000 Riki-lägenheter.

Efter perioden

Vi har under kvartalet ingått avtal om att sälja hubb Syd till SBB, för 1,5 miljarder kronor, vilket är i nivå med marknadsvärdet. Genom affären skapar vi förutsättningar för att koncentrera oss på att utveckla övriga områden där vi tror att tillväxten blir bättre. Vi kan dessutom satsa på att bygga fler Riki-hus.

Den 10 oktober meddelade SBB att de är ny storägare i Amasten med en ägarandel på 20 procent och option på ytterligare 10 procent av kapitalet och rösterna. Det är glädjande att ännu en kapitalstark aktör med bred och gedigen fastighetskompetens väljer att investera i Amasten.

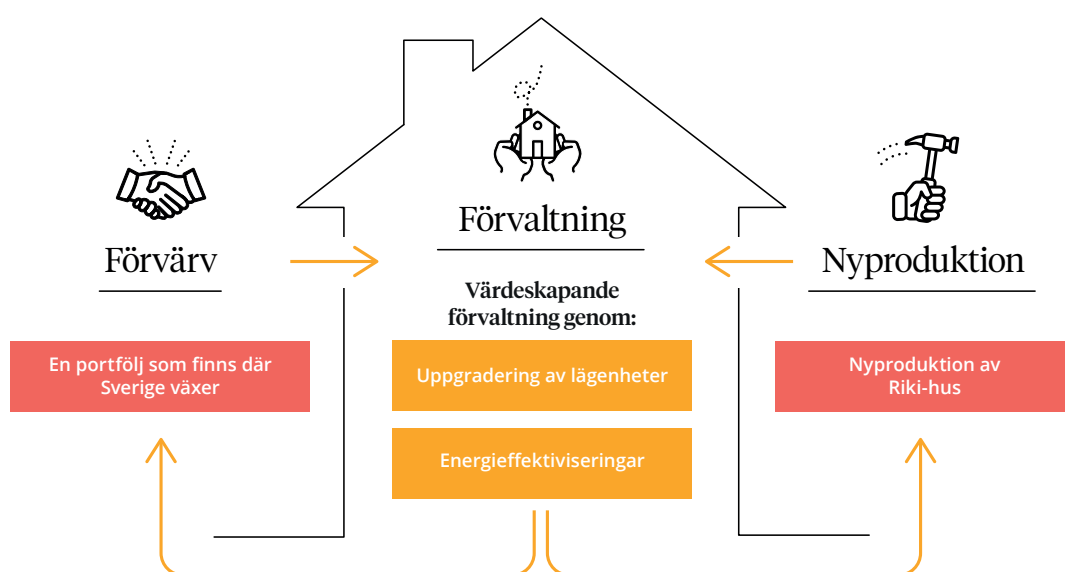
Framåt ser jag en försämrad konjunktur där Amasten, som efter genomförda försäljningar blir ett renodlat bostadsbolag, har en trygghet i den svenska bostadsmarknaden vilken ger stabila och förutsägbara kassaflöden. Konjunkturavmattning och globalt låga räntenivåer gör att räntorna ser ut att fortsätta på låga nivåer. Vi har under det senaste året sänkt vår räntekostnad med över 1 procentenhet och har nu en genomsnittligränta på 1,81 procent.

Med stigande driftsöverskott, minskade genomsnittlig ränta och en stor kassa ser jag mycket positivt på Amastens framtida förmåga att fortsätta förbättra förvaltningsresultatet och skapa värde.

Jan-Erik Höjvall

Om Amasten

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



Affärsidé

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

Övergripande mål

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

Generella målsättningar och ledstjärnor

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

Finansiella mål

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

Strategi

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

Geografisk strategi

Amasten ska finnas där Sverige växer.

Nyckeltal per kvartal

	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 Q4	2017 Q3
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, mkr	126	70	74	74	66	67	68	69	71
Driftsöverskott, mkr	71	35	32	41	38	29	29	33	37
Förvaltningsresultat, mkr	42	12	11	13	14	6	5	4	2
Direktavkastning, procent	5,4	4,1	3,7	5,1	5,2	4,1	4,0	4,4	5,1
Värdeförändringar fastigheter, mkr	368	9	38	83	16	57	37	-24	11
Periodens resultat, mkr	333	12	39	99	25	57	31	-12	6
Verkligt värde, mkr	7 232	3 626	3 501	3 592	3 002	2 969	2 900	3 062	3 015
Verkligt värde, kronor per kvm	14 895	12 697	12 276	11 509	10 544	10 451	10 048	9 292	9 358
Antal lägenheter	5 802	2 946	2 894	2 936	2 596	2 599	2 645	2 918	2 721
Uthyrbar area, kvm	485 500	285 622	285 178	312 108	284 706	284 048	288 580	329 583	322 220
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93,0	91,7	91,4	91,0	92,7	93,0	92,9	92,7	
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	159	-5	-24	46	13	36	-29	15	8
Överskottsgrad, procent	56	50	43	55	57	43	42	47	52

Finansiella uppgifter

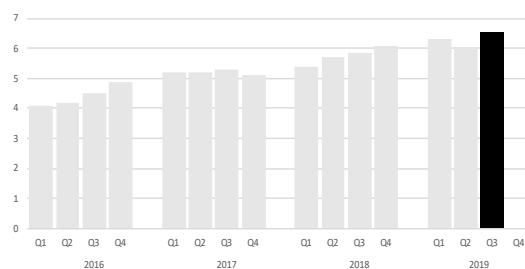
Avkastning på eget kapital, procent	80,7	3,8	13,5	41,3	10,6	26,4	14,2	-5,2	3,0
Belåningsgrad, procent	57,4	59,0	62,7	63,9	62,3	62,8	63,8	65,9	65,6
Medelränta, procent	1,8	2,0	2,8	2,6	2,8	2,9	2,9	2,8	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,25	1,66	1,66	1,94	1,90	1,39	1,31	1,31	1,32
Soliditet, procent	37,1	36,0	32,1	30,2	31,4	31,2	29,6	27,5	28,3

Aktierelaterade uppgifter, kr/stamaktie

Eget kapital	6,1	5,5	5,7	5,5	5,2	5,1	4,8	4,7	4,7
Förvaltningsresultat	0,09	0,04	0,04	0,05	0,07	0,01	0,01	0,00	-0,02
Periodens resultat	0,77	0,04	0,20	0,54	0,13	0,34	0,17	-0,11	0,02
Substansvärde (EPRA NAV)	6,56	6,03	6,29	6,09	5,83	5,68	5,38	5,28	5,29

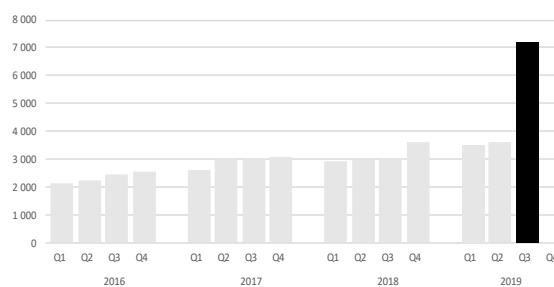
Se definitioner på sidan 32

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV) kr



Substansvärdet per aktie har ökat till följd av kvartalets resultat.

Verkligt värde fastigheter mkr



Verkligt värde har ökat genom kvartalets förvärv av fastigheter och genom kvartalets investeringar och värdeförändring.

Nyckeltal per helår

	jan-sep 2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Hysesintäkter, mkr	271	276	274	246	169	88
Driftsöverskott, mkr	138	137	133	127	79	39
Förvaltningsresultat, mkr	65	39	20	39	26	3
Direktavkastning, procent	3,4	4,1	4,8	5,3	4,9	4,8
Värdeförändringar fastighet, mkr	415	193	41	129	59	47
Periodens resultat, mkr	384	212	46	132	66	39
Verkligt värde, mkr	7 232	3 592	3 063	2 539	1 973	1 286
Verkligt värde, kronor per kvm	14 895	11 509	9 292	8 435	7 833	6 910
Antal lägenheter	5 802	2 936	2 918	3 174	2 492	1 859
Uthyrbar area, kvm	485 500	312 108	329 583	301 015	251 924	186 036
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	91	93	93	91	92
Kassaflöde löpande verksamhet, mkr	130	66	-28	20	6	6
Överskottsgrad, procent	51	49	43	51	47	44

Finansiella uppgifter

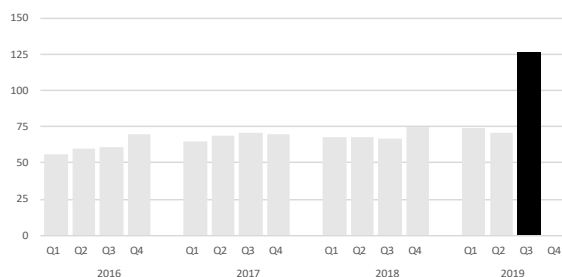
Avkastning på eget kapital, procent	26,3	20,1	5,2	16,2	10,4	12,4
Belåningsgrad, procent	57,4	63,9	65,9	61,9	57,8	54,1
Medelränta, procent	1,8	2,6	2,8	3,0	2,5	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,22	1,63	1,31	2,00	2,14	1,15
Soliditet, procent	37,1	30,2	27,5	31,0	37,0	39,0

Aktierelaterade uppgifter kr/stamaktie

Eget kapital	6,1	5,5	4,7	4,4	3,7	3,4
Förvaltningsresultat	0,12	0,13	0,02	0,16	0,07	-0,10
Periodens resultat	0,86	1,12	0,20	0,78	0,34	0,35
Substansvärde (EPRA NAV)	6,56	6,09	5,28	4,87	3,92	3,51

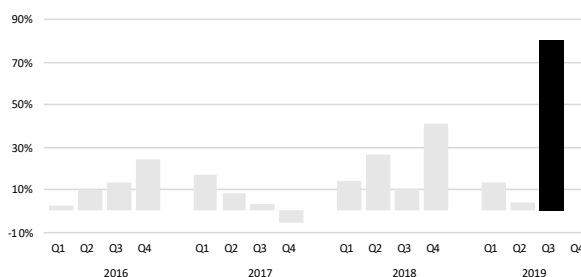
Se definitioner på sidan 32

Hysesintäkter mkr



Hysesintäkterna har främst ökat genom förvärv av fastigheter.

Avkastning eget kapital procent



Avkastningen på eget kapital ökar genom ett förbättrat förvaltningsresultat och högre värdeförändring för fastigheter.

Uppgradering av lägenheter

Uppgradering av lägenheter fortsatte i något lägre takt under kvartalet jämfört med första halvåret. Under det tredje kvartalet har 52 lägenheter totaluppggraderats. Under perioden januari till september har sammantaget 221 lägenheter färdigställts vilket är en betydande ökning jämfört med 64 lägenheter under motsvarande period 2018.

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

Vid uppsägning besiktas lägenheten, beslut om uppgradering tas och renoveringen beställs från samarbetspartners. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Målsättningen är att två månader efter utflytt ska lägenheten vara renoverad och redo för en ny hyresgäst.

I fastighetsbeståndet Amasten förvärvade från ICA- handlarnas förbund har 49 lägenheter renoverats till motsvarande standard som Amastens under 2018 och 29 lägenheter under första halvåret 2019. Utöver enstaka lägenheter har de även Rot-renoverat hela byggnadskroppar motsvarande 216 lägenheter i Upplands Väsby och 101 i Nyköping där 12 lägenheter är under renovering.

Under perioden januari till september har 75 mkr investerats i uppgradering av lägenheter. Amasten har totalt renoverat 18 procent av beståndet, vilket motsvarar 1 050 lägenheter, målet om 200 lägenhetsuppgraderingar under 2019 har redan överträffats.

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

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

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

30 september 2019	Norr	Mitt	Öst	Syd	Totalt
Antal lägenheter	1 413	1 399	1 429	1 561	5 802
Renoverade lägenheter 2019	42	70	20	89	221
Genomsnittlig hyresökning, tkr/år	25	29	28	33	30
Genomsnittlig storlek, kvm	65	60	47	65	62
Totalt antal renoverade lägenheter	159	355	361	175	1 050
Andel renoverat	11%	25%	25%	11%	18%

Hyresgäster och hyror

Genomsnittliga hyror för uthyrda bostäder per 1 oktober 2019

Hubb	Uthyrda lgh	Vakanta lgh	Under renovering	Antal lgh	Reell vakans	Bostadsarea	Uthyrda bostadsarea	Uthyrda årshyra mkr	Uthyrda hyra kr/kvm
Norr	1 368	45	20	1 413	1,8%	93 944	90 458	99	1 092
Mitt	1 321	78	40	1 399	2,7%	91 037	85 982	97	1 129
Öst	1 343	86	55	1 429	2,2%	97 521	91 828	103	1 120
Syd	1 512	49	18	1 561	2,0%	103 369	100 078	106	1 058
Summa	5 544	258	133	5 802	2,2%	385 871	368 346	405	1 098

Amastens intäkter består främst av hyresinbetalningar för uthyrda bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar desto fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Vid utgången av september 2019 hade Amasten 5 544 uthyrda lägenheter, 378 kommersiella kontrakt, 2 739 parkeringar och 165 förråd. Största hyresgästen svarar för 1,6 procent av totala hyresintäkter, den största icke kommunalt eller statligt finansierade svarar för 0,9 procent. De tio största hyresgästerna svarar sammantaget för 7,5 procent av hyresintäkterna. Hyresintäkter från statligt eller kommunalt finansierad verksamhet svarar för 44 procent av de totala kommersiella hyresintäkterna.

Huvuddelen av Amastens intäkter, 81 procent, kommer från bostadshyresgäster. Den genomsnittliga hyresnivån för uthyrda lägenheter i jämförbart bestånd, fastigheter som Amasten ägt under hela perioden, har under perioden ökat med 48 kr per kvadratmeter och uppgick till 1 059 kronor per kvadratmeter. Ökningen motsvarar 4,7 procent. Vid utgången av perioden var 258 lägenheter vakanta var av 133 tomställda för renovering. Justerat för tomställda lägenheter uppgick den reella bostadsvakansen till 2,2 procent.

Kontraktstruktur

Kontraktstyp	Area kvm	Årshyra mkr	Antal kontrakt	Återstående avtalstid, år
Butik	18 841	21	107	3,3
Kontor	40 946	43	207	5,0
Restaurang	9 582	12	41	3,5
Hotell	442	1	1	5,0
Industri	4 018	3	9	3,0
Samhälls	5 634	8	13	9,1
Summa kommersiellt	79 463	87	378	4,7
Bostäder	368 346	405	5 544	
Parkering		9	2 739	
Förråd		2	165	
Totalt	447 809	503	8 826	

Hyresgäster och hyror

De 378 kommersiella kontrakten medför att inget enskilt kontrakt har någon väsentlig påverkan vid konkurs eller kontraktets förfall. Av de 10 största hyresgästerna utgörs 75 procent av kommunalt eller statligt finansierad verksamhet. En stor fördel med dessa hyresgäster är tryggheten i betalningar samt att hyresgästerna sällan flyttar ut efter kontraktstiden, kontrakten förlängs med oförändrade villkor eller förhandlas om.

Amastens förfallostruktur är spridd över de kommande åren. Majoriteten av hyresavtalen förfaller efter 2022-10-01. Återstående löptid för hyresavtal avseende butiker är 3,3 år, kontor 5,0 år och samhällslokaler 9,1 år. Amastens totalt 8 826 hyresavtal ger en riskspridning som medför stabila och säkra kassaflöden över en överskådlig framtid.

Årshyra per hyresgäst

Hyresgäst	mkr	Andel
Sala Kommun	8	1,6%
Finspångs Kommun	6	1,1%
Dagab Inköp och Logistik AB	4	0,9%
Gävle Kommun	4	0,8%
ICA Sverige AB	3	0,6%
Umeå Kommun	3	0,5%
Nynäshamns Kommun	3	0,5%
Arbetsförmedlingen	2	0,5%
Sociala Omsorgsförvaltn.	2	0,5%
Mo Gård Fastighet AB	2	0,4%
10 största hyresgästerna	37	7,5%
-varav stat och kommun	28	6%
Övriga	50	10%
-varav stat och kommun	10	2%
Summa kommersiella avtal	87	17%
Bostäder	405	81%
Parkeringar	9	2%
Förråd	2	0%
Total	503	100%

Förfallostruktur kommersiella avtal per 1 oktober 2019

Årshyra som faller tkr

Hubb	2020-10-01	2021-10-01	2022-10-01	2023-10-01	2023-10-01 -	Summa
Norr	2,5	6,0	3,2	4,1	2,5	18,2
Öst	2,0	6,5	1,4	0,8	17,5	28,2
Mitt	4,5	7,5	6,8	5,0	6,5	31,0
Syd	0,4	4,3	2,1	0,8	2,4	9,9
Summa	9,4	24,3	13,5	10,8	28,8	86,7
Andel	11%	28%	16%	12%	33%	100%



Bild: Hyresgäst på Amastendagen

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 designas 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.

Umeå

På fastigheterna Vätten 2 och Vätten 3 bygger Amasten två hyresfastigheter med 44 respektive 32 lägenheter. Det första huset är färdigställt och inflyttat sedan november 2018 och det andra huset tillträdde 1 november 2019. Båda husen kommer under november månad att förses med solceller.

Timrå

På fastigheten Vivsta 3:95 bygger Amasten 48 hyresrätter fördelat på 7 våningar. Modulerna anlände till Timrå under augusti månad och monterades på 10 dagar. Fasadarbete kommer att pågå under november och december och lägenheterna kommer att vara inflyttningsklara under januari 2020.

Sollentuna

I Sjöberg har rivningen av befintligt centrum påbörjats och detaljprojekteringen kommer att färdigställas under november månad. Under samma månad kommer grundläggningsarbeten och fabriksproduktion att starta och pågå parallellt fram till dess att modulerna skall monteras i april 2021. I kvartal 4 2021 kommer 80 studentlägenheter, 26 lägenhetshotellrum och 1 500 kvadratmeter butikslokaler att stå färdigt för tillträde.

Nyproduktion - antal lägenheter

Ort	Inflyttade	Under produktion	Under projektering	Planerad inflyttning
Umeå	44	32		nov-19
Timrå		48		jan-20
Sollentuna		80		nov-21
Nyköping		123		2021
Nykvarn			171	2022/23
Örnsköldsvik			76	2022
Luleå			48	2022
Sundsvall			126	2022
Summa	44	283	421	

Nyproduktion

Nykvarn

I Nykvarn pågår en bygglovsprocess som planeras pågå fram till årsskiftet. Därefter kan fortsatt detaljprojektering genomföras, varpå produktionsstart är satt till kvartal 1 2021. Projektet är indelat i två etapper, där den första etappen beräknas tillträdas kvartal 1 2022 och den andra etappen ett år senare. Projektet omfattar byggnation av 165 hyreslägenheter, 6 lägenheter i parhus samt 4 200 kvadratmeter butikslokaler.

Nyköping

I Nyköping har nyproduktionen av 123 hyreslägenheter påbörjats på fastigheten Svetsaren 8 och grundläggningsarbeten samt montering av garagesomme kommer att pågå fram till och med kvartal 1 2020. Parallellt med detta arbete kommer fabriksproduktionen att pågå, av Lindbäck's bygg. Tillträde sker etappvis där sista etappen tillträds kvartal 3 2021.

Örnsköldsvik

I Örnsköldsvik pågår en bygglovsprojektering avseende 76 hyreslägenheter på fastigheten Ålen 1. Under förutsättning att styrelsen tar positivt beslut och att investeringsbidrag erhålls kommer byggnation att starta kvartal 2 2021 och tillträde sker 10 månader senare.

Luleå

I Luleå har en ansökan om markanvisning lämnats in och det pågår en bygglovsprojektering avseende 48 kooperativa hyreslägenheter på fastigheten Sovsacken 2. Under förutsättning att markanvisning erhålls, att styrelsen tar positivt beslut och att investeringsbidrag erhålls kommer byggnation att starta kvartal 2 2021 och tillträde sker 10 månader senare.

Sundsvall

I Sundsvall pågår en bygglovsprojektering avseende två punkthus med totalt 126 hyreslägenheter på fastigheten Linjearbetaren 1. Under förutsättning att styrelsen tar positivt beslut och att investeringsbidrag erhålls kommer byggnation att starta kvartal 2 2021 och tillträde sker 10 månader senare.

Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	2019	2018	2019	2018	2018
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	126 442	66 405	270 572	201 642	275 951
Fastighetskostnader	-55 247	-28 766	-132 504	-106 127	-139 390
Driftsöverskott	71 195	37 639	138 068	95 515	136 561
Central administration	-9 528	-7 877	-24 860	-23 166	-33 569
Resultat från andelar i intressebolag	4 682	-	11 001	-	-522
Resultat bostadsutveckling	-	-	-	-	-305
Övriga rörelseintäkter	-	62	3	62	62
Övriga rörelsekostnader	-	18	-	-	-
Finansnetto	-24 594	-15 412	-59 486	-46 924	-63 550
Förvaltningsresultat	41 755	14 430	64 726	25 487	38 677
Värdförändring förvaltningsfastigheter	368 209	16 097	414 892	109 568	192 638
Värdförändring finansiella derivatinstrument	-2 391	-	-10 528	-	-
Resultat före skatt	407 573	30 527	469 090	135 055	231 315
Skatt	-74 571	-5 404	-85 292	-22 155	-19 496
Periodens resultat	333 003	25 123	383 798	112 900	211 819
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	333 003	25 123	383 798	112 900	211 819
Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna	37 755	10 393	52 726	13 469	22 677
Totalresultat hänförligt till stamaktierna	328 822	35 516	371 798	100 882	195 819
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (kr)	0,09	0,07	0,12	0,08	0,13
Totalresultat per stamaktie före utspädning (kr)	0,77	0,13	0,86	0,63	1,12
Totalresultat per stamaktie efter utspädning ¹⁾ (kr)	0,74	0,12	0,83	0,58	1,03

¹⁾ Utspädning pågående incitamentsprogram

Intäkter, driftsöverskott och resultat

Juli - september 2019

Hyresintäkter och driftsöverskott

Hyresintäkterna för perioden juli till september 2019 uppgick till 126 mkr (66), vilket motsvarar en ökning med 90 procent, eller 60 mkr, jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick till 55 mkr (29). Driftsöverskottet har, jämfört med motsvarande period föregående år ökat med 33 mkr från 38 mkr till 71 mkr. Köpta fastigheter har i förhållande till motsvarande period föregående år ökat driftsöverskottet med 39 mkr och sålda fastigheter har reducerat driftöverskottet med 9 mkr. För jämförbara fastigheter har driftsöverskottet ökat med 3 mkr eller 12 procent. Ökningen för jämförbara fastigheter beror både på ökade intäkter och sänkta kostnader.

Förvaltningsresultat

Kostnaderna för central administration uppgick till 10 mkr (8). Resultat från andelar i intressebolag uppgick till knappt 5 mkr (-). Finansnetto för perioden uppgick till -25 mkr, att jämföras med -15 mkr för motsvarande period föregående. Ökade räntekostnader för att finansiera ett större fastighetsbestånd samt lösenkostnader vid refinansiering av lån har påverkat finansnettot negativt. Förvaltningsresultatet har ökat med 189 procent och uppgick till 42 mkr (14).

Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter för årets tredje kvartal uppgick till 368 mkr (16). Värdeuppgången beror huvudsakligen på lägre direktavkastningskrav och kalkylränta, se även avsnitt Fastigheternas värdring på sidan 20. Finansiella derivatinstrument har under kvartalet minskat i värde med 2 mkr (-).

Periodens resultat

Kvartalets resultat ökade med 308 mkr och uppgick till 333 mkr (25). Det högre resultatet beror på ett förbättrat förvaltningsresultat och på högre värdeförändring för förvaltningsfastigheter. Periodens resultat har belastats med uppskjuten skatt om 75 mkr (5).

Januari – september 2019

Hyresintäkter

Koncernens intäkter för perioden januari till september 2019 uppgick till 270 mkr (202), vilket motsvarar en ökning med 34 procent, eller 68 mkr, jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har i förhållande till motsvarande period föregående år ökat intäkterna med 88 mkr och sålda fastigheter har reducerat intäkterna med 24 mkr. Intäkterna för jämförbara fastigheter uppgick till 174 mkr (170). Genomsnittlig hyra per den 1 oktober för jämförbara fastigheter har sedan ingången av året ökat med 4,3 procent och uppgick till 1 065 kronor per kvadratmeter (1 021). Den generella hyresförhandlingen för bostäder för 2019 resulterade i en hyreshöjning om 2,1 procent.

Vid utgången av september omfattade den totala fastighetsportföljen 5 802 lägenheter, varav 258 var vakanta. Justerat för 133 lägenheter vilka tomstälts inför renovering uppgick den reella vakansen till 2,1 procent (0,7). Den reella, ekonomiska vakansen, för lokaler uppgick till 7,5 procent (10,0).

Jämförbart bestånd

tkr	2019 30 sep	2018 30 sep
Antal lägenheter	2 492	2 486
Antal uppgraderade lgh	330	64
Andel uppgraderade	13,2%	2,6%
Verkligt värde	2 886 850	2 552 450
Värde i kr/kvm	11 782	10 315
Medelhyra, kr/kvm	1 047	972

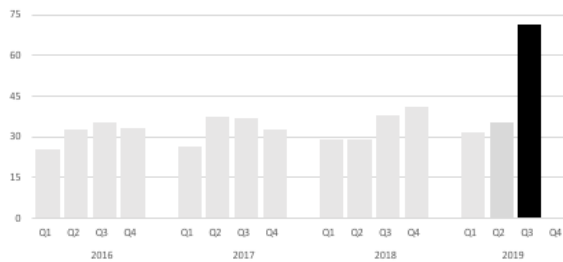
tkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Intäkter	174 257	170 300
Fastighetskostnader	-89 763	-91 936
Driftsöverskott	84 494	78 364
Överskottsgrad	48,5 %	46,0 %

Intäkter, driftsöverskott och resultat

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden januari till september uppgick till 138 mkr (96), vilket motsvarar en ökning med 44 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Köpta fastigheter har jämfört med motsvarande period föregående år ökat driftsöverskottet med 50 mkr och avyttrade fastigheter har reducerat driftsöverskottet med 14 mkr. För jämförbara fastigheter uppgick driftsöverskottet till 84 mkr, vilket är 8 procent, eller 6 mkr, bättre än för motsvarande period föregående år. Överskottsgraden för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 51 procent (48).

Driftsöverskott tkr



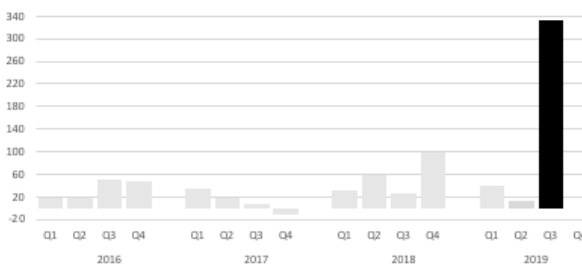
Resultat från andelar i intressebolag

Resultatet från andelar i intressebolag uppgick till 11 mkr (-), vilket i sin helhet är hänförligt till andelarna i Studentbostäder i Sverige AB.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -59 mkr (-47). De ökade finansiella kostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år beror dels på ökade räntekostnader för finansiering av

Periodens resultat mkr



ett större fastighetsbestånd, dels på lösenkostnader vid refinansiering av lån med höga ränteni-våer. Räntetäckningsgraden har ökat från 1,54, för motsvarande period föregående år, till 2,22.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 65 mkr, vilket är 40 mkr bättre än för motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen beror på ett förbättrat driftsöverskott och på resultat från andelar i intressebolag.

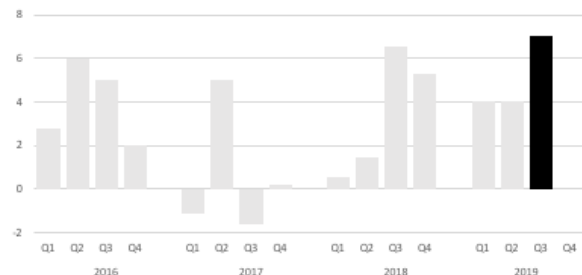
Värdeförändring

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick sammantaget till 415 mkr (110), vilket motsvarar en tillväxt om 11,6 procent (3,1). Värdeuppgången beror främst på sänkt direktavkastningskrav och kalkylränta. Genomsnittligt direktavkastningskrav har sedan årsskiftet minskat från 5,44 procent till 4,57 procent och genomsnittlig kalkylränta har minskat från 7,54 procent till 6,61 procent. Värdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat med 11 mkr (-). Se även avsnittet Fastigheternas värdering på sidan 20.

Periodens resultat

Periodens resultat ökade med 271 mkr och uppgick till 384 mkr (113). Resultatökning beror på ett förbättrat rörelseresultat och på högre värdeförändring för fastigheter. Periodens resultat är belastat med skatt om 85 mkr (22), huvudsakligen avseende uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring för fastigheter. Den uppskjutna skatten är baserad på den framtida lägre skattesatsen om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande del bedöms realiseras till den framtida lägre skattesatsen.

Förvaltningsresultat per stamaktie öre



Koncernens rapport över finansiell ställning

tkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	23 997	18 131	27 619
Förvaltningsfastigheter	7 231 850	3 001 873	3 592 085
Övriga materiella anläggningstillgångar	4 828	963	641
Andelar i intressebolag	118 108	-	76 646
Övriga finansiella anläggningstillgångar	72 999	21 142	79 169
Summa anläggningstillgångar	7 451 782	3 042 109	3 776 160
Varulager	947	947	947
Kundfordringar	12 817	3 186	8 033
Övriga fordringar	20 526	55 875	47 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 557	19 653	23 311
Innehav för försäljning	-	31 105	-
Likvida medel	72 434	109 356	109 155
Summa omsättningstillgångar	176 281	220 122	188 924
SUMMA TILLGÅNGAR	7 628 063	3 262 231	3 965 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 828 326	1 025 134	1 196 553
Uppskjuten skatteskuld	179 635	103 472	96 971
Konvertibelt förlagslån	3 950	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	2 608 414	883 323	856 248
Finansiella derivatinstrument	10 528	-	-
Övriga långfristiga skulder	1 831	1 767	1 595
Summa långfristiga skulder	2 804 358	988 562	954 814
Kortfristiga räntebärande skulder	1 724 704	1 109 900	1 648 709
Leverantörsskulder	100 414	31 809	34 300
Skatteskuld	-	-	4 334
Övriga kortfristiga skulder	54 614	27 724	58 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 647	79 102	68 139
Summa kortfristiga skulder	1 995 379	1 248 535	1 813 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 628 063	3 262 231	3 965 084

Investeringsverksamheten

Immateriella anläggningstillgångar

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

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag uppgick vid utgången av perioden till 118 mkr (77). Andelarna avser endast innehavet i Studentbostäder i Sverige AB. Ökningen i värdet består dels av periodens resultat från andelarna som uppgick till 11 mkr, dels att Amasten deltagit i en nyemission om 30 mkr. Efter emissionen är Amastens andel i Studentbostäder i Sverige AB 20,8 procent.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 7 232 mkr (3 592). Periodens investeringar uppgick till 253 mkr, fastighetsköpen uppgick till 3 230 mkr och periodens försäljningar uppgick till 258 mkr. Värdeförändringar uppgick till 415 mkr, vilket motsvarar en värdetillväxt om 12 procent.

Fastighetstransaktioner

Under perioden har fastigheter avyttrats för ett sammanlagt värde om 258 mkr. Amasten har frånträtt fastigheter i Timrå, Trelleborg, Åstorp, Gislaved, Härnösand, Skinnskatteberg och Sundsvall. Fastigheter med ett fastighetsvärde om 61 mkr med tidigare avtalat frånträde under kvartal 1 2019 har senarelagts och kommer att frånträdas under kvartal 1 2020.

Under perioden har flera affärer genomförts. En bytesaffär har genomförts där fastigheter förvärvades motsvarande ett värde om 114 mkr där Amasten tillträtt elva bostadshyreshus i Sundsvall. I affären frånträdde sju fastigheter till ett värde om 74 mkr i Essvik och Matfors utanför Sundsvall. I Köping förvärvades den 1 juli 11 bostadsfastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 216 mkr.

Samma dag den 1 juli 2019 tillträdde 16 bostadsfastigheter i Gävle, Nynäshamn, Nyköping, Upplands-Väsby, Växjö och Örebro genom förvärv av fastighetsbolaget Urbano AB. Förvärven av Urbano och Köping har finansierats dels genom lån, dels genom riktade apportemissioner om 210 miljoner stamaktier.

Verkligt värde fastigheter

	2019	2018
mkr	30 sep	31 dec
Värde vid periodens början	3 592	3 063
Investering	253	131
Köp	3 230	703
Försäljning	-258	-498
Värdeförändring	415	193
Värde vid periodens utgång	7 232	3 592
Värdetillväxt	11,6%	6,3%

Transaktioner efter periodens utgång

Efter utgången av perioden har avtal träffats om att sälja hela hubb Syd till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för ett fastighetsvärde motsvarande 1,5 mkr. Försäljningen omfattar samtliga 41 fastigheter i Amastens förvaltningshubb Syd, 1 561 lägenheter i sju orter: Helsingborg, Karlshamn, Olofström, Osby, Ronneby, Växjö och Åstorp.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet

Fastighetstyp	Area kvm	Hyresvärde ¹⁾ mkr	Hyra kr/kvm	Ekonomisk vakans	Värde mkr	Värde i kr/kvm	Andel
Bostäder	417 412	459	1 100	6,0%	6 474	15 509	90%
Kommersiella	63 425	65	1 025	14,6%	691	10 891	10%
Samhälls	4 675	5	1 076	0,0%	68	14 439	1%
Summa	485 511	529	1 089	7,0%	7 232	14 895	100%

¹⁾Hyresvärde inkluderar parkering och förråd.

Fastighetsinnehav

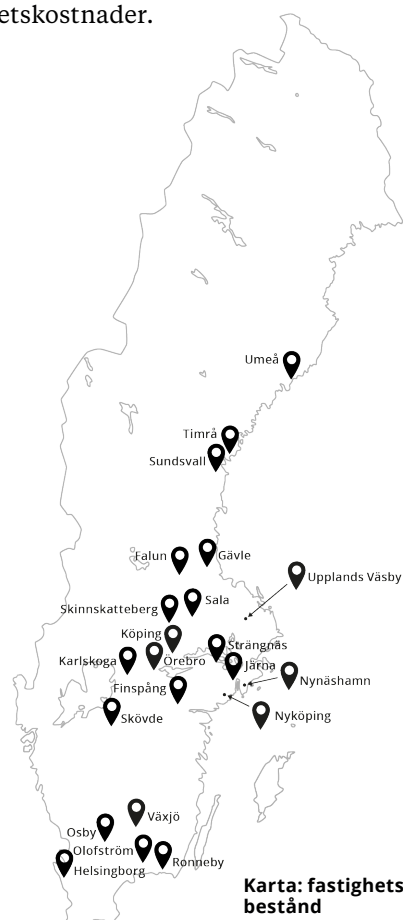
Fastighetsbeståndet omfattade vid utgången av perioden en uthyrningsbar area om 485 511 kvadratmeter (312 000) och 5 802 hyreslägenheter (2 936). Verkligt värde uppgick till 7 232 mkr (3 592), vilket motsvarar 14 895 kronor per kvadratmeter (11 509). Fastighetsbeståndet har genom periodens försäljningar minskat med 258 mkr och genom förvärv ökat med 3 230 mkr. Periodens investeringar uppgick till 253 mkr, varav 75 mkr avsåg uppgraderingar av lägenheter, 21 mkr avsåg konverteringar av lokaler till lägenheter, 52 mkr uppgradering av lokaler, 63 mkr nyproduktion och 8 mkr energiinvesteringar. Övriga fastighetsinvesteringar om 33 mkr avsåg främst renovering av hotellet i Helsingborg, rotrenoveringar i Amastens nya fastighetsbestånd samt deluppgraderingar av lägenheter. Periodens värdeuppgång uppgick till 415 mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 11,6 procent.

Fastigheternas värdering

Amasten värderar samtliga fastigheter kvartalsvis. Sedan 2016 finns ett rullande schema där fastighetsvärderarna genomför fastighetsbesök, så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Inför första kvartalet 2019 bytte Amasten värderare och samtliga fastigheter har värderats av Forum Fastighetsekonomi AB även vid utgången av perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,57 procent, vilket är 0,87 procentenheter lägre än vid senaste årsskifte. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,61 procent (7,54). Genom kvartalets fastighetsköp har fastighetsportföljens koncentration till större orter med starkare bostads- och fastighetsmarknad ökat. Ökad koncentration till starkare marknader har minskat risken i fastighetsportföljen vilket positivt påverkat genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta.

Förändringen av avkastningskrav och kalkylräntor skiljer sig åt både mellan hubbarna och fastighetstyperna.

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



Karta: fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet

Segmentsinformation jan-sep 2019

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

Hubb Norr innehåller orterna Umeå, Timrå, Sundsvall, Falun och Gävle där Sundsvall är huvudort. I hubb Mitt återfinns Finspång, Skövde, Örebro och Karlskoga med Finspång som hubbens huvudort.

Hubb Öst består av fastigheter i Sala, Järna, Nyköping, Upplands Väsby, Nynäshamn och Strängnäs som huvudort. Amastens sydligaste hubb Syd innefattar Helsingborg, Osby, Olofström och Ronneby, som är huvudorten. Förändringarna inför 2019 innebär att Skövde och Karlskoga som tidigare ingick i hubb Öst, tidigare Mälardalen, istället ingår i hubb Mitt som tidigare endast bestod av Finspång.

Segmentredovisning, jan-sep 2019

mkr	Norr	Mitt	Öst	Syd	Centralt	Totalt
IB	1 188	1 214	376	814		3 592
Investering	101	80	35	37		253
Köp	737	378	1 517	597		3 230
Försäljning	-196	0	-2	-61		-258
Värdeförändring	119	42	140	113		415
UB	1 950	1 715	2 066	1 501		7 232
Tillväxt	10,0%	3,5%	37,2%	13,9%		11,6%
Intäkter	67	87	52	64		271
Kostnader	-37	-43	-22	-31		-133
Driftsöverskott	30	45	31	32		138
Central administration					-25	-25
Resultat från intressebolag					11	11
Finansnetto					-59	-59
Förvaltningsresultat	30	45	31	32	-73	65
Värdeförändring fastigheter	120	42	140	113		415
Värdeförändring derivat					-11	-11
Skatt	-24	-8	-28	-33	-2	-85
Periodens resultat	120	79	43	122	-86	384
Direktavkastning	2,6%	4,1%	3,3%	3,7%		3,4%
Totalavkastning	12,8%	7,9%	18,8%	16,9%		9,5%
Area	118 588	133 310	119 430	114 183		485 511
Verkligt värde kr/kvm	16 446	12 864	17 300	13 141		14 895
Antal lgh	1 413	1 399	1 429	1 561		5 802

Finansiering

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 72 mkr (109).

Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 1 631 mkr och uppgick vid utgången av september till 2 828 mkr (1 197), och soliditeten har ökat till 37,1 procent (30,2). Det egna kapitalet har genom periodens resultat ökat med 384 mkr och ökat med 1 264 mkr genom genomförda emissioner. Vid ordinarie bolagstämma i maj beslutades om utdelning av 16 mkr till preferensaktieägarna.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid utgången av september till 4 337 mkr (2 504) varav 4 333 mkr avsåg lån från banksektorn och 4 mkr avsåg konvertibelt förlagslån. Det konvertibla företagslånet avser ett incitamentsprogram till anställda vilka inte ingår i ledningsgruppen. Skillnaden mellan redovisat värde för finansiella instrument och verkligt värde bedöms inte vara väsentlig. Belåningsgraden, mätt som räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och andelar i intressebolag, har minskat sedan årsskiftet och uppgick till 57 procent (64). Genomsnittliga räntenivå har sedan årsskif-

tet minskat med 0,8 procentenheter och uppgick till 1,8 procent (2,6). Genomsnittlig kapitalbindningstid har sedan årsskiftet minskat från 4,1 år till 2,0 år. Genomsnittlig räntebindningstid har ökat från 3,7 månader till 7,8 månader genom omförhandlade av befintliga lån, upptagna lån med längre räntebindningstider och genom ett räntesäkringsavtal om nominellt 200 mkr vilket ingicks den 17 januari 2019. Räntetäckningsgraden har förbättrats och uppgick till 2,22 (1,54).

Skulder till kreditinstitut 2019-09-30

Löptid, år	Kapitalbindning		Räntebindning		
	Belopp, tkr	Andel	Belopp, tkr	Ränta, tkr	Ränta
0-1	1 724 704	40%	3 730 848	70 386	1,89%
1-2	1 307 859	30%	402 271	6 432	1,60%
2-3	902 270	21%	-	-	-
3-4	-	-	-	-	-
4-5	319 470	7%	-	-	-
5-	78 815	2%	200 000 ¹⁾	1 651	0,83%
Summa/Snitt	4 333 118	100%	4 333 118	78 468	1,81%

¹⁾ Beloppet avser i sin helhet ränteswap

Koncernens rapport över kassaflöden

tkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Driftsöverskott	71 195	37 639	138 068	95 515	136 561
Central administration	-9 528	-7 877	-24 860	-23 166	-33 570
Återläggning av avskrivningar	698	181	924	692	832
Bostadsutveckling	-	-	-	-	-305
Övriga rörelseintäkter/- kostnader	-	80	3	62	62
Betald ränta	-24 669	-15 496	-60 840	-46 289	-63 145
Betald skatt	400	-	-4 062	267	-3 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	38 096	14 527	49 233	27 081	36 588
Förändringar rörelsefordringar	-48 217	-41 901	-26 978	-47 300	-41 557
Förändringar rörelseskulder	168 823	40 511	107 355	40 258	71 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 702	13 137	129 610	20 039	66 419
Förvärv immateriella rättigheter	-	-18 131	3 622	-18 131	-27 619
Investering i befintliga fastigheter	-121 852	-31 106	-253 071	-70 617	-131 297
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹⁾	-3 115 923	-	-3 230 235	-25 000	-610 459
Avyttring av förvaltningsfastigheter	559	13 955	258 433	240 812	497 309
Förvärv av andelar i intressebolag	-30 436	-	-30 461	-	-77 168
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-598	-142	-3 826	-21 092	-79 119
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	9 996	-	9 996	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	-4 876	-9	-5 111	-869	-687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 263 130	-35 433	-3 250 653	105 103	-429 040
Emission - stamaktier ¹⁾	1 081 500	20 000	1 263 975	20 000	-
Utdelning - preferensaktier	-4 000	-4 000	-12 000	-12 000	-16 000
Långfristiga ej räntebärande skulder	4 191	97	4 186	129	-43
Upptagna lån	2 598 050	169 920	4 152 773	169 920	928 635
Amortering av lån	-560 506	-138 222	-2 324 612	-390 573	-637 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 119 235	47 795	3 084 322	-212 524	275 038
Periodens kassaflöde	14 807	25 499	-36 721	-87 382	-87 583
Likvida medel vid periodens början	57 627	83 857	109 155	196 738	196 738
Likvida medel vid periodens slut	72 434	109 356	72 434	109 356	109 155

¹⁾ I beloppet emission ingår även de emissioner, om 1 088 975 tkr, som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I förvärv av fastigheter ingår även de förvärv, om 3 163 528 tkr, som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutit kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2018-01-01	155 184	1 887 241	-1 134 191	908 234
Periodens resultat, jan - sep			112 900	112 900
Övrigt totalresultat, jan - sep			-	-
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Utgående eget kapital 2018-09-30	155 184	1 887 241	-1 037 291	1 005 134
Periodens resultat, okt - dec			98 919	98 919
Övrigt totalresultat, okt - dec			-	-
Apportemission	22 500	70 000		92 500
Utgående eget kapital 2018-12-31	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553
Ingående eget kapital 2019-01-01	177 684	1 957 241	-938 372	1 196 553
Periodens resultat, jan - sep			383 798	383 798
Övrigt totalresultat, jan - sep			-	-
Utdelning preferensaktier			-16 000	-16 000
Nyemission	41 667	133 333		175 000
Apportemission	211 300	877 675		1 088 975
Utgående eget kapital 2019-09-30	430 651	2 968 249	-570 574	2 828 326

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-sep
Nettoomsättning	17 913	9 764	12 541
Administrativa kostnader	-34 739	-31 462	-44 519
Rörelseresultat	-16 826	-21 698	-31 978
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 898	18 479	24 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 414	-25 625	-34 604
Resultat efter finansiella poster	-21 341	-28 844	-41 998
Utdelning från dotterbolag	-	-	10 000
Mottagna koncernbidrag	-	-	43 213
Resultat före skatt	-21 341	-28 844	11 215
Skatt	-	285	-675
Periodens resultat	-21 341	-28 559	10 540

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

tkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	427	633	617
Andelar i koncernföretag	1 414 233	429 951	429 810
Uppskjuten skattefordran	13 821	14 781	13 821
Fordringar hos koncernföretag	778 796	784 052	865 664
Övriga fordringar	8 061	9 345	3 701
Kassa och bank	28 523	112	1 373
SUMMA TILLGÅNGAR	2 243 860	1 238 874	1 314 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	434 973	164 507	182 007
Fritt eget kapital	1 445 289	379 761	473 860
Summa eget kapital	1 880 262	544 268	655 867
Räntebärande skulder	103 950	425 017	425 017
Skulder till koncernföretag	237 589	245 851	217 260
Övriga skulder	22 059	23 738	16 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 243 860	1 238 874	1 314 986

Amastens aktier

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

Aktieinformation per 2019-09-30

	Stamaktie	Preferensaktie
Börskurs stängning	7,74	358,00
Börsvärde	3 327 044 194	286 400 000
Genomsnittligt antal omsatta aktier	243 633	686
Genomsnittlig omsättning	1 636 754	231 058
Genomsnittligt antal utestående aktier	275 209 560	800 000

Aktiekursutveckling och handeln

Vid utgången av perioden uppgick stamaktiekursen till 7,74 kronor per stamaktie (5,16) vilket motsvarar ett börsvärde om 3 327 mkr (913).

Genomsnittligt antal omsatta stamaktier per börsdag uppgick under perioden till 243 633 stamaktier (66 171) eller 1 636 754 kronor (312 598).

Vid utgången av perioden uppgick preferensaktiekursen till 358 kronor per preferensaktie (329) vilket motsvarar ett börsvärde om 286 mkr (263).

Genomsnittligt antal omsatta preferensaktier per börsdag uppgick under perioden uppgick till 686 preferensaktier (746) eller 231 058 kronor (239 164). Det samlade börsvärdet vid periodens utgång uppgick till 3 613 mkr (1 176).

Aktiekapitalet

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 430 650 671 aktier, fördelat på 429 850 671 stamaktier av serie A och 800 000 preferensaktier av

serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie. Stamaktierna ger lika rätt till full utdelning. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare per kvartalets utgång uppgick till 12 583 stycken.

Utdelning

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

Aktieinformation

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

Amasten stamaktie



Amasten preferensaktie



Aktieägare

Ägarinformation och ägarstruktur

De största aktieägarna 2019-09-30	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt	Kapital	Röster
ICA-Handlarnas Förbund Finans AB	183 000 000	-	183 000 000	42,5%	42,6%
Sterner Stenhus Fastigheter AB	47 005 836	-	47 005 836	10,9%	10,9%
Nordika Publika Investeringar AB	43 884 240	-	43 884 240	10,2%	10,2%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	37 949 189	-	37 949 189	8,8%	8,8%
Ålandsbanken i ägares ställe	28 747 391	5 280	28 752 671	6,7%	6,7%
Tvättbjörnen Holding AB	20 500 000	-	20 500 000	4,8%	4,8%
NTC Fidelity Funds Northern Trust	6 824 847	-	6 824 847	1,6%	1,6%
Expassum Invest AB	6 400 000	-	6 400 000	1,5%	1,5%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 086 177	108 778	5 194 955	1,2%	1,2%
SEB Life International	2 758 993	-	2 758 993	0,6%	0,6%
Jensen Invest AB	1 970 274	9 503	1 979 777	0,5%	0,5%
Summa	384 126 947	123 561	384 250 508	89,2%	89,3%
Övriga	45 723 724	676 439	46 400 163	10,8%	10,7%
Total	429 850 671	800 000	430 650 671	100,0%	100,0%

Spridning aktieägare

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel
1 - 500	10 400	83%
501 - 1 000	544	4,3%
1 001 - 5 000	958	7,6%
5 001 - 10 000	230	1,8%
10 001 - 15 000	103	0,8%
15 001 - 20 000	71	0,6%
20 001 -	277	2,2%
Summa	12 583	100,0%
Antal kvalificerade aktieägare >1 250 stamaktier	1 483	

Händelser och övriga upplysningar

För komplett information kring nedan sammanfattade händelser hänvisas till information som finns tillgänglig på Amastens hemsida www.amasten.se.

Väsentliga händelser under perioden

2019-01-24	Första spadtaget för 48 Riki-lägenheter i Timrå
2019-03-31	Frånträde kommersiella fastigheter om 175 mkr i bland annat Timrå och Åstorp
2019-04-01	Nordika tillför 175 mkr i eget kapital genom en riktad nyemission
2019-04-01	Tecknar avtal om byggnation av 165 respektive 105 Riki-lägenheter i Nykvarn och Sollentuna
2019-05-23	Återbetalning obligationslån om 425 mkr
2019-05-29	I en bytesaffär i Sundsvall tillträds bostadsfastigheter till ett värde om 118 mkr och frånträds för 74 mkr
2019-07-01	Tillträde Urbano AB med fastighetsvärde om 2,8 mdkr
2019-07-01	Tillträde bostadsfastigheter i Köping om 216 mkr
2019-07-05	Lansering kooperativ bondeform i kommande nyproduktion i Luleå
2019-09-23	Bengt Kjell och Jakob Pettersson väljs in i styrelsen
2019-09-26	Öppnar lägenhetshotell i Helsingborg

Väsentliga händelser efter perioden

2019-10-02	Avtalar att bygga 123 lägenheter i Nyköping
2019-10-02	Bildar joint venture med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB för att bygga 750 Riki-lägenheter i Nyköping
2019-10-02	Avtalar om att sälja hubb Syd till Samhällsbyggnads bolaget i Norden AB
2019-10-08	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB blir ny storägare med 20 procent av kapitalet och rösterna och med en option att förvärva ytterligare 10,2 procent av aktierna och rösterna
2019-10-31	Elias Georgiadis och Stig Svedberg meddelar styrelsen att de lämnar sina uppdrag som ledamöter
2019-11-01	Inflyttning i Riki-huset i Umeå

Händelser och övriga upplysningar

Personal och organisation

Antalet anställda i koncernen uppgick per den 30 september till 54 personer, varav 28 är 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 18 mkr (10) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

Närstående transaktioner

Under perioden har närstående transaktioner genomförts. Amasten har tillträtt 11 bostadsfastigheter i Köping av Sterner Stenhus Fastigheter AB vilket var föremål för bolagstämmans godkännande den 16 maj 2019.

Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2018. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2018.

Redovisningsprinciper

Amasten följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). 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 2018 som finns tillgänglig på www.amasten.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2018.

Standarder som träder i kraft 2019

IFRS 16 Leasing

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

Om First North Premier

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

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

Denna delårsrapport har översiktligt granskats 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 översiktligt granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 15 november 2019

Rickard Backlund
Styrelseordförande

Magnus Bakke
Styrelseledamot

Peter Wågström
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
Styrelseledamot

Jan-Erik Höjvall
VD

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för Amasten Fastighets AB (publ)
Org.nr 556580-2526

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Amasten Fastighets AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 november 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

Viktig information

Intjäningsförmågan baseras på bolagets fastighetsbestånd per 30 september 2019 beaktat avtalade men ej tillträdde eller frånträdde köp eller försäljningar, exklusive intressebolag. Intjäningsförmågan ska därför inte jämföras med en prognos för kommande tolv månadersperiod. Intäkter baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 2019.

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

Om aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer. Under perioden genomfördes en riktad emission om 175 mkr till Nordika. Emissionen ökade antalet utestående stamaktier med 41 666 666. Emissionslikviden nyttjades för att återbetala obligationslån. Under perioden genomfördes två apportemissioner, vilket ökade antalet utestående stamaktier med 210 000 000.

Intjäningsförmåga 30 september 2019

	mkr
Intäkter	403
Kostnader	-185
Driftsöverskott	218
Central administration	-29
Finansnetto	-61
Förvaltningsresultat	128
Förvaltningsresultat hänförligt till preferensaktieägarna	16
Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna	112
Antal stamaktier	429 850 671
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,26

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

Revisorer

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

Certified Adviser

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

Kontoförande institut

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

Kalendarium

2020-02-21 Bokslutskommuniké 2019

Aktieinformation

Kortnamn AMAST
ISIN-kod SE0000672115
Kortnamn AMAST PREF
ISIN SE0005933322

För mer information kontakta

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

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

Denna information är sådan information som Amasten Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 november 2019 kl. 07.00 CET.



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