

# Amastens uppköpserbudande till aktieägarna i SSM

Denna erbjudandehandling har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ("LUA") och 2a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("LHF"). Finansinspektionen har efter granskning enligt 2 kap. 5 § lagen (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning ("kompletteringslagen") inte funnit skäl att besluta att ett prospekt ska upprättas. Registreringen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

Utöver information som krävs i enlighet med ovan regelverk och takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm utgivna av Nasdaq Stockholm ("Takeover-reglerna"), innehåller denna erbjudandehandling även information som krävs för att kunna tillämpa undantagen i artikel 1.4 f och 1.5 första stycket i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen").

## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526 ("Amasten" eller "**Bolaget**") har den 14 oktober 2020 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902 ("**SSM**") att förvärva samtliga aktier i SSM i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**"). Med "**Koncernen**" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med det "**Sammanlagda Bolaget**" avses Koncernen med SSM som helägt dotterbolag eller Bolaget med SSM som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver. Se avsnittet "*Definitioner*" för definitioner av dessa samt andra begrepp i denna erbjudandehandling.

Denna erbjudandehandling ("**Erbjudandehandling**") har upprättats i enlighet med tillämpliga bestämmelser i Prospektförordningen, LHF och Takeover-reglerna. Denna Erbjudandehandling har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. LUA och 2a kap. LHF. Finansinspektionen har efter granskning enligt 2 kap. 5 § kompletteringslagen inte funnit skäl att besluta att ett prospekt ska upprättas. Registreringen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

Informationen i denna Erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Erbjudandehandlingens offentliggörande. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Erbjudandehandlingen kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg enligt LHF. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om SSM på sidorna 115 – 153 är baserad på information som offentliggjorts av SSM och har granskats av SSM:s styrelse. Amasten garanterar därför inte att informationen härifrån avseende SSM är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig, utöver vad som följer av tillämplig lag.

Vissa siffror i denna Erbjudandehandling, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundningar. Följaktligen, i vissa fall, (i) motsvarar inte nödvändigtvis summan eller den procentuella förändringen av sådana siffror den exakta siffran som är angiven, och (ii) motsvarar inte nödvändigtvis summan av siffrorna i en kolumn eller rad i vissa tabeller den totala siffran som anges för den kolumnen eller raden.

I denna Erbjudandehandling används följande valutor: "**svensk krona**" eller "**SEK**" avser den lagliga valutan i Konungariket Sverige. Samtliga finansiella siffror är i SEK om inget annat anges och "**TSEK**", "**MSEK**" samt "**MDSEK**" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i denna Erbjudandehandling reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i denna Erbjudandehandling och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

### TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Erbjudandet, och alla eventuella avtal som ingåtts i samband med Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Amasten har, i enlighet med LUA, den 13 oktober 2020 åtagit sig att gentemot Nasdaq Stockholm följa Takeover-reglerna samt underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm får besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. Amasten informerade Finansinspektionen om Erbjudandet och åtagandet gentemot Nasdaq Stockholm den 14 oktober 2020. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

### FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Information i denna Erbjudandehandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Amastens och SSM:s kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Amasten har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

### RESTRIKTIONER

Distribution av denna Erbjudandehandling och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av denna Erbjudandehandling skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar denna Erbjudandehandling (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktaga, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Amasten avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Denna Erbjudandehandling utgör inte ett erbjudande av försäljning av värdepapper i USA. Aktierna som levereras i samband med Erbjudandet har inte, och kommer inte att, registrerats under U.S. Securities Act eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, och kommer inte att erbjudas, säljas, utlovas, levereras eller på annat sätt överlätnas in i USA, förutom i enlighet med ett undantag från, eller i transaktion som inte faller under, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med eventuell tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning.

I enlighet med svensk lag och praxis kan Amasten eller dess dotterbolag eller dess ombud (på uppdrag av Amasten eller, så som tillämpligt, dess dotterbolag) samt närstående till dess finansiella rådgivare, vid olika tidpunkter och på annat sätt än genom Erbjudandet, direkt eller indirekt utanför USA, förvärva eller låta förvärva aktier i SSM som omfattas av Erbjudandet eller andra värdepapper som går att utnyttja, konvertera till eller byta mot sådana aktier, före eller under den tid som Erbjudandet är möjligt att acceptera. Sådana förvärv kan antingen ske på den öppna marknaden eller genom privata sidoaffärer. Information om sådana förvärv eller arrangemang för förvärv kommer att offentliggöras enligt tillämpliga svenska regler.

Erbjudandet lämnas inte, och denna Erbjudandehandling får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningsedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i någon jurisdiktion där Erbjudandet, distribution av denna Erbjudandehandling eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Acceptfristen för Erbjudandet har inte inletts.

### BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Denna Erbjudandehandling innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Amasten är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i denna Erbjudandehandling och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information från tredje part har återgivits korrekt i Erbjudandehandlingen och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

# INNEHÅLL

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| SAMMANFATTNING .....                                                                | 1   |
| RISKFaktorER .....                                                                  | 8   |
| ERBJUDANDET .....                                                                   | 21  |
| BAKGRUND OCH MOTIV .....                                                            | 25  |
| VILLKOR OCH ANVISNINGAR .....                                                       | 27  |
| MARKNADSÖVERSIKT .....                                                              | 31  |
| VERKSAMHETSÖVERSIKT .....                                                           | 37  |
| DET SAMMANSLAGNA BOLAGET .....                                                      | 44  |
| PROFORMAREDOVISNING.....                                                            | 52  |
| REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN .....                                | 58  |
| VÄRDERINGSINTYG .....                                                               | 60  |
| UTVALD FINANSIELL INFORMATION.....                                                  | 66  |
| OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT .....                                          | 72  |
| KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING.....                                               | 88  |
| BOLAGSSTYRNING.....                                                                 | 89  |
| AKTIER OCH AKTIEKAPITAL .....                                                       | 103 |
| BOLAGSORDNING.....                                                                  | 109 |
| LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION.....                                   | 112 |
| INFORMATION OM SSM .....                                                            | 115 |
| SSM:S DELÅRSRAPPORT FÖR DEN SEXMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES DEN 30 JUNI 2020 ..... | 123 |
| REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I SSM.....                                               | 154 |
| SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....                                                         | 155 |
| DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING .....                                         | 158 |
| DEFINITIONER .....                                                                  | 159 |
| ADRESSER.....                                                                       | 161 |

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

### Vederlag

Samtliga aktieägare i SSM erbjuds 1,20 stamaktier i Amasten för varje (1) aktie i SSM.

### Acceptfrist

9 november - 7 december 2020

### Utbetalning av vederlag

Omkring 15 december 2020

### Övrigt:

**Stamaktier.** Handlas på Nasdaq First North Premier.

Kortnamn (ticker): AMAST. ISIN-kod: SE0005034550.

**Preferensaktier.** Handlas på Nasdaq First North Premier.

Kortnamn (ticker): AMAST PREF. ISIN-kod: SE0005933322.

## FINANSIELL KALENDER

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Delårsrapport Q3 2020  | 13 november 2020 |
| Bokslutskommuniké 2020 | 19 februari 2021 |

## VISSA DEFINITIONER

|                                   |                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Amasten eller Bolaget</b>      | Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526.                                                                                                          |
| <b>Erbjudandet</b>                | Ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i SSM att förvärva samtliga aktier i SSM i enlighet med de villkor som anges i denna Erbjudandehandling. |
| <b>Euroclear Sweden</b>           | Euroclear Sweden AB.                                                                                                                                       |
| <b>Koncernen</b>                  | Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver.                                         |
| <b>Nasdaq First North Premier</b> | Nasdaq First North Premier Growth Market. Den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.                                                   |
| <b>Nasdaq Stockholm</b>           | Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.                                                                                            |
| <b>Preferensaktier</b>            | Preferensaktier av serie B i Bolaget.                                                                                                                      |
| <b>Sammanlagda Bolaget</b>        | Koncernen med SSM som helägt dotterbolag eller Bolaget med SSM som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver.                                      |
| <b>SEK</b>                        | Svensk krona.                                                                                                                                              |
| <b>SSM</b>                        | SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902.                                                                                                                 |
| <b>Stamaktier</b>                 | Stamaktier av serie A i Bolaget.                                                                                                                           |

## SAMMANFATTNING

### Inledning och varningar

#### Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till denna Erbjudandehandling. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Erbjudandehandlingen från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Vid talan i domstol angående informationen i denna Erbjudandehandling kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av denna Erbjudandehandling innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av denna Erbjudandehandling eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av denna Erbjudandehandling, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

#### Emittenten

**Amasten Fastighets AB (publ)**, org.nr 556580-2526, Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 213800QBPS3L89U9TZ44, med följande aktieslag:

**Stamaktier.** Kortnamn (ticker): AMAST. ISIN-kod: SE0005034550.

**Preferensaktier.** Kortnamn (ticker): AMAST PREF. ISIN-kod: SE0005933322.

#### Behörig myndighet

Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av denna Erbjudandehandling. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00. Webbplats: [www.fi.se](http://www.fi.se).

Denna Erbjudandehandling godkändes av Finansinspektionen den 6 november 2020.

### Nyckelinformation om emittenten

#### *Vem är emittent av värdepapperen?*

#### Information om emittenten

Emittenten av värdepapperen är Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, bildat i Sverige den 25 november 1999 enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44.

#### Emittentens huvudverksamhet

Amasten förvaltar, utvecklar och bygger bostadsfastigheter för långsiktigt ägande i svenska tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet är indelat i tre hubbar; Norr, Öst och Mitt, med bostäder i orter så som Sundsvall, Finspång, Nynäshamn, Gävle, Tranås, Nyköping, Motala, Norrköping, Örebro, Karlstad, Upplands Väsby, Karlskoga. Amastens målbild är att vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet och bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder i Sveriges tillväxtkommuner. Vid utgången av det andra kvartalet 2020 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter med en uthyrningsbar area om 501 834 kvadratmeter. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 8 263 MSEK och hyresvärdet uppgick till 559 MSEK.

## Emittentens större aktieägare

Såvitt Bolaget känner till har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för denna Erbjudandehandling.

| Aktieägare                                 | Aktier             |                 | Procent       |               |
|--------------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------|---------------|
|                                            | Stamaktier         | Preferensaktier | av aktierna   | av rösterna   |
| ICA-handlarnas Förbund Finans AB .....     | 240 900 000        | –               | 38,15%        | 38,20%        |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) | 85 118 263         | –               | 13,48%        | 13,50%        |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning .....     | 59 910 430         | –               | 9,49%         | 9,50%         |
| Eiendomsspar AS .....                      | 44 300 000         | –               | 7,02%         | 7,02%         |
| <b>Totalt .....</b>                        | <b>430 228 693</b> | <b>–</b>        | <b>68,14%</b> | <b>68,22%</b> |

## Viktigaste administrerande direktörer

Bolagets styrelse består av Bengt Kjell (ordförande), Magnus Bakke, Anneli Lindblom, Jakob Pettersson, Kristina Sawjani och Peter Wågström.

Bolagets ledande befattningshavare består av Jan-Erik Højvall (verkställande direktör), Hans Ragnarsson, Malin Arnbom, Magnus Jägre, Ellen Reichard och Mikael Rånes.

## Revisor

Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor sedan 2017 och omvaldes för perioden intill slutet av årstämman 2021 på årstämman 2020. Mikael Ikonen (född 1963) är huvudansvarig revisor.

## Finansiell nyckelinformation för emittenten

### Utvald finansiell information i sammandrag

#### Utvalda resultaträkningsposter

| (TSEK)                                           | För helåret som avslutades den 31 december |             |         | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |         |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|---------|-------------------------------------------------------|---------|
|                                                  | 2019                                       | 2018        | 2017    | 2020                                                  | 2019    |
|                                                  |                                            | (reviderat) |         | (oreviderat)                                          |         |
| Hysesintäkter .....                              | 398 369                                    | 275 951     | 273 962 | 220 590                                               | 144 130 |
| Resultat före skatt .....                        | 515 452                                    | 231 315     | 60 747  | 101 987                                               | 61 517  |
| Periodens resultat .....                         | 424 253                                    | 211 819     | 45 978  | 75 911                                                | 50 796  |
| Resultat per stamaktie före utspädning (SEK) ..  | 0,90                                       | 1,12        | 0,20    | 0,12                                                  | 0,19    |
| Resultat per stamaktie efter utspädning (SEK) .. | 0,87                                       | 1,03        | 0,18    | 0,12                                                  | 0,18    |

#### Utvalda balansräkningsposter

| (TSEK)                 | Per den 31 december |             |           | Per den 30 juni |           |
|------------------------|---------------------|-------------|-----------|-----------------|-----------|
|                        | 2019                | 2018        | 2017      | 2020            | 2019      |
|                        |                     | (reviderat) |           | (oreviderat)    |           |
| Summa tillgångar ..... | 6 876 178           | 3 965 084   | 3 298 541 | 8 847 840       | 3 929 472 |
| Eget kapital .....     | 3 059 324           | 1 196 553   | 908 234   | 3 759 735       | 1 413 824 |

#### Utvalda kassaflödesposter

| (TSEK)                                                                           | För helåret som avslutades den 31 december |             |          | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |         |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|----------|-------------------------------------------------------|---------|
|                                                                                  | 2019                                       | 2018        | 2017     | 2020                                                  | 2019    |
|                                                                                  |                                            | (reviderat) |          | (oreviderat)                                          |         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital ..... | 58 984                                     | 36 588      | 19 270   | 54 458                                                | 11 137  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten .....                                   | 7 443                                      | 66 419      | 31 170   | 127 120                                               | -29 092 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten .....                                   | -2 429 388                                 | -429 040    | -463 554 | -1 925 559                                            | 12 477  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten .....                                  | 2 434 582                                  | 275 038     | 440 710  | 1 752 890                                             | -34 913 |

## Proformaredovisning

Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019

| (MSEK)                    | Amasten                     | SSM                         | Proforma                     |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                           | jan-dec 2019<br>(reviderat) | jan-dec 2019<br>(reviderat) | jan-dec 2019<br>(oreviderat) |
| Hysesintäkter .....       | 398                         |                             | 398                          |
| Resultat före skatt ..... | 515                         | -449                        | 66                           |
| Resultat .....            | 424                         | -448                        | -23                          |

Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020

| (MSEK)                    | Amasten                      | SSM                          | Proformajustering | Proforma                     |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
|                           | jan-jun 2020<br>(oreviderat) | jan-jun 2020<br>(oreviderat) |                   | jan-jun 2020<br>(oreviderat) |
| Hysesintäkter .....       | 221                          |                              |                   | 221                          |
| Resultat före skatt ..... | 102                          | -7                           | 5                 | 101                          |
| Resultat .....            | 76                           | -7                           | 5                 | 75                           |

Utvalda balansräkningsposter från proformaredovisningen per den 30 juni 2020

| (MSEK)                | Amasten      | SSM          | Proformajustering | Proforma     |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
|                       | (oreviderat) | (oreviderat) |                   | (oreviderat) |
| Summa tillgångar..... | 8 848        | 954          | -76               | 9 725        |
| Eget kapital.....     | 3 760        | 467          | -76               | 4 150        |

## Specifika nyckelrisker för emittenten

### Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Huvudsakliga risker relaterade till Amasten består av:

- Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader.
- Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat är förknippade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna.
- Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt.
- Lägre hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat.
- Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyreskontrakt.
- Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser.
- Ökade drifts-, underhålls- och reparationskostnader samt skador och defekter på fastigheter kan påverka Koncernen negativt, och dessa faktorer kan leda till ökade kostnader och skadat anseende för Koncernen.
- Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker.
- Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet.
- Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden.
- Koncernens verksamhet är exponerad för miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt.

## Nyckelinformation om värdepapperen

### *Värdepapperens viktigaste egenskaper*

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Värdepapper som erbjuds</b>                        | Stamaktier i Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526. Kortnamn (ticker): AMAST. ISIN-kod: SE0005034550.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Antal emitterade värdepapper</b>                   | <p>Per dagen för denna Erbjudandehandling har Bolaget emitterat totalt 631 387 959 aktier, fördelat på 630 587 959 stamaktier samt 800 000 preferensaktier. Aktiekapitalet uppgår till totalt 631 387 959 SEK.</p> <p>Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b> | <p>Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Varje stamaktie skall ha ett röstvärde om en (1) röst och varje preferensaktie skall ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen.</p> <p>Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem (5) SEK per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) SEK, enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av inestående belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Om Bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie beräknat som summan av trehundra (300) SEK samt det inestående beloppet jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.</p> <p>Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga, enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.</p> <p>Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).</p> |
| <b>Utdelningspolicy</b>                               | Styrelsen ska årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Amastens verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### *Var kommer värdepapperen att handlas?*

#### **Upptagande till handel**

Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Första handelsdag för aktierna som emitteras som en del av aktievederlaget i Erbjudandet beräknas inträffa omkring den 15 december 2020.

### *Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?*

#### **Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen**

Huvudsakliga risker relaterade till aktierna i Amasten består av:

- Bolagets aktiekurser kan vara volatila eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad.
- Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka.
- Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget.
- Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer.

### **Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten**

#### *På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?*

#### **Allmänna villkor för Erbjudandet**

Amasten erbjuder aktieägarna i SSM att förvärva samtliga aktier i SSM. Amasten äger för närvarande cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Gösta Welandson med bolag, som tillsammans kontrollerar cirka 45,4 procent av aktierna och rösterna i SSM, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. Utöver ovan nämnda åtaganden har Länsförsäkringar Fondförvaltning, som kontrollerar cirka 9,8 procent av aktierna och rösterna i SSM, uttalat sig positiv till Erbjudandet, men har inte genom avtal eller på annat sätt förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

Samtliga aktieägare i SSM erbjuds 1,20 stamaktier i Amasten för varje (1) aktie i SSM. Erbjudandet värderar samtliga 58 878 813 aktier i SSM till cirka 568 MSEK baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020. Exklusive Amastens nuvarande innehav om 17 400 000 aktier uppgår budvärdet till cirka 400 MSEK. Om SSM skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

- (1) att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av SSM erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall, på för Amasten acceptabla villkor;
- (2) att varken Erbjudandet eller förvärvet av SSM helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;
- (3) att inga omständigheter har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på SSM:s finansiella ställning eller verksamhet, inklusive SSM:s försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;

- (4) att ingen information som offentliggjorts av SSM eller lämnats av SSM till Amasten är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att SSM har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt
- (5) att SSM inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämbra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Amasten förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får emellertid endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Amastens förvärv av SSM.

Amasten förbehåller sig rätten att helt eller delvis frångå ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor.

**Förväntad tidplan för Erbjudandet**

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 9 november 2020 och avslutas den 7 december 2020 klockan 15.00. Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas så snart som Amasten offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller att Amasten annars beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 8 december 2020, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 15 december 2020.

Amasten förbehåller sig rätten att förlänga Acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av Amasten genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

**Utspädningseffekt**

Vid full anslutning i Erbjudandet innebär Erbjudandet en utspädningseffekt om cirka 7,3 procent av aktiekapitalet och cirka 7,3 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av högst 49 774 575 stamaktier.

För undvikande av missförstånd kommer nuvarande aktieägare i SSM som accepterar Erbjudandet, och förutsatt full anslutning i Erbjudandet, att erhålla ett aggregerat ägande om cirka 7,3 procent av aktiekapitalet och cirka 7,3 procent av rösterna i det Sammanslagna Bolaget.

**Kostnader**

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 15 MSEK.

**Vem är erbjudaren?**

**Erbjudaren av värdepapperen**

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, bildat i Sverige den 25 november 1999 enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44.

**Varför upprättas denna Erbjudandehandling?**

**Bakgrund och motiv**

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger hyresbostadsfastigheter för långsiktigt ägande i svenska tillväxtkommuner. Vid utgången av det andra kvartalet 2020 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter till ett värde om 8 263 MSEK, varav 92 procent avsåg bostadsfastigheter. Amastens projektportfölj vid samma tidpunkt bestod av 967 hyresrätter.

I januari 2020 förvärvade Amasten cirka 29,6 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM, som utvecklar flerfamiljshus i Stockholms närförorter.

SSM har de senaste tio åren primärt utvecklat bostadsrätter, men offentliggjorde i november 2019 att fokus de närmaste åren kommer att vara att utveckla hyresrätter med enstaka inslag av bostadsrätter. SSM:s projektportfölj har därför delvis konverterats till hyresrättsprojekt. Per den 30 juni 2020 uppgick SSM:s projektportfölj till 5 351 lägenheter, varav 727 lägenheter i pågående produktion, 3 905 lägenheter under utveckling och 719 lägenheter under utvärdering. Per den 30 juni 2020 drevs ett antal av projekten, motsvarande cirka 3 000 lägenheter, genom samäganden.

Amasten ser stora fördelar med en sammanslagning av bolagen genom att förvärva resterande aktier i SSM. Amastens stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter, kostnadseffektiva produktion genom Riki-konceptet och erfarenhet av hyresfastigheter kombinerat med SSM:s projektverksamhet i Stockholm skapar ett fastighetsbolag med stark tillväxtpotential och med en finansiell ställning som möjliggör att projektportföljen kan utvecklas med ökat värdeskapande. En sammanslagning skulle även väsentligt förstärka Amastens närvaro i Stockholmsregionen. Amasten avser att i huvudsak utveckla hyresrättsprojekt genom Riki-konceptet och bedömer att cirka 2 000 hyresrätter från SSM:s projektportfölj kan utvecklas för egen långsiktig förvaltning. Byggrätter i SSM som inte lämpar sig att konverteras till hyresrättsprojekt kan komma att genomföras som bostadsrättsprojekt alternativt avyttras före byggstart.

Vidare bedömer Amasten att en sammanslagning kommer att realisera synergier om cirka 60 MSEK per år. Finansiella synergier bedöms uppgå till cirka 20 MSEK per år och operationella synergier bedöms långsiktigt uppgå till cirka 40 MSEK per år. De finansiella synergier förväntas uppnås genom att refinansiera SSM:s räntebärande skulder, som uppgick till cirka 370 MSEK per 30 juni 2020, med nya banklån. Amasten har säkrat nödvändig finansiering för att refinansiera dessa skulder. Av SSM:s räntebärande skulder om cirka 370 MSEK per 30 juni 2020 avser cirka 275 MSEK ett obligationslån som förfaller i maj 2022 och löper med en kupongränta om STIBOR + 8 procent. Därtill förväntas SSM:s likviditetssituation avsevärt förbättras då nuvarande obligationslån kräver en amortering om cirka 75 MSEK per halvår. SSM har under det senaste året jobbat aktivt med att försöka förbättra sin finansiering och amorterade cirka 92 MSEK i samband med bolagets företrädesemission om cirka 157 MSEK i det andra kvartalet 2020, i vilken Amasten tecknade sin andel. En sammanslagning av bolagen skapar förutsättningar för att uppnå en stabil och långsiktig finansieringssituation.

De operationella synergier kommer att realiseras genom att samordna och samlokalisera de båda organisationerna vilket beräknas innebära kostnadsbesparingar. På kort sikt är det troligt att dessa åtgärder medför vissa kostnader av engångskaraktär. Integrationen kommer sannolikt att innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i det Sammanslagna Bolaget. Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Erbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende Amastens eller SSM:s anställda och ledning eller den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där SSM bedriver sin verksamhet.

#### **Intressekonflikter**

Amasten har anlitat ABG Sundal Collier och Swedbank som finansiella rådgivare samt Vinge som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Erbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

## RISKFAKTORER

*I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens bransch, marknad och verksamhet, och omfattar vidare risker relaterade till Koncernens finansieringsavtal, legala-, regulatoriska- och bolagsstyrningsfrågor samt riskfaktorer relaterade till aktierna. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.*

*Beskrivningen nedan är baserad på tillgänglig information per dagen för denna Erbjudandehandling. Riskfaktorerna som för närvarande bedöms vara de mest väsentliga presenteras först i varje kategori och de efterföljande riskfaktorerna presenteras utan någon särskild ordning.*

### RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS BRANSCH OCH MARKNAD

#### **Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader**

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska. Koncernen är verksam i Sverige och Koncernens fastighetsbestånd finns på flera olika orter runtom i landet. År 2015 ökade Sveriges bruttonationalprodukt ("BNP") med 4,4 procent. Detta följdes av långsammare tillväxt under efterföljande år, med en BNP-tillväxt på 2,4, 2,4, 2,3 och 1,2 procent för åren 2016, 2017, 2018 respektive 2019. Till följd av den världsomfattande spridningen av det nya coronaviruset ("covid-19" eller "covid-19-pandemin"), prognostiserar Konjunkturinstitutet i juni 2020 att Sveriges BNP-tillväxt kommer uppgå till -5,4 procent under helåret 2020. Återhämtningen förväntas pågå under flera år med ett resursutnyttjande som är långt under det normala de närmaste åren. Även om Sverige trots detta har en relativt stark arbetsmarknad och hög sysselsättnings- och aktivitetsgrad per dagen för denna Erbjudandehandling, finns det inga garantier för att dessa trender kommer att bestå. Sveriges ekonomi kan också påverkas av grannländerna och framtida spridning av covid-19, vilket skulle kunna resultera i en försämrad ekonomisk situation för Sverige. Dessa trender, inklusive spridningen av covid-19, kan påverka nivån av utbud och efterfrågan för Koncernens fastigheter och skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet.

#### **Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat är förknippade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna**

Den svenska marknaden påverkas av utvecklingen på de globala finansmarknaderna vilka påverkas av störningar, såsom ökad volatilitet, minskad likviditet och kreditillgänglighet. Farhågor för kreditrisk, inklusive staters, har ökat globalt, särskilt mot bakgrund av betydande statsskulder och/eller budgetunderskott i ett flertal europeiska länder och USA. Detta har skapat oro för den finansiella stabiliteten hos finansinstitut och andra företag i dessa länder, företag med direkt eller indirekt exponering mot dessa länder, och/eller företag vars banker, kunder, tjänsteleverantörer, finansiärer och/eller leverantörer har direkt eller indirekt exponering mot dessa länder. Betalningsinställelser eller en kraftig sänkning av kreditbetygen för en eller flera stater eller globala finansinstitut kan orsaka allvarlig press på det finansiella systemet generellt och ha en negativ inverkan på Koncernens marknader samt de affärsmässiga och ekonomiska förutsättningarna och framtidsutsikterna för Koncernens motparter eller kunder, direkt eller indirekt, på sätt som är svåra att förutsäga. Koncernen finansierar i stor utsträckning sin verksamhet genom belåning och hade, per den 30 juni 2020, en belåningsgrad på 52,8 procent.

Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Bolagets tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet och ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

### ***Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt***

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från andra fastighetsbolag med fokus på hyresfastigheter, som John Mattson, Heba, K2A, K-Fastigheter och Trianon. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, exempelvis, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

### ***Koncernen är exponerad för risken att inte kunna sälja en viss del av det totala fastighetsbeståndet på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget***

Koncernen är exponerad för risker som uppstår från svårigheter med att sälja delar av fastighetsbeståndet. Om Koncernen behöver sälja delar av sitt fastighetsbestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att skaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, kan Koncernen eventuellt inte sälja en del av sitt fastighetsbestånd till förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådskande försäljning kan det bli en avsevärd skillnad mellan verkligt värde på fastigheten, eller fastighetsbeståndet som säljs och det pris som Koncernen normalt skulle erhållit för fastigheten eller fastighetsbeståndet. En sådan förlust kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Dessutom kan Koncernen få problem med att avyttra sina fastigheter på grund av klausuler och inteckningar som begränsar avyttring av tillgångar enligt Koncernens kreditavtal. Dessa restriktioner skulle kunna komplicera eller fördröja en planerad fastighetsutveckling.

I Koncernens fastighetsförvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Eventuellt täcker inte dessa garantier alla risker, eller risker i tillräckligt hög grad. Vidare finns det en risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. När dotterföretagen i Koncernen säljer fastigheter och bolag finns risk för att köparen ställer garantikrav på Koncernen avseende eventuell skada som kan uppkomma. Koncernens verksamhet omfattar löpande avyttringar av fastigheter för att frigöra kapital och det finns risker förenade med detta ägande, givet karaktären på Koncernens fastighetsbestånd och potentiella svårigheter att hitta intresserade köpare.

Var och en av ovanstående faktorer kan leda till att fastigheter säljs till ett avsevärt lägre pris än förväntat, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

### ***Marknadsvärdet på Koncernens fastigheter som redovisas i värderingsintygen kan visa sig vara felaktigt och marknadsvärdet kan minska i framtiden***

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i Koncernens balansräkning med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Koncernen redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Enligt Koncernens värderingsregler värderas samtliga fastigheter kvartalsvis av externa värderingsföretag. Sedan 2016 finns ett rullande schema så att alla fastigheter besiktigas minst en gång inom en tvåårsperiod. Per den 30 juni 2020 uppgick marknadsvärdet för Koncernens fastigheter till cirka 8 263 MSEK. Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren, som sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden som

kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Det är möjligt att Koncernens värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Koncernens fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder, som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Vidare så är värderingsintygen, som utgår från en värderingstidpunkt om 29 april 2020 och 30 juni 2020, föremål för särskilda materialvärderingskostnader givet utbrottet av covid-19 och dess nuvarande inverkan samt den okända framtida inverkan som covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden. Investeringar bör därför inte utgå ifrån att det marknadsvärde på Koncernens fastigheter som redovisas i balansräkningen är korrekt eller att det inte kan komma att ändras i framtiden.

Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna är utsatta för fluktuationer. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka negativt på Koncernens rörelseresultat. Vidare kan en värdeminskning resultera i att Koncernen bryter mot vissa klausuler i Koncernens kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Koncernens likvida ställning.

## **RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS VERKSAMHET**

### ***Lägre hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat***

Vid utgången av 30 juni 2020 utgjorde bostadsfastigheter 92 procent av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernens lönsamhet är därmed beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Dessa är beroende av bland annat makroekonomiska förhållanden, demografiska trender och produktionstakten för nya bostadsfastigheter, vilka skulle kunna öka tillgången på hyresreglerade bostadsfastigheter i förhållande till efterfrågan. Om villkoren, läget och andra egenskaper hos Koncernens fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan kan detta inverka negativt på Koncernens förmåga att bibehålla och höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten.

Vid utgången av 30 juni 2020 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 9 377. Bostäder och samhällsfastigheter omfattade 5 545 hyresavtal med en sammantagen årshyra om 435 MSEK. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler och industrilokaler var fördelade på 321 hyreskontrakt med en årshyra om 85 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastigheter var 93 procent per den 30 juni 2020, 93 procent per den 31 december 2019, 91 procent per den 31 december 2018 och 93 procent per den 31 december 2017. Det finns dock inga garantier för att Koncernen lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad minskar skulle Koncernens totala intäkter minska. Samtidigt skulle underhålls- och finansieringskostnader sannolikt förbli relativt konstanta. Hyresgästomsättningen kan också leda till ytterligare kostnader för Koncernen på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som normalt krävs när en hyresgäst flyttar från en fastighet.

Koncernens mål är att bibehålla och öka sina hyresintäkter, säkerställa en hög ekonomisk uthyrningsgrad och minska hyresgästomsättningen och relaterade kostnader genom att (i) förbättra bostädernas attraktivitet med hjälp av planerat underhåll och renoveringar, (ii) aktivt utveckla sitt fastighetsbestånd så att det motsvarar behoven hos nuvarande och presumtiva hyresgäster, samt (iii) upprätthålla hyresgästtillfredsställelsen. Det finns emellertid inga garantier för att någon av de åtgärder som Koncernen vidtar bidrar till att Koncernen når sina mål och kan erbjuda en servicenivå som tillgodoser nuvarande och presumtiva hyresgästers behov.

Om Koncernen, trots ovan nämnda åtgärder, misslyckas med att underhålla och, där så är möjligt, öka sina hyresintäkter som förutsett, eller misslyckas med att upprätthålla en hög ekonomisk uthyrningsgrad, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

### ***Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyreskontrakt***

Sänkta uthyrnings- och hyresnivåer kan inverka negativt på ett fastighetsbolags resultat och denna risk ökar när ett fastighetsbolag har en hög koncentration av större hyresgäster, däribland hyresgäster som har flera hyreskontrakt spridda över ett flertal fastigheter. Per den 31 december 2019 svarade Koncernens tio största hyresgäster för 8,6 procent av den totala kontrakterade årshyran. Om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger ett betydande antal av dessa hyreskontrakt när de löper ut kan detta på sikt leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om dessa hyresgäster möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra konsekvenser för Koncernen då dess hyresintäkter skulle kunna bli lägre än beräknat. Vakanser förhindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig sina fastigheters fulla intjäningsförmåga. Uthyrningsgraden kan komma att sjunka genom att hyresgäster flyttar ut och dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. Detta kan även leda till att Koncernen måste lägga pengar och resurser på att hitta nya hyresgäster, och därmed ådra sig oförutsedda legala kostnader eller marknadsföringskostnader. Om Koncernen inte lyckas hitta hyresgäster som flyttar in i de lämnade lokalerna kan detta leda till en lägre ekonomisk uthyrningsgrad och ökade omsättningskostnader. Om Koncernen inte kan behålla sina största hyresgäster, eller om de största hyresgästerna inte kan fullgöra sina förpliktelser, kan detta leda till minskade hyresintäkter och att Koncernen ådrar sig ytterligare kostnader och/eller räntekostnader fram till dess att fastigheten kan hyras ut igen.

### ***Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser***

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts-, underhålls-, administrations och finansieringskostnader, samt utdelningsmål. Det finns en risk för att Koncernens hyresgäster inte betalar sina hyror i tid. Hyresbetalningsgraden för aviserade hyror för juli 2020 och augusti 2020 uppgick till 98 procent per den 28 augusti, men det finns risk att sådan hyresbetalningsgrad förvärras i framtiden, exempelvis med anledning av en ökad spridning och ekonomisk påverkan av covid-19. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyreskontrakt kan detta leda till minskade hyresintäkter. En minskning av hyresintäkterna till följd av hyresgästernas uteblivna hyresbetalningar kan resultera i lägre kassaflöden och resultat för Koncernens löpande verksamhet, vilket kan inverka negativt på Koncernens rörelseresultat.

Huvuddelen av Koncernens intäkter, 79 procent per den 1 januari 2020, kommer från privata bostadshyresgäster och påverkas därför av betalningsförmågan hos dessa. Resten utgörs av kommersiella avtal, där statligt eller kommunalt finansierad verksamhet svarar för 33 procent av de totala kommersiella årshyrorna. Koncernens förfallostruktur för kommersiella kontrakt är spridd över de kommande åren. Majoriteten av hyresavtalen förfaller efter 2022. Återstående löptid för hyresavtal avseende butiker är 3,0 år, kontor 5,6 år och samhällslokaler 9,3 år. Hyresintäkter för såväl Koncernens bostadsfastigheter som dess lokaler, förråd och parkeringsplatser påverkas långsiktigt av tillgång och efterfrågan på marknaderna där Koncernen verkar. En vanlig orsak till lägre hyresintäkter är minskad uthyrningsgrad.

### ***Ökade drifts-, underhålls- och reparationskostnader och skador och defekter på fastigheter kan påverka Koncernen negativt, och dessa faktorer kan leda till ökade kostnader och skadat anseende för Koncernen***

Samtliga fastigheter som Koncernen äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning efter det att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Ett regelbundet fastighetsunderhåll syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard, samt är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Utöver rena underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästanpassningar tillkomma, vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Koncernens kontroll, och Koncernens reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Koncernen förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv från

närstående parter och projektutveckling. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Koncernen kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana bostadsfastigheter.

En förändring av bolagets fastighetskostnader om +/- 1 procent har en resultatpåverkan om cirka 2 MSEK. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen. Ett fastighetsföretags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Koncernen inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Koncernens anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Koncernens renommé skadas eller Koncernens kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtmöjligheter.

***Koncernen kan eventuellt inte genomföra en del av eller alla de strategiska åtgärderna, och/eller uppnå fördelarna med dessa åtgärder, vid den tidpunkt eller i den utsträckning som förväntas, eller överhuvudtaget***

Koncernen har ett flertal operativa mål, däribland att skapa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet tillsammans med kunder och partners samt att erbjuda bra hem till fler, där man som första mål, tillsammans med Riki Bygg, vill bygga 1 000 lägenheter. Koncernen har även finansiella mål kopplade till Koncernens avkastning på eget kapital (som under en femårsperiod i genomsnitt ska uppgå till 15 procent per år), belåningsgrad (som långsiktigt understiga ska 70 procent) och räntetäckningsgrad (som långsiktigt ska överstiga 1,5x). Ett framgångsrikt genomförande av Koncernens strategiska åtgärder kan inte garanteras, och Koncernen kan misslyckas med att uppnå ledningens prognoser och mål för, eller förväntningar på, dess finansiella och operativa mål eller kanske inte kan förverkliga alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida åtgärder. Det kan inte garanteras att implementeringen av Koncernens strategi och/eller att dess finansiella mål eller investeringsmål kommer att uppnås under rådande eller framtida marknadsförhållanden. Koncernens tillvägagångssätt kan komma att förändras och justeras från tid till annan. Tillvägagångssättet som tillämpats för att implementera strategin och uppnå de finansiella målen och investeringsmålen i framtiden kan därför komma att avvika från de förväntade som används och redovisas i Erbjudandehandlingen. Vidare kommer Koncernens förmåga att genomföra förvärv enligt sin tillväxtstrategi att vara beroende av flera faktorer och Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla nödvändig finansiering. Om Koncernen inte kan uppnå sina mål kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat.

***Koncernen kan exponeras för risker förknippade med sin fastighetsutvecklingsverksamhet, till exempel att nödvändiga förändringar i detaljplaner och bygglov beviljas***

Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet går ut på att identifiera möjligheter att utveckla hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige, samt utveckla och bygga sådana projekt för att sedan förvalta fastigheterna. Koncernen bedömer aktuell status för valt läge, dess långsiktiga utsikter och genomför en due diligence-process. De viktigaste faktorerna, såsom fastigheternas tekniska skick, nettorörelseintäkter och eventuella legala risker, analyseras.

Två av de främsta riskerna med Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet är dess förmåga att erhålla nödvändiga detaljplaneändringar och bygglov för att utveckla det aktuella objektet inom rimlig tid. Trots att Amasten är involverad i detaljplaneprocessen så är inblandade kommuner de som fattar det slutliga beslutet avseende hur dessa planer ska implementeras och det kan uppstå relativt små men oförutsedda finansiella kostnader för att slutföra nödvändiga detaljplaner och erhålla nödvändiga bygglov. Koncernen förvärvar fastigheter till sin fastighetsutvecklingsverksamhet med förväntan om att få detaljplanen ändrad. Koncernens utvecklingsverksamhet går även ut på att identifiera lämpliga geografiska områden för projektutveckling och information från tredje part avseende detaljplaneprocesser och framtida markanvändning kan komma Koncernen till känna, vilken Koncernen

därefter använder till grund för investerings- och projektbeslut. Sådan information kan visa sig vara felaktig och kan komma att avvika från det faktiska utfallet, vilket i förlängningen kan innebära att Koncernen genomför projekt på ogynnsamma geografiska platser.

Koncernen kan behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar från kommuner och andra myndigheter för att kunna genomföra sin fastighetsutveckling. Koncernen förvärvar fastigheter inom ramen för sin fastighetsutveckling baserat på förväntningar om att samtliga nödvändiga tillstånd kommer att erhållas. Goda relationer med kommuner är därför avgörande och då dessa relationer förändras över tid kan det påverka Koncernens förmåga att erhålla detaljplanejusteringar i enlighet med Koncernens utvecklingsplaner. Det finns en risk för att Koncernen inte beviljas viktiga tillstånd, att tillstånd inte beviljas snabbt eller beviljas baserat på oförutsebara villkor. Som ett resultat kan Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet drabbas av väsentliga förseningar, vilket kan inverka negativt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Om Koncernen inte lyckas uppnå en ändrad detaljplan för berörd fastighet, eller om tillstånd inte kan erhållas inom rimlig tid och utan komplikationer, finns det en risk för att värdet på de aktuella projekten blir lägre än beräknat, vilket skulle kunna inverka negativt på Koncernens finansiella ställning.

### ***Koncernens verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas***

Koncernens strategi inbegriper såväl organisk tillväxt genom direkta fastighetsförvärv som tillväxt genom förvärv av bolag som äger fastigheter. Förvärven exponerar Koncernen för ett flertal risker. Exempelvis gör Koncernen i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin due diligence av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar dock risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de blir felaktiga och att Koncernen därför inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel höjda skatter och legala tvister samt högre skuldsättning och högre räntekostnader. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli, eller uppnås senare än beräknat. Detta kan resultera i högre administrationskostnader än planerat. Det finns heller inga garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Koncernens expansion är tillräckliga, och de kan kräva fortsatt utveckling.

Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Koncernen för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förknippade med integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Koncernens strategi efter förvärvet. Då Koncernen löpande är engagerad i förvärv kan dessa risker vara återkommande, och följaktligen kan förvärv medföra betydligt högre kostnader än vad som ursprungligen förväntades. Koncernen utforskar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerad för risken för oförutsedda öknings av transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

### ***Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan är beroende av dess förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner***

Koncernen utgör en liten organisation vilket gör Bolaget beroende av enskilda medarbetare. Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Koncernen är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och det engagemang som finns hos ledningen. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om Koncernen inte kan attrahera och behålla kvalificerad personal i framtiden, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter.

## RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS FINANSIERINGSARRANGEMANG

### ***Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker***

Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 4 622 MSEK, varav 4 618 MSEK avsåg lån från banksektorn och 4 MSEK avsåg konvertibla förlagslån. Kapitalbindningsstrukturen för skulderna till kreditinstitut uppgick till ett totalt nominellt belopp om 4 618 MSEK, varav 1 321 MSEK (motsvarande 29 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 925 MSEK (motsvarande 20 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år samt 2 284 MSEK (motsvarande 49 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år och 88 MSEK måste förnyas eller återbetalas efter fem år (motsvarande 2 procent). Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering till gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande.

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från dessa finansieringskällor. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen. Dessutom innehåller vissa av Koncernens kreditavtal finansiella åtaganden, vilka särskilt i ogynnsamma marknadslägen kan ha negativa konsekvenser för Koncernen, däribland följande:

- Koncernens finansiella och operativa flexibilitet i planeringen av, eller anpassningen till, förändringar i sin verksamhet eller bransch kan vara begränsad,
- Koncernens förmåga att finansiera investeringar i befintliga fastigheter kan vara begränsad eftersom Koncernen kan tvingas använda en del av sitt kassaflöde från den löpande verksamheten för att betala av sina skulder,
- Koncernens förmåga att utnyttja affärsmöjligheter eller göra förvärv eller investeringar kan vara begränsad,
- Koncernens möjlighet att skaffa ytterligare krediter eller att säkerställa framtida krediter kan vara begränsad,
- Koncernens möjlighet att betala ut utdelning kan vara begränsad, samt
- Koncernen kan ha en konkurrensnackdel jämfört med konkurrenter med lägre skuldsättning.

Koncernen är även exponerad för kreditrisker genom sin finansiella verksamhet. Sådana kreditrisker uppstår, bland annat, i samband med investering av Koncernens likvida medel samt när räntesäkringsavtal och lång- och kortfristiga kreditavtal ingås. Om Koncernens finansiella motparter inte fullgör sina skyldigheter gentemot Koncernen kan deras betalningsinställelser ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

### ***Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet***

Koncernens verksamhet finansieras förutom med eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader för skulder är en av Koncernens största kostnadsposter. Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till 3 297 847 TSEK och Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till 1 320 597 TSEK. Under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 betalades 33 031 TSEK i ränta. Även om Koncernen har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan, på sikt, negativa ränteförändringar få en väsentlig effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Det rådande låga ränteläget i Sverige och i resten av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdejusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Koncernens fastigheter i balansräkningen, av Koncernens marknadsvärden och öka

Koncernens belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Inflation kan också påverka Koncernens kostnader. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

## **RISKER RELATERADE TILL LEGALA, REGULATORISKA OCH BOLAGSSTYRNINGSFRÅGOR**

### ***Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden***

Koncernens verksamhet präglas i hög utsträckning av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Koncernen måste efterleva kraven i ett antal svenska koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandards, säkerhetsföreskrifter m.m. Koncernens verksamhet regleras bland annat av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Underlåtenhet att följa miljöbalken kan leda till miljösanktionsavgifter, som uppgår till minst 1 TSEK och högst 1 MSEK, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till byggförbud för Koncernens fastigheter, åläggande av avgifter eller borttagandet av eventuella tillägg som gjorts inom ramen för en renovering utförd utan nödvändiga tillstånd. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

### ***Koncernens verksamhet är exponerad för miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt***

Koncernens verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljörisker och Koncernen omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Koncernen vid bristande efterlevnad. Även om Koncernen utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning i Sverige har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, kan Koncernen åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Koncernens kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Koncernen med avseende på sanering av fastigheter som Koncernen för närvarande äger, eller kan komma att förvärva i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för Koncernens genomförande av projektutveckling.

Koncernen är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Koncernen tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål

för verkställighetsåtgärder. Koncernen kan även i vissa fall beläggas med, ibland påtagliga, restriktioner avseende Koncernens verksamhet.

Föreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förening eller restförening i samband med uthyrning eller försäljning av en fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föreningar eller åtgärda sådana föreningar kan krävas som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föreningen, medföra betydande kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

### ***Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av ändrad skattelagstiftning***

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige. För beskattningsåret 2019 uppgick Koncernens skattekostnad till cirka 91,2 MSEK. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till historiska transaktioner och tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänförs till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om Skatteverket med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

### ***Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning kan misslyckas vilket kan inverka negativt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning***

Koncernen behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Koncernen behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer som söker lägenhet eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyreskontrakt eller anställningsavtal. Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018. Huvudsyftet med GDPR är att harmonisera EU:s lagstiftning om personuppgiftsbehandling och underlätta det fria flödet av uppgifter i EU samt att säkerställa en hög skyddsnivå för personuppgifter inom hela EU. GDPR innehåller nya krav avseende behandling av personuppgifter. Om Koncernens system som behandlar denna data hackas, om Koncernen har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Datainspektionen kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner EUR ("MEUR") eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelseerna gäller ett maxbelopp på 10 MEUR eller 2 procent av den globala årsomsättningen, beroende på vilket belopp som är högst.

## **RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA**

### ***Bolagets aktiekurser kan vara volatila eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad***

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte är kopplade till de emitterande företagens resultatutveckling. Marknadskursen på Bolagets aktier kan fluktuera väsentligt på grund av flera faktorer, varav många ligger utanför Koncernens kontroll, däribland:

- variationer i finansiella resultat eller rörelseresultat mellan Koncernens rapporteringsperioder, inklusive skillnader mellan förväntat och faktiskt resultat,
- förändringar av marknadsvärderingar eller rörelseresultat och finansiella resultat hos liknande bolag,
- tillkännagivanden av Koncernen avseende betydelsefulla kontrakt, förvärv, joint ventures, investeringsåtaganden eller spekulationer, välgrundade eller inte, beträffande dessa,
- negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen,
- spekulationer, välgrundade eller inte, kring framtida emissioner eller försäljningar av aktier,
- allmänna ekonomiska, branschmässiga, marknadsmässiga, politiska och regulatoriska förhållanden,
- konkurrenters strategiska åtgärder (inklusive företagsförvärv och omstruktureringar),
- spekulationer, välgrundade eller inte, rörande avsikterna hos Bolagets större aktieägare (dvs. de som direkt eller indirekt äger fem procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget, såsom beskrivs i avsnittet ”Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur” (”Större Aktieägare”)) eller större försäljningar av en sådan aktieägars aktier, eller blankning av aktierna, samt
- aktiekurs- och volymfluktuationer.

Under den sexmånadersperiod som avslutades 30 juni 2020 hade Bolagets stamaktier en negativ utveckling om cirka 18,6 procent. Sedan dess har utvecklingen varit positiv, men det finns ingen garanti att en positiv utveckling kommer att fortsätta, varför värdet på investeringen i nuläget, med anledning av ovan faktorer eller annat, kan öka såväl som minska.

Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Under den sexmånadersperiod som avslutades 30 juni 2020 hade Bolagets stamaktier en genomsnittlig handelsvolym per handelsdag om cirka 3,5 MSEK. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att Bolagets aktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

### ***Befintliga aktieägars försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka***

Kurserna för Bolagets aktier kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och Större Aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Bolagets Större Aktieägare innehar tillsammans, direkt eller indirekt genom bolag, cirka 68,14 procent av aktierna och 68,22 procent av rösterna. ICA-handlarnas Förbund är Bolagets största aktieägare med 38,15 procent av aktierna och 38,20 procent av rösterna. Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Större Aktieägars aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

### ***Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget***

Nuvarande Större Aktieägare kontrollerar cirka 68,22 procent av Bolagets rösträtter och har därmed en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar.

Deras intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande Större Aktieägars intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägars intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Såvitt Koncernen känner till finns det inga överenskommelser mellan de Större Aktieägarna. Oavsett detta kan de Större Aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och de Större Aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse.

### ***Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid ägarförändringar av Koncernen***

I vissa av Koncernens låneavtal med kreditinstitut kan det finnas klausuler som aktualiseras vid en förändring i kontrollen av Koncernen. En ägarförändring enligt vissa låneavtal uppstår bland annat om någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Koncernen eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna. Vidare så innehåller vissa befintliga låneavtal klausuler som stadgar att en viss Större Aktieägare ska ha ett ägande i Koncernen som uppgår till minst 25 procent. Även om ingen större ägarförändring förutses i samband med Erbjudandet kan vid en framtida ägarförändring vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen aktualiseras och verkställas av en sådan ägarförändring, vilket kan påverka Koncernens fortsatta finansieringsmöjligheter. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Utöver ovan kan ägarförändringar medföra att Koncernen förhindras, helt eller delvis, från att utnyttja skattemässiga underskott till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt gällande regleringar, som ett resultat av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare enligt en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring kan historiska skattemässiga underskott inte utnyttjas till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet (där tillskott och andra värdeöverföringar kan komma att reducera utgiften på visst sätt). Om Koncernens skattemässiga underskott bortfaller eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Koncernens skattebörda, potentiellt medföra skattetillägg, och ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens rörelseresultat.

### ***Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer***

Under räkenskapsåret 2019 lämnades utdelning till preferensaktieägarna om 16 MSEK. Utdelningen till preferensaktieägare skedde i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebar en årlig utdelning om 20,00 SEK per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 SEK. Ingen aktieutdelning lämnades för stamaktierna.

Bolaget kan i framtiden sakna möjlighet att, eller välja att inte, genomföra utdelningar. Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Koncernens verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer. Det finns ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelning, och om utdelning beslutas, för storleken på sådan utdelning. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

### ***Valutakursdifferenser kan ha en väsentlig negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar***

Bolagets aktier kommer endast att noteras i SEK och eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Aktiekurserna i andra valutor än SEK kan variera på grund av valutakursfluktuationer, och växling av SEK till andra valutor kan leda till att investerare ådrar sig ytterligare transaktionskostnader. Den negativa utvecklingen av SEK under det senaste decenniet har därmed haft en negativ påverkan på värdet av aktieinnehav denominerade i andra valutor. Detta innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och

utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskat i värde mot den aktuella valutan. Per den 30 juni 2020 hade Bolaget aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige, bland annat Norge, Finland, Danmark, Luxemburg, Schweiz och USA.

### ***Aktieägare i andra jurisdiktioner kan ha begränsad möjlighet att åtala eller verkställa domar riktade mot Koncernen eller styrelseledamöterna***

Som nämnt ovan hade Bolaget per den 30 juni 2020 aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige. En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot Koncernen enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i företag baserade i USA eller andra jurisdiktioner än Sverige.

En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att stämma styrelseledamöterna i sådan aktieägars land, eller verkställa domar riktade mot styrelseledamöterna som utställts av domstolar i sådan aktieägars land, grundade på civilrättsliga ansvarsbestämmelser i detta lands värdepapperslagar. Det finns ingen garanti att en aktieägare i en annan jurisdiktion kan verkställa domar i civilrättsliga eller kommersiella förfaranden eller domar enligt värdepapperslagar i andra länder än Sverige som berör styrelseledamöter som är bosatta i Sverige eller andra länder än de som domarna avges i. Svenska och andra domstolar kan inte heller tilldöma styrelseledamöter civilrättsligt ansvar i ett förfarande baserat enbart på utländska värdepapperslagar som riktas mot Koncernen eller styrelseledamöterna i en domstol med behörig jurisdiktion i Sverige eller andra länder.

### ***Aktieägare i USA, eller annan jurisdiktion, kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner***

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa jurisdiktioner kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act"), eller om inget undantag från registreringskraven i Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Per den 30 juni 2020 hade Bolaget bland annat aktieägare i Schweiz och USA, som kan omfattas av sådana restriktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige avseende teckningsrätter eller aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut.

## **RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET**

### ***Villkor för fullföljandet av Erbjudandet kanske inte kan erhållas inom för Bolaget acceptabel tid eller på för Bolaget acceptabla villkor***

Bolaget har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av Erbjudandet, bland annat att eforderliga myndighetstillstånd erhålls inom för Bolaget acceptabel tid och på för Bolaget acceptabla villkor. Eftersom dessa villkor ligger utanför Bolagets kontroll finns risk att Erbjudandet inte kommer att genomföras. Osäkerheten kring Erbjudandets genomförande kan leda till att marknadskursen på aktierna i Bolaget påverkas negativt.

***Efter Erbjudandets fullföljande kommer SSM:s verksamhet att bli en del av Koncernens verksamhet***

När Erbjudandet genomförs kommer SSM:s verksamhet bli en del av Koncernens verksamhet. Det finns en risk att sammanslagningen av Koncernen och SSM försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Bolaget. I avsnittet ”*Det Sammanslagna Bolaget*” beskrivs förväntade effekter med anledning av transaktionen. Bland annat beskrivs de kostnads- och tillväxtsynergier som transaktionen kan komma att medföra. Realiseringen av dessa synergier beror på många faktorer och baseras på Bolagets bedömning av de framtida förhållandena. Det finns dock en risk för att synergier inte kan uppnås i sin helhet.

Förvärv av bolag ställer krav på integrationen av den nya verksamheten för att synergieffekter ska kunna uppnås. Då avsikten är att samordna verksamheterna inom ett flertal funktioner är det viktigt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande kundförluster eller personalavhopp. Pågår integrationsprocessen under en längre tid finns en risk att detta påverkar det Sammanslagna Bolagets resultat negativt. Det finns en risk att de synergieffekter och övriga positiva effekter som Bolaget förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilken kan påverka det Sammanslagna Bolagets verksamhet negativt.

***I samband med Erbjudandets fullföljande uppstår goodwill som på sikt skulle kunna visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning***

I samband med Erbjudandet uppstår goodwill. Denna goodwill tas upp i sin helhet i det Sammanslagna Bolagets balansräkning. Skulle priset, till vilket Bolaget förvärvar SSM, på sikt visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning, innebär detta att det Sammanslagna Bolagets egna kapital, och därmed solvens, minskar.

## ERBJUDANDET

*Amasten har den 14 oktober 2020 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i SSM att förvärva samtliga aktier i SSM. Amasten äger för närvarande cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Gösta Welandson med bolag, som tillsammans kontrollerar cirka 45,4 procent av aktierna och rösterna i SSM, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. SSM:s aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Amastens stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier.*

### ERBJUDANDET

**Aktieägare i SSM erbjuds 1,20 nya stamaktier i Amasten för varje befintlig aktie i SSM, vilket motsvarar 6 nya stamaktier i Amasten för 5 befintliga aktier i SSM.**

Om SSM skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

- Erbjudandet värderar varje aktie i SSM till 9,65 SEK baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020 och till 9,76 SEK baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 13 oktober 2020.
- Erbjudandet värderar samtliga 58 878 813 aktier i SSM till cirka 568 MSEK baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020. Exklusive Amastens nuvarande innehav om 17 400 000 aktier uppgår budvärdet till cirka 400 MSEK.
- Erbjudandet, motsvarande en värdering om 9,65 SEK per aktie i SSM baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020, innebär en premie om 8,9 procent jämfört med stängningskursen om 8,86 SEK för SSM:s aktie på Nasdaq Stockholm den 13 oktober 2020 och 19,2 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 8,10 SEK för SSM:s aktie på Nasdaq Stockholm under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 13 oktober 2020.
- Erbjudandet, motsvarande en värdering om 9,76 SEK per aktie i SSM baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 13 oktober 2020, innebär en premie om 10,1 procent jämfört med stängningskursen om 8,86 SEK för SSM:s aktie på Nasdaq Stockholm den 13 oktober 2020 och 20,5 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 8,10 SEK för SSM:s aktie på Nasdaq Stockholm under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 13 oktober 2020.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

### Fraktioner

Endast hela stamaktier i Amasten, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av aktieägare i SSM som accepterar Erbjudandet. I den mån en aktieägare i SSM innehar sådant antal aktier att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya stamaktier i Amasten kommer andelar av sådana aktier att säljas på Nasdaq First North Premier efter sammanläggning med andra sådana andelar. Försäljningslikviden kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna i SSM, baserat på den andel av en stamaktie i Amasten som sådan respektive aktieägare annars skulle ha erhållit.

### AMASTENS AKTIEÄGANDE I SSM

I januari 2020 förvärvade Amasten 11 600 000 aktier i SSM till ett pris om 10,00 SEK per aktie, motsvarande cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM. I april 2020 tecknade Amasten sin andel i SSM:s företrädesemission, och förvärvade då ytterligare 5 800 000 aktier i SSM till en teckningskurs om 8,00 SEK per

aktie. För närvarande äger Amasten 17 400 000 aktier i SSM, motsvarande cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM.

Utöver vad som anges ovan, varken äger eller kontrollerar Amasten för närvarande några aktier i SSM, eller andra finansiella instrument som ger Amasten en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i SSM. Amasten har inte förvärvat några aktier i SSM under de sex senaste månaderna före Erbjudandets offentliggörande.

## **ÅTAGANDEN/UTTALANDEN FRÅN AKTIEÄGARE**

Aktieägare i SSM, som tillsammans representerar cirka 45,4 procent av aktierna och rösterna i SSM, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och överlåta samtliga av sina aktier i SSM i Erbjudandet, i enlighet med nedan:

- Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att lämna in 17 400 000 aktier i SSM, motsvarande cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM; och
- Gösta Welandson med bolag har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att lämna in 9 304 740 aktier i SSM, motsvarande cirka 15,8 procent av aktierna och rösterna i SSM.

Åtagandena upphör att gälla för det fall Erbjudandet förfaller eller dras tillbaka.

Utöver ovan nämnda åtaganden har Länsförsäkringar Fondförvaltning, som kontrollerar cirka 9,8 procent av aktierna och rösterna i SSM, uttalat sig positiv till Erbjudandet, men har inte genom avtal eller på annat sätt förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

## **VISSA NÄRSTÅENDE PARTER**

SSM:s styrelseledamot Bengt Kjell är även styrelseordförande i Amasten och deltar därmed i Erbjudandet på budgivarsidan. Vidare är styrelseledamoten Krister Karlsson vice VD i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), vilka har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. Enligt närståenderegler i avsnitt III i Takeover-reglerna får dessa styrelseledamöter därmed inte delta i SSM:s styrelses handläggning av frågor rörande Erbjudandet. Styrelsen i SSM är dock fortsatt beslutsför då övriga fyra ledamöter är behöriga att delta i styrelsens överväganden och beslut rörande Erbjudandet. Närståenderegler innebär också att styrelsen i SSM ska inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) från en oberoende expert avseende Erbjudandet, samt att acceptfristen ska löpa under minst fyra veckor.

## **UTTALANDE FRÅN STYRELSEN I SSM**

SSM:s styrelse ska i enlighet med Takeover-reglerna inhämta ett värderingsutlåtande (s.k. *fairness opinion*) från en oberoende expert samt, senast två veckor före acceptfristens utgång, offentliggöra detta, sin uppfattning om Erbjudandet och skälen till denna uppfattning. Styrelsens uttalande och värderingsutlåtandet kommer, om det är möjligt, att återges i sin helhet i den erbjudandehandling som kommer att upprättas och offentliggöras av Amasten.

## **VILLKOR FÖR ERBJUDANDET**

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

- (1) att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av SSM erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall, på för Amasten acceptabla villkor;
- (2) att varken Erbjudandet eller förvärvet av SSM helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;

- (3) att inga omständigheter har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på SSM:s finansiella ställning eller verksamhet, inklusive SSM:s försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
- (4) att ingen information som offentliggjorts av SSM eller lämnats av SSM till Amasten är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att SSM har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt
- (5) att SSM inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämma förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Amasten förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får emellertid endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Amastens förvärv av SSM.

Amasten förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor.

Erbjudandet är inte villkorat av någon anslutningsgrad.

## **FINANSIERING**

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor.

Vederlaget till aktieägarna i SSM utgörs av stamaktier i Amasten. Stamaktierna i Amasten är noterade på Nasdaq First North Premier, en handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag. Amasten kan komma att emittera upp till totalt 49 774 575 stamaktier i Amasten till aktieägare i SSM som vederlag i Erbjudandet. Detta skulle ge aktieägare i SSM ett ägande i det Sammanslagna Bolaget uppgående till cirka 7,5 procent av aktierna och cirka 7,5 procent av rösterna baserat på fullt deltagande i Erbjudandet. Beslutet att emittera sådana aktier kommer att fattas av Amastens styrelse enligt det bemyndigande som lämnades av årsstämman den 18 maj 2020 och är därför inte föremål för något stämmogodkännande.

## **DUE DILIGENCE**

Amasten har, i samband med förberedelserna inför Erbjudandet, genomfört en begränsad due diligence-undersökning av bekräftande natur av SSM. Inom ramen för den genomförda due diligence-undersökningen har Amasten inte fått ta del av någon insiderinformation.

## **PRELIMINÄR TIDPLAN**

Acceptfristen för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 9 november 2020 och avslutas omkring den 7 december 2020. Förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 8 december 2020, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 15 december 2020.

Förvärvet förutsätter godkännande av Konkursverket. Amasten kommer att anmäla förvärvet så snart som möjligt efter offentliggörandet av Erbjudandet och erforderliga godkännanden förväntas erhållas före utgången av den ovan angivna acceptfristen.

Amasten förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

## **INLÖSEN OCH AVNOTERING**

För det fall Amasten, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i SSM avser Amasten att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i SSM. I samband härmed avser Amasten verka för att SSM:s aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

## **TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER**

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Amasten har, i enlighet med LUA, åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa Takeover-reglerna och att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

## **RÅDGIVARE**

Amasten har anlitat ABG Sundal Collier och Swedbank som finansiella rådgivare och Vinge som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

## BAKGRUND OCH MOTIV

Amasten är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger hyresbostadsfastigheter för långsiktigt ägande i svenska tillväxtkommuner. Vid utgången av det andra kvartalet 2020 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter till ett värde om 8 263 MSEK, varav 92 procent avsåg bostadsfastigheter. Amastens projektportfölj vid samma tidpunkt bestod av 967 hyresrätter.

I januari 2020 förvärvade Amasten cirka 29,6 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM, som utvecklar flerfamiljshus i Stockholms närförorter. SSM har de senaste tio åren primärt utvecklat bostadsrätter, men offentliggjorde i november 2019 att fokus de närmaste åren kommer att vara att utveckla hyresrätter med enstaka inslag av bostadsrätter. SSM:s projektportfölj har därför delvis konverterats till hyresrättsprojekt. Per den 30 juni 2020 uppgick SSM:s projektportfölj till 5 351 lägenheter, varav 727 lägenheter i pågående produktion, 3 905 lägenheter under utveckling och 719 lägenheter under utvärdering. Per den 30 juni 2020 drevs ett antal av projekten, motsvarande cirka 3 000 lägenheter, genom samäganden.

Amasten ser stora fördelar med en sammanslagning av bolagen genom att förvärva resterande aktier i SSM. Amastens stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter, kostnadseffektiva produktion genom Riki-konceptet och erfarenhet av hyresfastigheter kombinerat med SSM:s projektverksamhet i Stockholm skapar ett fastighetsbolag med stark tillväxtpotential och med en finansiell ställning som möjliggör att projektportföljen kan utvecklas med ökat värdeskapande. En sammanslagning skulle även väsentligt förstärka Amastens närvaro i Stockholmsregionen. Amasten avser att i huvudsak utveckla hyresrättsprojekt genom Riki-konceptet och bedömer att cirka 2 000 hyresrätter från SSM:s projektportfölj kan utvecklas för egen långsiktig förvaltning. Byggrätter i SSM som inte lämpar sig att konverteras till hyresrättsprojekt kan komma att genomföras som bostadsrättsprojekt alternativt avyttras före byggstart.

Vidare bedömer Amasten att en sammanslagning kommer att realisera synergier om cirka 60 MSEK per år. Finansiella synergier bedöms uppgå till cirka 20 MSEK per år och operationella synergier bedöms långsiktigt uppgå till cirka 40 MSEK per år. De finansiella synergier förväntas uppnås genom att refinansiera SSM:s räntebärande skulder, som uppgick till cirka 370 MSEK per 30 juni 2020, med nya banklån. Amasten har säkrat nödvändig finansiering för att refinansiera dessa skulder. Av SSM:s räntebärande skulder om cirka 370 MSEK per 30 juni 2020 avser cirka 275 MSEK ett obligationslån som förfaller i maj 2022 och löper med en kupongränta om STIBOR + 8 procent. Därtill förväntas SSM:s likviditetssituation avsevärt förbättras då nuvarande obligationslån kräver en amortering om cirka 75 MSEK per halvår. SSM har under det senaste året jobbat aktivt med att försöka förbättra sin finansiering och amorterade cirka 92 MSEK i samband med bolagets företrädesemission om cirka 157 MSEK i det andra kvartalet 2020, i vilken Amasten tecknade sin andel. En sammanslagning av bolagen skapar förutsättningar för att uppnå en stabil och långsiktig finansieringssituation.

De operationella synergier kommer att realiseras genom att samordna och samlokalisera de båda organisationerna vilket beräknas innebära kostnadsbesparingar. På kort sikt är det troligt att dessa åtgärder medför vissa kostnader av engångskaraktär. Integrationen kommer sannolikt att innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i det Sammanslagna Bolaget. Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Erbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende Amastens eller SSM:s anställda och ledning eller den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där SSM bedriver sin verksamhet.

### **Kommentar från Amasten**

Jan-Erik Höjvall, VD Amasten, kommenterar: *”Ett samgående med SSM innebär att Amastens tillväxtprofil stärks ytterligare. Att med kassaflöden från Amastens befintliga fastighetsbestånd kunna delfinansiera nyproduktion av kostnadseffektiva och högkvalitativa Riki-hus med kort byggnationstid skapar en spännande framtid och en god affär för aktieägare och intressenter. Vi bedömer att cirka 2 000 hyresrätter kan utvecklas från SSM:s projektportfölj för egen långsiktig förvaltning.”*

Jan-Erik Højvall fortsätter: ”Erbjudandets utformning med vederlag i Amasten-aktier innebär en möjlighet för aktieägarna i SSM att behålla sin exponering mot bostäder, dra nytta av de synergier som skapas och framförallt ta del av de projektvärden som realiseras genom en starkare finansiell ställning. Därutöver får aktieägarna i SSM en mer likvid aktie.”

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Erbjudandehandling, vilken har upprättats av styrelsen för Bolaget med anledning av det lämnade Erbjudandet till aktieägare i SSM.

Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Erbjudandehandlingen och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Bolaget och det Sammanslagna Bolaget, såvitt styrelsen vet, överstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Styrelsen för SSM har medverkat till upprättandet av samt, i enlighet med uttalandet på sida 154, granskat informationen om SSM på sidorna 115 – 153 i denna Erbjudandehandling.

Stockholm, 6 november 2020

**Amasten Fastighets AB (publ)**

*Styrelsen*

## VILLKOR OCH ANVISNINGAR

### ERBJUDANDET

Amasten erbjuder aktieägarna i SSM att förvärva samtliga aktier i SSM. Amasten äger för närvarande cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Gösta Welandson med bolag, som tillsammans kontrollerar cirka 45,4 procent av aktierna och rösterna i SSM, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. Utöver ovan nämnda åtaganden har Länsförsäkringar Fondförvaltning, som kontrollerar cirka 9,8 procent av aktierna och rösterna i SSM, uttalat sig positivt till Erbjudandet, men har inte genom avtal eller på annat sätt förbundit sig att acceptera Erbjudandet.

Samtliga aktieägare i SSM erbjuds 1,20 stamaktier i Amasten för varje (1) aktie i SSM. Erbjudandet värderar samtliga 58 878 813 aktier i SSM till cirka 568 MSEK baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020. Exklusive Amastens nuvarande innehav om 17 400 000 aktier uppgår budvärdet till cirka 400 MSEK. Om SSM skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet. För närmare beskrivning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet ”Erbjudandet – Erbjudandet”.

### VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

- (1) att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av SSM erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall, på för Amasten acceptabla villkor;
- (2) att varken Erbjudandet eller förvärvet av SSM helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;
- (3) att inga omständigheter har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på SSM:s finansiella ställning eller verksamhet, inklusive SSM:s försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
- (4) att ingen information som offentliggjorts av SSM eller lämnats av SSM till Amasten är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att SSM har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt
- (5) att SSM inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Amasten förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får emellertid endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för Amastens förvärv av SSM.

Amasten förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor.

### ACCEPT

Aktieägare i SSM vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 9 november 2020 till och med den 7 december 2020 klockan 15.00, kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera anmälningssedeln med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln och sända in anmälningssedeln till:

**Swedbank AB (publ)**  
Emissioner C66  
SE-105 34 Stockholm  
Sverige

Anmälningssedeln måste sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Swedbank AB (publ) ("Swedbank") tillhanda senast klockan 15.00 den 7 december 2020. För att kunna acceptera Erbjudandet måste aktierna i SSM vara bokförda på aktieägarens värdepapperskonto ("VP-konto") senast den 7 december 2020.

Förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert skickas till direktregistrerade aktieägare vars innehav i SSM fanns registrerade hos Euroclear Sweden den 6 november 2020. VP-kontot och uppgifter om aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Aktieägare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat. **Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att lämnas utan avseende.**

## **FÖRVALTARREGISTRERAT INNEHAV**

För aktieägare i SSM vars aktier är förvaltarregistrerade ska accept ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

## **PANTSATT INNEHAV**

Är aktier i SSM pantsatta i Euroclearsystemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i SSM när dessa ska levereras till Amasten.

## **ERBJUDANDEHANDLING OCH ANMÄLNINGSSDELEN**

Erbjudandehandlingen och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: Amastens webbplats ([www.amasten.se](http://www.amasten.se)), Swedbanks webbplats ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) och Finansinspektionens webbplats ([www.fi.se](http://www.fi.se)) (endast Erbjudandehandling på Finansinspektionens webbplats).

## **RÄTT TILL FÖRLÄNGNING AV ERBJUDANDET**

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 9 november 2020 och avslutas den 7 december 2020 klockan 15.00. Amasten förbehåller sig rätten att förlänga Acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av Amasten genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

## **RÄTT TILL ÅTERKALLELSE AV ACCEPT**

Aktieägare i SSM har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha varit Swedbank tillhanda innan Amasten har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under Acceptfristen, senast klockan 15.00 på Acceptfristens sista dag. Kvarstår villkor för Erbjudandet som Amasten har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i SSM vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från respektive förvaltare.

## **BEKRÄFTELSE OCH ÖVERFÖRING AV AKTIER I SSM TILL SPÄRRADE VP-KONTON**

När Swedbank har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i SSM att överföras till ett för varje aktieägare i SSM nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto) i aktieägarens namn. I samband därmed skickar Euroclear Sweden en avi ("VP-avi") som visar antalet aktier i SSM som inbokats på det nyöppnade

spärrade VP-kontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

## **UTBETALNING AV VEDERLAG**

Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas så snart som Amasten offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller att Amasten annars beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 8 december 2020, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 15 december 2020. I samband med utbetalningen av vederlag bokas aktierna i SSM ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen. Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade stamaktier i Amasten sker genom inbokning på det VP-konto där aktierna i SSM fanns registrerade. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi ut som visar inbokningen på VP-kontot. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

## **FRAKTIONER**

Endast hela stamaktier i Amasten, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av aktieägare i SSM som accepterar Erbjudandet. I den mån en aktieägare i SSM innehar sådant antal aktier att det vederlag som ska utbetalas i Erbjudandet inte är ett jämnt heltal nya stamaktier i Amasten kommer andelar av sådana aktier att säljas på Nasdaq First North Premier efter sammanläggning med andra sådana andelar. Försäljningslikviden kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna i SSM, baserat på den andel av en aktie i Amasten som sådan respektive aktieägare annars skulle ha erhållit. Genom att acceptera Erbjudandet uppdrar aktieägaren i SSM åt Amasten, eller den Amasten sätter i sitt ställe, att genomföra sådan försäljning. När försäljning är genomförd skickas en avräkningsnota ut. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i SSM fanns registrerade. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett postgirokonto sker utbetalning genom utbetalningsavi. Utbetalningen beräknas påbörjas omkring den 18 december 2020. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för överskjutande aktier genom respektive förvaltare.

## **NOTERING AV OCH HANDEL MED AKTIER I AMASTEN**

Amastens stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Första handelsdag för aktierna som emitteras som vederlag i Erbjudandet beräknas kunna påbörjas omkring den 15 december 2020.

## **RÄTT TILL UTDELNING**

De nyemitterade stamaktierna i Amasten ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de nyemitterade stamaktierna registrerats hos Bolagsverket och Euroclear Sweden. Betalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information hänvisas till *”Aktier och aktiekapital – Vissa rättigheter förenade med aktierna”*.

## **INLÖSEN OCH AVNOTERING**

För det fall Amasten, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i SSM avser Amasten att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i SSM. I samband härmed avser Amasten verka för att SSM:s aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

## **VIKTIG INFORMATION OM NID OCH LEI**

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU (*”MiFID II”*) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera

Erbjudandet. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

## **INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Den som deltar i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

## **ÖVRIG INFORMATION**

Swedbank är emissionsinstitut i Erbjudandet, vilket innebär att Swedbank utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet ("**Deltagaren**") betraktas som kund hos Swedbank. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Swedbank har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet eller om Deltagaren har existerande kundförhållande med Swedbank. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept i Erbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

## **FRÅGOR OM ERBJUDANDET**

Vid frågor rörande anmälan, vänligen kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477. Information finns också tillgänglig på Amastens webbplats ([www.amasten.se](http://www.amasten.se)) och Swedbanks webbplats ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)).

## MARKNADSÖVERSIKT

*Denna Erbjudandehandling innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Amasten är verksam på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor.*

*Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i denna Erbjudandehandling och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.*

*Information från tredje part har återgivits korrekt i Erbjudandehandlingen och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.*

### AMASTENS MARKNAD

Amasten är verksam på fastighetsmarknaden i Sverige med strategin att öka fastighetsbeståndet genom förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion i tillväxtkommuner. Bolagets fastigheter, som är indelade i tre hubbar: Norr, Öst och Mitt, uppmätte ett totalt värde om 8,3 MDSEK per 30 juni 2020. Per samma datum var drygt en tredjedel av Bolagets fastigheter belägna i kommuner med mer än 100 000 invånare. Amastens konkurrenter är primärt andra fastighetsbolag med fokus på hyresfastigheter, som exempelvis John Mattson, Heba, K2A, K-Fastigheter och Trianon.

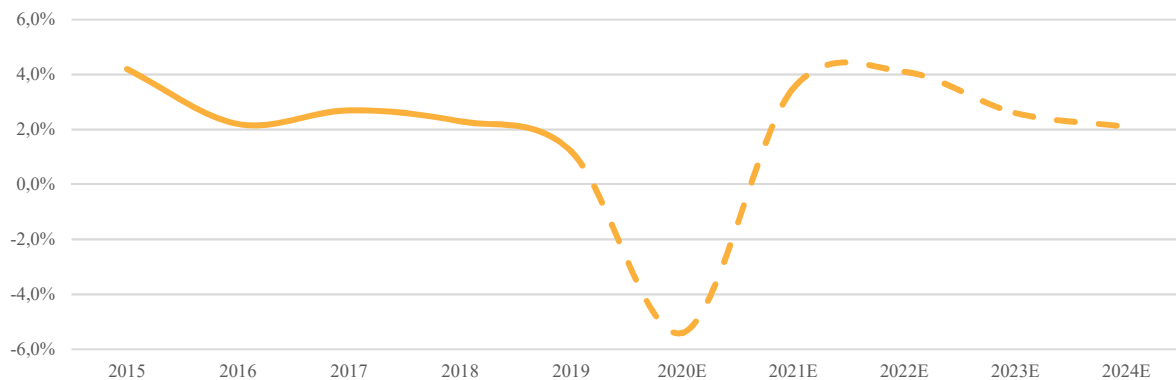
### SVERIGES EKONOMI

Under flera år har Sveriges ekonomi befunnit sig i högkonjunktur. Under 2019 avmattades ekonomin något för att sedan bromsas in kraftigt i början av 2020, som en konsekvens av att covid-19-pandemin tog fäste världen över. Sveriges ekonomi har försvagats men har klarat sig förhållandevis bra gentemot många andra länder. Konsekvenserna av covid-19-pandemin har bland annat bestått av en kraftigt stigande arbetslöshet, försämrad konsumtion och produktion. Investeringsstakten i svenskt näringsliv har under flera år varit hög, varför en avmattning i investeringar är naturlig när behoven av nyinvesteringar minskar. Resursutnyttjandet i sin helhet på den svenska marknaden var starkt under 2019 men avtog under det första halvåret 2020. De offentliga finanserna är fortsatt starka och det finns utrymme för expansiva finanspolitiska åtgärder för att mildra effekterna av en ekonomisk nedgång. Under 2019 uppgick BNP-tillväxten i Sverige till 1,2 procent, vilket kan jämföras med 2018 då tillväxten uppgick till 2,3 procent. Däremot ökade näringslivets totala investeringar något under året, tack vare att bostadsinvesteringar i form av ombyggnationer ökade oväntat mycket. BNP-tillväxten i Sverige har de senaste åren i huvudsak drivits av investeringar i infrastruktur och privat konsumtion. I juni 2020 prognostiserades BNP-tillväxten för helåret att uppgå till -5,4 procent, men väntas återhämtas relativt snabbt med en tillväxt under 2021 och 2022 om 3,5 procent respektive 4,1 procent. De närmaste fyra åren väntas Sveriges BNP växa med cirka 1,4 procent per år i genomsnitt och fortsatt drivas av privat konsumtion och investeringar i infrastruktur.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.konj.se/download/18.6b9944861729852ebf65eb92/1597057976565/KLjun2020.pdf>.

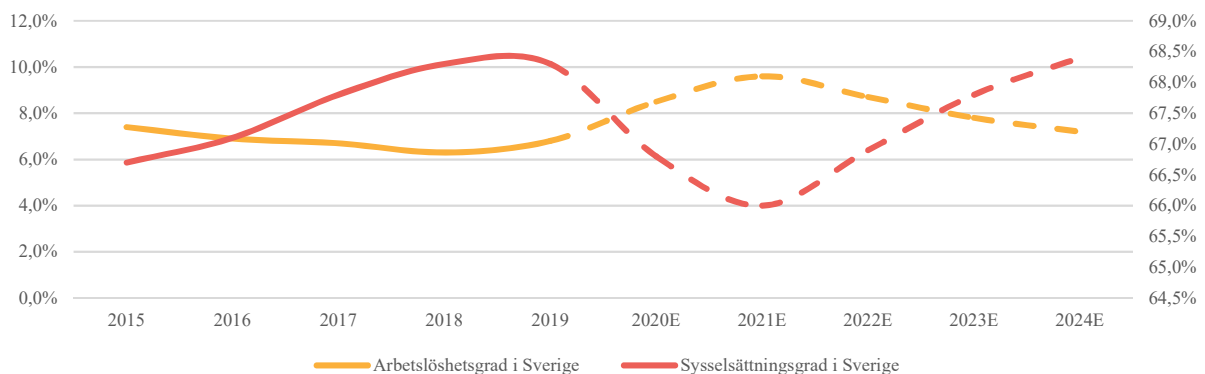
### BNP-tillväxt



Källa: Konjunkturinstitutet per den 17 juni 2020.

Sveriges statsskuld i förhållande till BNP är bland de lägsta inom EU och uppgick till 22 procent per den 31 december 2019. Genomsnittet i EU uppgick till 84 procent. Den privata skuldsättningsgraden i Sverige är däremot högre än genomsnittet i EU, vilket delvis förklaras av en ihållande prisuppgång på bostadsmarknaden i kombination med det låga ränteläget.<sup>2</sup>

### Arbetslöshet och sysselsättning



Källa: Konjunkturinstitutet per den 17 juni 2020.

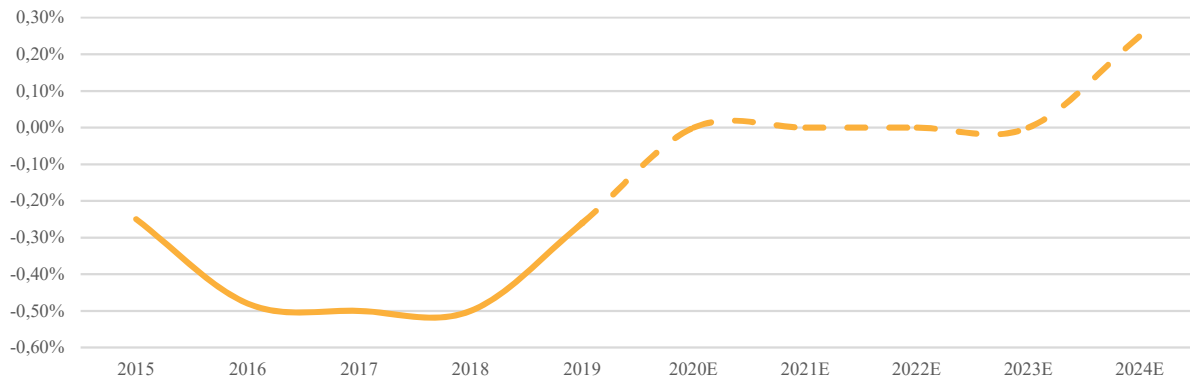
Arbetskraften växte snabbare än sysselsättningsgraden under 2019, vilket ledde till att arbetslösheten steg till 6,8 procent 2019 från 6,3 procent året innan.<sup>3</sup> Till följd av den pågående covid-19-pandemin bedömer Konjunkturinstitutet att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,5 procent i slutet av 2020, 9,6 procent i slutet av 2021 och 7,2 procent i slutet av 2024.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> SCB (Statistiska Centralbyrån).

<sup>3</sup> <https://www.konj.se/download/18.4a42c8be16f1a7f992c34cf/1576744727462/KLDec2019.pdf>.

<sup>4</sup> <https://www.konj.se/download/18.6b9944861729852ebf65eb92/1597057976565/KLjun2020.pdf>.

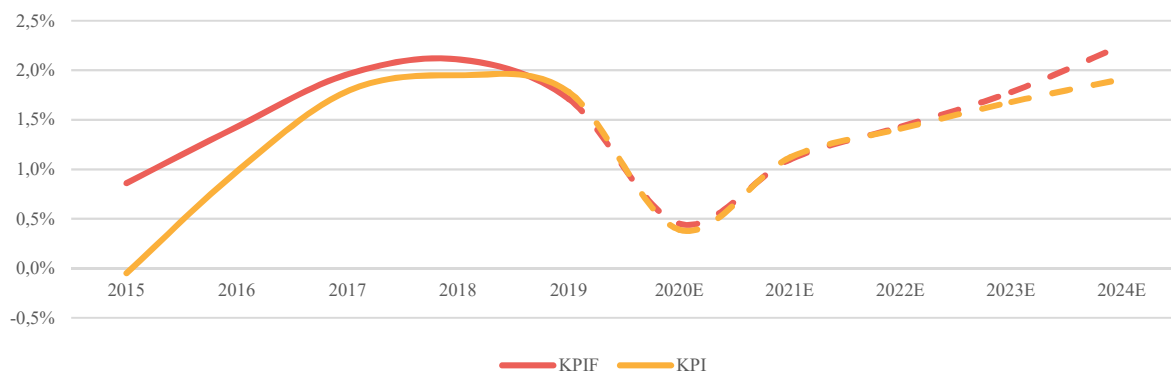
### Utveckling av reporäntan, årsgenomsnitt



Källa: Konjunkturinstitutet per den 17 juni 2020.

I december 2019 övergav Sveriges riksbank en period med negativ styrränta och genomförde en räntehöjning till 0,00 procent från tidigare -0,25 procent.<sup>5</sup> Enligt Konjunkturinstitutet väntas reporäntan vara oförändrad till och med 2024. En låg ränta i kombination med lättillgänglig finansiering innebär ofta en god förutsättning för tillväxt på fastighetsmarknaden.

### Inflationstakt

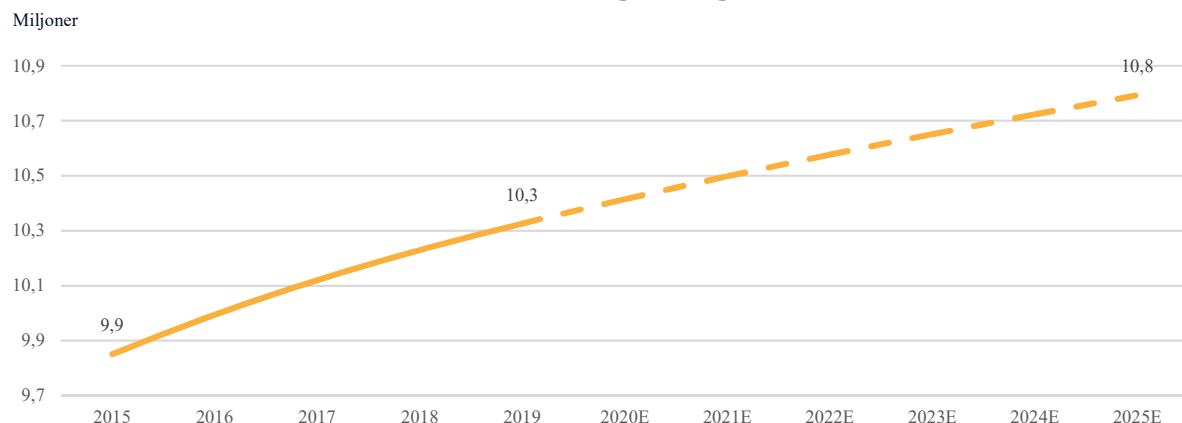


Källa: Konjunkturinstitutet per den 17 juni 2020.

Sveriges inflationstakt har, med undantag för 2018, varit under Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent de senaste åren, trots penningpolitiska stimulanser. Inflationstakten utvecklades positivt mellan 2015 och 2018 men föll tillbaka något under 2019. Under 2020 väntas inflationstakten, delvis till följd av covid-19-pandemin, sjunka ytterligare, för att sedan återhämta sig under 2021 och sedan nå upp till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent 2024.

<sup>5</sup> Riksbanken.

## Befolkningsmängd

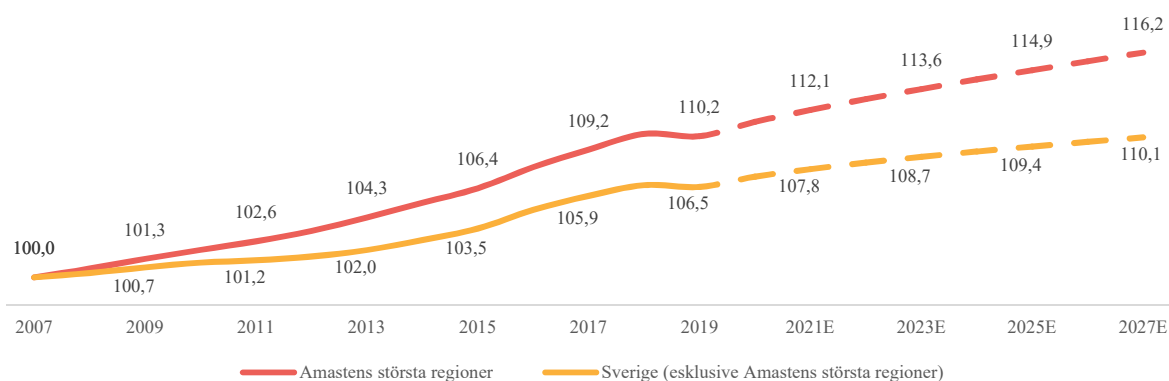


Källa: SCB per den 3 juni 2020.

I december 2019 hade Sverige 10,3 miljoner invånare. År 2025 väntas befolkningen uppgå till närmare 10,8 miljoner, motsvarande en årlig tillväxttakt om 0,6 procent från 2019, vilket kan jämföras med EU:s genomsnitt om 0,1 procent under samma period<sup>6</sup>. Prognosen för behovet av nya bostäder har sin utgångspunkt i befolkningstillväxten, vilket talar för att så även behovet av nya bostäder kommer att tillta framöver.

## Befolkningstillväxt

Index = 100



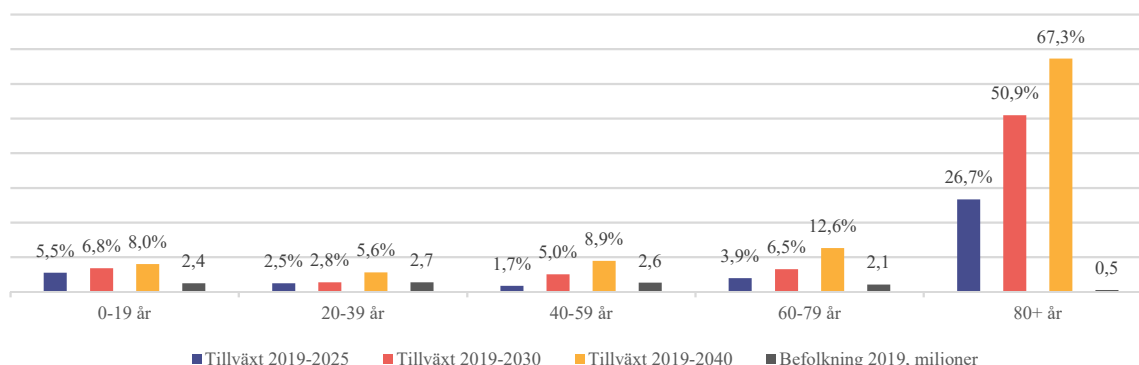
Källa: SCB och SKR per den 8 april respektive 24 augusti 2020.

Mellan 2007 och 2019 växte Sveriges befolkning, exklusive Amastens fokusregioner<sup>7</sup>, med 6,5 procent. Under samma period hade de regioner som Amasten har sin tyngdpunkt i, en tillväxt om 10,2 procent. Mellan 2019 och 2027 förväntas befolkningen i Amastens fokusregioner att växa med 5,5 procent, medan Sveriges befolkning, exklusive Amastens fokusregioner, väntas växa med 3,4 procent.

<sup>6</sup> Database, Eurostat.

<sup>7</sup> Jönköpings län, Stockholms län, Södermanlands län, Värmlands län, Västmanlands län, Västra Götalands län och Östergötlands län.

## Befolkningstillväxt per åldersgrupp



Källa: SCB per den 3 juni 2020.

Åldersgrupperna 0–19 och 80+ förväntas växa snabbast mellan år 2019 och 2030. Det demografiska skiftet i kombination med en ökande urbanisering ställer allt högre krav på och behov av investeringar i bostäder och samhällsfastigheter.

## FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Antalet påbörjade bostäder nära tredubblades mellan åren 2012 och 2017 och var uppe på en årlig byggtakt om cirka 70 000. Sedan 2017 har bostadsbyggandet avtagit och 2019 var byggtakten nere på cirka 50 000 nya bostäder per år. Första halvan av 2020 utvecklades starkare än väntat, trots pågående pandemi. Det kan delvis förklaras av att många lägenheter beviljades investeringsstöd i slutet av 2019 och början av 2020, efter att stödet tillfälligt stoppats från utgången av 2018 genom riksdagens beslut. Enligt Boverket råder det bostadsbrist i 74 procent av landets kommuner. Trots att antalet nybyggda bostäder har ökat kraftigt de senaste åren har många haft svårt att tillgodose sina bostadsbehov, framförallt de som är nya på bostadsmarknaden, som till exempel unga, studenter och nyanlända. Även om bankerna liksom många investerare har en viss avvaktande inställning till investeringar i allmänhet på grund av den pågående pandemin, är bankernas aptit för fastighetsfinansiering fortsatt stark. Tack vare hög konkurrens på kreditmarknaden väntas finansieringsvillkoren fortsatt vara gynnsamma för låntagarna, vilket i kombination med relativt god tillgång till kapital ger fortsatt bra förutsättningar för tillväxt på fastighetsmarknaden.<sup>8</sup>

### Covid-19 och dess påverkan på fastighetsmarknaden

Den pågående covid-19-pandemin har påverkat hela ekonomin, så även fastighetsmarknaden. Bostadshyreshus påverkas dock i mindre utsträckning jämfört med andra segment och attraherar investerare som söker investeringar med stabilt kassaflöde. Covid-19-pandemin har bland annat medfört att det har varit lättare att få tag i studentlägenheter än normalt, då färre utbytesstudenter har kommit till Sverige i kombination med att allt fler har studerat på distans.

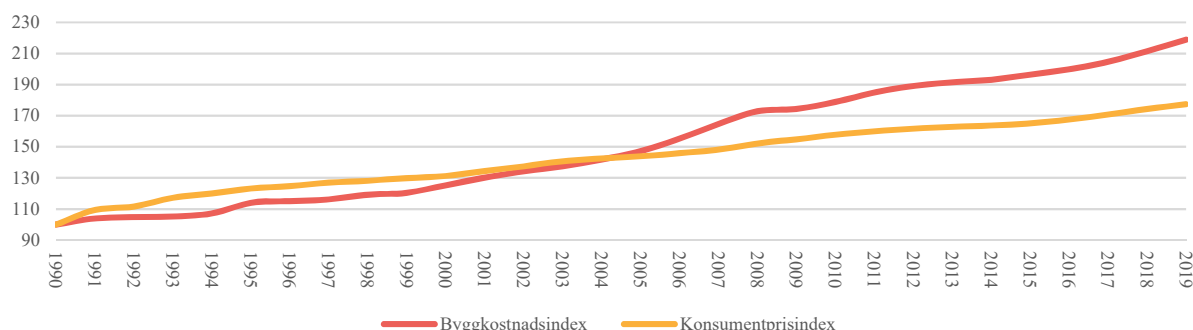
### Byggkostnader

Grafen nedan visar utvecklingen av byggkostnader för flerbostadshus och konsumentprisindex (KPIF). Byggkostnaderna består bland annat av kostnader för material, löner, verktyg, transport och entreprenörsavgifter. Från 1990 till 2005 utvecklades byggkostnaderna i lägre takt än inflationen. Därefter har byggkostnaderna ökat snabbare än inflationen och hade 2019 ökat med 119 procent sedan 1990, jämfört med konsumentpriserna som ökade med 77 procent under samma period, motsvarande en årstillväxt om 2,7 respektive 2,0 procent.

<sup>8</sup> <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/nl/pdf/2019/sector/property-lending-barometer-2019.pdf>

## Byggnadskostnadsindex jämfört med inflation, Sverige

Index = 100

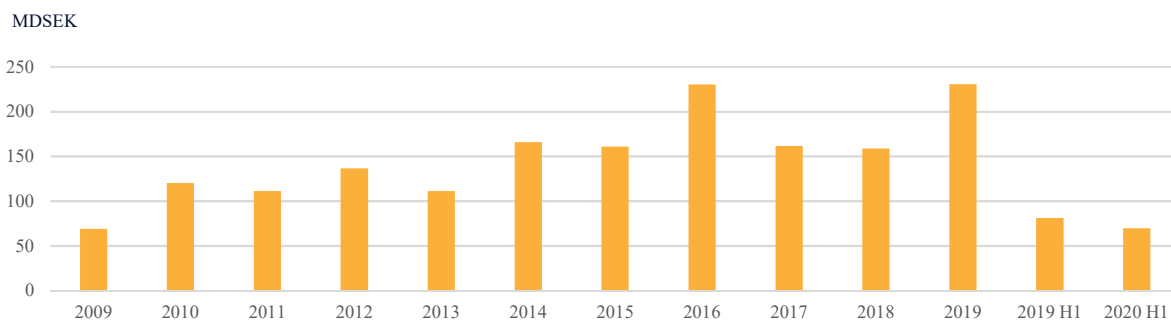


Källa: SCB per den 15 januari 2020.

## Transaktionsmarknaden

Trots en avvaktande inledning av transaktionsåret för bostäder 2020 till följd av pandemin har ett antal större fastighetstransaktioner genomförts, som dessutom inte påvisat någon signifikant negativ prisjustering i befintligt fastighetsbestånd eller nyproduktion. Under första halvåret 2020 uppgick den totala transaktionsvolymen för fastigheter till cirka 70 MDSEK, vilket är en nedgång jämfört med samma period föregående år då volymen uppgick till 81 MDSEK, vilket till den största delen förklaras av den pågående pandemin. I juni 2020 stod bostadsfastigheter för cirka 38 procent av transaktionerna på fastighetsmarknaden i Sverige, vilket kan jämföras med 21 procent under samma period året innan. Tack vare en god riskjusterad avkastning på den svenska fastighetsmarknaden jämfört med andra länder i Europa finns det fortsatt en god investeringsaptit för svenska fastigheter från utländska investerare.<sup>9</sup>

## Transaktionsvolym, fastigheter i Sverige<sup>10</sup>



Källa: Pangea per den 30 juni 2020.

Den totala transaktionsvolymen för fastigheter i Sverige 2019 uppgick till cirka 230 MDSEK, varav utländska investerare stod för närmare en tredjedel, en andel som har växt de senaste åren. Volymen var den femte högsta i Europa och motsvarade den näst starkaste tillväxten jämfört med 2018. Under 2019 omsattes 6,3 procent av det totala fastighetsbeståndet i Sverige, vilket är nästan tre gånger så högt som det europeiska genomsnittet om 2,5 procent.<sup>11</sup> Fastighetstransaktionerna 2019 utgjordes i större grad av strukturaffärer och högre enskilda volymer jämfört med tidigare år. Trenden antyder att det blir färre och färre transaktioner på fastighetsmarknaden, men med ett högre genomsnittsvärde per transaktion.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Pangea Research per den 30 juni 2020

<sup>10</sup> Omräknat från Euro per växelkursen 21 september 2020

<sup>11</sup> Baserat på transaktioner överstigande 50 MSEK.

<sup>12</sup> Pangea Property Outlook 2020.

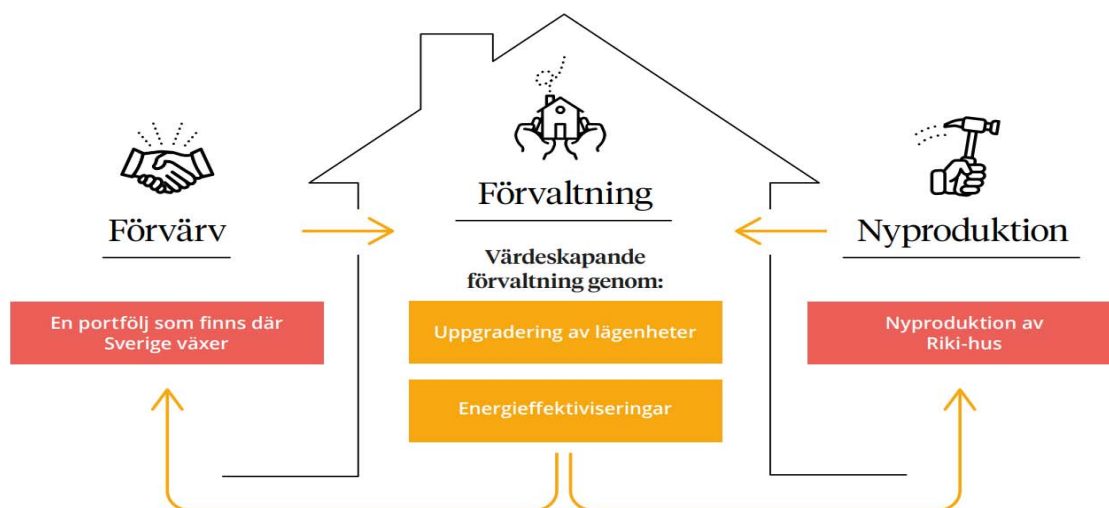
## VERKSAMHETSÖVERSIKT

### ÖVERSIKT

Amasten förvaltar, utvecklar och bygger bostadsfastigheter för långsiktigt ägande i svenska tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet är indelat i tre hubbar; Norr, Öst och Mitt, med bostäder i orter så som exempelvis Sundsvall, Finspång, Nynäshamn, Gävle, Tranås, Nyköping, Motala, Norrköping, Örebro, Karlstad, Upplands Väsby och Karlskoga. Amastens målbild är att vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet och bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder i Sveriges tillväxtkommuner. Vid utgången av det andra kvartalet 2020 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter med en uthyrningsbar area om 501 834 kvadratmeter. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 8 263 MSEK och hyresvärdet uppgick till 559 MSEK.

Amastens strategi är att öka fastighetsbeståndet genom förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Som en del av den värdeskapande förvaltningen arbetar Bolaget aktivt med att renovera befintligt fastighetsbestånd för att höja intäkter och sänka löpande underhållskostnader. Nyproduktion av bostäder sker i huvudsak genom Riki-konceptet av prefabricerade moduler. Konceptet har stort fokus på hög standard och baseras på industriella metoder istället för att bygga allt på plats.

Aktierna i Amasten är listade på Nasdaq First North Premier.



### Amasten i korthet

| (MSEK)                                         | För de sexmånadersperioder som avslutades<br>den 30 juni |         | För helåret som avslutades<br>den 31 december |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|
|                                                | 2020                                                     | 2019    | 2019                                          |
|                                                | (reviderat)                                              |         | (oreviderat)                                  |
| Hyresintäkter.....                             | 221                                                      | 144     | 398                                           |
| Driftöverskott .....                           | 107                                                      | 67      | 192                                           |
| Förvaltningsresultat.....                      | 57                                                       | 23      | 84                                            |
| Periodens resultat .....                       | 76                                                       | 51      | 424                                           |
| Fastighetsvärde.....                           | 8 263                                                    | 3 626   | 6 431                                         |
| Uthyrningsbar area, kvm .....                  | 501 834                                                  | 285 622 | 404 901                                       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % .....              | 93%                                                      | 92%     | 93%                                           |
| Överskottsgrad, % .....                        | 49%                                                      | 46%     | 48%                                           |
| Belåningsgrad, % .....                         | 53%                                                      | 59%     | 51%                                           |
| Räntetäckningsgrad, x .....                    | 2,88x                                                    | 1,66x   | 2,08x                                         |
| Avkastning på eget kapital, % .....            | 4,5%                                                     | 8,0%    | 19,9%                                         |
| Substansvärde (EPRA NAV), SEK per stamaktie .. | 6,90                                                     | 6,03    | 6,64                                          |

## Affärsidé

Amasten förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger bostadsfastigheter 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.
- Erbjudra 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 1,5x.

## Organisation

Koncernen hade per den 30 juni 2020 58 anställda, varav 55 var anställda i moderbolaget Amasten Fastighets AB (publ). Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Bolaget har ett uttalat kundfokus som innebär att bolaget på ett snabbt och smidigt sätt ska kunna svara mot hyresgästernas behov. En avgörande förutsättning för detta är att förvaltningsorganisationen har kontinuitet och god tillgänglighet. För att stödja detta har Amasten som ambition att ha en integrerad egen förvaltning på de orter där fastighetsportföljen uppnått en storlek där det är ekonomiskt försvarbart.

Förvaltningsorganisationen utgörs av ledningen, fastighetsförvaltarna, administrativ personal och fastighetsskötare som ansvarar för drift och felavhjälpning. Ledningen ansvarar för att ta fram och genomföra strategier och affärsutveckling, ekonomistyrning, utvärdera projekt, förvärv och att förbättra förvaltning och drift av fastighetsbeståndet. Amasten har en platt organisation med korta beslutsvägar vilket gör att beslut snabbt och effektivt kan förverkligas samt att åtgärder kan ske i nära samarbete med ansvariga förvaltare och fastighetsskötare. Det gör också att ledningen får snabb återkoppling från den operativa verksamheten.

## Medelantalet anställda under de tre senaste räkenskapsåren

| (samtliga i Sverige) | 1 jan – 31 dec 2019 | 1 jan – 31 dec 2018 | 1 jan – 31 dec 2017 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Koncernen .....      | 53                  | 40                  | 37                  |
| Moderbolag .....     | 25                  | 17                  | 14                  |

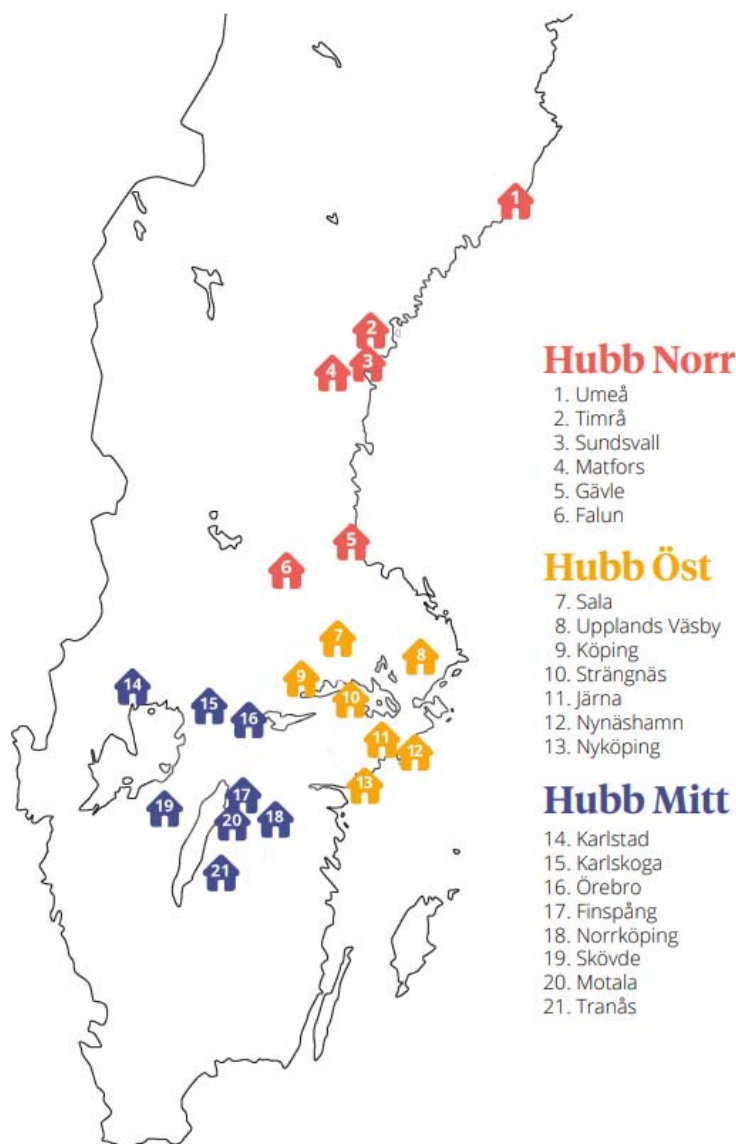
## Ledningsgrupp

Amastens ledningsgrupp har bred erfarenhet av utveckling och förvaltning av fastigheter. Koncernens ledning består av sex medlemmar, vilket inkluderar verkställande direktör, CFO/vice verkställande direktör, affärsutvecklingschef, kommunikationsansvarig, IT- och hållbarhetschef samt förvaltningschef. Nuvarande VD

Jan-Erik Höjvall har 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat varit verkställande direktör för Rikshem i sex år och desförinnan verkställande direktör för Akelius i sju år. I augusti 2020 meddelade Amasten att Jan-Erik Höjvall under året avslutar sin anställning, och Bolaget har inlett arbetet med att söka efter en efterträdare till posten som verkställande direktör.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Amasten ska finnas där Sverige växer. Den 30 juni 2020 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 5 821 lägenheter fördelat på 143 fastigheter med en uthyrningsbar area om 501 834 kvadratmeter och ett sammanlagt värde om 8 263 MSEK. Dessa fastigheter finns utspridda i ett flertal städer som av Bolaget delas in i Hubb Norr, Öst samt Mitt. Av det totala fastighetsvärdet var 34 procent vid utgången av juni 2020 beläget i kommuner med mer än 100 000 invånare, vilket minskar risken jämfört med tidigare för framtida vakanser och hyresbortfall. Beaktas även fastigheter i Nynäshamn, Upplands Väsby, Knivsta, Sollentuna och Strängnäs, kommuner med nära pendlingsavstånd till Stockholm, ökar andelen till 52 procent.



### Uppdelning – fastighetstyp per 30 juni 2020

|                                | Area<br>kvm    | Hyresvärde<br>MSEK | Verkligt värde<br>MSEK | Verkligt värde<br>SEK/kvm | Andel<br>%  |
|--------------------------------|----------------|--------------------|------------------------|---------------------------|-------------|
| Bostadsfastigheter .....       | 442 147        | 498                | 7 614                  | 17 221                    | 92%         |
| Kommersiella fastigheter ..... | 49 589         | 52                 | 549                    | 11 065                    | 7%          |
| Industrifastigheter .....      | 5 423          | 4                  | 31                     | 5 753                     | 0%          |
| Samhällsfastigheter .....      | 4 675          | 5                  | 69                     | 14 738                    | 1%          |
| <b>Summa .....</b>             | <b>501 834</b> | <b>559</b>         | <b>8 263</b>           | <b>16 466</b>             | <b>100%</b> |

### Uppdelning – geografi per 30 juni 2020

|                    | Area<br>kvm    | Hyresvärde<br>MSEK | Verkligt värde<br>MSEK | Verkligt värde<br>SEK/kvm | Andel<br>%  |
|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|---------------------------|-------------|
| Norr.....          | 121 276        | 141                | 2 043                  | 16 848                    | 25%         |
| Öst.....           | 112 748        | 132                | 2 472                  | 21 929                    | 30%         |
| Mitt .....         | 267 810        | 286                | 3 748                  | 13 993                    | 45%         |
| <b>Summa .....</b> | <b>501 834</b> | <b>559</b>         | <b>8 263</b>           | <b>16 466</b>             | <b>100%</b> |

### Fastighetsbeståndet i korthet

| (MSEK)                                            | Per den 30 juni |        | Per den 31 december |        |       |
|---------------------------------------------------|-----------------|--------|---------------------|--------|-------|
|                                                   | 2020            | 2019   | 2019                | 2018   | 2017  |
| Antal lägenheter .....                            | 5 821           | 2 946  | 4 666               | 2 936  | 2 918 |
| Uthyrningsbar area i fastigheter, tusen kvm ..... | 502             | 286    | 405                 | 312    | 330   |
| Marknadsvärde fastigheter .....                   | 8 263           | 3 626  | 6 431               | 3 592  | 3 063 |
| Marknadsvärde fastigheter, SEK per kvm .....      | 16 466          | 12 697 | 15 884              | 11 509 | 9 292 |
| Direktavkastning, % .....                         | 3,0%            | 4,1%   | 3,8%                | 4,1%   | 4,8%  |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % .....                 | 93%             | 92%    | 93%                 | 91%    | 93%   |

### Intjäningsförmåga 30 juni 2020

| (MSEK)                                                             |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Intäkter .....                                                     | 554         |
| Kostnader .....                                                    | -247        |
| <b>Driftsöverskott.....</b>                                        | <b>307</b>  |
| Central administration .....                                       | -30         |
| Resultat från intressebolag .....                                  | 8           |
| Finansnetto .....                                                  | -75         |
| <b>Förvaltningsresultat.....</b>                                   | <b>211</b>  |
| Förvaltningsresultat hänförligt till<br>preferensaktieägarna ..... | 16          |
| Förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna .....         | 195         |
| Antal stamaktier .....                                             | 546 122 608 |
| Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning,<br>SEK .....      | 0,36        |

Amasten hade tre pågående nyproduktionsprojekt i Knivsta, Nyköping och Sollentuna per den 30 juni 2020. Den totala investeringen bedöms till cirka 800 MSEK och nedlagda kostnader uppgick till 414 MSEK. Efter färdigställande och uthyrning beräknas de nyproducerade fastigheterna bidra med cirka 30 MSEK till förvaltningsresultatet, vilket inte har beaktats i den redovisade intjäningsförmågan per 30 juni 2020.

### Kunder och kassaflöden

Amastens kunder är i huvudsak privatpersoner som är hyresgäster i någon av de orter där Amasten bedriver verksamhet. Amasten har även ett antal företagskunder som hyr butiker, restauranglokaler, kontor och dylikt. En stor andel bostäder och samhällsfastigheter uthyrda till verksamheter som är kommunalt eller statligt finansierade reducerar risken för vakanser och hyresbortfall vilket ger ett stabilt kassaflöde. Vid utgången av juni 2020 uppgick det totala antalet hyreskontrakt till 9 377. Bostäder och samhällsfastigheter, omfattar 5 545 hyresavtal, med en sammantagen årshyra om 435 MSEK. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler och industrilokaler var fördelade på 321 hyreskontrakt med en årshyra om 85 MSEK. Den genomsnittliga återstående löptiden för dessa avtal

uppgick till 4,7 år. Ingen enskild hyresgäst svarade för mer än 1,6 procent av förväntade hyresintäkter. Den sammanlagda årshyran för uthyrda parkeringsplatser och förråd uppgick till 12 MSEK, fördelat på 3 511 hyresavtal.

## VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Amasten bedriver värdeskapande förvaltning genom att ha en egen kostnadseffektiv förvaltningsorganisation, löpande renovera det befintliga fastighetsbeståndet för att höja intäkterna och sänka löpande underhållskostnader samt genomföra energieffektiviseringar. Totaluppgradering av lägenheter innebär att lägenheten görs betongren och vid färdigställande motsvarar standarden av en nyproducerad lägenhet. Amastens standardiserade renoveringsprocess innebär att Bolaget på ett effektivt och kostnadsmedvetet sätt kan förbättra boendestandarden och öka intäkterna. Vid uppsägning besiktas lägenheten, beslut om uppgradering tas och renoveringen beställs från samarbetspartners. Uppgraderingen påbörjas omgående när hyresgästen flyttar ut och en ny hyresgäst kontrakteras under renoveringsperioden. Bolagets målsättning är att lägenheten två månader efter utflytt ska vara renoverad och redo för en ny hyresgäst. Genom Amastens effektiva process för uppgradering av lägenheter och med nuvarande hyresnivåer ger uppgraderingarna en genomsnittlig avkastning överstigande 7 procent.

### Uppdelning – totaluppgraderingar per 30 juni 2020

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

## PROJEKTUTVECKLING

Amasten bygger bland annat lägenheter med prefabricerade moduler genom dotterbolaget Riki Bygg. Konceptet har fokus på hög standard och industriella metoder istället för att bygga allt på plats. Produktionen sker genom en industriell byggprocess i alla steg förutom tak och fasad, vilket möjliggör ett unikt uttryck och en komplett produktionsprocess om 10 månader från färdigt bygglov till tillträde. Riki samarbetar med ett världsledande internationellt industriföretag vilket gör att stora volymer kan säkras för framtida bostadsproduktion. Lägenhetsmodulerna projekteras, byggs och kvalitetssäkras under svensk projektledning i fabrik och har designats för den svenska marknaden i materialval och tekniska lösningar. Modulerna har en hög energiprestanda och kan utrustas med både sedumtak och solceller. En industrialiserad byggprocess där Amasten tar ansvar ger kostnadseffektiva bostäder. Sättet att bygga ger Amasten flexibilitet när det kommer till utformning, design och typ av boende. Bolaget bygger lägenheter, kooperativ och lägenhetshotell med Riki-konceptet och har möjlighet att vidareutveckla produkten efter svenska kommuners behov.

### Antal lägenheter i projektportföljen per 30 juni 2020

| Ort                | Planskede  | Projektering | Under produktion | Summa      | Inflytting |
|--------------------|------------|--------------|------------------|------------|------------|
| Sollentuna .....   |            |              | 80               | 80         | 2021-01-01 |
| Nyköping .....     |            |              | 123              | 123        | 2021-07-01 |
| Knivsta .....      |            |              | 120              | 120        | 2021-03-01 |
| Nykvarn .....      |            | 106          |                  | 106        | 2022-02-01 |
| Örnsköldsvik ..... |            | 76           |                  | 76         | 2021-05-01 |
| Luleå .....        |            | 47           |                  | 47         | 2021-05-01 |
| Köping .....       |            | 96           |                  | 96         | 2021-07-01 |
| Falun .....        | 99         |              |                  | 99         | 2021-10-01 |
| Nyköping .....     | 100        |              |                  | 100        | 2022-01-01 |
| Gävle .....        | 120        |              |                  | 120        | 2021-11-01 |
| <b>Summa .....</b> | <b>319</b> | <b>325</b>   | <b>323</b>       | <b>967</b> |            |

## **HISTORIK**

### ***Räkenskapsåret 2013***

Den 28 januari 2013 började Amastens aktie handlas på Nasdaq First North. Därmed etablerades i praktiken Amasten som ett listat fastighetsbolag. Under året låg fokus till stor del på omstruktureringsarbetet från det tidigare Morphic, för att möjliggöra Amastens framväxt.

### ***Räkenskapsåret 2014***

Amasten förvärvade tre fastighetsportföljer med fastigheter i mindre och medelstora svenska städer för 845 MSEK och genomförde en garanterad nyemission om cirka 370 MSEK samt en riktad nyemission om cirka 25 MSEK. Detta skapade ett större bolag med en stabil grund för fortsatt expansion.

### ***Räkenskapsåret 2015***

Bolaget förvärvade fyra större fastighetsbestånd och växte sin fastighetsportfölj med 54 procent under året, vilket innebar att det tidigare tillväxtnålet om ett portföljvärde om 2 MDSEK uppnåddes. En ny målsättning om att nå ett portföljvärde överstigande 4 MDSEK inom tre år infördes. Utöver detta breddades organisationen under året för att på bästa sätt förvalta, förädla och bygga portföljen ytterligare.

### ***Räkenskapsåret 2016***

Fyra större förvärv genomfördes under 2016, vilket medförde en tillväxt i portföljvärdet om 29 procent samt en ökning av förvaltningsresultatet med 50 procent. Tillväxten var främst hänförlig till utökade fastighetsbestånd i Härnösand och Ronneby, men även genom god värdetillväxt i portföljen som helhet. Under året genomfördes ett antal renoveringar av lägenheter, vilket ytterligare bidrog till värdeökningen av portföljen. Vidare upptogs Amasten till handel på Nasdaq First North Premier under juli 2016. I oktober noterades även ett tidigare upptaget obligationslån på Företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm.

### ***Räkenskapsåret 2017***

Under 2017 arbetade Amasten med ett flertal åtgärder för att förbättra lönsamheten i Bolaget. Förvaltningsorganisationen omstrukturerades från att vara en extern till en intern organisation, och beslut fattades att även ekonomiorganisationen skulle vara intern från och med 2018. Bolaget förvärvade vidare ett flertal fastighetsbestånd, och vid årets utgång hade portföljvärdet växt med 21 procent. Amasten genomförde även under andra kvartalet 2017 ytterligare en obligationsemission om totalt 100 MSEK inom rambeloppet på 500 MSEK för Bolagets icke-säkerställda obligation. Jan-Erik Höjvall tillträdde som ny VD i september 2017.

### ***Räkenskapsåret 2018***

Under februari tillsattes Bolagets nya ledningsgrupp bestående av Jan-Erik Höjvall, VD, Hans Ragnarsson, CFO, Mikael Rånes, förvaltningschef, Ellen Reichard, affärsutvecklingschef och Magnus Jägre, hållbarhetschef. Ett flertal förvärv och avyttringar av fastigheter genomfördes, och i juni 2018 invigdes Sveriges första Riki-hus vilket hyrdes ut till Umeå kommun. Vidare koncentrerades Bolagets fastighetsbestånd i en ökad grad till större städer med tillväxt, ett differentierat näringsliv och utbildning på högskolenivå. Bolaget arbetade även aktivt med att renovera och uppgradera fastighetsbeståndet, samt med att förstärka den interna organisationen för förvaltning och administration.

### ***Räkenskapsåret 2019***

Ett stort antal fastighetstransaktioner genomfördes under 2019, med avyttringar och förvärv av fastigheter för 1,7 respektive 3,7 MDSEK. Som ett resultat av de förvärv som genomfördes ökade Amasten sina hyresintäkter från 276 MSEK under 2018 till 398 MSEK 2019. Under samma period ökade Fastighetsbeståndet i värde från 3 592 MSEK till 6 431 MSEK, samtidigt som beståndet fortsatte att centraliseras till Storstockholm och större

regionsstäder. Vidare minskade Bolaget sin belåningsgrad från 64 procent till 51 procent och återbetalade ett obligationslån om 425 MSEK.

## ***Räkenskapsåret 2020***

Under januari 2020 förvärvade Amasten en andel om 29,55 procent av aktierna i bostadsutvecklaren SSM för en köpeskilling om 116 MSEK. I april förvärvade Bolaget ytterligare aktier i SSM till ett värde om 47 MSEK genom deltagande i en av SSM genomförd företrädesemission. Affären motiverades med starka synergier mellan bolagen, där Amastens Riki-koncept bland annat är väl lämpat för SSM:s projektportfölj.

Under april 2020 genomfördes en riktad nyemission av 90 miljoner stamaktier, vilket tillförde eget kapital om 648 MSEK före emissionskostnader. Emissionen möjliggjorde förvärv av fastigheter för 1,5 MDSEK av SBB och ökade Amastens fastighetsvärde markant utan att försämra skuldsättningen i bolaget. Vidare beslutades på årsstämman i maj 2020 om nyval av Anneli Lindblom och Kristina Sawjani samt omval av Bengt Kjell, Peter Wågström, Magnus Bakke och Jakob Pettersson till styrelseledamöter intill tiden av slutet av nästa årsstämma, med Bengt Kjell som styrelseordförande för Bolaget.

### ***Väsentliga händelser efter utgången av kvartalet***

I augusti 2020 meddelade Amasten att Jan-Erik Höjvall slutar som VD under 2020. Jan-Erik kommer tillsvidare fortsätta i sin nuvarande roll och styrelsen har inlett arbetet med att söka efter en efterträdare.

I slutet av augusti 2020 tecknade Amasten avtal om att förvärva två bostadsfastigheter i Eskilstuna till ett underliggande fastighetsvärde om 47 MSEK. Förvärvet finansierades med banklån, cirka 27 MSEK i likvida medel samt med nyemitterade stamaktier motsvarande cirka 7,3 MSEK.

I september 2020 förvärvades ytterligare två fastighetsportföljer i Eskilstuna för 42 respektive 123 MSEK. Det förstnämnda förvärvet finansierades med banklån samt med 12,6 MSEK likvida medel. Det sistnämnda finansierades med banklån till cirka 70 procent samt med likvida medel till cirka 30 procent. Därtill förvärvade Amasten en bostadsportfölj i centrala Alingsås för 460 MSEK. Detta förvärv är villkorat av bankfinansiering.

Amasten genomförde även en riktad nyemission om 500 MSEK i september 2020 för att finansiera fortsatt tillväxt genom förvärv av förvaltningsfastigheter och projektutveckling.

I oktober 2020 förvärvade Amasten ytterligare ett bostadshyreshus i Eskilstuna för 29 MSEK. Förvärvet finansierades med banklån till cirka 70 procent samt med likvida medel till cirka 30 procent.

I oktober 2020 offentliggjorde Amasten att Koncernen kommer att rapportera en stor värdeförändring för fastigheter för det tredje kvartalet 2020. Värdeförändringen beräknas uppgå till 435 MSEK, jämfört med 51 MSEK för perioden januari till juli 2020. Värdeförändringen förklaras av ökade hyresnivåer, sänkta direktavkastningskrav och lägre kalkylräntor. Vidare har osäkerheten från covid-19 minskat i jämförelse med föregående kvartal. Fastighetsbeståndet värderades av Forum Fastighetsekonomi AB och Newsec Advice AB. Fullständig information om värdeförändringen kommer att redovisas i samband med Bolagets delårsrapport för januari till september 2020, vilken kommer publiceras den 13 november 2020.

## DET SAMMANSLAGNA BOLAGET

### SSM I KORTHET

SSM är en bostadsutvecklare noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista sedan 2017. SSM är verksamt inom Storstockholmsregionen och är positionerat med en tydlig fokusering på ytsmart och prisvärt boende i flerfamiljhus belägna i urbana områden med närhet till spårbunden kollektivtrafik i Stockholms närförorter. SSM:s målgrupp – morgondagens urbaniter – är mellan 20-44 år och omfattar hushåll med en till två personer. Målgruppen motsvarar en betydande andel av Storstockholms invånare. Inom målgruppen finns det två framträdande undergrupper i form av förstagångsköpare och hushåll som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Utmärkande för målgruppen är att den inte vill lägga allt för stor andel av sin disponibla inkomst på sitt boende, utan vill ha pengar över till annat. Därav SSM:s motto: ”Bo Mindre. Lev Större.” SSM har de senaste tio åren framförallt utvecklat och producerat bostadsrättsprojekt. Under senare tid har SSM i större utsträckning fokuserat på utveckling av hyresrättsprojekt och under 2018 sålde bolaget hyresrättsprojektet Täby Turf genom forward funding. Täby Turf tillträdde av köparen under hösten 2019 och projektet planeras att vara levererat i sin helhet under slutet av 2021.

### SSM projektportfölj per 30 juni 2020

SSM hade 727 bostäder under produktion, varav 178 bostäder var hyresrätter. Inklusive projekt under utveckling och projekt under utvärdering hade SSM 5 351 bostäder i projektportföljen, varav 2 816 var hyresrätter och 2 535 var bostadsrätter.

#### Produktionsstartade projekt

|                      | Område      | Andel, % <sup>1)</sup>           | Upplåtelseform | # lgh      | BOA, kvm      | Produktionsstart | Inflyttning       | Säljgrad per 30 juni 2020 |
|----------------------|-------------|----------------------------------|----------------|------------|---------------|------------------|-------------------|---------------------------|
| West Side Solna..... | Solna       | 30%                              | Brf            | 252        | 11 906        | Q3 2017          | Q3 2019 - Q3 2020 | 95% <sup>2)</sup>         |
| Metronomen .....     | Telefonplan | 50%                              | Brf            | 188        | 7 612         | Q1 2018          | Q1 2020 - Q2 2021 | 77%                       |
| Platform West.....   | Täby        | 100%                             | Brf            | 109        | 4 901         | Q2 2020          | Q4 2021           | 45%                       |
| Täby Turf .....      | Täby        | Avyttad genom<br>forward funding | Hr             | 178        | 8 701         | Q3 2019          | Q3 2021 - Q4 2021 | 100%                      |
| <b>Summa .....</b>   | <b>-</b>    | <b>-</b>                         | <b>-</b>       | <b>727</b> | <b>33 120</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>                  |

#### Noter

- 1) För SSM:s projekt som är delägda genom joint ventures avses SSM:s konsoliderade andel.  
2) Projektet är nu slutsålt, se pressmeddelande från SSM den 25 augusti 2020.

#### Projekt under utveckling

|                                   | Område           | Andel, % <sup>1)</sup> | Upplåtelseform | # lgh        | BOA, kvm       | Status planprocess | Status markförvärv | Tidigast möjliga<br>Produktions-<br>start | Första<br>inflyttning |
|-----------------------------------|------------------|------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Sollentuna Hills .....            | Sollentuna       | 100%                   | Hr             | 94           | 5 890          | Samråd             | Förvärsavtal       | 2020                                      | 2023                  |
| Sollentuna Quarters.....          | Sollentuna       | 100%                   | Hr             | 94           | 5 070          | Samråd             | Förvärsavtal       | 2020                                      | 2023                  |
| Kandidaten .....                  | Bromma           | 100%                   | Hr             | 77           | 2 300          | Planskede          | Markanvisning      | 2021                                      | 2022                  |
| The Loft .....                    | Täby             | 100%                   | Hr             | 134          | 3 264          | Planskede          | Förvärsavtal       | 2021                                      | 2023                  |
| Elverket Nacka .....              | Nacka            | 50%                    | Hr             | 486          | 19 019         | Samråd             | Lagfart            | 2021                                      | 2023-2024             |
| Spånga Studios .....              | Spånga           | 100%                   | Hr             | 167          | 6 440          | Samråd             | Lagfart            | 2021                                      | 2024                  |
| Kosmopoliten .....                | Kista            | 100%                   | Brf            | 204          | 10 122         | Samråd             | Markanvisning      | 2022                                      | 2024                  |
| Tellus Towers <sup>2)</sup> ..... | Telefonplan      | 50%                    | Brf            | 911          | 37 661         | Tidigt samråd      | Markreservation    | 2022                                      | 2025                  |
| Tellus Towers <sup>2)</sup> ..... | Telefonplan      | 50%                    | Hr             | 323          | 14 013         | Tidigt samråd      | Markreservation    | 2022                                      | 2025                  |
| Urbaniten .....                   | Hägersten        | 100%                   | Brf            | 250          | 12 700         | Samråd             | Förvärsavtal       | 2022                                      | 2025                  |
| Wiking .....                      | Sollentuna       | 100%                   | Hr             | 150          | 7 000          | Planskede          | Lagfart            | 2023                                      | 2025                  |
| Akalla City .....                 | Akalla           | 100%                   | Hr             | 190          | 8 700          | Planskede          | Lagfart            | 2023                                      | 2026                  |
| Älvsjö Quarters .....             | Älvsjö           | 50%                    | Hr             | 516          | 21 000         | Förstudie          | Lagfart            | 2024                                      | 2027                  |
| Järla Station .....               | Nacka            | 50%                    | Brf            | 159          | 6 644          | Startskede         | Lagfart            | 2025                                      | 2027                  |
| Sjöstadshöjden .....              | Hammarby Sjöstad | 100%                   | Brf            | 150          | 12 000         | Förstudie          | Markanvisning      | 2025                                      | 2027                  |
| <b>Summa .....</b>                | <b>-</b>         | <b>-</b>               | <b>-</b>       | <b>3 905</b> | <b>171 823</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>                                  | <b>-</b>              |

#### Noter

- 1) För SSM:s projekt som är delägda genom joint ventures avses SSM:s konsoliderade andel.  
2) Projektet kommer att ändras i sin utformning till följd av Stockholm stadsbyggnadsnämnds beslut inför fortsatt planarbete för centrala Telefonplan. Av beslutet följer att områdets tidigare planerade 1 500 bostäder justeras till cirka 1 000 bostäder samt att en grupp av höga hus ersätter Tellus Towers två höga torn, se pressmeddelande från SSM den 24 september 2020.

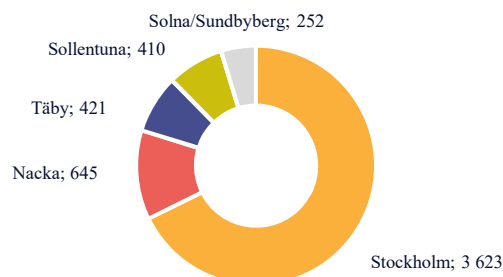
#### Projekt under utvärdering

|                       | Område     | Andel, % <sup>1)</sup> | Upplåtelseform | # lgh      | BOA, kvm      | Status planprocess | Status markförvärv | Tidigast möjliga<br>Produktions-<br>start | Första<br>inflyttning |
|-----------------------|------------|------------------------|----------------|------------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| East Side Spånga..... | Spånga     | 100%                   | Hr             | 237        | 7 500         | Förstudie          | Lagfart            | n/a                                       | n/a                   |
| Järnet.....           | Ullsunda   | 100%                   | Brf            | 240        | 11 550        | Förstudie          | Markanvisning      | n/a                                       | n/a                   |
| Tentafabriken .....   | Sollentuna | 100%                   | Brf            | 72         | 1 828         | Förstudie          | Förvärsavtal       | n/a                                       | n/a                   |
| Örjan .....           | Spånga     | 100%                   | Hr             | 170        | 5 370         | Förstudie          | Lagfart            | n/a                                       | n/a                   |
| <b>Summa .....</b>    | <b>-</b>   | <b>-</b>               | <b>-</b>       | <b>719</b> | <b>26 248</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>                                  | <b>-</b>              |

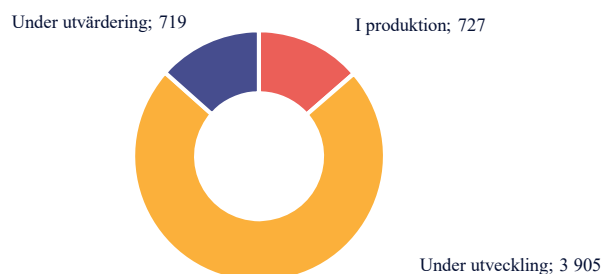
#### Noter

- 1) För SSM:s projekt som är delägda genom joint ventures avses SSM:s konsoliderade andel.

### Antal lägenheter per kommun (totalt 5 351 lägenheter)



### Antal lägenheter i projektens olika utvecklingsskeden (totalt 5 351 lägenheter)



## AMASTEN EFTER FÖRVÄRV AV SSM

Beräkningar och tabeller i detta avsnitt baseras på fullt deltagande i Erbjudandet.

### Verksamhet, affärsidé och strategi

Ett samgående med SSM är i linje med Amastens affärsidé och strategi att förvärva, förvalta, utveckla och bygga bostadsfastigheter i tillväxtorter för egen förvaltning. En sammanslagning av bolagen innebär att projektverksamheten utökas och skapar en väsentligt större närvaro i Stockholmsregionen för Amasten. Per den 30 juni 2020 uppgick den totala projektportföljen för båda bolagen till 6 318 lägenheter inklusive projekt under utvärdering, projekt i samägda bolag och projekt under försäljning. Av dessa avsåg 3 783 hyresrätter och 2 535 bostadsrätter. Justerat för SSM:s genomförda och pågående försäljningar, samt att Amasten avser att utreda möjligheterna för att omkategorisera ett av SSM:s bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt, bedöms projektportföljen efter samgående uppgå till 3 354 hyresrätter, varav 2 387 kommer från SSM och 967 från Amasten. Justeringar avser följande projekt:

- Projektet Tentafabriken som utgör 72 lägenheter blir ett hyresrättsprojekt.
- Projektet Täby Turf som utgör 178 hyresrätter är såld via forward-funding.
- Projektet Tellus som utgör 323 hyresrätter och 911 bostadsrätter är under försäljning.

I SSM:s projektportfölj ingår projekt Elverket i Nacka som består av 486 hyresrätter. Amasten gör bedömningen att detta projekt kommer att bli föremål för ny utvärdering avseende hur projektet bäst kan genomföras. Tills vidare kategoriseras det som ett hyresrättsprojekt flyttat till gruppen projekt under utvärdering. I oktober 2020 träffade SSM:s nuvarande JV-partner i projekt Elverket Nacka en överenskommelse med Amasten om att Amasten övertar Libu:s andel i projektet i samband med detaljplan, se pressmeddelande från SSM den 20 oktober 2020. Bostadsrätter i projektportföljen som inte lämpar sig att konverteras till hyresrätter kan komma att genomföras som bostadsrättsprojekt alternativt avyttras.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal 30 juni 2020

|                                                       | Amasten | SSM | Sammanslagna Bolaget |
|-------------------------------------------------------|---------|-----|----------------------|
| Förvaltningsfastigheter, MSEK .....                   | 8 263   | -   | 8 263                |
| Projektfastigheter, MSEK .....                        | -       | 332 | 332                  |
| Innehav i joint ventures, MSEK .....                  | -       | 167 | 167                  |
| Fordringar hos joint ventures, MSEK .....             | -       | 141 | 141                  |
| Hysesintäkter, MSEK (aktuell intjäningsförmåga) ..... | 554     | -   | 554                  |
| Driftnetto, MSEK (aktuell intjäningsförmåga) .....    | 308     | -   | 308                  |
| Uthyrbar area, kvm .....                              | 501 834 | -   | 501 834              |
| Antal lägenheter i förvaltning .....                  | 5 821   | -   | 5 821                |

## Översikt projektportfölj 30 juni 2020 samt justeringar

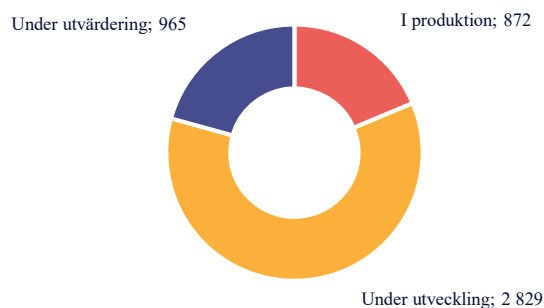
| Antal lägenheter             | Amasten    | SSM          | Justeringar <sup>1)</sup> | Sammanslagna Bolaget | Projektportföljen exkl. Tellus och Järnet <sup>2)</sup> |
|------------------------------|------------|--------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Projektportfölj</b> ..... |            |              |                           |                      |                                                         |
| – I produktion .....         | 323        | 727          | -178                      | 872                  | 872                                                     |
| – Under utveckling .....     | 644        | 3 905        | -486                      | 4 063                | 2 829                                                   |
| – Under utvärdering .....    | -          | 719          | +486                      | 1 205                | 965                                                     |
| <b>Summa</b> .....           | <b>967</b> | <b>5 351</b> |                           | <b>6 140</b>         | <b>4 666</b>                                            |
| Antal hyresrätter .....      | 967        | 2 816        | +72-178                   | 3 677                | 3 354                                                   |
| Antal bostadsrätter .....    | -          | 2 535        | -72                       | 2 463                | 1 312                                                   |
| <b>Summa</b> .....           | <b>967</b> | <b>5 351</b> |                           | <b>6 140</b>         | <b>4 666</b>                                            |

### Justeringar

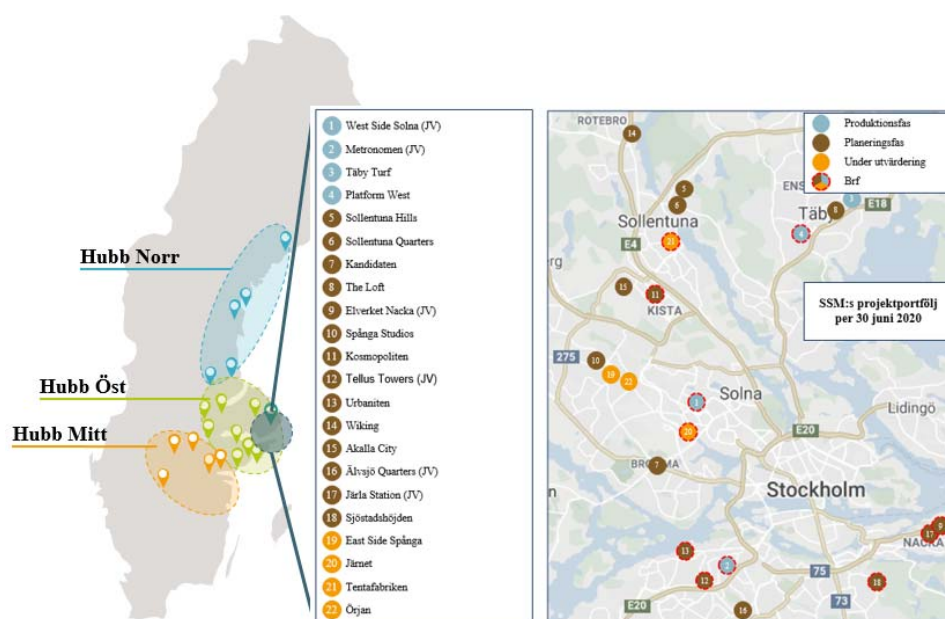
1) Amasten har omkategoriserat Tentafabriken (72 lägenheter) till ett hyresrättsprojekt, flyttat Elverket Nacka (486 lägenheter) till projekt under utvärdering och exkluderat Täby Turf (178 lägenheter) som har sålts genom forward funding och tillträdess av köparen under hösten 2019.

2) SSM har ingått en icke bindande avsiktsförklaring att ayttta sitt ägande i projekt Tellus (50 procent) som per 30 juni 2020 bestod av 911 bostadsrätter och 323 hyresrätter. Även bostadsrättsprojektet Järnet med 240 lägenheter är under försäljning (samarbetsavtal avseende markanvisning för projekt Järnet tecknades i februari 2020). För att visa på effekterna av detta redovisas även projektportföljen exklusive Tellus och Järnet.

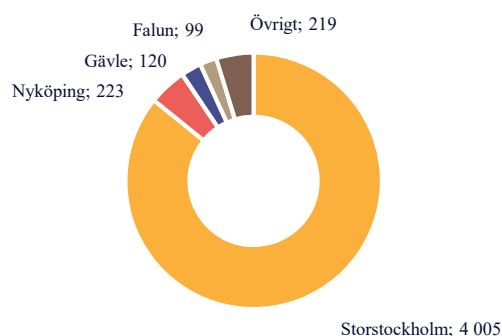
## Antal lägenheter i projektens olika utvecklingsskeden (totalt 4 666 lägenheter)



## Väsentligt större närvaro i Stockholmsregionen för Amasten



## Geografisk indelning av lägenheter i projektportföljen (totalt 4 666 lägenheter)



## Projektportföljen per 30 juni 2020

Projektportföljen nedan visar det Sammanslagna Bolagets projektportfölj per 30 juni 2020. Enligt Amastens bedömning har Tentafabriken omkategoriserats till ett hyresrättsprojekt och Elverket Nacka har flyttats till projekt under utvärdering. Genomförda och pågående försäljningar i SSM:s projektportfölj ingår nedan, vilka är projekten Täby Turf, Tellus och Järnet.

### Produktionsstartade projekt

| Projektnamn               | Område      | Andel, % <sup>1)</sup>         | Upplättelseform | # lgh        | BOA, kvm      | Produktionsstart | Inflyttning       | Säljgrad per 30 juni 2020 |
|---------------------------|-------------|--------------------------------|-----------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|---------------------------|
| Nyköping - Svetsaren..... | Nyköping    | 100%                           | Hr              | 123          | 6 339         | Q2 2019          | Q1 2021           | n/a                       |
| <b>Storstockholm</b>      |             |                                |                 |              |               |                  |                   |                           |
| West Side Solna.....      | Solna       | 30%                            | Brf             | 252          | 11 906        | Q3 2017          | Q3 2019 - Q3 2020 | 95% <sup>2)</sup>         |
| Metronomen .....          | Telefonplan | 50%                            | Brf             | 188          | 7 612         | Q1 2018          | Q1 2020 - Q2 2021 | 77%                       |
| Platform West.....        | Täby        | 100%                           | Brf             | 109          | 4 901         | Q2 2020          | Q4 2021           | 45%                       |
| Täby Turf.....            | Täby        | Avyttrad genom forward funding | Hr              | 178          | 8 701         | Q3 2019          | Q3 2021 - Q4 2021 | 100%                      |
| Sollentuna - Sjöberg..... | Sollentuna  | 100%                           | Hr              | 80           | 3 279         | Q4 2019          | Q1 2021           | n/a                       |
| Knivsta - Gredelby.....   | Knivsta     | 100%                           | Hr              | 120          | 4 608         | Q1 2020          | Q1 2021           | n/a                       |
| <b>Summa .....</b>        | <b>-</b>    | <b>-</b>                       | <b>-</b>        | <b>1 050</b> | <b>47 346</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>                  |

#### Noter

- 1) För SSM:s projekt som är delägda genom joint ventures avses SSM:s konsoliderade andel.  
2) Projektet är nu slutsålt, se pressmeddelande från SSM den 25 augusti 2020.

## Projekt under utveckling

| Projektnamn                       | Område           | Andel, % <sup>1)</sup> | Upplåtelseform | # lgh        | BOA, kvm       | Status planprocess | Status markförvärv | Tidigast möjliga |                    |
|-----------------------------------|------------------|------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                                   |                  |                        |                |              |                |                    |                    | Produktionsstart | Första inflyttning |
| Ömsköldsvik - Ålen.....           | Ömsköldsvik      | 100%                   | Hr             | 76           | 3 453          | Antagen detaljplan | Markanvisning      | 2020             | 2021               |
| Luleå - Sovsäcken.....            | Luleå            | 100%                   | Hr             | 47           | 2 301          | Antagen detaljplan | Markanvisning      | 2020             | 2021               |
| Köping - Innerstaden.....         | Köping           | 100%                   | Hr             | 96           | 4 384          | Antagen detaljplan | Lagfart            | 2021             | 2022               |
| Falun - Tegelbruket.....          | Falun            | 100%                   | Hr             | 99           | 4 500          | Samråd             | Lagfart            | 2021             | 2022               |
| Nyköping - Raspen 1.....          | Nyköping         | 50%                    | Hr             | 100          | 5 000          | Samråd             | Förvärsavtal       | 2021             | 2022               |
| Gävle - Säterhöjden.....          | Gävle            | 100%                   | Hr             | 120          | 5 760          | Samråd             | Lagfart            | 2021             | 2022               |
| <b>Storstockholm</b>              |                  |                        |                |              |                |                    |                    |                  |                    |
| Nykvarn.....                      | Nykvarn          | 100%                   | Hr             | 106          | 5 286          | Antagen detaljplan | Förvärsavtal       | 2021             | 2022               |
| Sollentuna Hills.....             | Sollentuna       | 100%                   | Hr             | 94           | 5 890          | Samråd             | Förvärsavtal       | 2020             | 2023               |
| Sollentuna Quarters.....          | Sollentuna       | 100%                   | Hr             | 94           | 5 070          | Samråd             | Förvärsavtal       | 2020             | 2023               |
| Kandidaten.....                   | Bromma           | 100%                   | Hr             | 77           | 2 300          | Planskede          | Markanvisning      | 2021             | 2022               |
| The Loft.....                     | Täby             | 100%                   | Hr             | 134          | 3 264          | Planskede          | Förvärsavtal       | 2021             | 2023               |
| Spånga Studios.....               | Spånga           | 100%                   | Hr             | 167          | 6 440          | Samråd             | Lagfart            | 2021             | 2024               |
| Kosmopoliten.....                 | Kista            | 100%                   | Brf            | 204          | 10 122         | Samråd             | Markanvisning      | 2022             | 2024               |
| Tellus Towers <sup>2)</sup> ..... | Telefonplan      | 50%                    | Brf            | 911          | 37 661         | Tidigt samråd      | Markreservation    | 2022             | 2025               |
| Tellus Towers <sup>2)</sup> ..... | Telefonplan      | 50%                    | Hr             | 323          | 14 013         | Tidigt samråd      | Markreservation    | 2022             | 2025               |
| Urbaniten.....                    | Hägersten        | 100%                   | Brf            | 250          | 12 700         | Samråd             | Förvärsavtal       | 2022             | 2025               |
| Wiking.....                       | Sollentuna       | 100%                   | Hr             | 150          | 7 000          | Planskede          | Lagfart            | 2023             | 2025               |
| Akalla City.....                  | Akalla           | 100%                   | Hr             | 190          | 8 700          | Planskede          | Lagfart            | 2023             | 2026               |
| Älvsjö Quarters.....              | Älvsjö           | 50%                    | Hr             | 516          | 21 000         | Förstudie          | Lagfart            | 2024             | 2027               |
| Järla Station.....                | Nacka            | 50%                    | Brf            | 159          | 6 644          | Startskede         | Lagfart            | 2025             | 2027               |
| Sjöstadshöjden.....               | Hammarby Sjöstad | 100%                   | Brf            | 150          | 12 000         | Förstudie          | Markanvisning      | 2025             | 2027               |
| <b>Summa</b> .....                | -                | -                      | -              | <b>4 063</b> | <b>183 488</b> | -                  | -                  | -                | -                  |

### Noter

1) För SSM:s projekt som är delägda genom joint ventures avses SSM:s konsoliderade andel.

2) Projektet kommer att ändras i sin utformning till följd av Stockholm stadsbyggnadsnämnds beslut inför fortsatt planarbete för centrala Telefonplan. Av beslutet följer att områdets tidigare planerade 1 500 bostäder justeras till cirka 1 000 bostäder samt att en grupp av höga hus ersätter Tellus Towers två höga torn, se pressmeddelande från SSM den 24 september 2020.

## Projekt under utvärdering

| Projektnamn                        | Område     | Andel, % <sup>1)</sup> | Upplåtelseform | # lgh | BOA, kvm | Status<br>planprocess | Status<br>markförvärv | Tidigast möjliga      |                       |
|------------------------------------|------------|------------------------|----------------|-------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    |            |                        |                |       |          |                       |                       | Produktions-<br>start | Första<br>inflyttning |
| Storstockholm                      |            |                        |                |       |          |                       |                       |                       |                       |
| Elverket Nacka <sup>2)</sup> ..... | Nacka      | 50%                    | Hr             | 486   | 19 019   | Samråd                | Lagfart               | n/a                   | n/a                   |
| East Side Spånga.....              | Spånga     | 100%                   | Hr             | 237   | 7 500    | Förstudie             | Lagfart               | n/a                   | n/a                   |
| Järnet.....                        | Ullsunda   | 100%                   | Brf            | 240   | 11 550   | Förstudie             | Markanvisning         | n/a                   | n/a                   |
| Tentafabriken.....                 | Sollentuna | 100%                   | Hr             | 72    | 1 828    | Förstudie             | Förvärsavtal          | n/a                   | n/a                   |
| Örjan.....                         | Spånga     | 100%                   | Hr             | 170   | 5 370    | Förstudie             | Lagfart               | n/a                   | n/a                   |
| Summa.....                         |            |                        |                | 1 205 | 45 267   |                       |                       |                       |                       |

### Noter

1) För SSM:s projekt som är delägda genom joint ventures avses SSM:s konsoliderade andel.

2) 1 oktober 2020 träffade SSM:s nuvarande JV-partner i projekt Elverket Nacka en överenskommelse med Amasten om att Amasten övertar Libus andel i projektet i samband med detaljplan, se pressmeddelande från SSM den 20 oktober 2020.

## Ekonomisk bedömning av hyresrättsprojekt

Tabellen nedan visar Amastens bedömning av total investering, värde vid färdigställande och framtida driftnetto för hyresrättsprojekten efter ett samgående, justerat för omkategoriseringar samt pågående och genomförda försäljningar. Ingen ekonomisk bedömning av projekt under utvärdering redovisas. I den bedömda projektportföljen om 3 354 hyresrätter ingår 965 hyresrätter som är under utvärdering, vilket ger 2 389 hyresrätter i produktion och under utveckling.

Vidare har BOA (boarea), LOA (lokalarea), total investering, värde vid färdigställande och driftnetto justerats utifrån ägarandel i projekt som är delägda genom joint ventures. Bedömningar och antaganden skall inte ses som en prognos och innehåller osäkerhetsfaktorer såsom projektens genomförande, utformning, projektkostnader, hyresnivåer och framtida avkastningskrav för fastighetsvärdering.

Per den 30 juni 2020 uppgick nedlagda kostnader i de pågående projekten i Sollentuna, Nyköping och Knivsta till 414 MSEK.

| Hyresrättsprojekt                | Antal lgh    | BOA, kvm      | LOA, kvm      | Bedömd total investering, MSEK | Bedömt värde vid färdigställande, MSEK | Bedömt driftnetto vid färdigställande, MSEK |
|----------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Produktionsstartade projekt..... | 323          | 14 226        | 5 446         | 780                            | 914                                    | 39                                          |
| Projekt under utveckling         | 2 066        | 77 348        | 7 245         | 3 275                          | 4 073                                  | 164                                         |
| <b>Totalt.....</b>               | <b>2 389</b> | <b>91 574</b> | <b>12 691</b> | <b>4 055</b>                   | <b>4 987</b>                           | <b>203</b>                                  |
| Projekt under utvärdering.....   | 965          | -             | -             | -                              | -                                      | -                                           |
| <b>Totalt.....</b>               | <b>3 354</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>                       | <b>-</b>                               | <b>-</b>                                    |

## Finansiella effekter för Amasten

Amasten avser att ersätta nuvarande räntebärande skulder i SSM med nya banklån, vilket förväntas leda till lägre räntekostnader. Därutöver förväntas de operationella kostnaderna i SSM att minska. Dessa finansiella och operationella synergier beskrivs närmare i avsnittet ”– Synergieffekter” nedan. Sammanslagningen kommer i ett initialt skede inte att leda till några väsentliga förändringar avseende förvaltningsfastigheternas värde eller aktuell intjäningsförmåga så som hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat. I takt med att hyresrättsprojekt färdigställs förväntas dock både hyresintäkter och fastighetsvärde att öka.

SSM hade underskottsavdrag om cirka 444 MSEK per 31 december 2019. Eftersom SSM de senaste åren inte redovisat några skattemässiga resultat har bolaget inte redovisat några uppskjutna skattefordringar kopplade till dessa underskottsavdrag, vilka kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst.

Ett urval av nyckeltal för det Sammanslagna Bolaget följer i tabellen nedan, vilka baseras på bolagens delårsrapporter för perioden januari-juni 2020. Notera att dessa finansiella nyckeltal är baserade på en samman-av-delarna analys som inte har blivit granskad av en revisor. Sammanställningen ska inte ses som en proformaredovisning eftersom justeringar inte har gjorts för effekterna av transaktionen, skillnader i redovisningsprinciper eller transaktionskostnader. Informationen som presenteras nedan återspeglar inte nödvändigtvis resultatet eller den finansiella ställning som Amasten och SSM tillsammans skulle haft om de bedrivit sina verksamheter inom samma koncern under denna tidsperiod. Informationen är inte heller indikativ för vad det Sammanslagna Bolagets framtida resultat kommer att bli. För avstämningstabeller refereras till ”– Avstämningstabeller” nedan. För proforma-siffror som har granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet ”Proformaredovisning”.

### Finansiell översikt per 30 juni 2020

| (MSEK, om inte annat anges)                          | Amasten | SSM  | Sammanslagna Bolaget |
|------------------------------------------------------|---------|------|----------------------|
| Förvaltningsfastigheter .....                        | 8 263   | -    | 8 263                |
| Projektfastigheter .....                             | -       | 332  | 332                  |
| Innehav i joint ventures .....                       | -       | 167  | 167                  |
| Fordringar hos joint ventures .....                  | -       | 141  | 141                  |
| Totala tillgångar .....                              | 8 848   | 954  | 9 802                |
| Eget kapital <sup>1)</sup> .....                     | 3 760   | 467  | 4 064                |
| EPRA NAV <sup>2),3)</sup> .....                      | 3 768   | 467  | 4 073                |
| Räntebärande skulder .....                           | 4 618   | 370  | 4 988                |
| <b>Nyckeltal per aktie justerat för nyemission i</b> |         |      |                      |
| <b>Amasten i september 2020</b>                      |         |      |                      |
| Antal stamaktier, miljoner <sup>4),5)</sup> .....    | 615     | 59   | 664                  |
| Eget kapital per stamaktie, SEK <sup>4)</sup> .....  | 6,93    | 7,93 | 6,87                 |
| EPRA NAV per stamaktie, SEK <sup>4)</sup> .....      | 6,94    | 7,94 | 6,88                 |

#### Noter

- 1) Eget kapital för det Sammanslagna Bolaget justerat för Amastens nuvarande ägande i SSM.
- 2) EPRA NAV definierat som eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital.
- 3) EPRA NAV för det Sammanslagna Bolaget justerat för Amastens nuvarande ägande i SSM.
- 4) Justerat för riktad nyemission av 68 miljoner stamaktier i Amasten i september 2020, som tillförde bolaget 500 MSEK. Även justerat för Amastens nuvarande ägande i SSM.
- 5) Antal aktier för det Sammanslagna Bolaget baserat på fullt deltagande i Erbjudandet.

## Synergieffekter

Amasten bedömer att en sammanslagning kommer att realisera synergier om cirka 60 MSEK per år. Finansiella synergier bedöms uppgå till cirka 20 MSEK per år och operationella synergier bedöms långsiktigt uppgå till cirka 40 MSEK per år. De finansiella synergier förväntas uppnås genom att refinansiera SSM:s räntebärande skulder, som uppgick till cirka 370 MSEK per 30 juni 2020, med nya banklån. Amasten har säkrat nödvändig finansiering för att refinansiera dessa skulder. Av SSM:s räntebärande skulder om cirka 370 MSEK per 30 juni 2020 avser cirka 275 MSEK ett obligationslån som förfaller i maj 2022 och löper med en kupongränta om STIBOR + 8 procent. Därtill förväntas SSM:s likviditetssituation avsevärt förbättras då nuvarande obligationslån kräver en amortering om cirka 75 MSEK per halvår. SSM har under det senaste året jobbat aktivt med att försöka förbättra sin finansiering och amorterade cirka 92 MSEK i samband med bolagets företrädesemission om cirka 157 MSEK i det andra kvartalet 2020, i vilken Amasten tecknade sin andel. En sammanslagning av bolagen skapar förutsättningar för att uppnå en stabil och långsiktig finansieringssituation.

De operationella synergierna kommer att realiseras genom att samordna och samlokalisera de båda organisationerna vilket beräknas innebära kostnadsbesparingar. På kort sikt är det troligt att dessa åtgärder medför vissa kostnader av engångskaraktär. Integrationen kommer sannolikt att innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i det Sammanslagna Bolaget. Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Erbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende Amastens eller SSM:s anställda och ledning eller den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor och sysselsättning.

### ***Aktiekapital och ägarstruktur***

För en beskrivning av Bolagets ägarstruktur efter Erbjudandets fullföljande, se avnitt "*Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur*".

## Avstämningsstabeller

Siffror är avrundade medan beräkningar inte är avrundade, varför det kan se ut som att tabellerna inte summerar korrekt.

| Sammanlagt Bolaget - totala tillgångar | MSEK         |
|----------------------------------------|--------------|
| Tillgångar Amasten                     | 8 848        |
| Tillgångar SSM                         | 954          |
| <b>Totala tillgångar</b>               | <b>9 802</b> |

| Sammanlagt Bolaget - eget kapital     | MSEK         |
|---------------------------------------|--------------|
| Eget kapital Amasten                  | 3 760        |
| Eget kapital SSM                      | 467          |
| Bokfört värde - Amastens ägande i SSM | -162         |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>4 064</b> |

| Amasten - EPRA NAV     | MSEK         |
|------------------------|--------------|
| Eget kapital           | 3 760        |
| Derivat                | 11           |
| Uppskjuten skatteskuld | 198          |
| Preferensaktiekapital  | -200         |
| <b>EPRA NAV</b>        | <b>3 768</b> |

| SSM - EPRA NAV         | MSEK       |
|------------------------|------------|
| Eget kapital           | 467        |
| Uppskjuten skatteskuld | 1          |
| <b>EPRA NAV</b>        | <b>467</b> |

| Sammanlagt Bolaget - EPRA NAV         | MSEK         |
|---------------------------------------|--------------|
| Amasten EPRA NAV                      | 3 768        |
| SSM EPRA NAV                          | 467          |
| Bokfört värde - Amastens ägande i SSM | -162         |
| <b>EPRA NAV</b>                       | <b>4 073</b> |

| Sammanlagt Bolaget - räntebärande skulder | MSEK         |
|-------------------------------------------|--------------|
| Amasten räntebärande skulder              | 4 618        |
| SSM räntebärande skulder                  | 370          |
| <b>Räntebärande skulder</b>               | <b>4 988</b> |

| Amasten - antal stamaktier                      |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Antal stamaktier 30 juni 2020, miljoner         | 546        |
| Antal stamaktier nyemission september, miljoner | 68         |
| <b>Antal stamaktier, miljoner</b>               | <b>615</b> |

| Sammanlagt Bolaget - antal stamaktier                   |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Antal stamaktier Amasten, miljoner                      | 615        |
| Nyemitterade stamaktier till SSM:s aktieägare, miljoner | 50         |
| <b>Antal stamaktier, miljoner</b>                       | <b>664</b> |

| Amasten - eget kapital per stamaktie             |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| (A) Eget kapital, MSEK                           | 3 760       |
| (B) Nyemission september, MSEK                   | 500         |
| (C) Antal stamaktier, miljoner                   | 615         |
| <b>Eget kapital per stamaktie ((A+B)/C), SEK</b> | <b>6,93</b> |

| SSM - eget kapital per stamaktie             |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| (A) Eget kapital, MSEK                       | 467         |
| (B) Antal stamaktier, miljoner               | 59          |
| <b>Eget kapital per stamaktie (A/B), SEK</b> | <b>7,93</b> |

| Sammanlagt Bolaget - eget kapital per stamaktie  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| (A) Eget kapital, MSEK                           | 4 064       |
| (B) Nyemission september, MSEK                   | 500         |
| (C) Antal stamaktier, miljoner                   | 664         |
| <b>Eget kapital per stamaktie ((A+B)/C), SEK</b> | <b>6,87</b> |

| Amasten - EPRA NAV per stamaktie             |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| (A) EPRA NAV, MSEK                           | 3 768       |
| (B) Nyemission september, MSEK               | 500         |
| (C) Antal stamaktier, miljoner               | 615         |
| <b>EPRA NAV per stamaktie ((A+B)/C), SEK</b> | <b>6,94</b> |

| SSM - EPRA NAV per stamaktie             |             |
|------------------------------------------|-------------|
| (A) EPRA NAV, MSEK                       | 467         |
| (B) Antal stamaktier, miljoner           | 59          |
| <b>EPRA NAV per stamaktie (A/B), SEK</b> | <b>7,94</b> |

| Sammanlagt Bolaget - EPRA NAV per stamaktie  |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| (A) EPRA NAV, MSEK                           | 4 073       |
| (B) Nyemission september, MSEK               | 500         |
| (C) Antal stamaktier, miljoner               | 664         |
| <b>EPRA NAV per stamaktie ((A+B)/C), SEK</b> | <b>6,88</b> |

## PROFORMAREDOVISNING

### SYFTET MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Bolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Bolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Bolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt. Följaktligen bör potentiella investerare inte fästa otillbörlig vikt vid proformaredovisningen.

### BAKGRUND FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Den 14 oktober 2020 offentliggjorde Amasten ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i SSM att förvärva samtliga aktier i SSM med vederlag i nyemitterade stamaktier i Amasten. Aktieägare i SSM erbjuds 1,20 nya stamaktier i Amasten för varje befintlig aktie i SSM. Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet kan Amasten komma att emittera upp till totalt cirka 49,8 miljoner nya aktier.

Erbjudandet värderar samtliga 58 878 813 aktier i SSM till cirka 568 MSEK baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020. Exklusive Amastens nuvarande innehav om 17 400 000 aktier i SSM uppgår budvärdet till cirka 400 MSEK.

Bolaget har inkluderat en proformaredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 samt för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 i syfte att visa den hypotetiska påverkan Erbjudandet skulle ha haft på resultat- och balansräkning om Erbjudandet hade varit genomfört för dessa perioder och datum. Följande proformaredovisning presenteras härvid:

- Proformaresultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 som om förvärvet hade genomförts 1 januari 2019.
- Proformaresultaträkning för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 som om förvärvet hade genomförts 1 januari 2019.
- Proformabalansräkning per den 30 juni 2020 som om förvärvet hade genomförts 1 januari 2019.

### GRUNDER OCH ANTAGANDEN FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

#### **Anslutning till Erbjudandet**

Erbjudandet omfattar samtliga aktier i SSM och i proformaredovisningen har antagits full anslutning till Erbjudandet.

#### **Uppställningsform**

Då bolagen har olika uppställningsform för sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, uppställningsformerna i SSM:s finansiella rapporter justerats för att överensstämma med Bolagets uppställningsform i den mån det har varit möjligt. Vid upprättandet av proformaredovisningen har Bolaget inte haft tillgång till den underliggande redovisningen i SSM, vilket innebär att en fördelning av SSM:s poster i den nya koncernens resultat- och balansräkning kan komma att anpassas ytterligare i framtida finansiella rapporter för koncernen när Amasten får tillgång till den underliggande redovisningen. Eftersom proformaredovisningen presenteras i miljoner kronor har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, varför tabeller och summeringar inte alltid summerar korrekt.

## Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med bolagens redovisningsprinciper. Båda bolagen upprättar sin redovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards "IFRS" såsom de antagits av EU, vilka beskrivs närmare i bolagens finansiella rapporter.

## Rörelse- eller tillgångsförvärv

Transaktionen har vid tidpunkten för upprättanden av proformaredovisningen klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Klassificeringen av en transaktion som ett rörelse- eller tillgångsförvärv görs i enlighet med ett antal bedömningskriterier som föreskrivs i IFRS 3.

## Underlag

För både Amasten och SSM är det bolagens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2019, samt oreviderade delårsrapporter för perioden 1 januari – 30 juni 2020, som ligger till grund för proformaredovisningen. Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019 har reviderats av Ernst & Young AB och SSM:s årsredovisning för räkenskapsåret 2019 har reviderats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Bolagens delårsrapporter har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Utöver ovan nämnda offentliga information har Amasten inte tagit del av något underlag hänförligt till SSM:s redovisning.

## PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringsarna beskrivs nedan samt i noterna till proformaredovisningen. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

## Justerings av redovisningsprinciper

Amasten har genomfört en analys utifrån offentlig information avseende väsentliga skillnader mellan Amastens och SSM:s redovisningsprinciper. Amastens bedömning är att det inte föreligger några väsentliga skillnader som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen.

## Preliminär förvärvsanalys

I proformaredovisningen har det totala budvärdet beräknats till 568 MSEK. Budvärdet för proformaändamål är baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020. Vidare är budvärdet för proformaändamål baserat på ett antagande om full anslutning i Erbjudandet. Antal utestående aktier i SSM uppgår till 58 878 813. Erbjudandet om 1,20 aktier i Amasten för varje befintlig aktie i SSM innebär att Erbjudandet omfattar 70 654 576 aktier i Amasten. Beräkningen av totalt budvärde illustreras i nedan uppställning.

|                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Antal aktier i SSM.....                                         | 58 878 813         |
| Antal stamaktier i Amasten för varje befintlig aktie i SSM..... | 1,20               |
| Antal aktier i Amasten.....                                     | 70 654 576         |
| Stängningskurs för Amastens stamaktie den 13 oktober 2020, SEK  | 8,04               |
| <b>Totalt budvärde, SEK.....</b>                                | <b>568 062 788</b> |

Apportemissionen understiger värdet av budvärdet eftersom Amasten inte emitterar nya aktier för Amastens befintliga ägande om cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM. Värdet av apportemissionen har beräknats enligt nedan.

|                                                                  |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Totalt antal aktier i SSM .....                                  | 58 878 813         |
| Amasten nuvarande ägande i SSM, antal aktier .....               | 17 400 000         |
| Antal aktier som ska förvärfvas från andra aktieägare i SSM..... | 41 478 813         |
| Antal nyemitterade stamaktier i Amasten.....                     | 49 774 576         |
| Stängningskurs för Amastens stamaktie den 13 oktober 2020, SEK   | 8,04               |
| <b>Totalt värde apportemission, SEK.....</b>                     | <b>400 187 588</b> |

Vid upprättandet av den preliminära förvärvsanalysen har Amasten inte haft tillgång till information för att kunna identifiera eller värdera identifierbara tillgångar och skulder. En preliminär förvärvsanalys har därför baserats på redovisade värden av SSM:s balansräkning per den 30 juni 2020. Vid upprättande av den slutgiltiga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Den slutliga förvärvsanalysen kommer att upprättas samt offentliggöras, som en del av Amastens finansiella rapportering, inom ett år från förvärvstidpunkten. Skillnaden mellan nettotillgångarna i SSM och budvärdet har i den preliminära förvärvsanalysen redovisats som goodwill.

### Resultat vid avyttrande av intressebolag

Amasten äger sedan den 15 januari 2020 aktier i SSM vilka redovisats som intressebolag och motsvarar cirka 29,6 procent av kapitalet och rösterna i SSM. I samband med transaktionen hanteras intressebolagsandelarna utifrån IFRS redovisningstekniskt som att de är avyttrade. Avyttringen resulterar i en vinst eller förlust som redovisas i resultaträkningen på raden Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures. Det verkliga värdet vid transaktionstidpunkten uppskattas överstiga redovisat värde med 5 MSEK, se not A för uträkning.

### Transaktionskostnader och finansiering

Uppskattade transaktions- och emissionskostnader uppkommer efter 30 juni 2020 men antas i proformahänseende ha skett före förvärvet. Proformajusteringarna påverkar därmed endast proformabalansräkningen. Förvärvet finansieras i sin helhet genom apportemission vilket medför att inga ytterligare finansiella kostnader belastar Bolaget. Emissionskostnader uppskattas till 4,6 MSEK samt transaktionskostnader uppskattas till 10,4 MSEK. Transaktions- och emissionskostnader är av engångskaraktär och inte återkommande.

## PROFORMARESLTATRÄKNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2019

| (MSEK)                                                          | Amasten                     | SSM                         | Proforma                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                 | jan-dec 2019<br>(reviderat) | jan-dec 2019<br>(reviderat) | jan-dec 2019<br>(oreviderat) |
| Hysesintäkter.....                                              | 398                         |                             | 398                          |
| Fastighetskostnader.....                                        | -206                        |                             | -206                         |
| <b>Driftsöverskott.....</b>                                     | <b>192</b>                  |                             | <b>192</b>                   |
| Intäkter från byggverksamhet.....                               |                             | 212                         | 212                          |
| Kostnader för produktion och förvaltning.....                   |                             | -392                        | -392                         |
| <b>Bruttoresultat.....</b>                                      |                             | <b>-180</b>                 | <b>-180</b>                  |
| Försäljning och administrationskostnader                        |                             | -69                         | -69                          |
| Central administration.....                                     | -35                         |                             | -35                          |
| Resultat bostadsutveckling.....                                 | -3                          |                             | -3                           |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures..... | 16                          | -33                         | -17                          |
| Övriga rörelseintäkter.....                                     | 0                           | -134                        | -134                         |
| Finansnetto.....                                                | -77                         | -34                         | -110                         |
| Finansiella kostnader av engångskaraktär.....                   | -10                         |                             | -10                          |
| <b>Förvaltningsresultat.....</b>                                | <b>84</b>                   | <b>-450</b>                 | <b>-365</b>                  |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter.....                   | 436                         |                             | 436                          |
| Värdetförändring derivat.....                                   | -5                          |                             | -5                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                      | <b>515</b>                  | <b>-450</b>                 | <b>66</b>                    |
| Skatt.....                                                      | -91                         | 2                           | -89                          |
| <b>Resultat.....</b>                                            | <b>424</b>                  | <b>-448</b>                 | <b>-24</b>                   |
| Övrigt totalresultat.....                                       | -                           | -                           | -                            |
| <b>Totalresultat.....</b>                                       | <b>424</b>                  | <b>-448</b>                 | <b>-24</b>                   |

# **PROFORMARESLUTATRÄKNING FÖR DEN SEXMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES DEN 30 JUNI 2020**

| (MSEK)                                                          | Amasten<br>jan-jun 2020<br>(oreviderat) | SSM<br>jan-jun 2020<br>(oreviderat) | Proformajustering | Not | Proforma<br>jan-jun 2020<br>(oreviderat) |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----|------------------------------------------|
| Hysesintäkter.....                                              | 221                                     |                                     |                   |     | 221                                      |
| Fastighetskostnader.....                                        | -113                                    |                                     |                   |     | -113                                     |
| <b>Driftsöverskott.....</b>                                     | <b>107</b>                              |                                     |                   |     | <b>107</b>                               |
| Intäkter från byggverksamhet.....                               |                                         | 104                                 |                   |     | 104                                      |
| Kostnader för produktion och förvaltning.....                   |                                         | -89                                 |                   |     | -89                                      |
| <b>Bruttoresultat.....</b>                                      |                                         | <b>14</b>                           |                   |     | <b>-14</b>                               |
| Försäljning och administrationskostnader.....                   |                                         | -34                                 |                   |     | -34                                      |
| Central administration.....                                     | -18                                     |                                     |                   |     | -18                                      |
| Resultat bostadsutveckling.....                                 | -1                                      |                                     |                   |     | -1                                       |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures..... | 2                                       | 0                                   | 5                 | A   | 7                                        |
| Övriga rörelseintäkter.....                                     | 0                                       | 24                                  |                   |     | 24                                       |
| Finansnetto.....                                                | -33                                     | -11                                 |                   |     | -43                                      |
| <b>Förvaltningsresultat.....</b>                                | <b>57</b>                               | <b>-7</b>                           | <b>5</b>          |     | <b>56</b>                                |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter.....                    | 51                                      | 0                                   |                   |     | 51                                       |
| Värdeförändring derivat.....                                    | -6                                      | 0                                   |                   |     | -6                                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                                      | <b>102</b>                              | <b>-7</b>                           | <b>5</b>          |     | <b>101</b>                               |
| Skatt.....                                                      | -26                                     | 0                                   |                   |     | -26                                      |
| <b>Resultat.....</b>                                            | <b>76</b>                               | <b>-7</b>                           | <b>5</b>          |     | <b>75</b>                                |
| Övrigt totalresultat.....                                       | -                                       | -                                   |                   |     |                                          |
| <b>Totalresultat.....</b>                                       | <b>76</b>                               | <b>-7</b>                           | <b>5</b>          |     | <b>75</b>                                |

## **Noter till proformaredovisning**

A

Den del av SSM som förvärvats vid tidigare tillfälle som i Amasten har redovisats som intressebolag och motsvarar cirka 29,6 procent av kapitalet och rösterna i SSM. I samband med transaktionen hanteras intressebolagsandelarna utifrån IFRS redovisningstekniskt som att de är avyttrade. Eftersom det verkliga värdet vid transaktionstidpunkten var högre än det redovisade värdet av andelar i intressebolag redovisas en vinst om 5 MSEK som reflekteras i proformaredovisningen baserat på beräkningen nedan.

### **Resultatpåverkan av transaktion**

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Amastens nuvarande ägande i SSM, antal aktier.....                 | 17 400 000       |
| Stängningskurs för Amastens stamaktie den 13 oktober 2020, SEK     | 8,04             |
| Antal stamaktier i Amasten för varje befintlig aktie i SSM.....    | 1,20             |
| Marknadsvärde enligt Erbjudandets villkor, SEK.....                | 167 875 200      |
| Anskaffningsvärde, SEK.....                                        | 162 400 000      |
| <b>Resultat vid avyttring av andelar i intressebolag, SEK.....</b> | <b>5 475 200</b> |

## PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 30 JUNI 2020

| (MSEK)                                             | Amasten<br>2020-06-30<br>(oreviderat) | SSM<br>2020-06-30<br>(oreviderat) | Proformajustering | Not      | Proforma<br>2020-06-30<br>(oreviderat) |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------|----------------------------------------|
| Goodwill .....                                     |                                       |                                   | 101               | B        | 101                                    |
| Immateriella anläggningstillgångar .....           | 24                                    | 2                                 |                   |          | 26                                     |
| Förvaltningsfastigheter .....                      | 8 263                                 |                                   |                   |          | 8 263                                  |
| Övriga materiella anläggningstillgångar .....      | 4                                     | 28                                |                   |          | 32                                     |
| Andelar i intressebolag och joint ventures .....   | 288                                   | 167                               | -162              | C        | 292                                    |
| Fordran intressebolag .....                        |                                       | 141                               |                   |          | 141                                    |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar .....     | 55                                    | 108                               |                   |          | 163                                    |
| <b>Summa anläggningstillgångar .....</b>           | <b>8 634</b>                          | <b>446</b>                        | <b>-61</b>        |          | <b>9 018</b>                           |
| Projektfastigheter .....                           |                                       | 332                               |                   |          | 332                                    |
| Färdigställda bostäder .....                       |                                       | 6                                 |                   |          | 6                                      |
| Kundfordringar .....                               | 11                                    | 22                                |                   |          | 33                                     |
| Fordringar joint venture .....                     |                                       | 27                                |                   |          | 27                                     |
| Skattefordringar .....                             |                                       | 2                                 |                   |          | 2                                      |
| Övriga fordringar .....                            | 82                                    | 5                                 |                   |          | 87                                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ..... | 45                                    | 2                                 |                   |          | 47                                     |
| Likvida medel .....                                | 76                                    | 113                               | -15               | D        | 174                                    |
| <b>Summa omsättningstillgångar .....</b>           | <b>214</b>                            | <b>507</b>                        | <b>-15</b>        |          | <b>707</b>                             |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR .....</b>                      | <b>8 848</b>                          | <b>954</b>                        | <b>-76</b>        |          | <b>9 725</b>                           |
| <b>Eget kapital .....</b>                          | <b>3 760</b>                          | <b>467</b>                        | <b>-76</b>        | <b>D</b> | <b>4 150</b>                           |
| Uppskjuten skatteskuld .....                       | 198                                   | 1                                 |                   |          | 199                                    |
| Konvertibelt förlagslån .....                      | 3                                     |                                   |                   |          | 3                                      |
| Långfristiga räntebärande skulder .....            | 3 298                                 | 233                               |                   |          | 3 531                                  |
| Finansiella derivatinstrument .....                | 11                                    |                                   |                   |          | 11                                     |
| Övriga långfristiga skulder .....                  | 1                                     | 26                                |                   |          | 27                                     |
| <b>Summa långfristiga skulder .....</b>            | <b>3 511</b>                          | <b>259</b>                        | <b>-0</b>         |          | <b>3 770</b>                           |
| Kortfristiga räntebärande skulder .....            | 1 321                                 | 138                               |                   |          | 1 459                                  |
| Leverantörsskulder .....                           | 76                                    | 22                                |                   |          | 98                                     |
| Skatteskuld .....                                  | 4                                     | 0                                 |                   |          | 4                                      |
| Övriga korta skulder .....                         | 82                                    | 36                                |                   |          | 118                                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ..... | 94                                    | 31                                |                   |          | 125                                    |
| <b>Summa kortfristiga skulder .....</b>            | <b>1 577</b>                          | <b>227</b>                        | <b>-0</b>         |          | <b>1 804</b>                           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER .....</b>        | <b>8 848</b>                          | <b>954</b>                        | <b>-76</b>        |          | <b>9 725</b>                           |

### Noter till proformaredovisning

#### B

I proformaredovisningen har budvärdet beräknats till 568 MSEK. Amasten har inte haft tillgång till information för att kunna värdera tillgångar och skulder. Den preliminära förvärvsanalysen har därför baserats på redovisade värden i SSM:s balansräkning per den 30 juni 2020. Skillnaden mellan nettotillgångarna i SSM och budvärdet har redovisats som goodwill uppgående till 101 MSEK i den preliminära förvärvsanalysen per den 30 juni 2020:

#### Förvärvsanalys SSM

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Budvärde, MSEK .....                       | 568        |
| Förvärvade nettotillgångar SSM, MSEK ..... | 467        |
| <b>Goodwill, MSEK .....</b>                | <b>101</b> |

#### C

Amastens nuvarande ägande i SSM, motsvarande cirka 29,6 procent av kapitalet och rösterna i SSM. Ägandet redovisas som intressebolag i Amasten. I samband med transaktionen hanteras intressebolagsandelarna utifrån IFRS redovisningstekniskt som att de är avyttrade. Eftersom det verkliga värdet vid transaktionstidpunkten var

högre än det redovisade värdet av andelar i intressebolag redovisas en vinst om 5 MSEK som reflekteras i proformaredovisningen.

#### D

Eget kapital har justerats för apportemissionen som ökar det egna kapitalet med 400 MSEK, vinst på andelar i intressebolag som ökar det egna kapitalet med 5 MSEK, transaktions- och emissionskostnader som minskar det egna kapitalet med 15 MSEK samt eliminering av förvärvade nettotillgångar i SSM som minskar det egna kapitalet med 467 MSEK. Totala värdet av apportemissionen understiger budvärdet eftersom Amasten inte emitterar nya aktier för sin nuvarande ägarandel i SSM, som motsvarar cirka 29,6 procent av kapitalet och rösterna i SSM. Värdet av apportemissionen har därför beräknats enligt nedan.

|                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Totalt antal aktier i SSM .....                                   | 58 878 813                |
| Amastens nuvarande ägande i SSM, antal aktier.....                | 17 400 000                |
| Antal aktier som ska förvärfvas från andra aktieägare i SSM ..... | 41 478 813                |
| Antal nyemitterade stamaktier i Amasten.....                      | 49 774 576                |
| Stängningskurs för Amastens stamaktie den 13 oktober 2020, SEK    | 8,04                      |
| <b>Totalt värde apportemission, SEK.....</b>                      | <b><u>400 187 588</u></b> |

#### Proformajustering, eget kapital

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Apportemission, MSEK .....                        | 400               |
| Vinst på andelar intressebolag, MSEK.....         | 5                 |
| Transaktions- och emissionskostnader, MSEK .....  | -15               |
| Eliminering av eget kapital i SSM, MSEK.....      | -467              |
| <b>Proformajustering, eget kapital, MSEK.....</b> | <b><u>-76</u></b> |

# REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN

**Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en erbjudandehandling**

Till styrelsen i Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526

## **Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i en erbjudandehandling**

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Amasten Fastighets AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 30 juni 2020, proformaresultaträkningar för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 och för sexmånadersperioden fram till den 30 juni 2020 samt tillhörande noter som återfinns på sidorna 52-57 i den erbjudandehandling som är utfärdad av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 52-53.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av det föreslagna förvärvet av SSM Holding AB på bolagets finansiella ställning per den 30 juni 2020 och bolagets finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019 samt sexmånadersperioden fram till 30 juni 2020 som om det föreslagna förvärvet hade ägt rum den 30 juni 2020 respektive den 1 januari 2019.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2019, om vilka en revisors rapport har publicerats, samt för den period som slutade 30 juni 2020, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från SSM Holding AB:s finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2019, om vilka en revisors rapport har publicerats, samt för den period som slutade 30 juni 2020, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

## **Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen**

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

## **Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll**

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

## **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i en erbjudandehandling är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för det föreslagna förvärvet av SSM Holding AB per den 30 juni 2020 respektive den 1 januari 2019 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **Uttalande**

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 52-53 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 6 november 2020

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Erbjudandehandlingen (**"Värderingsintygen"**), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna Forum Fastighetsekonomi AB, Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm, och Newsec Advice AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm (tillsammans de **"Oberoende Värderarna"**) under perioden 6 juli 2020 – 6 oktober 2020 och med värderingstidpunkt den 30 juni 2020 respektive den 29 april 2020. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 30 juni 2020 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 7 845 700 TSEK. Mellanskillnaden med det bokförda värdet av förvaltningsfastigheter per 30 juni 2020 om 8 263 176 TSEK utgörs av nedlagda kostnader i projekt om 417 476 TSEK.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i Erbjudandehandlingen. Information från tredje part har återgivits korrekt i Erbjudandehandlingen och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. För materiella förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 juni 2020 hänvisas till avsnittet *"Operationell och finansiell översikt – Betydande förändringar sedan den 30 juni 2020"*. Utöver dessa har inga materiella förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsintygen utfärdades.

Den information som inkluderats i Erbjudandehandlingen och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet *"Riskfaktorer"*. Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

## Sammanfattande värdeutlåtande

Amasten AB har uppdragit åt Forum Fastighetsekonomi AB att bedöma marknadsvärdet av 115st av Amastens fastigheter vid värdetidpunkten 2020-06-30. Värderingsobjekten är belägna i flertalet orter bl.a. Sundsvall, Finspång, Skövde, Strängnäs, Nyköping, Umeå, Norrköping, Timrå m.fl. och utgörs i huvudsak av flerbostadshusfastigheter.

Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en given tidpunkt. Detta värde bestäms normalt dels genom en jämförelse med försäljningar av likartade objekt, s k ortsprismetod, dels genom analys av fastighetens nuvarande och framtida avkastningsförmåga, s k kassaflödesanalys.

Uppdragsgivaren har lämnat uppgifter om areor, hyressammanställningar, vakansuppgifter och driftkostnader. Därutöver har de lokala fastighetsmarknaderna och ekonomiska utveckling analyserats, vilket legat till grund vid antaganden om avkastningskrav m m. Besiktning av samtliga objekt har skett vid olika tillfällen. Värderingsobjekten är redovisade i bilaga 1.

Det samlade marknadsvärdet för nu aktuellt bestånd av fastigheter tillhörigt Amasten AB uppgår vid värdetidpunkten 2020-06-30 till:

**SEX MILJARDER TREHUNDRASEXTIOSEXMILJONER TREHUNDRATUSEN  
(6 366 300 000) KRONOR**

Stockholm 2020-07-06

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Magnus Hofström  
Civilingenjör  
Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga;

- 1) Värderingsobjekten, 115st
- 2) Allmänna villkor för värdeutlåtanden



Bilaga 1

Värderingsobjekt (115st)  
Amasten 2020-06-30

|                    |                         |                           |                   |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| Aesculapius 3      | Holmsund 4:1            | Mercurius 12              | Spinnaren 7       |
| Agne 14            | Humlan 8                | Mercurius 15              | Stadsträdgården 1 |
| Ale 5              | Hästen 13               | Minerva 7                 | Stadsträdgården 2 |
| Bacchus 12         | Hästen 4                | Minerva 8                 | Stadsträdgården 5 |
| Bacchus 4          | Hårstorp 4:7            | Mjölaren 3                | Stadsträdgården 6 |
| Balder Västra 1    | Intendenten 1           | Mjölaren 4                | Stocken 2         |
| Bergmästaren 20    | Jetten 7                | Mjölaren 9                | Svarvaren 4       |
| Bergsåker 2:23     | Julen 6                 | Murklan 1                 | Svetsaren 9       |
| Bergsåker 2:26     | Kalkugnen 3             | Måsen 11                  | Sätra 60:2        |
| Bergsåker 2:29     | Kaparen 1               | Norrtull 5                | Sågramen 21       |
| Bilen 2            | Kjusorna 12             | Polskan 1                 | Tallen 4          |
| Bladet 2           | Klubben 5 & Generatör 2 | Polskan 2                 | Tara 1            |
| Borgmästaren 11    | Klubben 6               | Polskan 3                 | Tegelbruket 4     |
| Bronsspännet 3     | Korpen 4                | Polskan 4                 | Toften 1 & 2      |
| Bronsspännet 4 & 5 | Kraften 4               | Polskan 6                 | Tornfalken 6      |
| Credit 12          | Kronan 2                | Polskan 7                 | Tornfalken 8      |
| Edda 9             | Kryddkrassen 1          | Polskan 8                 | Trasten 7         |
| Elektrikern 1      | Krögaren 4              | Priorn 3                  | Tuppen 1          |
| Fasanen 4          | Kuggväxeln 7 & 8        | Rapphönan 16              | Tvingen 29        |
| Fasanen 6          | Kyrktuppen 10           | Ratten 2                  | Tåkern 1          |
| Fenja 11           | Köpmannen 2             | Ribban 9                  | Vinkelhaken 4     |
| Fjolner 5          | Köpmannen 3             | Ringugnen 1 & Lervagnen 1 | Vinsten 2         |
| Förståndet 14      | Köpmannen 6             | Runa 6                    | Vispen 1          |
| Gasugnen 24        | Lodet 1                 | Saga 3                    | Vivsta 3:95       |
| Gimle 15           | Lucksta 1:50            | Skandia 2                 | Väktaren 1        |
| Granlo 15:1        | Luntan 1                | Skultorp 1:126            | Vätten 2          |
| Göktytan 2         | Manan 1 & 2             | Skultorp 1:207            | Vätten 3          |
| Hammarby 8:4       | Manteln 9               | Skörden 1                 | Våffeljärnet 1    |
| Hatten 15          | Mekanikern 1            | Soldaten 10               |                   |



## Newsec Advice AB

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
Fax +46 8 454 40 01  
VAT SE 556305-7008

## Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

### Syfte och uppdragsgivare

Av Amasten Fastighets AB, genom Sebastian Schönström, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 20 fastigheter med värdetidpunkt 29 april 2020. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

### Värderingsobjekten

Det totala värdet av fastigheterna uppgår till 1 479 400 TSEK. Den sammanlagda uthyrningsbara arean är 104 834 kvm.

Samtliga fastigheter innehas med äganderätt.

Av de 20 fastigheterna har 19 stycken besiktigats under april månad 2020, en fastighet har besiktigats under mars månad 2019.

Förteckning över värderingsobjekten finns i Bilaga 1.

### Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyromna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Amasten, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

### Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

### Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

### Slutbedömning

Marknadsvärdet för de 20 fastigheterna bedöms, per värdetidpunkten 29 april 2020, till **1 479 400 000 SEK (en miljard fyrahundrasjuttionio miljoner fyrahundra tusen kronor).**

Stockholm 2020-10-06

Newsec Advice AB



Fredrik Karlsson, MRICS  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare



Ulrika Lindmark, MRICS  
Head of Valuation & Strategic Analysis, Av  
Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Bilaga 1

## AMASTEN, OBJEKTSLISTA

| Fastighet                          | Kommun   |
|------------------------------------|----------|
| Tellus 1 (del av, exkl byggrätter) | Motala   |
| Letten 1 (del av, exkl byggrätter) | Karlstad |
| Letten 2                           | Karlstad |
| Letten 5                           | Karlstad |
| Letten 6                           | Karlstad |
| Apollo 1                           | Tranås   |
| Diana 1                            | Tranås   |
| Kometen 20                         | Tranås   |
| Kråkbäret 1                        | Tranås   |
| Lyktan 7                           | Tranås   |
| Lyktan 9                           | Tranås   |
| Normalm 18                         | Tranås   |
| Nötskrikan 12                      | Tranås   |
| Oden 11                            | Tranås   |
| Oden 6                             | Tranås   |
| Rockebro 7:164                     | Tranås   |
| Sotaren 7                          | Tranås   |
| Västermalm 21                      | Tranås   |
| Örnen 16                           | Tranås   |
| Skultorp 1:205                     | Skövde   |

## UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Den utvalda konsoliderade finansiella informationen som presenteras nedan har härletts från Koncernens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017, inklusive tillhörande noter, som har upprättats i enlighet med IFRS (de ”**Reviderade Årsredovisningarna**”) och Koncernens oreviderade koncernredovisning för de sexmånadersperioder som avslutades 30 juni 2020 och 2019, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554) (de ”**Oreviderade Delårsrapporterna**”), och tillsammans med de Reviderade Årsredovisningarna, den ”**Historiska Finansiella Informationen**”), alla vilka har granskats av Ernst & Young Aktiebolag såsom anges i deras tillhörande rapporter.

Bortsett från den Historiska Finansiella Informationen har ingen information i denna Erbjudandehandling reviderats eller granskats av Koncernens revisor.

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| (TSEK)                                                       | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |               | För helåren som avslutades den 31 december |                |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                              | 2020                                                     | 2019          | 2019                                       | 2018           | 2017           |
|                                                              | (oreviderat)                                             |               | (reviderat)                                |                |                |
| Hysesintäkter                                                | 220 590                                                  | 144 130       | 398 369                                    | 275 951        | 273 962        |
| Fastighetskostnader                                          | -113 221                                                 | -77 257       | -205 950                                   | -139 390       | -140 530       |
| <b>Driftsöverskott</b>                                       | <b>107 369</b>                                           | <b>66 873</b> | <b>192 419</b>                             | <b>136 561</b> | <b>133 432</b> |
| Central administration                                       | -18 433                                                  | -15 332       | -34 686                                    | -33 569        | -47 446        |
| Resultat från andelar i intressebolag                        | 1 748                                                    | 6 319         | 16 269                                     | -522           | -              |
| Resultat bostadsproduktion                                   | -933                                                     | -             | -3 373                                     | -305           | -              |
| Övriga rörelseintäkter                                       | -                                                        | 3             | 99                                         | 62             | 51             |
| Finansnetto                                                  | -32 724                                                  | -34 892       | -76 565                                    | -63 550        | -66 363        |
| Finansiella kostnader av engångskaraktär                     | -                                                        | -             | -9 991                                     | -              | -              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                  | <b>57 027</b>                                            | <b>22 971</b> | <b>84 172</b>                              | <b>38 677</b>  | <b>19 674</b>  |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter                     | 50 568                                                   | 46 683        | 436 197                                    | 192 638        | 40 645         |
| Värdetförändring finansiella derivatinstrument               | -5 608                                                   | -8 137        | -4 917                                     | -              | 428            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   | <b>101 987</b>                                           | <b>61 517</b> | <b>515 452</b>                             | <b>231 315</b> | <b>60 747</b>  |
| Skatt                                                        | -26 076                                                  | -10 721       | -91 199                                    | -19 496        | -14 769        |
| <b>Periodens resultat</b>                                    | <b>75 911</b>                                            | <b>50 796</b> | <b>424 253</b>                             | <b>211 819</b> | <b>45 978</b>  |
| Övrigt totalresultat                                         | -                                                        | -             | -                                          | -              | -              |
| <b>Periodens totalresultat</b>                               | <b>75 911</b>                                            | <b>50 796</b> | <b>424 253</b>                             | <b>211 819</b> | <b>45 978</b>  |
| Förvaltningsresultat före skatt hänförligt till stamaktierna | 53 027                                                   | 18 971        | 68 172                                     | 22 677         | 3 674          |
| Totalresultat hänförligt till stamaktierna                   | 71 911                                                   | 46 796        | 408 253                                    | 195 819        | 29 978         |
| Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie (SEK)          | 0,091                                                    | 0,07          | 0,15                                       | 0,13           | 0,02           |
| Resultat per stamaktie före utspädning (SEK)                 | 0,12                                                     | 0,19          | 0,90                                       | 1,12           | 0,20           |
| Resultat per stamaktie efter utspädning (SEK)                | 0,12                                                     | 0,18          | 0,87                                       | 1,03           | 0,18           |

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

| (TSEK)                                       | Per den 30 juni  |                  | Per den 31 december |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|
|                                              | 2020             | 2019             | 2019                | 2018             | 2017             |
|                                              | (oreviderat)     |                  | (reviderat)         |                  |                  |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                  |                  |                     |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar           | 23 823           | 23 997           | 23 823              | 27 619           | -                |
| Förvaltningsfastigheter                      | 8 263 176        | 3 626 425        | 6 431 477           | 3 592 085        | 3 062 500        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar      | 4 070            | 650              | 4 062               | 641              | 786              |
| Andelar i intressebolag                      | 287 563          | 82 990           | 123 415             | 76 646           | -                |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar     | 54 998           | 82 397           | 73 598              | 79 169           | 50               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>8 633 630</b> | <b>3 816 459</b> | <b>6 656 375</b>    | <b>3 776 160</b> | <b>3 063 336</b> |
| Varulager                                    | -                | 947              | -                   | 947              | 408              |
| Kundfordringar                               | 11 107           | 8 871            | 6 729               | 8 033            | 1 925            |
| Övriga fordringar                            | 82 152           | 24 051           | 67 182              | 47 478           | 22 258           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 44 708           | 21 517           | 24 100              | 23 311           | 13 876           |
| Likvida medel                                | 76 243           | 57 627           | 121 792             | 109 155          | 196 738          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>214 210</b>   | <b>113 013</b>   | <b>219 803</b>      | <b>188 924</b>   | <b>235 205</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>8 847 840</b> | <b>3 929 472</b> | <b>6 876 178</b>    | <b>3 965 084</b> | <b>3 298 541</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |                     |                  |                  |
| Eget kapital                                 | 3 759 735        | 1 413 824        | 3 059 324           | 1 196 553        | 908 234          |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 198 226          | 104 210          | 164 177             | 96 971           | 81 050           |
| Konvertibelt förlagslån                      | 3 350            | -                | 3 950               | -                | -                |
| Långfristiga räntebärande skulder            | 3 297 847        | 1 651 220        | 2 500 160           | 1 320 814        | 1 594 220        |
| Finansiella derivatinstrument                | 10 525           | 8 137            | 4 917               | -                | -                |
| Övriga långfristiga skulder                  | 1 212            | 1 590            | 1 381               | 1 595            | 1 638            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>3 511 160</b> | <b>1 765 157</b> | <b>2 674 585</b>    | <b>1 419 380</b> | <b>1 676 908</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | 1 320 597        | 644 354          | 997 125             | 1 184 143        | 619 656          |
| Leverantörsskulder                           | 75 915           | 37 857           | 25 404              | 34 300           | 11 265           |
| Skatteskuld                                  | 3 898            | 210              | 455                 | 4 334            | 4 861            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 82 391           | 19 701           | 44 403              | 58 235           | 19 461           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 94 144           | 48 369           | 74 882              | 68 139           | 58 156           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 576 945</b> | <b>750 491</b>   | <b>1 142 269</b>    | <b>1 349 151</b> | <b>713 399</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>8 847 840</b> | <b>3 929 472</b> | <b>6 876 178</b>    | <b>3 965 084</b> | <b>3 298 541</b> |

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| (TSEK)                                                                                | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |                | För helåren som avslutades den 31 december |                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                       | 2020                                                     | 2019           | 2019                                       | 2018            | 2017            |
|                                                                                       | (oreviderat)                                             |                | (reviderat)                                |                 |                 |
| Driftsöverskott                                                                       | 107 369                                                  | 66 873         | 192 419                                    | 136 561         | 133 432         |
| Central administration                                                                | -18 433                                                  | -15 332        | -34 686                                    | -33 570         | -47 446         |
| Återläggning av avskrivningar                                                         | 620                                                      | 226            | 1 639                                      | 832             | 1 146           |
| Bostadsutveckling                                                                     | -933                                                     | -              | -3 373                                     | -305            | -               |
| Övriga rörelseintäkter/- kostnader                                                    | -                                                        | 3              | 99                                         | 62              | 51              |
| Betald ränta                                                                          | -33 031                                                  | -36 171        | -88 395                                    | -63 145         | -65 736         |
| Betald skatt                                                                          | -1 134                                                   | -4 462         | -8 719                                     | -3 847          | -2 177          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändring av rörelsekapital</b> | <b>54 458</b>                                            | <b>11 137</b>  | <b>58 984</b>                              | <b>36 588</b>   | <b>19 270</b>   |
| Förändringar rörelsefordringar                                                        | -27 406                                                  | 21 239         | -37 395                                    | -41 557         | -9 140          |
| Förändringar rörelseskulder                                                           | 100 068                                                  | -61 468        | -14 146                                    | 71 388          | 21 040          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       | <b>127 120</b>                                           | <b>-29 092</b> | <b>7 443</b>                               | <b>66 419</b>   | <b>31 170</b>   |
| Förvärv immateriella rättigheter                                                      | -                                                        | 3 622          | 3 621                                      | -27 619         | -               |
| Investering i befintliga fastigheter                                                  | -372 695                                                 | -131 219       | -390 324                                   | -131 297        | -39 674         |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                    | -1 451 476                                               | -114 312       | -3 694 824                                 | -610 459        | -657 183        |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                                  | 43 040                                                   | 257 874        | 1 681 953                                  | 497 309         | 233 429         |
| Förvärv av andelar i intressebolag                                                    | -162 400                                                 | -25            | -30 500                                    | -77 168         | -               |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                                       | -                                                        | -3 228         | -3 826                                     | -79 119         | -               |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar                                        | 18 600                                                   | -              | 9 397                                      | -               | -               |
| Övriga materiella anläggningstillgångar                                               | -628                                                     | -235           | -4 885                                     | -687            | -126            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       | <b>-1 925 559</b>                                        | <b>12 477</b>  | <b>-2 429 388</b>                          | <b>-429 040</b> | <b>-463 554</b> |
| Emission - stamaktier                                                                 | 640 500                                                  | 182 475        | 1 454 518                                  | -               | -               |
| Utdelning - preferensaktier                                                           | -8 000                                                   | -8 000         | -16 000                                    | -16 000         | -16 000         |
| Optionslikvid                                                                         | -                                                        | -              | -                                          | -               | 2 250           |
| Långfristiga ej räntebärande skulder                                                  | -169                                                     | -5             | -214                                       | -43             | 252             |
| Upptagna lån                                                                          | 2 357 390                                                | 1 554 723      | 5 146 594                                  | 928 635         | 798 069         |
| Amortering av lån                                                                     | -1 236 831                                               | -1 764 106     | -4 150 316                                 | -637 554        | -343 861        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      | <b>1 752 890</b>                                         | <b>-34 913</b> | <b>2 434 582</b>                           | <b>275 038</b>  | <b>440 710</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                           | <b>-45 549</b>                                           | <b>-51 528</b> | <b>12 637</b>                              | <b>-87 583</b>  | <b>8 326</b>    |
| Likvida medel vid periodens början                                                    | 121 792                                                  | 109 155        | 109 155                                    | 196 738         | 188 412         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                               | <b>76 243</b>                                            | <b>57 627</b>  | <b>121 792</b>                             | <b>109 155</b>  | <b>196 738</b>  |

## UTVALDA NYCKELTAL

Amasten använder så kallade icke IFRS-mått som ett komplement till de nyckeltal som generellt utgör god redovisningssed. Nedan nyckeltal anses vara av betydelse för investerare då de möjliggör en bättre bedömning av Bolagets finansiella ställning. Den information som presenteras i tabellen nedan har beräknats baserat på uppgifter från Bolagets historiska finansiella information för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017 och uppgifter från Bolagets historiska finansiella information för perioderna som avslutades den 30 juni 2020 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019).

|                                                 | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |         | För helåren som avslutades den 31 december |                     |         |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|---------------------|---------|
|                                                 | 2020<br>(oreviderat)                                     | 2019    | 2019                                       | 2018<br>(reviderat) | 2017    |
| <b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>           |                                                          |         |                                            |                     |         |
| Hysesintäkter, MSEK                             | 221                                                      | 144     | 398                                        | 276                 | 274     |
| Driftöverskott, MSEK                            | 107                                                      | 67      | 192                                        | 137                 | 133     |
| Förvaltningsresultat, MSEK                      | 57                                                       | 23      | 84                                         | 39                  | 20      |
| Direktavkastning, procent*                      | 3,0                                                      | 3,8     | 3,8                                        | 4,1                 | 4,8     |
| Värdet förändring fastigheter, MSEK             | 51                                                       | 47      | 436                                        | 193                 | 41      |
| Periodens resultat, MSEK                        | 76                                                       | 51      | 424                                        | 212                 | 46      |
| Verkligt värde, MSEK                            | 8 263                                                    | 3 626   | 6 431                                      | 3 592               | 3 063   |
| Verkligt värde, SEK per kvm                     | 16 466                                                   | 12 697  | 15 884                                     | 11 509              | 9 292   |
| Antal lägenheter                                | 5 821                                                    | 2 946   | 4 666                                      | 2 936               | 2 918   |
| Uthyrbar area, kvm                              | 501 834                                                  | 285 622 | 404 901                                    | 312 108             | 329 583 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent*              | 93                                                       | 92      | 93                                         | 91                  | 93      |
| Kassaflöde löpande verksamhet, MSEK             | 127                                                      | -29     | 7                                          | 66                  | -28     |
| Överskottsgrad, procent*                        | 49                                                       | 46      | 48                                         | 49                  | 43      |
| <b>Finansiella uppgifter</b>                    |                                                          |         |                                            |                     |         |
| Avkastning på eget kapital, procent*            | 4,4                                                      | 9,0     | 19,9                                       | 20,1                | 5,2     |
| Belåningsgrad, procent*                         | 52,8                                                     | 59,0    | 50,9                                       | 63,9                | 65,9    |
| Medelränta, procent                             | 1,7                                                      | 2,0     | 1,7                                        | 2,6                 | 2,8     |
| Räntetäckningsgrad, x*                          | 2,9                                                      | 1,7     | 2,1                                        | 1,6                 | 1,3     |
| Soliditet, procent*                             | 42,5                                                     | 36,0    | 44,5                                       | 30,2                | 27,5    |
| <b>Aktierelaterade uppgifter, SEK/stamaktie</b> |                                                          |         |                                            |                     |         |
| Eget kapital                                    | 6,52                                                     | 5,50    | 6,30                                       | 5,50                | 4,70    |
| Förvaltningsresultat                            | 0,09                                                     | 0,07    | 0,15                                       | 0,13                | 0,02    |
| Periodens resultat                              | 0,12                                                     | 0,19    | 0,90                                       | 1,12                | 0,20    |
| Substansvärde (EPRA NAV)*                       | 6,90                                                     | 6,03    | 6,64                                       | 6,09                | 5,28    |

\* Utgör ett icke IFRS-mått. För avstämning och definition hänvisas till avsnitten ”– Avstämningstabeller” och ”– Finansiella och icke-finansiella definitioner”.

## AVSTÄMNINGSTABELLER

### Direktavkastning

| (TSEK)                                    | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |            | För helåren som avslutades den 31 december |                     |            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|---------------------|------------|
|                                           | 2020<br>(oreviderat)                                     | 2019       | 2019                                       | 2018<br>(reviderat) | 2017       |
| Driftöverskott                            | 107 369                                                  | 66 873     | 192 419                                    | 136 561             | 133 432    |
| Genomsnittligt verkligt värde fastigheter | 7 347 327                                                | 3 609 255  | 5 011 781                                  | 3 327 293           | 2 800 850  |
| <b>Direktavkastning, procent</b>          | <b>3,0</b>                                               | <b>3,8</b> | <b>3,8</b>                                 | <b>4,1</b>          | <b>4,8</b> |

### Ekonomisk uthyrningsgrad

| (MSEK)                                   | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |           | För helåren som avslutades den 31 december |                     |           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|---------------------|-----------|
|                                          | 2020<br>(oreviderat)                                     | 2019      | 2019                                       | 2018<br>(reviderat) | 2017      |
| Hysesvärde, uthyrda                      | 520                                                      | 276       | 419                                        | 282                 | 284       |
| Hysesvärde, vakanta                      | 39                                                       | 25        | 32                                         | 28                  | 22        |
| Hysesvärde, totalt                       | 559                                                      | 301       | 451                                        | 310                 | 306       |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad, procent</b> | <b>93</b>                                                | <b>92</b> | <b>93</b>                                  | <b>91</b>           | <b>93</b> |

## Överskottsgrad

| (TSEK)                         | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |           | För helåren som avslutades den 31 december |           |           |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                | 2020                                                     | 2019      | 2019                                       | 2018      | 2017      |
|                                | (oreviderat)                                             |           | (reviderat)                                |           |           |
| Driftöverskott                 | 107 369                                                  | 66 873    | 192 419                                    | 136 561   | 133 432   |
| Hysesintäkter                  | 220 590                                                  | 144 130   | 398 369                                    | 275 951   | 273 962   |
| <b>Överskottsgrad, procent</b> | <b>49</b>                                                | <b>46</b> | <b>48</b>                                  | <b>49</b> | <b>49</b> |

## Avkastning på eget kapital

| (TSEK)                                     | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |            | För helåren som avslutades den 31 december |             |            |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-------------|------------|
|                                            | 2020                                                     | 2019       | 2019                                       | 2018        | 2017       |
|                                            | (oreviderat)                                             |            | (reviderat)                                |             |            |
| Periodens resultat                         | 75 911                                                   | 50 796     | 424 253                                    | 211 819     | 45 978     |
| Genomsnittligt eget kapital                | 3 409 530                                                | 1 305 189  | 2 127 939                                  | 1 052 394   | 882 270    |
| <b>Avkastning på eget kapital, procent</b> | <b>4,5</b>                                               | <b>8,0</b> | <b>19,9</b>                                | <b>20,1</b> | <b>5,2</b> |

## Belåningsgrad

| (TSEK)                                   | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |             | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                          | 2020                                                     | 2019        | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                                          | (oreviderat)                                             |             | (reviderat)                                |             |             |
| Konvertibelt förlagslån                  | 3 350                                                    | -           | 3 950                                      | -           | -           |
| Långfristiga räntebärande skulder        | 3 297 847                                                | 1 651 220   | 2 500 160                                  | 1 320 814   | 1 594 220   |
| Kortfristiga räntebärande skulder        | 1 320 597                                                | 644 354     | 997 125                                    | 1 184 143   | 619 656     |
| Likvida medel                            | 76 243                                                   | 57 627      | 121 792                                    | 109 155     | 196 738     |
| Nettoskuld                               | 4 545 551                                                | 2 237 947   | 3 379 443                                  | 2 395 802   | 2 017 138   |
| Förvaltningsfastigheter                  | 8 263 176                                                | 3 626 425   | 6 431 477                                  | 3 592 085   | 3 062 500   |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 54 998                                                   | 82 397      | 73 598                                     | 79 169      | 50          |
| Andelar i intressebolag                  | 287 563                                                  | 82 990      | 123 415                                    | 76 646      | -           |
| <b>Belåningsgrad, procent</b>            | <b>52,8</b>                                              | <b>59,0</b> | <b>50,9</b>                                | <b>63,9</b> | <b>65,9</b> |

## Räntetäckningsgrad

| (TSEK)                                          | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |            | För helåren som avslutades den 31 december |            |            |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|------------|------------|
|                                                 | 2020                                                     | 2019       | 2019                                       | 2018       | 2017       |
|                                                 | (oreviderat)                                             |            | (reviderat)                                |            |            |
| Resultat före skatt                             | 101 987                                                  | 61 517     | 515 452                                    | 231 315    | 60 747     |
| Räntekostnader                                  | -30 397                                                  | -34 631    | -77 818                                    | -61 530    | -62 646    |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter       | 50 568                                                   | 46 683     | 436 197                                    | 192 638    | 40 645     |
| Värdeförändringar finansiella derivatinstrument | -5 608                                                   | -8 137     | -4 917                                     | -          | 428        |
| Förvaltningsresultat före räntekostnader        | 90 058                                                   | 59 142     | 161 990                                    | 100 207    | 82 320     |
| <b>Räntetäckningsgrad, x</b>                    | <b>2,9</b>                                               | <b>1,7</b> | <b>2,1</b>                                 | <b>1,6</b> | <b>1,3</b> |

## Soliditet

| (TSEK)                    | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |             | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|---------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                           | 2020                                                     | 2019        | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                           | (oreviderat)                                             |             | (reviderat)                                |             |             |
| Eget kapital              | 3 759 735                                                | 1 413 824   | 3 059 324                                  | 1 196 553   | 908 234     |
| Summa tillgångar          | 8 847 840                                                | 3 929 472   | 6 876 178                                  | 3 965 084   | 3 298 541   |
| <b>Soliditet, procent</b> | <b>42,5</b>                                              | <b>36,0</b> | <b>44,5</b>                                | <b>30,2</b> | <b>27,5</b> |

## Substansvärde (EPRA NAV)

| (TSEK)                                         | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |             | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                | 2020                                                     | 2019        | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                                                | (oreviderat)                                             |             |                                            | (reviderat) |             |
| Eget kapital                                   | 3 759 735                                                | 1 413 824   | 3 059 324                                  | 1 196 553   | 908 234     |
| Finansiella derivatinstrument                  | 10 525                                                   | 8 137       | 4 917                                      | -           | -           |
| Uppskjuten skatteskuld                         | 198 226                                                  | 104 210     | 164 177                                    | 96 971      | 81 050      |
| Preferensaktiekapital                          | 200 000                                                  | 200 000     | 200 000                                    | 200 000     | 200 000     |
| Antal utstående stamaktier, tusen              | 546 123                                                  | 219 851     | 456 027                                    | 174 884     | 154 384     |
| <b>Substansvärde (EPRA NAV), SEK/stamaktie</b> | <b>6,90</b>                                              | <b>6,03</b> | <b>6,64</b>                                | <b>6,25</b> | <b>5,11</b> |

## FINANSIELLA OCH ICKE-FINANSIELLA DEFINITIONER

| NYCKELTAL                                 | DEFINITIONER                                                                                                                              | NYCKELTAL                                     | DEFINITIONER                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avkastning på eget kapital</b>         | Periodens resultat på årsbasis i relation till genomsnittligt eget kapital                                                                | <b>Hyresvärde</b>                             | Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick                                                           |
| <b>Belåningsgrad</b>                      | Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, finansiella tillgångar och intressebolag | <b>Kapitalbindning</b>                        | Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder                                                                          |
| <b>Direktavkastning</b>                   | Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter                                                   | <b>Nettoskuld</b>                             | Räntebärande skulder minskade med likvida medel                                                                                             |
| <b>Driftsöverskott</b>                    | Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader                                                                                          | <b>Resultat per stamaktie</b>                 | Resultat efter skatt med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utstående stamaktier                       |
| <b>Eget kapital per stamaktie</b>         | Eget kapital med avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utstående stamaktier                                              | <b>Räntebindning</b>                          | Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat                                                   |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>           | Aktuellt hyresvärde i relation till totalt hyresvärde (inklusive vakanser)                                                                | <b>Räntetäckningsgrad</b>                     | Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån                         |
| <b>Fastighet</b>                          | Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt                                                                                 | <b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>                | Totalt skuld över totalt eget kapital                                                                                                       |
| <b>Fastighetshubb</b>                     | Segmentsindelning efter geografisk belägenhet av fastigheter                                                                              | <b>Soliditet</b>                              | Eget kapital i relation till balansomslutning                                                                                               |
| <b>Fastighetskostnader</b>                | Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration                    | <b>Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)</b> | Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, derivat samt avdrag för preferensaktiekapital i relation till antal utstående stamaktier |
| <b>Finansnetto</b>                        | Nettot av ränteutgifter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader                                                               | <b>Totalavkastning på fastighet</b>           | Summan av direktavkastning och värdeförändring under året i procent av fastighetsvärdet vid föregående årsslut                              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>               | Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto                                           | <b>Överskottsgrad</b>                         | Driftsöverskott i relation till hyresintäkter                                                                                               |
| <b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b> | Förvaltningsresultat med avdrag för preferensaktieutdelning i relation till genomsnittligt antal utstående stamaktier                     |                                               |                                                                                                                                             |

## OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

*Nedanstående diskussion och analys av Koncernens finansiella ställning och verksamhetsresultat för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017, ska läsas tillsammans med De Oreviderade Delårsrapporterna, De Reviderade Finansiella rapporterna och tillhörande noter samt informationen som presenteras under avsnittet "Utvald finansiell information".*

*Diskussionen nedan nämner vissa poster och operationella mått som inte presenteras i enlighet med IFRS. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i avsnittet "Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella definitioner".*

*Den operationella och finansiella översikten innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Erbjudandehandlingen, i synnerhet avsnitten "Riskfaktorer" och "Framtidsinriktad information".*

### ÖVERSIKT

Amasten förvaltar, utvecklar och bygger bostadsfastigheter för långsiktigt ägande i svenska tillväxtkommuner. Fastighetsbeståndet är indelat i tre hubbar; Norr, Öst och Mitt, med fastigheter i orter så som exempelvis Sundsvall, Finspång, Nynäshamn, Gävle, Tranås, Nyköping, Motala, Norrköping, Örebro, Karlstad, Upplands Väsby och Karlskoga. Amastens målbild är att vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet och bidra till samhällsutvecklingen genom att erbjuda smarta och kostnadseffektiva bostäder i Sveriges tillväxtkommuner. Vid utgången av det andra kvartalet 2020 omfattade fastighetsbeståndet 143 fastigheter med en uthyrningsbar area om 501 834 kvadratmeter. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 8 263 MSEK och hyresvärdet uppgick till 559 MSEK.

Amastens strategi är att öka fastighetsbeståndet genom förvärv, värdeskapande förvaltning, utveckling och nyproduktion. Som en del av den värdeskapande förvaltningen arbetar Bolaget aktivt med att renovera befintligt fastighetsbestånd för att höja intäkter och sänka löpande underhållskostnader. Nyproduktion av bostäder sker i huvudsak genom Riki-konceptet av prefabricerade moduler. Konceptet har stort fokus på hög standard och baseras på industriella metoder istället för att bygga allt på plats.

### NYCKELFAKTORER SOM PÅVERKAR KONCERNENS RÖRELSERESULTAT

#### Allmänna ekonomiska förutsättningar och demografisk utveckling

Amastens affärsaktiviteter och rörelseresultat påverkas av ett antal allmänna ekonomiska och demografiska faktorer som ligger utanför Koncernens kontroll.

Mot bakgrund av Koncernens fokus på fastigheter i Sverige påverkas Amasten i synnerhet av den utveckling som sker på och i relation till fastighetsmarknaden i Sverige, makroekonomiska indikatorer, däribland BNP, arbetslöshet och sysselsättning, ränteutvecklingen, inflation och befolkningstillväxt. Utbrottet av covid-19 och den efterföljande globala nedgången i konjunkturen kan påverka fastighetsmarknaden då sjunkande fastighetspriser kan resultera i att tillgångar behöver skrivas ned och därigenom belastar Koncernens resultat. Se "Marknadsöversikt" för mer information om allmänna ekonomiska villkor och demografisk utveckling som påverkar marknaderna där Koncernen bedriver verksamhet.

Under flera år har Sveriges ekonomi befunnit sig i högkonjunktur. Under 2019 avmattades ekonomin något för att sedan bromsas in kraftigt i början av 2020, som en konsekvens av att covid-19-pandemin tog fäste världen över. Sveriges ekonomi har försvagats men har klarat sig förhållandevis bra gentemot många andra länder. Konsekvenserna av pandemin har bland annat varit en stigande arbetslöshet samt försämrad konsumtion och produktion. Investeringsstakten i svenskt näringsliv har under flera år varit hög, varför en avmattning i investeringar är naturligt när behoven av nyinvesteringar minskar. Resursutnyttjandet i sin helhet på den svenska marknaden var

starkt under 2019 men avtog under det första halvåret 2020. De offentliga finanserna är fortsatt starka och det finns utrymme för expansiva finanspolitiska åtgärder för att mildra effekterna av en ekonomisk nedgång. Under 2019 uppgick BNP-tillväxten i Sveriges till 1,2 procent, vilket kan jämföras med 2018 då tillväxten uppgick till 2,3 procent. Däremot ökade näringslivets totala investeringar något under året, tack vare att bostadsinvesteringar i form av ombyggnationer ökade oväntat mycket. BNP-tillväxten i Sverige har de senaste åren i huvudsak drivits av investeringar i infrastruktur och privat konsumtion. I juni 2020 prognostiserades BNP-tillväxten för helåret att uppgå till -5,4 procent, men väntas återhämtas relativt snabbt med en tillväxt under 2021 och 2022 om 3,5 procent respektive 4,1 procent. De närmsta fyra åren väntas Sveriges BNP att växa cirka 1,4 procent per år i genomsnitt och fortsatt drivas av privat konsumtion och investeringar i infrastruktur.<sup>13</sup>

Sveriges statsskuld i förhållande till BNP uppgick till 22 procent per den 31 december 2019. EU:s genomsnitt uppgick till 84 procent. Den privata skuldsättningsgraden i Sverige är däremot högre än genomsnittet i EU, vilket delvis förklaras av en ihållande prisuppgång på bostadsmarknaden i kombination med det låga ränteläget.<sup>14</sup>

Arbetskraften växte snabbare än sysselsättningsgraden under 2019, vilket ledde till att arbetslösheten steg till 6,8 procent från 6,3 procent året innan.<sup>15</sup> Till följd av den pågående covid-19-pandemin bedömer Konjunkturinstitutet att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,5 procent i slutet av 2020, 9,6 procent i slutet av 2021 och 7,2 procent i slutet av 2024.<sup>16</sup>

I december 2019 övergav Sveriges riksbank en period med negativ styrränta och genomförde en räntehöjning till 0,00 procent från tidigare -0,25 procent.<sup>17</sup> Enligt Konjunkturinstitutet väntas reporäntan vara oförändrad till och med 2024. En låg ränta i kombination med lättillgänglig finansiering innebär ofta en god förutsättning för tillväxt på fastighetsmarknaden.

Sveriges inflationstakt har, med undantag för 2018, varit under Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent de senaste åren, trots penningpolitiska stimulanser. Inflationstakten utvecklades positivt mellan 2015 och 2018 men föll tillbaka något under 2019. Under 2020 väntas inflationstakten, delvis till följd av covid-19-pandemin, sjunka ytterligare, för att sedan återhämta sig under 2021 och nå upp till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2,0 procent 2024.

I december 2019 hade Sverige 10,3 miljoner invånare. År 2025 väntas befolkningen uppgå till närmare 10,8 miljoner, motsvarande en årlig tillväxttakt om 0,6 procent från 2019, vilket kan jämföras med EU:s genomsnitt om 0,1 procent under samma period<sup>18</sup>. Prognosen för behovet av nya bostäder har sin utgångspunkt i befolkningstillväxten, vilket talar för att så även behovet av nya bostäder kommer att tilltaga framöver.

Mellan 2007 och 2019 växte Sveriges befolkning, exklusive Amastens fokusregioner<sup>19</sup>, med 6,5 procent. Under samma period hade de regioner som Amastens har sin tyngdpunkt i, en tillväxt om 10,2 procent. Mellan 2019 och 2027 förväntas befolkningen i Amastens fokusregioner att växa med 5,5 procent, medan Sveriges befolkning, exklusive Amastens fokusregioner, väntas växa med 3,4 procent.

Åldersgrupperna 0–19 och 80+ förväntas växa snabbast mellan år 2019 och 2030. Det demografiska skiftet i kombination med en ökande urbanisering ställer allt högre krav på och behov av investeringar i bostäder och samhällsfastigheter.

## Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör Amastens primära källa till löpande intäkter och påverkas av antalet fastigheter och den uthyrningsbara ytan i Koncernens fastighetsbestånd, samt av uthyrningsgraden. I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019 och helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017, tillsammans med antalet lägenheter och den uthyrningsbara ytan i Koncernens fastighetsbestånd samt uthyrningsgraden vid slutet av varje period.

<sup>13</sup> <https://www.konj.se/download/18.6b9944861729852ebf65eb92/1597057976565/KLjun2020.pdf>.

<sup>14</sup> SCB (Statistiska Centralbyrån).

<sup>15</sup> <https://www.konj.se/download/18.4a42c8be16f1a7f992c34cf/1576744727462/KLDec2019.pdf>.

<sup>16</sup> <https://www.konj.se/download/18.6b9944861729852ebf65eb92/1597057976565/KLjun2020.pdf>.

<sup>17</sup> Riksbanken.

<sup>18</sup> Database, Eurostat.

<sup>19</sup> Jönköpings län, Stockholms län, Södermanlands län, Värmlands län, Västmanlands län, Västra Götalands län och Östergötlands län.

|                                   | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |              | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                   | 2020                                                  | 2019         | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                                   | (oreviderat)                                          | (oreviderat) | (reviderat)                                | (reviderat) | (reviderat) |
| Hysesintäkter, MSEK               | 221                                                   | 144          | 398                                        | 276         | 274         |
| Antal lägenheter                  | 5 821                                                 | 2 946        | 4 666                                      | 2 936       | 2 918       |
| Uthyrbar area, kvm                | 501 834                                               | 285 622      | 404 901                                    | 312 108     | 329 583     |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, procent | 93                                                    | 92           | 93                                         | 91          | 93          |

Som framgår av tabellen har den höga uthyrningsgraden, i kombination med förvärv och investeringar i befintliga fastigheter, möjliggjort för Amasten att fortsätta öka sina hyresintäkter varje period. Koncernens strategi grundas i den attraktiva kombinationen av stabila kassaflöden från förvaltningsbeståndet av hyresrätter och tillväxtpotential genom utveckling och förvärv. Hyresintäkterna är också beroende av standarden på Koncernens fastigheter och därför strävar Amasten ständigt efter att genomföra förbättringar i sitt fastighetsbestånd för att kunna höja hyrorna, bland annat genom att renovera och modernisera fastigheterna. Koncernen förväntar sig att hyresintäkterna kommer att fortsätta att öka under kommande perioder, som en följd av en tillväxt av Koncernens fastighetsbestånd samt som en följd av fastighetsrenoveringar och annan fastighetsutvecklingsverksamhet.

### Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Koncernens fastighetskostnader, som består av taxebundna kostnader, drift, underhåll, fastighetsskatt och tomträtt, fastighetsadministration och central administration, har ökat under den granskade perioden, i takt med att fastighetsbeståndet vuxit. Taxebundna kostnader, som främst består av tariffbaserade kostnader, såsom el, avfallshantering, kostnader för vatten, värme och kyla, är den största komponenten i Koncernens totala fastighetskostnader. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträtt har historiskt varit den minsta beståndsdelen i Koncernens fastighetskostnader.

Kostnader för central administration utgör kostnader för funktioner på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, transaktioner, marknadsföring, redovisning och revision, finansiering, finansiell rapportering, IT och regelefterlevnad. Kostnader för central administration korrelerar i viss mån med tillväxt i antal förvaltningsfastigheter, dock finns det skalfördelar då de flesta funktioner för koncernledning inte växer linjärt med balansräkningens tillväxt.

I nedanstående tabell redovisas Koncernens kostnader fördelade efter kostnadsslag för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019 och helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

| (TSEK)                             | För de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni |                | För helåren som avslutades den 31 december |                 |                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | 2020                                                  | 2019           | 2019                                       | 2018            | 2017            |
|                                    | (oreviderat)                                          | (oreviderat)   | (reviderat)                                | (reviderat)     | (reviderat)     |
| <b>Uppdelning per kostnadsslag</b> |                                                       |                |                                            |                 |                 |
| Taxebundna                         | -48 014                                               | -35 395        | -85 871                                    | -59 045         | -63 884         |
| Drift                              | -21 242                                               | -14 762        | -38 311                                    | -29 276         | -33 912         |
| Underhåll                          | -14 733                                               | -6 781         | -28 705                                    | -18 014         | -14 553         |
| Fastighetsskatt och tomträtt       | -5 237                                                | -3 492         | -11 068                                    | -7 629          | -7 896          |
| Fastighetsadministration           | -23 995                                               | -16 827        | -41 995                                    | -25 426         | -20 376         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>   | <b>-205 950</b>                                       | <b>-77 257</b> | <b>-205 950</b>                            | <b>-139 390</b> | <b>-140 621</b> |
| Central administration             | -18 433                                               | -15 332        | -34 686                                    | -33 569         | -47 446         |
| <b>Summa</b>                       | <b>88 936</b>                                         | <b>51 551</b>  | <b>-240 636</b>                            | <b>-172 959</b> | <b>-188 067</b> |

### Förändringar i fastighetsbeståndets värde

I enlighet med IFRS redovisar Amasten förvaltningsfastigheter till verkligt värde per varje balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler värderas fastigheterna till det värde de kan förväntas inbringa vid en försäljning vid värderingstidpunkten. Värderingarna baseras på fastigheternas marknadsvärde, varvid värderingen utförts av oberoende värderingsmän en gång per kvartal. Väsentliga bedömningar görs därmed avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska och budgeterade kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar i form av hyresgäst Anpassningar bedöms utifrån varje fastighets förutsättningar

och marknadsläge. De redovisade förändringarna i fastighetsvärde inkluderar såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar. Koncernen arbetar aktivt med förädling och renodling av fastighetsportföljen, vilket lett till realiserade och orealiserade ökningar i marknadsvärdet över tid, i takt med att värdeökningar antingen realiserats genom avyttringar eller genom konstaterade värdeökningar i befintliga fastigheter genom att de marknadsvärderats enligt ovan.

## **Räntekostnader**

Framtida förändringar av marknadsränta och räntemarginaler samt Koncernens förmåga att erhålla finansiering till attraktiva villkor kommer att påverka Amastens totalresultat. Under den granskade perioden har Koncernens upplåning ökat väsentligt till följd av nya krediter som tagits för att finansiera tillväxten av fastighetsportföljen. Koncernen förväntar sig att fortsätta förvärva fastigheter och kommer finansiera en betydande andel av dessa med ytterligare lån. Som ett resultat förväntas Koncernens totala skuldsättning och räntekostnader öka i framtiden, även om skuldsättningsgraden (det vill säga totala lån i förhållande till totala tillgångar) inte förväntas öka. Koncernen har varit framgångsrik när det gäller att sänka räntorna på sina lån under den granskade perioden. Koncernen genomsnittsränta var per den 30 juni 2020 1,7 procent, jämfört med 1,7 procent per den 31 december 2019, 2,6 procent per den 31 december 2018 och 2,8 procent per den 31 december 2017. Denna sänkning av Koncernens lånekostnader var ett resultat av starkare finansiella resultat och lägre marknadsräntor.

Amasten för en kontinuerlig dialog med sina finansörer för att eventuellt kunna refinansiera befintliga lån till nya lån med bättre villkor för att därigenom minska de totala räntekostnaderna. Dock kan framtida höjningar av marknadsräntor leda till högre räntekostnader för Koncernen. För att begränsa risken att framtida höjningar av marknadsräntor väsentligen ska höja Koncernens finansieringskostnader har Koncernen ingått derivatkontrakt i form av ränteswappar.

## **BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Nedan finns en kort beskrivning av posternas sammansättning i Koncernens rapport över totalresultat.

### **Hyesintäkter**

Hyesintäkter utgör majoriteten av Koncernens intäkter. Hyesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som hyesintäkter. Hyesintäkterna reduceras, i förekommande fall, med värdet av lämnade hyesrabatter. I de fall då hyeskontraktet innefattar ett reducerat hyesbelopp under en viss tid periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Amastens sida, vilket normalt sker vid avflyttning.

### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader representerar summan av taxebundna kostnader, drift, underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträtt (se även avsnittet ”– Fastighetskostnader och kostnader för central administration” ovan). Den största delen av fastighetskostnader utgörs av taxebundna kostnader, som främst består av tariffbaserade kostnader, däribland el, avfallshantering och kostnader för vatten och värme. Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträtt har historiskt varit den minsta beståndsdel i Koncernens fastighetskostnader, eftersom en andel av Koncernens fastighetsbestånd är undantagna från fastighetsskatt.

### **Driftöverskott**

Driftöverskott utgörs av totala intäkter minus fastighetskostnader som inkluderar taxebundna kostnader, drift, underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträtt.

### **Central administration**

Central administration utgör kostnader för funktioner på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, transaktioner, marknadsföring, redovisning och revision, finansiering, finansiell rapportering, IT och regelefterlevnad.

### **Resultat från andelar i intressebolag**

Resultat från andelar i intressebolag utgör Koncernens andel av tillgångarna i intresseföretag. Ett intresseföretag är ett företag i vilket Koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket antas vara fallet när

innehavet uppgår till minst 20 procent och mest 50 procent eller på annat sätt har bestämmande inflytande i bolaget. Koncernens intresseföretag är Studentbostäder i Sverige AB och SSM Holding AB. Ytterligare information om Koncernens intresseföretag per den 31 december 2019, däribland innehavet i Studentbostäder i Sverige AB som anses vara betydande innehav för Koncernen, ingår i not 24 till koncernredovisningen för helåret 2019.

#### ***Finansnetto***

Finansnetto utgörs av ränteintäkter på fordringar och liknande poster, minus räntekostnader och liknande poster, som valutaförluster.

#### ***Förvaltningsresultat***

Förvaltningsresultat utgörs av driftöverskott samt central administration, resultat från andelar i intressebolag, resultat från bostadsutveckling, övriga rörelseintäkter och finansnetto.

#### ***Värdeförändring förvaltningsfastigheter***

I enlighet med IFRS redovisar Amasten förvaltningsfastigheter till verkligt värde per varje balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler värderas fastigheterna till det värde de kan förväntas inbringa vid en försäljning vid värderingstidpunkten (se även avsnittet ”– Förändringar i fastighetsbeståndets värde” ovan). Den värdeförändring som redovisas i Koncernens rapport över totalresultatet utgörs av förändringen av fastigheternas marknadsvärde justerat för eventuella investeringar som gjorts i fastigheterna under den period som rapporten avser.

#### ***Värdeförändring finansiella derivatinstrument***

Koncernen har ingått derivatkontrakt, däribland ränteswappar med fast ränta för att säkra sin ränterisk. Koncernens derivatkontrakt klassificeras i allmänhet inte som säkringsredovisning enligt IFRS och redovisas följaktligen till verkligt värde i Koncernens resultaträkning. Förändringarna i derivatvärde utgör skillnaden i ränteswapparnas verkliga värde efter diskontering av uppskattade framtida kassaflöden enligt kontrakt och löptider, och marknadsräntan i slutet av perioden, jämfört med verkligt värde vid periodens början.

#### ***Resultat före skatt***

Resultat före skatt utgörs av summan av resultat efter finansiella poster, nettoförändringar i fastighetsvärde och nettoförändringar i derivatvärde.

#### ***Skatt***

Skatt utgörs av aktuella skatter och uppskjutna skatter på fastigheter med hänsyn tagen till eventuella avdrag för skattemässiga underskott. Som ett resultat av den ändrade bolagsskattenivån i Sverige som trädde i kraft den 1 januari 2019 omvärderas uppskjuten skatt till 20,6 procent för 2018. Den nya regleringen sänker bolagsskatten i två steg, från 22,0 procent till 21,4 procent från den 1 januari 2019 och till 20,6 procent från den 1 januari 2021. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder måste omvärderas baserat på den skattesats som kommer att gälla när den underliggande temporära skillnaden återförs eller när outnyttjade underskottsavdrag eller krediter utnyttjas. Följaktligen har Amasten beräknat den aktuella skatten med skattesatsen 21,4 procent och den uppskjutna skatteskulden med 20,6 procent, eftersom de inte förväntar sig att den ska återföras i någon betydande omfattning under 2020 och 2021.

#### ***Periodens resultat***

Nettoresultat för perioden är summan av resultatet före skatt minus skatt.

## RÖRELSERESULTAT

I nedanstående tabell redovisas Koncernens rörelseresultat för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019 och helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

| (TSEK)                                         | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |               | För helåren som avslutades den 31 december |                |                |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                | 2020                                                     | 2019          | 2019                                       | 2018           | 2017           |
|                                                | (oreviderat)                                             | (oreviderat)  | (reviderat)                                | (reviderat)    | (reviderat)    |
| Hysesintäkter                                  | 220 590                                                  | 144 130       | 398 369                                    | 275 951        | 273 962        |
| Fastighetskostnader                            | -113 221                                                 | -77 257       | -205 950                                   | -139 390       | -140 530       |
| <b>Driftsöverskott</b>                         | <b>107 369</b>                                           | <b>66 873</b> | <b>192 419</b>                             | <b>136 561</b> | <b>133 432</b> |
| Central administration                         | -18 433                                                  | -15 332       | -34 686                                    | -33 569        | -47 446        |
| Resultat från andelar i intressebolag          | 1 748                                                    | 6 319         | 16 269                                     | -522           | -              |
| Resultat bostadsproduktion                     | -933                                                     | -             | -3 373                                     | -305           | -              |
| Övriga rörelseintäkter                         | -                                                        | 3             | 99                                         | 62             | 51             |
| Finansnetto                                    | -32 724                                                  | -34 892       | -76 565                                    | -63 550        | -66 363        |
| Finansiella kostnader av engångskaraktär       | -                                                        | -             | -9 991                                     | -              | -              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                    | <b>57 027</b>                                            | <b>22 971</b> | <b>84 172</b>                              | <b>38 677</b>  | <b>19 674</b>  |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter       | 50 568                                                   | 46 683        | 436 197                                    | 192 638        | 40 645         |
| Värdetförändring finansiella derivatinstrument | -5 608                                                   | -8 137        | -4 917                                     | -              | 428            |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>101 987</b>                                           | <b>61 517</b> | <b>515 452</b>                             | <b>231 315</b> | <b>60 747</b>  |
| Skatt                                          | -26 076                                                  | -10 721       | -91 199                                    | -19 496        | -14 769        |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>75 911</b>                                            | <b>50 796</b> | <b>424 253</b>                             | <b>211 819</b> | <b>45 978</b>  |
| Övrigt totalresultat                           | -                                                        | -             | -                                          | -              | -              |
| <b>Periodens totalresultat</b>                 | <b>75 911</b>                                            | <b>50 796</b> | <b>424 253</b>                             | <b>211 819</b> | <b>45 978</b>  |

### Rörelseresultat för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 jämfört med den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019 och anger förändringen mellan perioderna i belopp om procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

| (TSEK)                                         | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |               | Förändring    |             |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
|                                                | 2020                                                     | 2019          | (belopp)      | (%)         |
|                                                | (oreviderat)                                             |               |               |             |
| Hysesintäkter                                  | 220 590                                                  | 144 130       | 76 460        | 53%         |
| Fastighetskostnader                            | -113 221                                                 | -77 257       | -35 964       | 47%         |
| <b>Driftsöverskott</b>                         | <b>107 369</b>                                           | <b>66 873</b> | <b>40 496</b> | <b>61%</b>  |
| Central administration                         | -18 433                                                  | -15 332       | -3 101        | 20%         |
| Resultat från andelar i intressebolag          | 1 748                                                    | 6 319         | -4 571        | -72%        |
| Resultat bostadsproduktion                     | -933                                                     | -             | -933          | -           |
| Övriga rörelseintäkter                         | -                                                        | 3             | -3            | -100%       |
| Finansnetto                                    | -32 724                                                  | -34 892       | 2 168         | -6%         |
| Finansiella kostnader av engångskaraktär       | -                                                        | -             | -             | -           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                    | <b>57 027</b>                                            | <b>22 971</b> | <b>34 056</b> | <b>148%</b> |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter       | 50 568                                                   | 46 683        | 3 885         | 8%          |
| Värdetförändring finansiella derivatinstrument | -5 608                                                   | -8 137        | 2 529         | -31%        |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>101 987</b>                                           | <b>61 517</b> | <b>40 470</b> | <b>66%</b>  |
| Skatt                                          | -26 076                                                  | -10 721       | -15 355       | 143%        |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>75 911</b>                                            | <b>50 796</b> | <b>25 115</b> | <b>49%</b>  |
| Övrigt totalresultat                           | -                                                        | -             | -             | -           |
| <b>Periodens totalresultat</b>                 | <b>75 911</b>                                            | <b>50 796</b> | <b>25 115</b> | <b>49%</b>  |

### ***Hysesintäkter***

Hysesintäkterna för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 220 590 TSEK, en ökning med 76 460 TSEK, eller 53 procent, jämfört med 144 130 TSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till större fastighetsbestånd under året. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 501 834 kvm i 143 fastigheter per den 30 juni 2020 jämfört med 285 622 kvm i 157 fastigheter per den 30 juni 2019. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 juni 2020 till 93 procent jämfört med 92 procent per den 30 juni 2019.

### ***Fastighetskostnader***

Fastighetskostnader för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -113 221 TSEK, en ökning med 35 964 TSEK, eller 47 procent, jämfört med -77 257 TSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till större fastighetsbestånd under året.

### ***Driftöverskott***

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftöverskottet med 40 496 TSEK, eller 61 procent, för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, från 66 873 TSEK för motsvarande period 2019 till 107 369 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020. Överskottsgrad för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 uppgick till 49 procent jämfört med 46 procent för motsvarande period 2019.

### ***Central administration***

Kostnader för central administration för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -18 433 TSEK, en ökning med 3 101 TSEK, eller 20 procent, jämfört med -15 332 TSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till att Koncernens verksamhet har växt under året i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter och därigenom högre administrativa kostnader.

### ***Resultat från andelar i intresseföretag***

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 1 748 TSEK jämfört med 6 319 TSEK för motsvarande period 2019. Detta var främst ett resultat av intäkter från Studentbostäder i Sverige AB som förvärvades 2018.

### ***Finansnetto***

Finansnetto för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var en kostnad på -32 724 TSEK, en minskning med 2 168 TSEK, eller 6 procent, jämfört med en kostnad på -34 892 TSEK för motsvarande period 2019. Detta kunde främst hänföras till lägre räntenivåer jämfört med den sexmånadersperioden som avslutades 30 juni 2019.

### ***Förvaltningsresultat***

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade förvaltningsresultatet med 34 056 TSEK, eller 148 procent, för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, från 22 971 TSEK för motsvarande period 2019 till 57 027 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020.

### ***Värdeförändringar förvaltningsfastigheter***

Värdeförändringen på Koncernens förvaltningsfastigheter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var en nettoökning på 50 568 TSEK jämfört med en nettoökning på 46 683 TSEK för motsvarande period 2019. Nettoökningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 berodde främst på Koncernens högre driftnetto.

### ***Värdeförändringar finansiella derivatinstrument***

Värdeförändringen på finansiella derivatinstrument för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var en nettominusning på 5 608 TSEK jämfört med en nettominusning på 8 137 TSEK motsvarande period 2019. Nettominusningen för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 berodde främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer.

### ***Resultat före skatt***

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt med 40 470 TSEK, eller 66 procent, för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, från 61 517 TSEK för motsvarande period 2019 till 101 987 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020.

### Skatt

Skatt för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -26 076 TSEK, en ökning med 15 355 TSEK, eller 143 procent, jämfört med -10 721 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019. Ökningen för sexmånadersperioden som avslutades den 30 juni 2020 kan hänföras till att Koncernens verksamhet har växt under perioden i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter vilket har resulterat i ett högre resultat före skatt. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 25,6 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 21,4 procent vilket främst berodde på tidigare uppskjuten skatt på avyttringar.

### Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade totalresultatet med 25 115 TSEK, eller 49 procent, till 75 911 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 jämfört med 50 796 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019.

### Rörelseresultat för helåret som avslutades den 31 december 2019 jämfört med samma period 2018

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för helåren som avslutades den 31 december 2019 respektive 2018 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

| (TSEK)                                         | För helåren som avslutades<br>den 31 december |                | Förändring     |             |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
|                                                | 2019                                          | 2018           | (belopp)       | (%)         |
|                                                | (reviderat)                                   |                |                |             |
| Hysesintäkter                                  | 398 369                                       | 275 951        | 122 418        | 44%         |
| Fastighetskostnader                            | -205 950                                      | -139 390       | -66 560        | 48%         |
| <b>Driftöverskott</b>                          | <b>192 419</b>                                | <b>136 561</b> | <b>55 858</b>  | <b>41%</b>  |
| Central administration                         | -34 686                                       | -33 569        | -1 117         | 3%          |
| Resultat från andelar i intressebolag          | 16 269                                        | -522           | 16 791         | -3217%      |
| Resultat bostadsproduktion                     | -3 373                                        | -305           | -3 068         | 1006%       |
| Övriga rörelseintäkter                         | 99                                            | 62             | 37             | 60%         |
| Finansnetto                                    | -76 565                                       | -63 550        | -13 015        | 20%         |
| Finansiella kostnader av engångskaraktär       | -9 991                                        | -              | -9 991         | -           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                    | <b>84 172</b>                                 | <b>38 677</b>  | <b>45 495</b>  | <b>118%</b> |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter       | 436 197                                       | 192 638        | 243 559        | 126%        |
| Värdetförändring finansiella derivatinstrument | -4 917                                        | -              | -4 917         | -           |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>515 452</b>                                | <b>231 315</b> | <b>284 137</b> | <b>123%</b> |
| Skatt                                          | -91 199                                       | -19 496        | -71 703        | 368%        |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>424 253</b>                                | <b>211 819</b> | <b>212 434</b> | <b>100%</b> |
| Övrigt totalresultat                           | -                                             | -              | -              | -           |
| <b>Periodens totalresultat</b>                 | <b>424 253</b>                                | <b>211 819</b> | <b>212 434</b> | <b>100%</b> |

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 398 369 TSEK, en ökning med 122 418 TSEK, eller 44 procent, jämfört med 275 951 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta var främst ett resultat av större fastighetsbestånd under året. Den uthyrningsbara ytan ökade till 404 901 kvm per den 31 december 2019 från 312 108 kvm per den 31 december 2018. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2019 till 93 procent jämfört med 91 procent per den 31 december 2018. Det aktuella hyresvärdet ökade till 451 MSEK per den 31 december 2019 från 310 MSEK per den 31 december 2018.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna netto för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -205 950 TSEK, en ökning med 66 560 TSEK, eller 48 procent, jämfört med -139 390 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta berodde främst på större fastighetsbestånd under året.

### Driftöverskott

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftöverskottet för helåret som avslutades den 31 december 2019 med 41 procent eller 55 858 TSEK, från 136 561 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018 till 192 419 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019. Överskottsgraden för helåret som

avslutades den 31 december 2019 var 48 procent jämfört med 49 procent för helåret som avslutades den 31 december 2018.

#### ***Central administration***

Kostnaderna för central administration för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -34 686 TSEK, en ökning med 1 117 TSEK, eller 3 procent, jämfört med -33 569 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta var främst ett resultat av att Koncernens verksamhet har växt under året i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter och därigenom högre administrativa kostnader.

#### ***Resultat från andelar i intresseföretag***

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 16 269 TSEK jämfört med -522 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta berodde främst på intäkter från Studentbostäder i Sverige AB som förvärvades 2018.

#### ***Finansnetto***

Finansnetto för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -76 565 TSEK, en minskning med 13 015 TSEK, eller 20 procent, jämfört med -63 550 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Detta var främst ett resultat av ökad skuldsättning för helåret som avslutades den 31 december 2019 jämfört med helåret som avslutades den 31 december 2018.

#### ***Förvaltningsresultat***

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade förvaltningsresultatet för helåret som avslutades den 31 december 2019 med 118 procent eller 45 495 TSEK, från 38 677 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018 till 84 172 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019.

#### ***Värdetförändringar förvaltningsfastigheter***

Värdetförändringen på Koncernens förvaltningsfastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2019 var en nettoökning med 436 197 TSEK, jämfört med en nettoökning med 192 638 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Nettoökningen för helåret som avslutades den 31 december 2019 berodde främst på Koncernens högre driftnetto.

#### ***Värdetförändringar finansiella derivatinstrument***

Värdetförändringen på finansiella derivatinstrument för helåret som avslutades den 31 december 2019 var en nettominskning om 4 917 TSEK jämfört med en nettoförändring om 0 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Nettominskningen i värde på derivat för helåret som avslutades den 31 december 2019 berodde främst på förändringar i räntor och valutakursfluktuationer.

#### ***Resultat från skatt***

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31 december 2019 med 123 procent eller 284 137 TSEK, från 231 315 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018 till 515 452 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019.

#### ***Skatt***

Skatten för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -91 199 TSEK, en ökning med 71 703 TSEK, eller 368 procent, jämfört med -19 496 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Ökningen kan hänföras till att Koncernens verksamhet har växt under året i takt med ökade antal förvaltningsfastigheter, vilket har resulterat i ett högre resultat före skatt. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 17,7 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 21,4 procent på grund av uppskjuten skatt på avyttringar.

#### ***Periodens resultat***

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet för perioden med 100 procent eller 212 434 TSEK, till 424 253 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2019 jämfört med 211 819 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

#### **Rörelseresultat för helåret som avslutades den 31 december 2018 jämfört med samma period 2017**

I nedanstående tabell redovisas Koncernens resultaträkning för helåren som avslutades den 31 december 2018 respektive 2017 och anger förändringen mellan perioderna i belopp och procent för varje komponent i Koncernens resultaträkning.

| (TSEK)                                        | För helåret som avslutades den<br>31 december |                | Förändring     |             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
|                                               | 2018                                          | 2017           | (belopp)       | (%)         |
|                                               | (reviderat)                                   |                |                |             |
| Hysesintäkter                                 | 275 951                                       | 273 962        | 1 989          | 1%          |
| Fastighetskostnader                           | -139 390                                      | -140 530       | 1 140          | -1%         |
| <b>Driftöverskott</b>                         | <b>136 561</b>                                | <b>133 432</b> | <b>3 129</b>   | <b>2%</b>   |
| Central administration                        | -33 569                                       | -47 446        | 13 877         | -29%        |
| Resultat från andelar i intressebolag         | -522                                          | -              | -522           |             |
| Resultat bostadsproduktion                    | -305                                          | -              | -305           |             |
| Övriga rörelseintäkter                        | 62                                            | 51             | 11             | 22%         |
| Finansnetto                                   | -63 550                                       | -66 363        | 2 813          | -4%         |
| Finansiella kostnader av engångskaraktär      | -                                             | -              | -              |             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                   | <b>38 677</b>                                 | <b>19 674</b>  | <b>19 003</b>  | <b>97%</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter       | 192 638                                       | 40 645         | 151 993        | 374%        |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | -                                             | 428            | -428           | -100%       |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>231 315</b>                                | <b>60 747</b>  | <b>170 568</b> | <b>281%</b> |
| Skatt                                         | -19 496                                       | -14 769        | -4 727         | 32%         |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>211 819</b>                                | <b>45 978</b>  | <b>165 841</b> | <b>361%</b> |
| Övrigt totalresultat                          | -                                             | -              | -              |             |
| <b>Periodens totalresultat</b>                | <b>211 819</b>                                | <b>45 978</b>  | <b>165 841</b> | <b>361%</b> |

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 275 951 TSEK, en ökning med 1 989 TSEK, eller 1 procent, jämfört med 273 962 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Ökningen är hänförlig till större fastighetsbestånd under året.

### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -139 390 TSEK, en minskning med 1 140 TSEK, eller 1 procent, jämfört med -140 530 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017.

### **Driftöverskott**

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade driftöverskottet för helåret som avslutades den 31 december 2018 med 2 procent eller 3 129 TSEK, från 133 432 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 till 136 561 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Överskottsgraden för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 49 procent jämfört med 49 procent för helåret som avslutades den 31 december 2017.

### **Central administration**

Kostnaderna för central administration för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -33 569 TSEK, en minskning med 13 877 TSEK, eller 29 procent, jämfört med -47 446 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Minskningen berodde främst på att en större andel av de administrativa kostnaderna för 2018 redovisas som fastighetskostnader, än tidigare.

### **Resultat från andelar i intresseföretag**

Koncernens andel av resultatet från intresseföretag för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -522 TSEK jämfört med 0 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta berodde främst på kostnader från Studentbostäder i Sverige AB som förvärvades under årets fjärde kvartal.

### **Finansnetto**

Finansnetto för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -63 550 TSEK, en ökning med 2 813 TSEK, eller 4 procent, jämfört med -66 363 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Ökningen berodde bland annat på ökad skuldsättning för helåret som avslutades den 31 december 2018 jämfört med helåret som avslutades den 31 december 2017.

### **Förvaltningsresultat**

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade förvaltningsresultatet för helåret som avslutades den 31 december 2018 med 97 procent eller 19 003 TSEK, från 19 674 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 till 38 677 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen på Koncernens förvaltningsfastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2018 var en nettoökning med 192 638 TSEK jämfört med en nettoökning med 40 645 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Nettoökningen för helåret som avslutades den 31 december 2018 berodde främst på Koncernens högre driftnetto.

### Värdeförändringar finansiella derivatinstrument

Koncernen hade inga utestående derivat under helåret som avslutades den 31 december 2018. Värdeförändringarna på finansiella derivatinstrument för helåret som avslutades den 31 december 2017 var en nettoökning på 428 TSEK.

### Resultat före skatt

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade resultatet före skatt för helåret som avslutades den 31 december 2018 med 281 procent eller 170 568 TSEK, från 60 747 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 till 231 315 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

### Skatt

Skatt för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -19 496 TSEK, en ökning med 4 727 TSEK, eller 32 procent, jämfört med -14 769 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Ökningen berodde främst på öknings i den aktuella skatten hänförlig till ökningen i resultatet före skatt samt ökad uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter. Koncernens effektiva skattesats för perioden var 8,4 procent, vilket avviker från bolagsskatten som är 22 procent på grund av uppskjuten skatt på avyttringar.

### Periodens resultat

Som ett resultat av de faktorer som beskrivs ovan ökade nettoresultatet för perioden med 361 procent eller 165 841 TSEK, från 45 978 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017 till 211 819 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018.

## RÖRELSESEGMENT

Amastens hyresintäkter, fastighetskostnader och förändringar i fastighetsvärde allokeras till Koncernens tre rörelsesegment. Fastighetsbeståndets area, hyresvärde och verkligt värde för respektive rörelsesegment den 30 juni 2020 fastställs nedan.

|              | Area<br>kvm    | Hyresvärde<br>MSEK | Verkligt värde<br>MSEK | Verkligt värde<br>SEK/kvm | Andel<br>procent |
|--------------|----------------|--------------------|------------------------|---------------------------|------------------|
| Norr         | 121 276        | 141                | 2 043                  | 16 848                    | 25               |
| Öst          | 112 748        | 132                | 2 472                  | 21 929                    | 30               |
| Mitt         | 267 810        | 286                | 3 748                  | 13 993                    | 45               |
| <b>Summa</b> | <b>501 834</b> | <b>559</b>         | <b>8 263</b>           | <b>16 466</b>             | <b>100</b>       |

### Norr

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftöverskott och värdeförändringar i förvaltningsfastigheter för segmentet Norr för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

| (MSEK)                                  | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |              | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                         | 2020                                                     | 2019         | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                                         | (oreviderat)                                             | (oreviderat) | (reviderat)                                | (reviderat) | (reviderat) |
| Hyresintäkter                           | 64                                                       | 37           | 99                                         | 47          | 63          |
| Fastighetskostnader                     | -35                                                      | -21          | -53                                        | -23         | -32         |
| <b>Driftöverskott</b>                   | <b>29</b>                                                | <b>16</b>    | <b>46</b>                                  | <b>24</b>   | <b>31</b>   |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 10                                                       | 93           | 147                                        | 31          | -18         |
| <b>Resultat inkl. värdeförändringar</b> | <b>39</b>                                                | <b>109</b>   | <b>193</b>                                 | <b>56</b>   | <b>-14</b>  |

### Öst

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftöverskott och värdeförändringar i förvaltningsfastigheter för segmentet Öst för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

| (MSEK)                                   | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |              | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                          | 2020                                                     | 2019         | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                                          | (oreviderat)                                             | (oreviderat) | (reviderat)                                | (reviderat) | (reviderat) |
| Hysesintäkter                            | 67                                                       | 18           | 90                                         | 38          | n/a         |
| Fastighetskostnader                      | -34                                                      | -9           | -45                                        | -15         | n/a         |
| <b>Driftöverskott</b>                    | <b>33</b>                                                | <b>10</b>    | <b>45</b>                                  | <b>23</b>   | <b>n/a</b>  |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 27                                                       | -21          | 158                                        | 24          | n/a         |
| <b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>  | <b>59</b>                                                | <b>-12</b>   | <b>203</b>                                 | <b>47</b>   | <b>n/a</b>  |

### Mitt

I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftöverskott och värdeförändringar i förvaltningsfastigheter för segmentet Mitt för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

| (MSEK)                                   | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |              | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                          | 2020                                                     | 2019         | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                                          | (oreviderat)                                             | (oreviderat) | (reviderat)                                | (reviderat) | (reviderat) |
| Hysesintäkter                            | 90                                                       | 54           | 122                                        | 103         | 124         |
| Fastighetskostnader                      | -44                                                      | -30          | -66                                        | -58         | -65         |
| <b>Driftöverskott</b>                    | <b>46</b>                                                | <b>25</b>    | <b>56</b>                                  | <b>45</b>   | <b>59</b>   |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 14                                                       | -8           | 106                                        | 31          | 73          |
| <b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>  | <b>60</b>                                                | <b>16</b>    | <b>162</b>                                 | <b>77</b>   | <b>131</b>  |

### Syd

Segment Syd avvecklades under 2019. I nedanstående tabell redovisas Koncernens hyresintäkter, fastighetskostnader, driftöverskott och värdeförändringar i förvaltningsfastigheter för segmentet Syd för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019 samt helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

| (MSEK)                                   | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |              | För helåren som avslutades den 31 december |             |             |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                          | 2020                                                     | 2019         | 2019                                       | 2018        | 2017        |
|                                          | (oreviderat)                                             | (oreviderat) | (reviderat)                                | (reviderat) | (reviderat) |
| Hysesintäkter                            | -                                                        | 35           | 87                                         | 87          | 87          |
| Fastighetskostnader                      | -                                                        | -18          | -43                                        | -43         | -43         |
| <b>Driftöverskott</b>                    | <b>-</b>                                                 | <b>17</b>    | <b>45</b>                                  | <b>44</b>   | <b>44</b>   |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | -                                                        | -17          | 25                                         | 106         | -14         |
| <b>Resultat inkl. värdeförändringar</b>  | <b>-</b>                                                 | <b>-</b>     | <b>70</b>                                  | <b>150</b>  | <b>29</b>   |

## LIKVIDITET OCH KAPITALRESURSER

Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att finansiera förvärv av fastigheter och förvärv av bolag som äger fastigheter, att finansiera investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet, att finansiera byggnation av egna fastigheter för egen långsiktig förvaltning och att finansiera rörelsekapitalbehoven. Koncernen behöver även likviditet för att kunna betala ränta och amorteringar på lån. Koncernens huvudsakliga källa till likviditet har historiskt varit kassaflöde från den löpande verksamheten, kapitaltillskott från aktieägarna samt banklån.

Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på de framtida resultaten, vilka i sin tur är beroende av diverse faktorer, däribland, men inte begränsat till, de som beskrivs under ”- Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat”, varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll. Koncernens faktiska finansieringsbehov kommer att bero på flera olika faktorer, däribland de allmänna ekonomiska villkoren, tillgång till finansiering från banker, andra finansinstitut och kapitalmarknader, begränsningar i avtalsvillkor och den finansiella utvecklingen.

## Historiska kassaflöden

I nedanstående tabell redovisas Koncernens kassaflöden för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019 och helåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 respektive 2017.

| (TSEK)                                                                     | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |               | För helåren som avslutades den 31 december |                |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                            | 2020                                                     | 2019          | 2019                                       | 2018           | 2017           |
|                                                                            | (oreviderat)                                             | (oreviderat)  | (reviderat)                                | (reviderat)    | (reviderat)    |
| Likvida medel vid årets början                                             | 121 792                                                  | 109 155       | 109 155                                    | 196 738        | 188 412        |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 54 458                                                   | 11 137        | 58 984                                     | 36 588         | 19 270         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                   | 127 120                                                  | -29 092       | 7 443                                      | 66 419         | 31 170         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                   | -1 925 559                                               | 12 477        | -2 429 388                                 | -429 040       | -463 554       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                  | 1 752 890                                                | -34 913       | 2 434 582                                  | 275 038        | 440 710        |
| Årets/periodens kassaflöde                                                 | -45 549                                                  | -51 528       | 12 637                                     | -87 583        | 8 326          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                    | <b>76 243</b>                                            | <b>57 627</b> | <b>121 792</b>                             | <b>109 155</b> | <b>196 738</b> |

### **Kassaflöde från den löpande verksamheten före/efter förändring av rörelsekapitalet**

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet utgörs av Koncernens förvaltningsresultat, avskrivningar, övriga ej kassaflödespåverkande transaktioner, erhållen och betald ränta samt betalda inkomstskatter.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 54 458 TSEK jämfört med nettokassaflödet i den löpande verksamheten om 11 137 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019. Nettoökningen i kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 kombinerades med en minskning av periodens rörelsekapital.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 58 984 TSEK jämfört med nettokassaflödet från den löpande verksamheten om 36 588 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Nettoökningen i kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för helåret som avslutades den 31 december 2019 kombinerades med en ökning i rörelsekapital för perioden.

Nettokassaflödet från den löpande verksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 36 588 TSEK jämfört med nettokassaflödet från den löpande verksamheten om 19 270 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Nettoökningen i kassaflöde till den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital för helåret som avslutades den 31 december 2018 kombinerades med en minskning i rörelsekapital för perioden.

### **Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Nettokassaflödet från investeringsverksamheten för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -1 925 559 TSEK, och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet från investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -2 429 388 TSEK och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet från investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -429 040 TSEK, och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter.

Nettokassaflödet från investeringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2017 var -463 554 TSEK, och kunde främst hänföras till investeringar i fastigheter.

### **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 1 752 890 TSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier samt upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar till preferensaktieägare och amortering av lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 2 434 582 TSEK och kunde främst hänföras till emissionen av aktier samt upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar till preferensaktieägare och amortering av lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 275 038 TSEK och kunde främst hänföras till upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar till preferensaktieägare och amortering av lån.

Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten för helåret som avslutades den 31 december 2017 var 440 710 TSEK och kunde främst hänföras till upptagning av nya lån, vilket delvis uppvägdes av utdelningsbetalningar till preferensaktieägare och amortering av lån.

## Investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av fastighetsinvesteringar, däribland förvärv av fastigheter och förvärv av bolag som äger fastigheter, investeringar i renovering av fastigheter samt i byggnation av egna fastigheter för egen långsiktig förvaltning. I nedanstående tabell redovisas Koncernens historiska investeringar.

| (TSEK)                               | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |               | För helåren som avslutades den 31 december |                 |                 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                      | 2020                                                     | 2019          | 2019                                       | 2018            | 2017            |
|                                      | (oreviderat)                                             | (oreviderat)  | (reviderat)                                | (reviderat)     | (reviderat)     |
| Investering i befintliga fastigheter | -372 695                                                 | -131 219      | -390 324                                   | -131 297        | -39 674         |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter   | -1 451 476                                               | -114 312      | -3 694 824                                 | -610 459        | -657 183        |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 43 040                                                   | 257 874       | 1 681 953                                  | 497 309         | 233 429         |
| Förvärv av andelar i intressebolag   | -162 400                                                 | -25           | -30 500                                    | -77 168         | -               |
| <b>Summa investeringar</b>           | <b>-1 943 531</b>                                        | <b>12 318</b> | <b>-2 433 695</b>                          | <b>-321 615</b> | <b>-463 428</b> |

### Förvärv av förvaltningsfastigheter

Utgifterna för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -1 451 476 TSEK, en ökning med 1 337 164 TSEK, eller 1 170 procent, jämfört med -114 312 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019. Ökningen kunde främst hänföras till att Koncernens verksamhet har växt under perioden genom förvärv av förvaltningsfastigheter.

Förvärvsutgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -3 694 824 TSEK, en ökning med 3 084 365 TSEK, eller 505 procent, jämfört med -610 459 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Ökningen kunde främst hänföras till att Koncernens verksamhet har växt under perioden genom förvärv av förvaltningsfastigheter.

Förvärvsutgifterna för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -610 459 TSEK, en minskning med 46 724 TSEK, eller 7 procent, jämfört med -657 183 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2017. Detta kunde främst hänföras till en minskad transaktionsvolym av förvaltningsfastigheter.

### Investering i befintliga fastigheter

Investering i befintliga fastigheter består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Investeringar i befintliga fastigheter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var -372 695 TSEK, en ökning med 241 476 TSEK, eller 181 procent, jämfört med -131 219 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019. Under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 investerade Bolaget sammanlagt -372 695 TSEK i befintliga fastigheter, där 220 761 TSEK avsåg nyproduktion som stod för 59 procent av de totala investeringarna i befintliga fastigheter. Under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019 investerade Bolaget sammanlagt -131 219 TSEK i befintliga fastigheter, där 11 MSEK avsåg nyproduktion, som stod för 8 procent av de totala investeringarna i befintliga fastigheter. Ökningen var främst ett resultat av ökat antal nyproduktioner.

Investeringar i befintliga fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2019 var -390 324 TSEK, en ökning med 259 027 TSEK, eller 197 procent, jämfört med -131 297 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Under helåret som avslutades den 31 december 2019 investerade Bolaget sammanlagt -390 324 TSEK i befintliga fastigheter, där 108 MSEK avsåg nyproduktion som stod för 28 procent av de totala investeringarna i befintliga fastigheter. Under helåret som avslutades den 31 december 2018 investerade Bolaget

sammanlagt -131 297 TSEK i befintliga fastigheter, där 15 MSEK avsåg nyproduktion, som stod för 11 procent av de totala investeringarna i befintliga fastigheter. Ökningen var främst ett resultat av ökat antal nyproduktioner.

Investeringar i befintliga fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2018 var -131 297 TSEK, en ökning med 91 623 TSEK, eller 231 procent, jämfört med -39 674 SEK för helåret som avslutades den 31 december 2017, där ingen andel avsågs gå till nyproduktion. Ökningen var främst ett resultat av ökat antal nyproduktioner.

#### ***Avyttring av fastigheter***

Avyttringar av fastigheter för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 var 43 040 TSEK, en minskning med 214 834 TSEK, eller 83 procent, jämfört med 257 874 TSEK för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019. Under den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020 avyttrade Bolaget 35 fastigheter med ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om cirka 41 MSEK.

Avyttringar av fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2019 var 1 681 953 TSEK, en ökning med 1 184 644 TSEK, eller 238 procent, jämfört med 497 309 TSEK för helåret som avslutades den 31 december 2018. Avyttringar av fastigheter för helåret som avslutades den 31 december 2018 var 497 309 TSEK, en ökning med 263 880 TSEK, eller 113 procent, jämfört med 233 429 SEK för helåret som avslutades den 31 december 2017.

#### **Skuldsättning**

Koncernen har en skuldsättning som består av banklån och konvertibla förlagslån. Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 4 622 MSEK, varav 4 618 MSEK avsåg lån från banksektorn och 4 MSEK avsåg konvertibla förlagslån. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,8 år och den genomsnittliga räntekostnaden uppgick till 1,66 procent.

#### ***Banklån***

Per den 30 juni 2020 uppgick Koncernens utestående banklån till 4 618 MSEK. Per den 30 juni 2020 hade Koncernen en lånekapacitet om 70 MSEK genom sin utnyttjade checkräkningskredit.

#### **Skuldförfallostruktur**

I nedanstående tabell redovisas förfalloprofilen för Koncernens finansiella åtaganden gentemot kreditinstitut per den 30 juni 2020.

| <b>Löptid</b> | <b>Belopp, MSEK</b> | <b>Andel</b> |
|---------------|---------------------|--------------|
| 0-1           | 1 321               | 29%          |
| 1-2           | 925                 | 20%          |
| 2-3           | 967                 | 20%          |
| 3-4           | 1 317               | 29%          |
| 4-5           | -                   | -            |
| 5-            | 88                  | 5%           |
| <b>Summa</b>  | <b>4 618</b>        | <b>100%</b>  |

#### **Arrangemang utanför balansräkningen**

Per den 30 juni 2020 hade Koncernen inga arrangemang utanför balansräkningen.

### **KVANTITATIVA OCH KVALITATIVA UPPLYSNINGAR GÄLLANDE MARKNADSEXPONERING**

Koncernens hantering av marknadsrisk (däribland valutarisk, ränterisk och andra risker) beskrivs i not 19 i koncernredovisningen.

### **KRITISKA REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPSKATTNINGAR**

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden. Dessa bedömningar och antaganden påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäktsoch kostnadsposter samt övrig lämnad information. Ledningens och styrelsens bedömningar baseras på

erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om förutsättningarna ändras.

Koncernens kritiska redovisningsprinciper redovisas i not 1 och Koncernens betydande redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden redovisas i not 2 i koncernredovisningen.

## VÄSENTLIGA TRENDER

Utöver det som beskrivs i detta avsnitt samt avsnitten ”Riskfaktorer” och ”Marknadsöversikt” finns det per dagen för denna Erbjudandehandling inte några för Bolaget kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Amastens affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. Utöver vad som anges i detta avsnitt samt avsnitten ”Riskfaktorer”, och ”Marknadsöversikt” känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

## BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR SEDAN DEN 30 JUNI 2020

I slutet av augusti 2020 tecknade Amasten avtal om att köpa två bostadsfastigheter i Eskilstuna till ett underliggande fastighetsvärde om 47 MSEK. Förvärvet finansierades med banklån, cirka 27 MSEK i likvida medel samt med nyemitterade stamaktier motsvarande cirka 7,3 MSEK.

I september 2020 förvärvades ytterligare två fastighetsportföljer i Eskilstuna för 42 respektive 123 MSEK. Det förstnämnda förvärvet finansierades med banklån samt med 12,6 MSEK likvida medel. Det sistnämnda finansierades med banklån till cirka 70 procent samt med likvida medel till cirka 30 procent. Därtill förvärvade Amasten en bostadsportfölj i centrala Alingsås för 460 MSEK. Detta förvärv är villkorat av bankfinansiering.

Amasten genomförde även en riktad nyemission om 500 MSEK i september 2020 för att finansiera fortsatt tillväxt genom förvärv av förvaltningsfastigheter och projektutveckling.

I oktober 2020 förvärvade Amasten ytterligare ett bostadshyreshus i Eskilstuna för 29 MSEK. Förvärvet finansierades med banklån till cirka 70 procent samt med likvida medel till cirka 30 procent.

I oktober 2020 offentliggjorde Amasten att Koncernen kommer att rapportera en stor värdeförändring för fastigheter för det tredje kvartalet 2020. Värdeförändringen beräknas uppgå till 435 MSEK, jämfört med 51 MSEK för perioden januari till juli 2020. Värdeförändringen förklaras av ökade hyresnivåer, sänkta direktavkastningskrav och lägre kalkylräntor. Vidare har osäkerheten från covid-19 minskat i jämförelse med föregående kvartal. Fastighetsbeståndet värderades av Forum Fastighetsekonomi AB och Newsec Advice AB. Fullständig information om värdeförändringen kommer att redovisas i samband med Bolagets delårsrapport för januari till september 2020, vilken kommer publiceras den 13 november 2020.

Utöver ovan nämnda förändringar har inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat eller Koncernens finansiella ställning skett sedan den 30 juni 2020.

## KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING

För ytterligare information om Koncernens kapitalstruktur se “*Operationell och finansiell översikt – Likviditet och kapitalresurser*”. För ytterligare information om Bolagets aktier och aktiekapital se avsnittet “*Aktier och aktiekapital*”.

### KAPITALISERING

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Koncernens kapitalisering per den 30 september 2020.

| (MSEK)                                                                                      | Per den 30 september 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                                 |                           |
| Mot garanti, borgen eller säkerhet <sup>1</sup> .....                                       | 1 449                     |
| Utan garanti, borgen eller säkerhet .....                                                   | 362                       |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> .....                                                     | <b>1 811</b>              |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                                 |                           |
| Mot garanti, borgen eller säkerhet <sup>2</sup> .....                                       | 3 266                     |
| Utan garanti, borgen eller säkerhet .....                                                   | 15                        |
| <b>Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)</b> ..... | <b>3 281</b>              |
| <b>Eget kapital</b>                                                                         |                           |
| Aktiekapital .....                                                                          | 615                       |
| Övrigt tillskjutet kapital .....                                                            | 3 853                     |
| Annat eget kapital inkl. årets resultat .....                                               | 184                       |
| <b>Summa eget kapital</b> .....                                                             | <b>4 652</b>              |
| <b>TOTAL KAPITALISERING</b> .....                                                           | <b>9 744</b>              |

<sup>1</sup> Borgen avser moderbolagsborgen. Säkerhet avser pantbrev i fastighet.

<sup>2</sup> Borgen avser moderbolagsborgen. Säkerhet avser pantbrev i fastighet.

### SKULDSÄTTNING

Tabellen nedan visar Bolagets oreviderade skuldsättning per den 30 september 2020 och har infogats, utan några väsentliga ändringar, från Bolagets bokföring. Denna tabell skall läsas tillsammans med den Historiska Finansiella Informationen.

| (MSEK)                                                          | Per den 30 september 2020 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| (A) Kassa .....                                                 | 538                       |
| (B) Likvida medel <sup>1</sup> .....                            | 70                        |
| (C) Lätt realiserbara värdepapper .....                         | 0                         |
| <b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b> .....                         | <b>608</b>                |
| <b>(E) Kortfristiga fordringar</b> .....                        | <b>163</b>                |
| (F) Kortfristiga banklån .....                                  | 1 507                     |
| (G) Kortfristig del av långfristiga skulder .....               | 8                         |
| (H) Andra kortfristiga skulder .....                            | 296                       |
| <b>(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b> .....               | <b>1 811</b>              |
| <b>(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)-(E)-(D)</b> ..... | <b>1 040</b>              |
| (K) Långfristiga banklån (exklusive kortfristig del) .....      | 3 266                     |
| (L) Emitterade obligationer .....                               | 0                         |
| (M) Andra långfristiga lån .....                                | 15                        |
| <b>(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)</b> .....               | <b>3 281</b>              |
| <b>(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)</b> .....                     | <b>4 321</b>              |

<sup>1</sup> Likvida medel avser rörelsekredit.

## BOLAGSSTYRNING

### STYRELSE

Bolagets styrelse består av sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och huruvida de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare. Med större aktieägare avses i detta sammanhang ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

| Namn                  | Befattning         | Medlem sedan | Oberoende i förhållande till |                   |
|-----------------------|--------------------|--------------|------------------------------|-------------------|
|                       |                    |              | Bolaget och bolagsledningen  | Större aktieägare |
| Bengt Kjell.....      | Styrelseordförande | 2019*        | Ja                           | Ja                |
| Magnus Bakke .....    | Styrelseledamot    | 2018         | Ja                           | Ja                |
| Anneli Lindblom.....  | Styrelseledamot    | 2020         | Ja                           | Ja                |
| Jakob Pettersson..... | Styrelseledamot    | 2019         | Ja                           | Nej               |
| Kristina Sawjani..... | Styrelseledamot    | 2020         | Ja                           | Ja                |
| Peter Wågström.....   | Styrelseledamot    | 2018         | Ja                           | Ja                |

\* Styrelseordförande sedan 2020.

#### BENGT KJELL

*Född 1954. Styrelseledamot sedan 2019 och styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i ersättningsutskottet sedan 2020.*

**Huvudsaklig sysselsättning:** Uppdrag som ordförande och ledamot i noterade bolag och arbete med egna investeringar.

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**Bakgrund:** Bengt har lång erfarenhet av styrelsearbete i bland annat noterade fastighetsbolag. Arbete som auktoriserad revisor, CFO, vice VD och investeringsansvarig samt som VD.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande och verkställande direktör för Osby Vitvaror AB.  
Styrelseordförande för SSAB AB, Expassum AB, Valerum Fastighets AB.  
Styrelseledamot för Indutrade Aktiebolag, Pandox Aktiebolag, Henry Dunkers Förvaltningsaktiebolag, Aktiebolaget Industrivärden, SSM Holding AB, Långebro Konsult AB, Breviks Fastighets AB, Långebro Förvaltning AB.

Innehavare i Bengt Kjell Affärsutveckling.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Verkställande direktör för Aktiebolaget Industrivärden.

Styrelseledamot och verkställande direktör för Aktiebolaget Handel och Industri.

Styrelseordförande för Skånska Byggvaror Aktiebolag, Nordinvest Aktiebolag, Expassum Förvaltning AB, Namnband i Göteborg Aktiebolag, Expassum Holding AB, Hemfosa Fastigheter AB, Skånska Byggvaror Group AB, Nyfosa AB.

Styrelseledamot för ICA Gruppen Aktiebolag, Swegon Operations Aktiebolag, BDHK Konsult AB, Plastal Industri AB, Nordic Tankers Holding AB, Swegon Group AB.

Styrelsesuppleant för C2 Vertical Safety AB, C2 Safety AB.

**Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

## MAGNUS BAKKE

*Född 1962. Styrelseledamot sedan 2018 och medlem i revisionsutskottet sedan 2019.*

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huvudsaklig sysselsättning:</b>                             | Eget bolag inom kapitalförvaltning.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Utbildning:</b>                                             | Studier på Handelshögskolan i Stockholm.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bakgrund:</b>                                               | Magnus har lång erfarenhet av kapitalmarknaden, i huvudsak som aktieförvaltare. Magnus har bland annat varit aktiechef på Swedbank Robur och portföljförvaltare på Alecta. Idag är Magnus verksam inom kapitalförvaltning och företagsrådgivning via eget bolag.                        |
| <b>Övriga nuvarande befattningar:</b>                          | Styrelseledamot för FORTLAX AB, Barocco Capital AB, EcoDataCenter i Dalarna AB, EcoDC Falun AB, Hovallen Egendoms AB och EcoDC Stockholm AB.<br><br>Styrelsesuppleant för Oskar Bakke Photography AB.<br><br>Innehavare av PADDINGTON KONSULT (enskild firma).<br><br>CFO för EcoDC AB. |
| <b>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</b>               | Styrelseledamot och verkställande direktör för Port Capital AB.<br><br>Styrelseledamot för Port Capital Holding AB.                                                                                                                                                                     |
| <b>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</b> | Ja. För mer information se avsnitt " <i>Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur</i> ".                                                                                                                                                                                                   |

## ANNELI LINDBLOM

*Född 1967. Styrelseledamot sedan 2020. Ordförande i revisionsutskottet sedan 2020.*

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huvudsaklig sysselsättning:</b>               | CFO för Cabonline Group Holding AB (publ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Utbildning:</b>                               | Civilekonom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Bakgrund:</b>                                 | Anneli har lång erfarenhet som CFO inom tjänstesektorn. Tidigare CFO och vice VD för Acando samt CFO för Proffice och Cybercom Group, nu CFO för Cabonline. Styrelseerfarenhet från fastighetsbranschen som Revisionsutskottsförande i Hemfosa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Övriga nuvarande befattningar:</b>            | Styrelseordförande för NoClds AB.<br><br>Styrelseledamot för Taxi Helsingborg Aktiebolag, Taxi Väst Aktiebolag, Taxi Kurir i Stockholm Aktiebolag, Umeå Taxi Åkeri Aktiebolag, Svetax Invest Aktiebolag, Flygtaxi Sverige AB, NORRTÄLJE TAXI Aktiebolag, Cabonline Stockholm AB, Cabonline Region Syd AB, Cabonline Region Väst AB, Taxi Jönköping Aktiebolag, Cabonline Region Mitt AB, Taxi Skåne Aktiebolag, Tänäby Ambulans Aktiebolag, Sverigetaxi i Stockholm AB, Cabonline Group AB, Svetax Taxiförsäkring AB, TOPCAB i Stockholm AB, Digitax Sverige AB, Sverigetaxi Service AB, Taxipass Card Service AB, Fyrbodals Taxitransporter AB, Cabonline Region Norr AB, Ixat Holding AB, Ixat Group Holding AB, Cabonline Finance 1 AB, Cabonline Finance 2 AB, Kollektivavtalsinformation Sverige AB. |
| <b>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</b> | Verkställande direktör och innehavare för NoClds AB.<br><br>Extern vice verkställande direktör för Acando AB.<br><br>Styrelseledamot för Acando Europe AB, Taxi Västerås Aktiebolag, Örebro Läns Taxi AB, Taxi Stor & Liten i Gävle Aktiebolag, Transformator Design Group Aktiebolag, Acando Solutions AB, Taxi Exact AB, Adcore AB, Daytona Stockholm AB, Connecta Partner Investment AB, Acando ITICS AB, Alterview Net Solutions AB, qb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Best On and Off Shore Sweden AB, Tarento AB, Titan IT AB, Hemfosa Fastigheter AB.

Styrelsesuppleant för Acando Digital Innovations Lab AB, Frontec Business Solutions Aktiebolag, Acando Scandinavia AB, Acando Consulting AB, Acando Sverige AB, Profitmodeller Solutions in Sweden AB.

**Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** Nej.

## JAKOB PETTERSSON

*Född 1986. Styrelseledamot sedan 2019.*

**Huvudsaklig sysselsättning:** Investeringsansvarig ICA-handlarnas Förbund.

**Utbildning:** MSc från Handelshögskolan i Stockholm.

**Bakgrund:** Jakob har tidigare erfarenhet från investeringar i retailbolag på Hakon Invest. Har de senaste sju åren arbetat med kapitalförvaltning och fastighetsinvesteringar och är investeringsansvarig på ICA-handlarnas Förbund.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande för Retail Finance Europe AB.

Styrelsesuppleant för Aktiebolaget Grätt, KaJaKaGe AB samt Rörprodukter Montage Sverige AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande för Amasten Rudbeck AB, Amasten Väsby AB, Amasten Nyköping AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen, Urbano AB, SBB Mjården AB samt SBB Hov AB.

Styrelsesuppleant för Hakon Media AB.

**Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** Nej.

## KRISTINA SAWJANI

*Född 1975. Styrelseledamot sedan 2020. Medlem i revisionsutskottet sedan 2020.*

**Huvudsaklig sysselsättning:** Transaktionschef Castellum.

**Utbildning:** Civilingenjör Lantmäteri.

**Bakgrund:** 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare transaktionschef på AFA Fastigheter respektive Folksam Fastigheter samt fd Partner på Mengus.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för Sawjani 2019 AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande för Mengus Twenty AB, Mengus Twentyone AB.

Styrelseledamot för Grön Bostad AB, Rikshem Sjömärket AB, Grön Bostad Bilen AB, Grön Bostad Lindholmsallén AB, Grön Bostad Guldheden AB, Grön Bostad Intellectet AB, Grön Bostad Kommendörkapiteten AB, Grön Bostad Teodoliten AB, Grön Bostad Hjorthagskvarteret AB, Grön Bostad Annedal AB, JVB Barkarbystaden AB, Grön Bostad Klippert AB, Rikshem Fyrtornet AB, Hållbo Proberaren AB, Grön Bostad Forskningen AB, Grön Bostad 2 AB, HållBo Njupkärrsvägen AB, Rikshem Bommen AB, Grön Bostad Rosendal AB, Grön Bostad 3 AB, Grön Bostad Kunskapsmiljön AB, Grön Bostad 4 AB, Nyfosa AB.

Styrelsesuppleant för Helbask Prins Fredrik Fastigheter AB, Baskvil Fyr Fastigheter AB, Pigghajen AN 29 Holding AB, Pigghajen AN 41 Holding AB, Gyllenblåstern 6 AB, Fastighets AB Nepmats, Helbask

Gju Fastigheter AB, Baskvil N6 Fastigheter AB, Helsingborg Ragnvalla 1 Fastigheter AB, Hoki Hatt 3 Fastigheter AB, Hoki Hatt 2 Fastigheter AB, Hoki Hatt 1 Fastigheter AB, Hoki Holding AB, Helsingborg Hannover 2226 Fastigheter AB, Lutfisken T6 Fastigheter AB, Lutfisken Malfisken 31 Fastigheter AB, Lutfisken AN 49 Fastigheter AB, Pigghajen Holding AB, Helsingborg Tordyveln 17 Fastigheter AB, Baskvil Nyp Fastigheter AB, Baskvil Flu Fastigheter AB, Baskvil Fjä Fastigheter AB, Helsingborg Nen 24 Fastigheter AB, Helsingborg Ör 23 Fastigheter AB, Helbask O Fastigheter AB, Helbask Myr Fastigheter AB, Fastighets AB Glenntan, Baskvil N6 Holding AB, Baskvil Nyp Holding AB, Baskvil Flu Holding AB, Baskvil Fyr Holding AB, Helsingborg Nen 24 Holding AB, Baskvil Fjä Holding AB, Helsingborg Ragnvalla 1 Holding AB, Helsingborg Ör 23 Holding AB, Helbask O Holding AB, Helbask Prins Fredrik Holding AB, Helsingborg Hannover 2226 Holding AB, Helbask Myr Holding AB, Baskvil II Holding AB, Helbask Gju Holding AB, Borgbask Holding AB, Baskvil I Holding AB, Helbask Holding AB, Helsingborg Tordyveln 17 Holding AB, Litreb V AB, Tilly Gränsen 15 & 16 AB, Tilly Tierp 25:3 AB, Fastica Överväxeln 1 AB, Fastica Assberg 3:29 AB, Fastica Hässjan 19 AB, Fastica Kyrktornet 10 AB, Fastica Svanen 5 AB, Fastica Fullerö 36:1 AB, Tilly Helenedal 7:1 AB, Tilly Kaninbacken 8 AB, Fastica Tilly Holding I AB, Fastica Tilly Holding II AB, Fastica Öde 1:9 AB, Fastica Klingan 1 & 2 AB, Fastighets AB Hönsfodret, Gyllenroddaren 7 AB, Gyllenforsen Roddaren Holding AB, Gyllenforsen Blästern Holding AB, Gyllenforsen Holding 1 AB.

**Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**

Ja. För mer information se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur".

## **PETER WÅGSTRÖM**

*Född 1964. Styrelseledamot sedan 2018. Medlem i ersättningsutskottet sedan 2020.*

**Huvudsaklig sysselsättning:**

Styrelseuppdrag inom fastighetsbranschen.

**Utbildning:**

Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

**Bakgrund:**

Peter har över 25 års erfarenhet från ledande befattningar inom svenska bygg- och fastighetsbolag. 2011 till 2017 var Peter koncernchef för NCC och perioden 2007-2011 medlem av NCC:s koncernledning med ansvar för fastighetsverksamheten och därefter Bostadsutveckling i 9 länder. Innan Peter började på NCC 2004 hade han ett stort antal ledande befattningar inom affärs- och fastighetsutveckling, inte minst från åtta år inom Skanska-koncernen där Peter deltog i börsnoteringen av Drott och därefter i koncernledningen för såväl Drott som Fabège. Han är civilingenjör med inriktning på fastighetsekonomi från KTH i Stockholm. Peter är idag verksam som entreprenör, styrelseledamot och ägare.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseordförande för Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, Volabo Fastigheter AB, Volabo Holding AB, Penta Construction Group AB, Assentio AB, Clear Real Estate Holding 1 AB, Fastighetsbolaget Järnhytan AB, New Real Estate Sweden Utveckling AB, New Real Estate Sweden Bygg AB, Järnhytan Holding AB.

Styrelseledamot och verkställande direktör för New Real Estate Sweden AB.

Styrelseledamot för Eastnine AB, Arlandastad Holding AB, Arrecta AB, HomeMaker AB.

**Tidiagare befattningar  
(senaste fem åren):**

Styrelseordförande för NCC International Aktiebolag, NCC Industry Nordic Aktiebolag, NCC Sverige AB, C Ventures AB, Bonava Industry AB.

Extern verkställande direktör för NCC Aktiebolag.

Styrelseledamot för SSM Holding AB, NCC Property Development Nordic AB, HATT et SÖNER AB, C Ventures Fund I AB, Refondera Bostad AB.

**Innehav i Bolaget (inkl. eventuella  
närståendeinnehav):**

Ja. För mer information se avsnitt "*Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur*".

## LEDNING

| Namn                   | Befattning                          | Medlem sedan |
|------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Jan-Erik Højvall ..... | Verkställande direktör              | 2017         |
| Hans Ragnarsson.....   | CFO och vice verkställande direktör | 2018         |
| Malin Arnbom.....      | Kommunikationsansvarig              | 2018         |
| Magnus Jägre .....     | IT- och hållbarhetschef             | 2018         |
| Ellen Reichard.....    | Affärsutvecklingschef               | 2018         |
| Mikael Rånes .....     | Förvaltningschef                    | 2018         |

### JAN-ERIK HÖJVALL

*Född 1959. Verkställande direktör sedan 2017.*

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan.

**Bakgrund:** Jan-Erik har 30 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.

**Övriga nuvarande befattningar.** Styrelseordförande Amasten Karlskoga AB, Amasten Fenja Agne AB, Amasten Tranås Västermalm AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen, Urbano AB, Riki Bygg AB, Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande för SBB Ronneby Fastigheter 2 AB, Ride Entreprenad AB, Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Sle6 i Helsingborg AB, Rikshem Östkalmar AB, Nordanviken Skinnskatteberg AB, SBB Mörrum AB, Rikshem Kalmarcentrum AB, SBB Osbymeden AB, Industrisamhället Smålandsstenar AB, Rikshem Fågeln AB, FD Jorden AB, Rikshem Planteringen AB, Walltull AB, Broskeppet Sannegård AB, SBB Violen Åstorp AB, Rikshem Helsingborg AB, Jorden Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Kanalparken AB, SBB Carl Krook AB, Rikshem Amerika AB, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB, Rikshem Goblet AB, SBB Olofström AB, SBB Linjalen AB, SBB Helsingborg 5 AB, Rikshem Högaborg AB, Westerlind Härnösand 2 AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Alma Fålhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Westerlind Härnösand Handel AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, SBB Ronneby Fastigheter 4 AB, Centrumhuset i Timrå AB, Rikshem Hackspett AB, OH Timrå 4 AB, OH Timrå 2 AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, SBB VKN 13 i Helsingborg AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Westerlind City AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Tvättbjörnen City 1 AB, Tvättbjörnen Matfors AB, Westerlind Härnökusten AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Tvättbjörnen Syd AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta

AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Läringsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, SBB Mjården AB, SBB Hov AB, Tvättbjörnen Kronan Aktiebolag, Industrisamhället Trelleborg AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Grånby 9:6 AB, Tvättbjörnen City 2 AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Indrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Wallenstam Bersån AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, Kistaklippans Fastighets AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Uppsala Kvarngården 71:2 AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, STUSAB Fastigheter 2 AB, Industrisamhället Lageråsen AB, Tvättbjörnen Hatten AB, Tvättbjörnen Mitt AB, Westerlind Fastigheter Bänken 1 AB, Amasten Sundsvall Holding 2 AB, Drakstaden Essvik AB, Drakstaden Matfors AB, Tvättbjörnen Mercurius AB.

Extern verkställande direktör för Rikshem AB (publ).

Styrelseledamot för Arvet Produktion AB, Urban Green AB, Risudden Bostad AB, HEBA Årstaber AB, Risudden Holding AB, Sidöparken AB, Folkhem Trä AB, Farsta Intressenter AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Farsta Stadsutveckling AB, Guldkremlan Holding AB, Praktkremlan Fastighetsutveckling AB, Praktkremlan Fastigheter Norra AB, RisComp Holding AB, Praktkremlan Fastigheter Södra AB, Risudden Holding Umeå AB, Föräldraköoperativet Gåsen, ekonomisk förening, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening, Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening.

Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Värmdöbostäder Aktiebolag.

Styrelsesuppleant för Storsåtra Fjällhotell Grövelsjön AB.

**Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**

Ja. För mer information se avsnitt *"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"*.

## HANS RAGNARSSON

*Född 1958. CFO och vice verkställande direktör sedan 2018.*

**Utbildning:**

Ekonomi vid Uppsala universitet.

**Bakgrund:**

Hans Ragnarsson har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare bland annat varit CFO hos Rikshem och Akelius.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseledamot för Amasten Karlskoga AB, Amasten Fenja Agne AB, Amasten Tranås Västermalm AB och ett flertal dotterbolag inom Koncernen, Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag, Urbano AB, Riki Bygg AB, Sollentuna Sjöstjärnan 2 AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):**

Styrelseledamot för Tvättbjörnen Mercurius AB, Ride Entreprenad AB, Nordanviken Skinnskatteberg AB, SBB Helsingborg 5 AB, SBB VKN 13 i Helsingborg AB, SBB Violen Åstorp AB, SBB Mörrum AB, SBB Ronneby Fastigheter 2 AB, SBB Osbysmeden AB, SBB Carl Krook AB, SBB Olofström AB, SBB Linjalen AB, SBB Ronneby Fastigheter 4 AB, SBB Mjården AB, SBB Hov AB, Drakstaden Essvik AB, Drakstaden Matfors AB, Tvättbjörnen City 1 AB, Tvättbjörnen Matfors AB, Tvättbjörnen Syd AB, Tvättbjörnen City 2 AB, Tvättbjörnen Mitt

AB, Industrisamhället Smålandsstenar AB, Industrisamhället Trelleborg AB, Industrisamhället Lageråsen AB, Centrumhuset i Timrå AB, OH Timrå 4 AB, OH Timrå 2 AB, Tvättbjörnen Kronan Aktiebolag, Tvättbjörnen Hatten AB, Westerlind Fastigheter Bänken 1 AB, STUSAB Fastigheter 2 AB, Amasten Sundsvall Holding 2 AB, Kistaklippans Fastighets AB, Svenska Samhällsfastigheter Bysten AB, Ramnö Smedjekullen AB, Svenska Samhällsfastigheter Brödspaden AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Kronåsen Fastighets 1 AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening, Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening, Rikshem Klintbacken AB, Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Rikshem Solnanord AB, Rikshem Mixum AB, Rikshem Östkalmar AB, Rikshem Kalmarcentrum AB, Rikshem Ollonborren AB, Rikshem Fågeln AB, Rikshem Specialboende AB, Rikshem Planteringen AB, Rikshem Tunåsen AB, Rikshem Helsingborg AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Skräddaren AB, Rikshem Bökupan AB, Rikshem Ormingehus AB, Rikshem Bostäder Östersund AB, Rikshem Amerika AB, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjärebörren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB, Rikshem Bucklan AB, Rikshem Goblet AB, Rikshem Handlanden 3 AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Alma Fålhagen AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Rikshem Hackspettet AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Umeåhus Holding AB, Rikshem Tavlan AB, Rikshem Insjön AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Umeåhus AB, Rikshem Jagten AB, Rikshem Undret AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Rikshem Tuppen AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Malmö Holding AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Gyllebogården AB, Rikshem Ask AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Trä Intressenter AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Bo i Väsby AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Statten AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Wallenstam Bersån AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, Rikshem Sjöfartsmatrosen AB, Rikshem Uven 11 AB, Rikshem Skeppsmatrosen AB, Rikshem Norrholding AB, Rikshem Vaktposten 3 AB, Rikshem Kungsrubinen AB, Rikshem Bostäder Umeå AB, Rikshem Bölevägen AB, Rikshem Lila AB, Uppsala Kvarngården 71:2 AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem Slottsparken AB, Rikshem Gärdet AB,

Rikshem Kronåsen AB, Rikshem Sundet AB, Rikshem Flintan AB, Sidöparken Strängnäs AB, Rikshem Helsingborg Pål Ibb 9 Holding AB, Rikshem Kalmarhöjden 2 AB, Rikshem Kalmarhöjden 1 AB, Rikshem Ljushatten Holding AB, Rikshem Kungsfågeln AB, Rikshem Ragvaldsbo AB, Rikshem Parkering AB, Rikshem Motormannen AB, Edorf AB, Rikshem Grädelby AB, Rikshem JV Holding AB, Rikshem Farsta Holding AB, Rikshem Farsta AB, Rikshem Porslin AB, Rikshem Ösby AB, Sidöparken Holding AB, Rikshem Rickomberga Holding AB, Rikshem Samfast Luleå AB, Rikshem Bostäder Luleå AB, Rikshem Vasen AB, Rikshem Jägaren Holding AB, Rikshem Valsätra Holding AB, Rikshem Solna Utveckling AB, Rikshem Struktur 1 AB, Rikshem Struktur 2 AB, Rikshem Struktur 6 AB, Rikshem Struktur 5 AB, Rikshem Struktur 8 AB, Rikshem Struktur 7 AB, Rikshem Struktur 4 AB, Rikshem Struktur 3 AB, Rikshem Struktur 10 AB, Rikshem Struktur 9 AB, Rikshem Jämtland AB, Rikshem Norrbacka Äng Holding AB, Rikshem Norrbacka Park Holding AB, Rikshem Träden Holding AB, Hallonkullen Fastighets AB, Rikshem Hallonkullen Holding AB, Skogslingonet Fastighets AB, Rikshem Fålhagslunden Holding AB, Rikshem Skogslingonet Holding AB, Rikshem Medicinmannen Holding AB, Rikshem Södermanland AB, Rikshem Akvarell Holding AB, Rikshem Kronåsen Holding AB, Kronåsen Fastighets 2 AB, Rikshem Dörren AB, Besqab Kapellgärdet Fastighets AB, Rikshem Vård Norra AB, Rikshem Vård Södra AB, Rikshem Tullinge AB, Boostad Bostad Sverige AB, Haparandahem AB, Norrköping Vulkangatan Fastigheter AB, Medicinmannen Fastighet 2 AB, Medicinmannen Fastighet 1 AB, Rikshem Fastighetspark AB, Rikshem Norrbacka Park Fastighets AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Dotterbolag i Väsby AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Norrbacka Äng Fastighets AB, Norrbacka Fastighetsäng AB, Fålhagslunden Fastighet 2 AB, Fålhagslunden Fastighet 1 AB, FD Jorden AB, Jorden Solkensparken AB, JF Helsingborg AB, Walltull AB, Broskeppet Sannegård AB, Kanalparken AB, Sidöparken AB, Folkhem Trä AB, JV Tidmätaren AB, Tidmätaren 1 och 2 AB, Tidmätaren Fastighets AB, K-Fast Fredriksdal AB, Gillesvik Sigillbevararen AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Undersippan Persikan AB, Högkullen Sätra AB, Högkullen Akvarell AB, Högkullen Singoalla AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Fastighets AB Sidöstrand, He & Ma Fastigheter i Kalmar AB, Valsätra Galaxen AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Helsingborg Jägaren 9 Fastighets AB, Bergrick Rickomberga AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Helsingborg Pål Ibb 9 Fastighets AB.

Styrelsesuppleant för Farsta Intressenter AB, Farsta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, Adiga Industry AB, Adiga Fastigheter AB.

**Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):**

Ja. För mer information se avsnitt "*Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur*".

## **MALIN ARNBOM**

*Född 1986. Kommunikationsansvarig sedan 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 7 år i fastighetsbranschen, bland annat på Rikshem och på Upplands fastighetsservice AB.

**Övriga nuvarande befattningar:**

-

|                                                                |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</b>               | -                                                                                    |
| <b>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</b> | Ja. För mer information se avsnitt <i>"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"</i> . |

## MAGNUS JÄGRE

*Född 1975. IT- och hållbarhetschef sedan 2018.*

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utbildning:</b>                                             | Data och Systemvetenskap, Stockholms universitet.                                                                                                                                                                   |
| <b>Bakgrund:</b>                                               | Magnus har mer än 20 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. |
| <b>Övriga nuvarande befattningar:</b>                          | -                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</b>               | Revisorssuppleant för Tolvans Förskola ekonomisk förening.                                                                                                                                                          |
| <b>Innehav i Bolaget (inkl. eventuella närståendeinnehav):</b> | Ja. För mer information se avsnitt <i>"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"</i> .                                                                                                                                |

## ELLEN REICHARD

*Född 1980. Affärsutvecklingschef sedan 2018.*

|                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utbildning:</b>                                             | Lantmäterilinjen, Kungliga Tekniska högskolan.                                                                                                                                               |
| <b>Bakgrund:</b>                                               | Ellen har närmast arbetat med projektuthyrning av kommersiella lokaler på Savills. Ellen har över tio års erfarenhet av fastighetsbranschen från bland annat Datscha, Com Hem och NAI Svefa. |
| <b>Övriga nuvarande befattningar:</b>                          | Styrelseledamot för Riki Bygg AB, Storsätra Intressenter AB, Styrelsesuppleant för Real Estate Immersion Aktiebolag.                                                                         |
| <b>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</b>               | Styrelseledamot för Nr 16 Intressenter ekonomisk förening, Huddinge-Rouletten Ekonomisk förening.                                                                                            |
| <b>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</b> | Ja. För mer information se avsnitt <i>"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"</i> .                                                                                                         |

## MIKAEL RÅNES

*Född 1969. Förvaltningschef sedan 2018.*

|                                                                |                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utbildning:</b>                                             | Gymnasieutbildning och yrkesutbildningar inom bygg- och fastighet.                                                                                                                                         |
| <b>Bakgrund:</b>                                               | Mikael Rånes har 30 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. |
| <b>Övriga nuvarande befattningar:</b>                          | Styrelseordförande för Rånes Fastigheter AB, Rånes Management AB och Bohem RF Fastigheter AB.                                                                                                              |
| <b>Tidigare befattningar (senaste fem åren):</b>               | Styrelseordförande för HR-Construction AB.<br>Styrelseledamot för Amasten Skövde Klagstorpsvägen AB, Amasten Skövde Pilvägen AB, Bohem Pilvägen AB, Amasten Skövde Holding AB, Bohem Klagstorpsvägen AB.   |
| <b>Innehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):</b> | Ja. För mer information se avsnitt <i>"Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur"</i> .                                                                                                                       |

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har finansiella intressen i Bolaget genom deras direkta och indirekta ägande i Bolaget. Utöver detta föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm.

### EXTERN REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor sedan 2017 och omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2021 på årsstämman 2020. Mikael Ikonen (född 1963) är huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

### BOLAGSSTYRNING

Amasten Fastighets AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag. För att säkerställa god styrning av Bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägare, styrelse, verkställande direktör och ledning. Till grund för styrningen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktionen, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk som bland annat de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen"). Per dagen för denna Erbjudandehandling förväntar sig Bolaget att inte rapportera någon avvikelse från Koden i kommande bolagsstyrningsrapporter.

### *Bolagsstämma*

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och Bolagets revisor. Till årsstämmans uppgifter hör också bland annat att besluta om fastställande av Bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, besluta om disposition av resultatet och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Årsstämma måste hållas inom sex månader efter räkensapsårets utgång. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

### *Rätt att delta i bolagsstämma*

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

## **Initiativ från aktieägarna**

För att ett ärende med säkerhet ska kunna tas upp i kallelsen till bolagsstämman ska en skriftlig begäran om att få ett ärende behandlat vid bolagsstämman inkomma till styrelsen senast två månader innan stämman.

## **Valberedning**

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Vid årsstämman den 18 maj 2017 fattades beslut om att valberedningen ska bestå av ledamöter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna per den sista bankdagen i september respektive år samt bolagets styrelseordförande. Valberedningens ledamöter ska utse en ordförande för valberedningen. Ordföranden för valberedningen får inte vara ledamot i Bolagets styrelse. Vid årsstämman den 18 maj 2020 beslutades om oförändrade principer för utseende av valberedningen.

Valberedningen inför årsstämman 2021 består av Bo Sandström (ordförande), Lennart Schuss, Johannes Wingborg samt Bengt Kjell.

Valberedningen har till uppgift att inför kommande årsstämma lämna förslag avseende bland annat val av styrelseledamöter och styrelseordförande, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor.

## **Styrelsen**

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör. Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre ledamöter och högst tio ledamöter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av bolagsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen innehåller instruktioner om ansvarsfördelning inom styrelsen samt i förhållande till utskottens och verkställande direktörens arbete. Styrelsen ska vidare tillse att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med av styrelsen fastställd VD-instruktion. Styrelsens ordförande ansvarar för att årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs.

Styrelsen ska hålla sex ordinarie sammanträden per år, samt hålla extra sammanträden när styrelsens ordförande bedömer det motiverat eller när det begärs av en av ledamöterna eller den verkställande direktören.

För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman. För en närmare beskrivning hänvisas till avsnitten ”– Styrelse” och ”– Ledning” ovan.

## **Revisionsutskott- och ersättningsutskott**

I ett aktiebolag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad ska styrelsen ha ett revisionsutskott. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av Bolaget, minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens och utskottet ska utse en av ledamöterna att vara dess ordförande.

Bolagets revisionsutskott består sedan årsstämman 2020 av följande tre medlemmar: Anneli Lindblom (ordförande), Kristina Sawjani och Magnus Bakke. Revisionsutskottet har som uppgift att granska utformningen

av rapporteringen och att säkerställa att risker bevakas och nödvändig rapportering sker på ett tillfredsställande sätt.

Bolaget har även ett ersättningsutskott, som sedan årsstämman 2020 består av följande två medlemmar: Bengt Kjell (ordförande) och Peter Wågström. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsriktlinjer, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktören och för ledande befattningshavare.

### **Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare**

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen, utskotten samt verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

För en närmare beskrivning av verkställande direktör och ledande befattningshavare hänvisas till avsnitten ”– Styrelse”, ”– Ledning och ”– Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare” ovan.

## **ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

### **Ersättning till styrelseledamöter**

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 18 maj 2020 beslutades att arvode ska utgå till Styrelsens ordförande med 415 000 SEK och till övriga av stämman valda ledamöter med 165 000 SEK vardera. Vidare utgår arvode för utskottsarbete i revisionsutskottet med totalt 90 000 SEK att fördela mellan utskottets ledamöter.

### **Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2019**

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till tidigare och nuvarande styrelseledamöter valda av bolagsstämman för räkenskapsåret 2019.

| Namn                      | Styrelsearvode | Förmåner | Pensionskostnad | Summa        |
|---------------------------|----------------|----------|-----------------|--------------|
|                           |                | (TSEK)   |                 |              |
| <b>Styrelseordförande</b> |                |          |                 |              |
| Rikard Backlund .....     | 375            | -        | -               | 375          |
| <b>Styrelseledamöter</b>  |                |          |                 |              |
| Elisabeth Norman.....     | 79             | -        | -               | 79           |
| Ilias Georgiadis .....    | 125            | -        | -               | 125          |
| Jenny Wärmé .....         | 150            | -        | -               | 150          |
| Magnus Bakke .....        | 190            | -        | -               | 190          |
| Peter Wågström.....       | 173            | -        | -               | 173          |
| Jonas Grandér.....        | 88             | -        | -               | 88           |
| Jakob Pettersson.....     | 38             | -        | -               | 38           |
| Bengt Kjell.....          | 38             | -        | -               | 38           |
| Stig Svedberg.....        | 75             | -        | -               | 75           |
| <b>Total .....</b>        | <b>1 331</b>   | <b>-</b> | <b>-</b>        | <b>1 331</b> |

### **Riktlinjer för ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och vice verkställande direktörer**

Ledande befattningshavare ska erbjudas lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde, erfarenhet och prestation.

## **Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare**

Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Den rörliga ersättningen kan maximalt uppgå till 60 procent av fast lön. Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor. Pensionsåldern är 65 år. Vid uppsägning från Bolagets sida gäller en uppsägningstid om högst sex månader. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga tolv månadslöner. Ledande befattningshavare kan efter beslut av bolagsstämman erbjudas incitament i form av teckningsoptioner. Om särskilda skäl föreligger ska styrelsen kunna frångå dessa riktlinjer.

Det finns inga övriga avtal med styrelsemedlemmar, ledande befattningshavare eller medlemmar av kontrollorgan som ålägger Bolaget ytterligare åtaganden avseende pensioner eller förmåner efter det att deras uppdrag avslutats. Inga upplupna belopp finns och inga avsättningar har gjorts för pensioner eller andra förmåner för tiden efter att uppdraget har avslutats.

Styrelsen föreslår riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för beslut av årsstämman.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2019.

| Namn                                     | Grundlön     | Förmåner   | Pensionskostnad | Summa        |
|------------------------------------------|--------------|------------|-----------------|--------------|
|                                          |              | (TSEK)     |                 |              |
| Jan-Erik Höjvall, verkställande direktör | 1 819        | -          | 540             | 2 359        |
| Övriga ledande befattningshavare (5 st.) | 4 734        | 152        | 1 265           | 6 150        |
| <b>Summa</b> .....                       | <b>6 553</b> | <b>152</b> | <b>1 805</b>    | <b>8 509</b> |

## **Incitamentsprogram**

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet ”*Aktier och aktiekapital – Teckningsoptioner och konvertibler – Incitamentsprogram*”.

## **INTERN KONTROLL**

Bolagets interna kontrollstruktur tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören vilken kommer till uttryck i styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheternas ledningsorgan som i styrelsen. Revisionsutskottet har som uppgift att granska utformningen av rapporteringen och att säkerställa att risker bevakas och nödvändig rapportering sker på ett tillfredsställande sätt. Med hänsyn till Bolagets storlek, intern rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det inte finns något behov av att inrätta en särskild intern revisionsfunktion.

## **Revision**

Bolagets årsredovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning granskas i enlighet med aktiebolagslagen av Bolagets revisor. Granskningen utmynnar dels i en rapportering till styrelsen, dels i en revisionsberättelse som avges till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha minst en revisor och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”– *Extern revisor*” ovan.

Under räkenskapsåret 2019 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 2 MSEK.

# AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

## AKTIEINFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får Bolagets aktiekapital inte understiga 215 000 000 SEK och inte överstiga 860 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 215 000 000 och inte överstiga 860 000 000. Per dagen för denna Erbjudandehandling har Bolaget emitterat totalt 631 387 959 aktier, fördelat på 630 587 959 stamaktier samt 800 000 preferensaktier. Aktiekapitalet uppgår till totalt 631 387 959 SEK.

Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolagets stamaktier och preferensaktier, vilka är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier, är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, eller ett erbjudande till följd av inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Euroclear Sweden är kontoförande institut. ISIN-koden för Bolagets stamaktie är SE0005034550 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0005933322.

## VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

### *Antal aktier, aktieslag och företrädesrätt m.m.*

Antalet aktier i Bolaget skall uppgå till lägst 215 000 000 stycken och högst 860 000 000 stycken.

Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Varje stamaktie skall ha ett röstvärde om en (1) röst och varje preferensaktie skall ha ett röstvärde om en tiondel (1/10) röst.

Beslutar Bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier och preferensaktier, skall ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier eller preferensaktier, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om Bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

### *Vinstutdelning*

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem (5) SEK per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) SEK.

Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) SEK per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag, eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med ovan, eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) SEK per preferensaktie, skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) SEK och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("**Innestående Belopp**"). Innestående Belopp per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

### *Inlösen*

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt upp skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas.

Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet skall vara 350 SEK per preferensaktie plus det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

### *Bolagets upplösning*

Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie beräknat som summan av 300 SEK samt det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

### *Information avseende budplikt och inlösen av minoritetsaktier*

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudande på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad ("**Målbolaget**"), och genom förvärv av aktier i Målbolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i bolaget är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). En aktieägare som själv eller genom dotterbolag äger mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget lösa in återstående aktier. Den vars aktier kan lösas in har rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Den formella processen för inlösen av minoritetsaktier är reglerat i aktiebolagslagen.

## INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 7 december 2018 beslutades att genomföra Konvertibelsprogram 2018/2022 för anställda genom utgivande av ett konvertibelt lån om sammanlagt nominellt högst 12 MSEK omfattande högst 240 stycken konvertibler à 50 000 SEK styck. Syftet med detta incitamentsprogram var att skapa ett gemensamt intresse för Bolagets aktieägare och dess anställda att arbeta och verka för att Amasten når bästa möjliga affärs- och värdemässiga utveckling. Emissionen riktade sig till samtliga anställda i Amasten-koncernen förutom de som ingick i Koncernens ledningsgrupp. Konvertering av konvertibler till stamaktier till konverteringskursen 6,3 SEK per aktie kan äga rum varje år fram till och med år 2022 under konverteringsperioden 20 november fram till och med den 10 december. Konvertiblerna löper med en fast årlig ränta om 4,5 procent. Per dagen för denna Erbjudandehandling finns det 228 utestående konvertibler. Vid full konvertering av dessa konvertibler till stamaktier kommer Bolagets aktiekapital att öka med 11 904 762 SEK. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Bolagets befintliga aktieägare om cirka 1,9 procent av aktierna och cirka 1,9 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

Utöver ovan finns det inte några aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget per dagen för denna Erbjudandehandling.

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den 1 januari 2017 till och med dagen för denna Erbjudandehandling.

| Tidpunkt                 | Händelse                                       | Förändring antal stamaktier | Totalt antal stamaktier | Totalt antal pref. aktier | Totalt antal aktier | Förändring i aktiekapitalet (SEK) | Aktiekapital (SEK) |
|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 2017-12-11               | Apportemission <sup>1</sup>                    | 4 925 000                   | 154 384 005             | 800 000                   | 155 184 005         | 4 925 000                         | 155 184 005        |
| 2018-09-20               | Kvittningsemission <sup>2</sup>                | 5 000 000                   | 159 384 005             | 800 000                   | 160 184 005         | 5 000 000                         | 160 184 005        |
| 2018-10-15               | Kvittningsemission <sup>3</sup>                | 15 500 000                  | 174 884 005             | 800 000                   | 175 684 005         | 15 500 000                        | 175 684 005        |
| 2018-12-28               | Kvittningsemission <sup>4</sup>                | 2 000 000                   | 176 884 005             | 800 000                   | 177 684 005         | 2 000 000                         | 177 684 005        |
| 2019-04-24               | Nyemission                                     | 41 666 666                  | 218 550 671             | 800 000                   | 219 350 671         | 41 666 666                        | 219 350 671        |
| 2019-06-05               | Kvittningsemission <sup>5</sup>                | 1 300 000                   | 219 850 671             | 800 000                   | 220 650 671         | 1 300 000                         | 220 650 671        |
| 2019-07-04               | Kvittningsemission <sup>6</sup>                | 190 000 000                 | 409 850 671             | 800 000                   | 410 650 671         | 190 000 000                       | 410 650 671        |
| 2019-07-04               | Kvittningsemission <sup>7</sup>                | 20 000 000                  | 429 850 671             | 800 000                   | 430 650 671         | 20 000 000                        | 430 650 671        |
| 2019-11-26               | Kvittningsemission <sup>8</sup>                | 6 133 332                   | 435 984 003             | 800 000                   | 436 784 003         | 6 133 332                         | 436 784 003        |
| 2019-12-20               | Kvittningsemission <sup>9</sup>                | 20 043 367                  | 456 027 370             | 800 000                   | 456 827 370         | 20 043 367                        | 456 827 370        |
| 2020-03-19               | Uthytte av konvertibler <sup>10</sup>          | 95 238                      | 456 122 608             | 800 000                   | 456 922 608         | 95 238                            | 456 922 608        |
| 2020-05-18               | Nyemission                                     | 90 000 000                  | 546 122 608             | 800 000                   | 546 922 608         | 90 000 000                        | 546 922 608        |
| 2020-09-14               | Nyemission                                     | 68 493 151                  | 614 615 759             | 800 000                   | 615 415 759         | 68 493 151                        | 615 415 759        |
| 2020-10-05               | Kvittningsemission <sup>11</sup>               | 972 200                     | 615 587 959             | 800 000                   | 616 387 959         | 972 200                           | 616 387 959        |
| 2020-11-05               | Utnyttjande av teckningsoptioner <sup>12</sup> | 15 000 000                  | 630 587 959             | 800 000                   | 631 387 959         | 15 000 000                        | 631 387 959        |
| 2020-12-14 <sup>13</sup> | Apportemission <sup>14</sup>                   | 49 774 575                  | 680 362 534             | 800 000                   | 681 162 534         | 49 774 575                        | 681 162 534        |

<sup>1</sup> Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 19 700 000 SEK, motsvarande 4,00 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>2</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 20 000 000 SEK motsvarande 4,00 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>3</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 62 000 000 SEK motsvarande 4,00 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>4</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 10 500 000 SEK motsvarande 5,25 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>5</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7 475 000 SEK motsvarande 5,75 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>6</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 978 500 000 SEK motsvarande 5,15 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>7</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 103 000 000 SEK motsvarande 5,15 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>8</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 32 200 000 SEK motsvarande 5,25 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>9</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 158 342 605 SEK motsvarande cirka 7,90 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>10</sup> Tolv konvertibler à 50 000 SEK styck konverterades till stamaktier till konverteringskursen 6,3 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>11</sup> Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7 272 056 SEK motsvarande 7,48 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>12</sup> 15 000 000 teckningsoptioner utnyttjades för att teckna 15 000 000 stamaktier till teckningskursen 5,25 SEK per stamaktie i Bolaget.

<sup>13</sup> Uppskattat datum för registrering hos Bolagsverket.

<sup>14</sup> Apportemission av vederlagsaktier, stamaktier i Bolaget, till aktieägare i SSM som en del av Erbjudandet. För mer information hänvisas till avsnittet

"Erbjudandet" och "Utspädning m.m." nedan.

## Erbjudandet

Amasten erbjuder aktieägarna i SSM att förvärva samtliga aktier i SSM. Amasten äger för närvarande cirka 29,6 procent av aktierna och rösterna i SSM. Samtliga aktieägare i SSM erbjuds 1,20 stamaktier i Amasten för varje (1) aktie i SSM. Erbjudandet värderar samtliga 58 878 813 aktier i SSM till cirka 568 MSEK baserat på stängningskursen för Amastens stamaktie på Nasdaq First North Premier den 13 oktober 2020. Exklusive Amastens nuvarande innehav om 17 400 000 aktier uppgår budvärdet till cirka 400 MSEK, motsvarande 8,04 SEK per stamaktie i Amasten. Om SSM skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

## Utspädning m.m.

Vid full anslutning i Erbjudandet innebär Erbjudandet en utspädningseffekt om cirka 7,3 procent av aktierna och cirka 7,3 procent av rösterna i Bolaget genom en nyemission av högst 49 774 575 stamaktier.

För undvikande av missförstånd kommer nuvarande aktieägare i SSM som accepterar Erbjudandet, och förutsatt full anslutning i Erbjudandet, att erhålla ett aggregerat ägande om cirka 7,3 procent av aktierna och cirka 7,3 procent av rösterna i det Sammanslagna Bolaget.

För en beskrivning av Bolagets ägarstruktur efter Erbjudandets fullföljande hänvisas till avsnitt ”Ägarstruktur” nedan.

## ÄGARSTRUKTUR

Såvitt Bolaget känner till (i) har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för denna Erbjudandehandling, eller (ii) förväntas följande personer, efter Erbjudandets fullföljande, inneha, direkt eller indirekt, fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget, förutsatt att samtliga aktieägare i SSM väljer att acceptera Erbjudandet.

Vidare, såvitt Bolaget känner till (i) har följande styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive eventuellt närståendeinnehav, ett direkt eller indirekt innehav i Bolaget per dagen för denna Erbjudandehandling, eller (ii) förväntas följande styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive eventuellt närståendeinnehav, efter Erbjudandets fullföljande inneha, direkt eller indirekt, ett innehav i Bolaget, förutsatt att samtliga aktieägare i SSM väljer att acceptera Erbjudandet.

(i) Per dagen för denna Erbjudandehandling.

| Aktieägare                                                                                                                                     | Aktier             |                 | Procent        |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                                | Stamaktier         | Preferensaktier | av aktierna    | av rösterna    |
| <b>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna (direkt eller indirekt, inklusive eventuellt närståendeinnehav)</b> |                    |                 |                |                |
| ICA-handlarnas Förbund Finans AB.....                                                                                                          | 240 900 000        | –               | 38,15%         | 38,20%         |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)                                                                                                     | 85 118 263         | –               | 13,48%         | 13,50%         |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning .....                                                                                                         | 59 910 430         | –               | 9,49%          | 9,50%          |
| Eiendomsspar AS.....                                                                                                                           | 44 300 000         | –               | 7,02%          | 7,02%          |
| <b>Styrelseledamöters och ledningens innehav (direkt eller indirekt, inklusive eventuellt närståendeinnehav)</b>                               |                    |                 |                |                |
| Bengt Kjell .....                                                                                                                              | 10 000 000         | 1 500           | 1,58%          | 1,59%          |
| Peter Wågström .....                                                                                                                           | 700 000            | –               | 0,11%          | 0,11%          |
| Magnus Bakke .....                                                                                                                             | 506 290            | –               | 0,08%          | 0,08%          |
| Jakob Pettersson .....                                                                                                                         | –                  | –               | 0,00%          | 0,00%          |
| Anneli Lindblom .....                                                                                                                          | –                  | –               | 0,00%          | 0,00%          |
| Kristina Sawjani .....                                                                                                                         | 15 658             | –               | 0,00%          | 0,00%          |
| Jan-Erik Höjvall .....                                                                                                                         | 2 334 274          | 12 859          | 0,37%          | 0,37%          |
| Hans Ragnarsson .....                                                                                                                          | 234 000            | –               | 0,04%          | 0,04%          |
| Ellen Reichard .....                                                                                                                           | 375 000            | –               | 0,06%          | 0,06%          |
| Magnus Jägre .....                                                                                                                             | 248 135            | –               | 0,04%          | 0,04%          |
| Malin Arnborn .....                                                                                                                            | 23 000             | –               | 0,00%          | 0,00%          |
| Mikael Rånes .....                                                                                                                             | 1 953 742          | –               | 0,31%          | 0,31%          |
| Övriga innehavare .....                                                                                                                        | 183 969 167        | 785 641         | 29,26%         | 29,18%         |
| <b>Totalt .....</b>                                                                                                                            | <b>630 587 959</b> | <b>800 000</b>  | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

(ii) Efter Erbjudandets fullföljande, förutsatt att samtliga aktieägare i SSM väljer att acceptera Erbjudandet.

| Aktieägare                                                                                                       | Aktier             |                 | Procent           |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|
|                                                                                                                  | Stamaktier         | Preferensaktier | av aktiekapitalet | av rösterna    |
| <b>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna</b>                                   |                    |                 |                   |                |
| ICA-handlarnas Förbund Finans AB .....                                                                           | 240 900 000        | –               | 35,37%            | 35,40%         |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) .....                                                                 | 105 998 263        | –               | 15,56%            | 15,58%         |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning .....                                                                           | 66 840 436         | –               | 9,81%             | 9,82%          |
| Eiendomsspar AS .....                                                                                            | 44 300 000         | –               | 6,50%             | 6,51%          |
| <b>Styrelseledamöters och ledningens innehav (direkt eller indirekt, inklusive eventuellt närståendeinnehav)</b> |                    |                 |                   |                |
| Bengt Kjell .....                                                                                                | 10 000 000         | 1 500           | 1,47%             | 1,47%          |
| Peter Wågström .....                                                                                             | 700 000            | –               | 0,10%             | 0,10%          |
| Magnus Bakke .....                                                                                               | 506 290            | –               | 0,07%             | 0,07%          |
| Jakob Pettersson .....                                                                                           | –                  | –               | 0,00%             | 0,00%          |
| Anneli Lindblom .....                                                                                            | –                  | –               | 0,00%             | 0,00%          |
| Kristina Sawjani .....                                                                                           | 15 658             | –               | 0,00%             | 0,00%          |
| Jan-Erik Højvall .....                                                                                           | 2 334 274          | 12 859          | 0,34%             | 0,34%          |
| Hans Ragnarsson .....                                                                                            | 234 000            | –               | 0,03%             | 0,03%          |
| Ellen Reichard .....                                                                                             | 375 000            | –               | 0,06%             | 0,06%          |
| Magnus Jägre .....                                                                                               | 248 135            | –               | 0,04%             | 0,04%          |
| Malin Arnborn .....                                                                                              | 23 000             | –               | 0,00%             | 0,00%          |
| Mikael Rånes .....                                                                                               | 1 953 742          | –               | 0,29%             | 0,29%          |
| Övriga innehavare .....                                                                                          | 205 933 736        | 785 641         | 30,35%            | 30,28%         |
| <b>Totalt .....</b>                                                                                              | <b>680 362 534</b> | <b>800 000</b>  | <b>100,00%</b>    | <b>100,00%</b> |

## EMISSIONSBEMYNDIGANDE

Årsstämman den 18 maj 2020 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier, mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller eljest med villkor inom ramen för Bolagets angivna aktiekapital.

Bolagets aktiekapital och antal aktier får med stöd av bemyndigandet sammanlagt högst ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom bolagsordningens gränser.

Styrelsen ska kunna fatta beslut om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Syftet med bemyndigandet är att öka Bolagets finansiella flexibilitet och styrelsens handlingsutrymme. Beslutar styrelsen om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet vara att möjliggöra extern kapitalanskaffning för finansiering av Bolagets verksamhet eller förvärv av andra företag och verksamheter.

## UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

### Utdelningspolicy

Styrelsen ska årligen pröva möjligheten till vinstutdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Amastens verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expensionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra faktorer.

### Beslutad utdelning under räkenskapsåret 2020

Vid årsstämman den 18 maj 2020 fattades beslut om vinstutdelning för preferensaktier med ett belopp om fem (5) SEK per preferensaktie och kvartal, dock högst 20 SEK, för tiden intill nästa årsstämma. Ordinarie avstämningsdagar för utdelning är 10 juli 2020, 10 oktober 2020, 10 januari 2021 och 10 april 2021 (under förutsättning att dessa datum inträffar före årsstämman 2021). Beslutet är villkorat av att styrelsen i samband med varje kvartalsutbetalning bedömer att utdelningen är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen. Beslutet omfattade ingen utdelning för stamaktier.

Se även avsnittet “Riskfaktorer – Risker relaterade till aktierna – Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer”.

### ***Beslutad utdelning under de tre senaste räkenskapsåren***

Under räkenskapsåret 2019 lämnades utdelning till preferensaktieägarna om 16 MSEK. Utdelningen till preferensaktieägare skedde i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebar en årlig utdelning om 20,00 SEK per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 SEK. Ingen aktieutdelning lämnades för stamaktierna.

Under räkenskapsåret 2018 lämnades utdelning till preferensaktieägarna om 16 MSEK. Utdelningen till preferensaktieägare skedde i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebar en årlig utdelning om 20,00 SEK per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 SEK. Ingen aktieutdelning lämnades för stamaktierna.

Under räkenskapsåret 2017 lämnades utdelning till preferensaktieägarna om 16 MSEK. Utdelningen till preferensaktieägare skedde i enlighet med bolagsordningens bestämmelser vilket innebar en årlig utdelning om 20,00 SEK per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 SEK. Ingen aktieutdelning lämnades för stamaktierna.

# BOLAGSORDNING

Bolagsordningen har antagits på bolagsstämman den 16 maj 2019.

## § 1 FIRMA

Bolagets firma är Amasten Fastighets AB (publ).

## § 2 SÄTE

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

Bolagsstämman skall kunna hållas i Stockholm eller Malmö.

## § 3 VERKSAMHET

Bolaget skall direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förädla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

## § 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 215 000 000 kronor och högst 860 000 000 kronor.

## § 5 ANTAL AKTIER, AKTIESLAG OCH FÖRETRÄDESRÄTT M.M.

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 215 000 000 stycken och högst 860 000 000 stycken.

Aktier kan utges i två serier, stamaktier av serie A och preferensaktier av serie B. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Varje aktie av serie A skall ha ett röstvärde om en (1) röst och varje aktie av serie B skall ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst.

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier och preferensaktier, skall ägare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier eller preferensaktier, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## § 6 VINSTUTDELNING

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst tjugo (20) kronor.

Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. Om sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag, eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med ovan, eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) kronor per preferensaktie, skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

## § 7 INLÖSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas skall ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt upp skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet skall vara trehundrafemtio (350) kronor per preferensaktie plus det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre (3) månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

## § 8 BOLAGETS UPPLÖSNING

Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie beräknat som summan av trehundra (300) kronor samt det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

## § 9 STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio ledamöter.

## § 10 REVISOR

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en till två revisorer med högst två suppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag.

## **§ 11 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA**

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

## **§ 12 DELTAGANDE VID BOLAGSSTÄMMA**

Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före bolagsstämman, dels göra anmälan till bolaget senast kl. 13.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

## **§ 13 ORDFÖRANDE VID BOLAGSSTÄMMA**

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar och leder förhandlingarna till dess ordförande valts.

## **§ 14 MÖJLIGHET ATT FÖLJA FÖRHANDLING VID BOLAGSSTÄMMA**

Styrelsen äger beslut att den som inte är aktieägare ska, på de villkor som styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid bolagsstämma.

## **§ 15 DAGORDNING ÅRSSTÄMMA**

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- Val av ordförande vid stämman.
- Upprättande och godkännande av röstlängd.
- Val av en eller två justeringsmän.
- Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- Godkännande av dagordning.
- Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
- Beslut
  - om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
  - om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
- Bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter.
- Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer.
- Val av styrelseledamöter samt revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter.
- Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

## **§ 16 RÄKENSKAPSÅR**

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari – 31 december.

## **§ 17 AVSTÄMNINGSDAG**

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

## LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

### GODKÄNNANDE FRÅN FINANSINSPEKTIONEN

Denna Erbjudandehandling har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. LUA och 2 a kap. LHF. Finansinspektionen har efter granskning enligt 2 kap. 5 § kompletteringslagen inte funnit skäl att besluta att ett prospekt ska upprättas. Registreringen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

### ALLMÄN BOLAGSINFORMATION

Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, bildat i Sverige enligt svensk rätt den 25 november 1999 och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 213800QBPS3L89U9TZ44.

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt och indirekt ägda dotterbolag, och Bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Nedanstående diagram illustrerar de viktigaste dotterbolagen inom Koncernen per den 30 juni 2020. Samtliga dessa är etablerade i Sverige och direkt helägda av Amasten Fastighets AB (publ).

|                           | Organisationsnummer | Säte        | Antal andelar | Andel, % |
|---------------------------|---------------------|-------------|---------------|----------|
| Amasten Bostäder AB ..... | 556902-4598         | Helsingborg | 1 000         | 100%     |
| Amasten Ledning AB.....   | 559124-9015         | Stockholm   | 50 000        | 100%     |
| Riki Bygg AB.....         | 556854-8167         | Stockholm   | 500           | 100%     |
| Urbano AB .....           | 556720-3608         | Stockholm   | 1 000         | 100%     |

### RÖRELSEKAPITAL

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för den kommande tolv månadersperioden uppgår till cirka 809 MSEK. Rörelsekapitalbehov avser i detta sammanhang likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. För att kunna möta betalningsförpliktelserna under den kommande tolv månadersperioden krävs refinansiering av de lån om sammanlagt cirka 974 MSEK som förfaller till betalning i maj-juni 2021. Bolaget förväntar sig att sådan refinansiering kommer att kunna erhållas, samt på jämförbara villkor med nuvarande lån. Om de förväntade refinansieringarna inte kan genomföras kommer Amasten behöva söka alternativ finansiering, såsom genom emissioner eller annan bankfinansiering, för att säkerställa Bolagets finansiella ställning.

### VÄSENTLIGA AVTAL

Per dagen för denna Erbjudandehandling finns det inga enskilda avtal av större betydelse som Amasten eller dess dotterbolag har ingått eller förlängt utanför den löpande affärsverksamheten under de senaste två åren eller avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Koncernen.

Koncernen genomför dock löpande ett stort antal förvärv och överlåtelser, främst av fastighetsägande företag och fastigheter. I förvärvsavtalen lämnar säljaren normalt tidsbegränsade garantier gällande fastigheten och det förvärvade företaget. När Koncernens dotterbolag säljer fastigheter eller företag kan köparen göra garantianspråk gällande vid eventuell skada som uppstår. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Koncernen och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen. Se även avsnitten ”Riskfaktorer – Risker relaterade till Koncernens verksamhet – Koncernens verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas” och ”Riskfaktorer – Risker relaterade till Koncernens verksamhet – Koncernen är exponerad för risken att inte kunna sälja en viss del av det totala fastighetsbeståndet på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget”.

### IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Amasten är inte beroende av patent, licenser eller några andra immateriella rättigheter.

## FÖRSÄKRING

Koncernen har tecknat försäkring för risker knutna till dess fastigheter och andra verksamhetsaspekter, däribland maskiner, förvaltning och service, miljöansvar för byggare, hyresförluster, legala kostnader och ansvar för VD och styrelseledamöter och investeringar. Koncernen anser att försäkringarna, inklusive maximala försäkringsbelopp, undantag och begränsningar gällande ansvar och villkor för försäkringarna, stämmer överens med de försäkringar som andra företag inom samma bransch har och att de är lämpliga för Koncernens verksamhet. Det finns dock inga garantier för att Koncernen inte kommer att ådra sig några förluster eller utsättas för anspråk som överskrider försäkringarnas omfattning.

## RÄTTSLIGA FÖRFARANDE

Koncernen blir, från tid till annan involverad i tvister, föremål för anspråk och negativa myndighetsbeslut som en del av den löpande verksamheten. Under de senaste tolv månaderna har Koncernen inte varit inblandad i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive pågående eller eventuella framtida förfaranden som Koncernen känner till), som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Koncernen har inte kännedom om några fakta eller omständigheter som skulle kunna förväntas leda till att några väsentliga anspråk görs gällande gentemot Koncernen inom en överskådlig framtid. Se även avsnittet *”Riskfaktorer – Risker relaterade till legala, regulatoriska och bolagsstyrningsfrågor – Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden”*.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Förutom det som återges i not 27 i de Reviderade Årsredovisningarna och under ”Händelser och övriga upplysningar” i delårsrapporten för den sexmånadersperiod som avslutades 30 juni 2020 har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under den sexmånadersperiod som avslutades 30 juni 2020, eller de räkenskapsår som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017 fram till datumet för denna Erbjudandehandling.

## VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av de Oberoende Värderarna. De Oberoende Värderarna har godkänt att värderingsintygen publiceras i denna Erbjudandehandling och ingen av de Oberoende Värderarna har, så vitt Bolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

## RÅDGIVARES INTRESSEN

Amasten har anlitat ABG Sundal Collier och Swedbank som finansiella rådgivare samt Vinge som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Erbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

## KOSTNADER MED ANLEDNING AV ERBJUDANDET

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 15 MSEK.

## HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av (i) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017, inklusive revisionsberättelser, (iii) delårsrapport för Bolaget avseende den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, (iv) Värderingsintygen och (v) denna Erbjudandehandling, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstider på Bolagets huvudkontor, beläget på Nybrogatan 12, 114 39 Stockholm. Dessa handlingar, med undantag för registreringsbevis, årsredovisningarna för Bolagets dotterbolag och Värderingsintygen, finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, [www.amasten.se](http://www.amasten.se). Informationen på Amastens webbplats ingår inte i Erbjudandehandlingen såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

## RELEVANTA REGELVERK FÖR KONCERNENS VERKSAMHET

Koncernens verksamhet präglas i hög utsträckning av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Koncernen måste efterleva kraven i ett antal svenska koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. Verksamheten regleras bland annat av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Koncernen är även föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Vad avser skatterättsliga frågor hanteras dessa av Koncernen genom tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning samt andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket.

Verksamheten präglas även av extern reglering avseende bolagsstyrning, exempelvis genom aktiebolagslagen (2005:551), Kodex och de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier. För mer information om dessa regelverk och hur Bolaget tillämpar dessa, se avsnittet ”*Bolagsstyrning – Bolagsstyrning*”

## MILJÖFAKTORER SOM KAN PÅVERKA ANVÄNDNINGEN AV KONCERNENS FASTIGHETER

Det finns flera miljöfaktorer som kan påverka användningen av Koncernens fastigheter. Enligt gällande miljölagstiftning i Sverige har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan en eventuell förvärvare av fastigheten, som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, kan Koncernen åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet.

## VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Amasten. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

## INFORMATION OM SSM

Nedanstående är en sammanfattande beskrivning av SSM. Informationen som anges i denna beskrivning är, om inget annat anges, hämtad från offentligt tillgänglig information, främst från SSM:s årsredovisning för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019, 2018 och 2017, delårsrapporterna för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 och 2019 samt från SSM:s hemsida.

### VERKSAMHET

#### *Verksamhetsbeskrivning*

SSM är en ledande bostadsutvecklare verksam i Stockholmsregionen. Visionen är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt. SSM är en renodlad bostadsutvecklare noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2017. Koncernen är verksam inom Storstockholmsregionen och är väl positionerad med en tydlig fokusering på ett ytsmart och prisvärt boende i flerfamiljshus belägna i urbana områden med närhet till spårbunden kollektivtrafik i Stockholms närförorter. SSM har under nära 25 år i branschen deltagit i utvecklingen av flera attraktiva bostadsområden i regionen såsom vid Telefonplan och Fruängen. Projekten har varierat i storlek och komplexitet.

Målgruppen – morgondagens urbaniter – är mellan 20 – 44 år och omfattar hushåll med en till två personer. Målgruppen motsvarar en betydande andel av Storstockholms närmare 2,4 miljoner invånare. Inom målgruppen finns det två framträdande undergrupper i form av förstagångsköpare samt hushåll som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Utmärkande för målgruppen är att individerna inte vill lägga allt för stor andel av sin disponibla inkomst på sitt boende, utan vill ha pengar över till annat. Därav SSM:s kundlöfte ”Bo Mindre. Lev Större.”

#### *Vision*

För en bostadsmarknad med plats för många fler människor.

#### *Mission*

Utveckla och erbjuda smarta och prisvärda boenden i flerfamiljshus med närhet till spårbunden kommunikation i Storstockholms urbana närförorter till målgruppen morgondagens urbaniter.

#### *Affärsidé*

Utifrån kundernas behov förvärva, utveckla och producera bostäder för morgondagens urbaniter.

#### *Kundlöfte*

Bo Mindre. Lev Större.

### FINANSIELL ÖVERSIKT I SAMMANDRAG

Nedanstående information avseende SSM är hämtad från årsredovisningarna för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019 och 2018 samt från delårsrapporterna för de sexmånadersperioder som avslutades 30 juni 2020 och 2019. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2019 och 2018 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana som de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Informationen i delårsrapporterna för de sexmånadersperioder som avslutades 30 juni 2020 och 2019 har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Delårsrapporterna har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

| (MSEK)                                              | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |              | För helåren som avslutades den 31 december |                    |              |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                                     | 2020                                                     | 2019         | 2019                                       | 2018               | 2017         |
|                                                     | <i>(oreviderat)</i>                                      |              |                                            | <i>(reviderat)</i> |              |
| Nettoomsättning .....                               | 54,6                                                     | 20,4         | 212,3                                      | 652,5              | 753,8        |
| Kostnad för produktion och förvaltning .....        | -44,5                                                    | -15,4        | -391,9                                     | -620,4             | -635,6       |
| <b>Bruttoresultat</b> .....                         | <b>10,1</b>                                              | <b>5,0</b>   | <b>-179,5</b>                              | <b>32,0</b>        | <b>118,2</b> |
| Försäljnings- och administrationskostnader .....    | -19,1                                                    | -17,2        | -68,8                                      | -51,4              | -73,8        |
| Resultatandel i joint ventures .....                | -1,5                                                     | -14,2        | -33,0                                      | 64,3               | 36,6         |
| Övrig rörelseintäkt .....                           | 13,6                                                     | -            | -134,2                                     | 6,9                | 145,6        |
| <b>Rörelseresultat</b> .....                        | <b>3,0</b>                                               | <b>-26,3</b> | <b>-415,5</b>                              | <b>51,8</b>        | <b>226,7</b> |
| Finansiella intäkter .....                          | 7,6                                                      | 11,0         | 19,4                                       | 12,2               | 6,4          |
| Finansiella kostnader .....                         | -8,8                                                     | -10,1        | -53,2                                      | -42,5              | -44,2        |
| <b>Finansiella poster netto</b> .....               | <b>-1,2</b>                                              | <b>0,9</b>   | <b>-33,8</b>                               | <b>-30,3</b>       | <b>-37,9</b> |
| <b>Resultat före skatt</b> .....                    | <b>1,8</b>                                               | <b>-25,4</b> | <b>-449,3</b>                              | <b>21,4</b>        | <b>188,8</b> |
| Inkomstskatt .....                                  | -0,0                                                     | -0,1         | 1,8                                        | -6,2               | -0,1         |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b> .....                     | <b>1,8</b>                                               | <b>-25,5</b> | <b>-447,5</b>                              | <b>15,3</b>        | <b>188,7</b> |
| <i>Resultat hänförligt till</i>                     |                                                          |              |                                            |                    |              |
| Moderbolagets aktieägare .....                      | 1,8                                                      | -25,5        | -447,5                                     | 15,3               | 188,7        |
| Innehav utan bestämmande inflytande .....           | -0,0                                                     | -0,0         | -0,0                                       | 0,0                | 0,0          |
|                                                     | <b>1,8</b>                                               | <b>-25,5</b> | <b>-447,5</b>                              | <b>15,3</b>        | <b>188,7</b> |
| Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK) | 0,03                                                     | -0,65        | -11,40                                     | 0,39               | 5,12         |
| Antal aktier vid periodens slut .....               | 58 878 813                                               | 39 252 542   | 39 252 542                                 | 39 252 542         | 39 252 542   |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden .....    | 55 759 206                                               | 39 252 542   | 39 252 542                                 | 39 252 542         | 36 820 223   |

## Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammanfattning

| (MSEK)                                               | Per den 30 juni     |              | Per den 31 december |                    |              |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------------|--------------|
|                                                      | 2020                | 2019         | 2019                | 2018               | 2017         |
|                                                      | <i>(oreviderat)</i> |              |                     | <i>(reviderat)</i> |              |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                    |                     |              |                     |                    |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                         |                     |              |                     |                    |              |
| <i>Immateriella tillgångar</i>                       |                     |              |                     |                    |              |
| Dataprogram .....                                    | 2,0                 | 3,7          | 2,6                 | 2,9                | 0,9          |
| <b>Summa immateriella tillgångar</b> .....           | <b>2,0</b>          | <b>3,7</b>   | <b>2,6</b>          | <b>2,9</b>         | <b>0,9</b>   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>              |                     |              |                     |                    |              |
| Maskiner och inventarier .....                       | 0,1                 | 0,2          | 0,2                 | 0,3                | 0,5          |
| Nyttjanderätter .....                                | 27,9                | 41,8         | 30,2                | -                  | -            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> .....  | <b>28,0</b>         | <b>42,0</b>  | <b>30,4</b>         | <b>0,3</b>         | <b>0,5</b>   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>             |                     |              |                     |                    |              |
| Innehav i joint ventures .....                       | 167,0               | 167,1        | 130,6               | 140,3              | 81,3         |
| Fordringar hos joint ventures .....                  | 141,2               | 273,3        | 129,3               | 253,5              | 212,5        |
| Övriga långfristiga fordringar .....                 | 107,9               | 91,4         | 82,4                | 102,0              | 88,0         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> ..... | <b>416,2</b>        | <b>531,8</b> | <b>342,3</b>        | <b>495,8</b>       | <b>381,7</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> .....             | <b>446,2</b>        | <b>577,6</b> | <b>375,3</b>        | <b>499,0</b>       | <b>383,1</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                         |                     |              |                     |                    |              |
| <i>Varulager</i>                                     |                     |              |                     |                    |              |
| Projektfastigheter .....                             | 332,2               | 507,6        | 313,8               | 467,0              | 675,7        |
| Färdigställda bostäder .....                         | 5,9                 | 2,8          | 2,8                 | -                  | 31,1         |
| <b>Summa varulager</b> .....                         | <b>338,1</b>        | <b>510,3</b> | <b>316,6</b>        | <b>467,0</b>       | <b>706,9</b> |
| <i>Övriga omsättningstillgångar</i>                  |                     |              |                     |                    |              |
| Kundfordringar .....                                 | 21,5                | 44,8         | 16,4                | 42,3               | 19,3         |
| Upparbetade ej fakturerade intäkter .....            | -                   | 5,4          | 0,4                 | 1,0                | -            |
| Fordringar hos joint ventures .....                  | 26,5                | 14,4         | 19,1                | 16,9               | 153,6        |
| Skattefordringar .....                               | 1,6                 | 1,3          | 0,9                 | 1,0                | 0,5          |

|                                                    |              |                |              |                |                |
|----------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Övriga fordringar .....                            | 4,7          | 12,6           | 47,3         | 32,7           | 35,8           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ..... | 2,2          | 2,8            | 8,5          | 9,6            | 8,7            |
| Likvida medel .....                                | 112,8        | 121,6          | 155,3        | 274,8          | 346,1          |
| <b>Summa omsättningstillgångar .....</b>           | <b>507,4</b> | <b>713,1</b>   | <b>564,5</b> | <b>845,2</b>   | <b>1 270,9</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR .....</b>                      | <b>953,6</b> | <b>1 290,6</b> | <b>939,8</b> | <b>1 344,2</b> | <b>1 654,0</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

|                                                                       |              |              |              |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Aktiekapital .....                                                    | 58,9         | 39,3         | 39,3         | 39,3         | 39,3         |
| Övrigt tillskjutet kapital .....                                      | 641,3        | 506,5        | 506,5        | 506,5        | 506,5        |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat .....                       | -233,3       | 175,4        | -226,6       | 220,9        | 205,7        |
| <b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare ..</b> | <b>466,9</b> | <b>721,2</b> | <b>319,2</b> | <b>766,7</b> | <b>751,4</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande .....                             | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Summa eget kapital .....</b>                                       | <b>466,9</b> | <b>721,2</b> | <b>319,2</b> | <b>766,7</b> | <b>751,5</b> |

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                         |              |             |              |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligationslån .....                    | 137,6        | -           | -            | 396,4        | 393,5        |
| Skulder till kreditinstitut .....       | 95,0         | -           | -            | -            | 335,5        |
| Övriga långfristiga skulder .....       | 23,7         | 37,0        | 26,0         | -            | 0,7          |
| Avsättningar .....                      | 2,5          | 6,1         | 5,5          | 7,7          | 12,5         |
| Uppskjutna skatteskulder .....          | 0,5          | 0,5         | 0,5          | 0,5          | 0,5          |
| <b>Summa långfristiga skulder .....</b> | <b>259,3</b> | <b>43,6</b> | <b>146,0</b> | <b>404,6</b> | <b>742,7</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                                    |              |                |              |                |                |
|----------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Skuld till joint ventures .....                    | -            | 1,0            | -            | 0,1            | 0,1            |
| Obligationslån .....                               | 137,6        | 367,1          | 368,3        | -              | -              |
| Skulder till kreditinstitut .....                  | -            | 96,3           | -            | 96,6           | -              |
| Förskott från kunder .....                         | 5,0          | -              | 10,2         | -              | -              |
| Leverantörsskulder .....                           | 22,4         | 6,0            | 27,8         | 27,5           | 66,8           |
| Avsättningar .....                                 | 11,3         | 12,1           | 19,0         | 12,5           | 4,3            |
| Aktuella skatteskulder .....                       | 0,4          | 1,5            | 1,4          | 2,5            | 2,7            |
| Fakturerade ej upparbetade intäkter .....          | 3,7          | -              | -            | -              | -              |
| Övriga skulder .....                               | 20,6         | 11,0           | 13,4         | 10,6           | 59,1           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ..... | 26,3         | 30,8           | 34,6         | 23,1           | 26,8           |
| <b>Summa kortfristiga skulder .....</b>            | <b>227,4</b> | <b>525,8</b>   | <b>474,6</b> | <b>172,9</b>   | <b>159,8</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER .....</b>        | <b>953,6</b> | <b>1 290,6</b> | <b>939,8</b> | <b>1 344,2</b> | <b>1 654,0</b> |

## Nyckeltal

| (MSEK)                                | För de sexmånadersperioder<br>som avslutades den 30 juni |        | För helåren som avslutades den 31<br>december |       |       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|-------|-------|
|                                       | 2020                                                     | 2019   | 2019                                          | 2018  | 2017  |
|                                       | <i>(oreviderat)</i>                                      |        | <i>(reviderat)</i>                            |       |       |
| Nettoomsättning .....                 | 103,6                                                    | 35,8   | 212,3                                         | 652,5 | 753,8 |
| Nettoomsättning JV .....              | 350,1                                                    | 11,8   | 634,3                                         | 434,5 | 672,6 |
| Rörelseresultat .....                 | 3,8                                                      | -38,8  | -415,5                                        | 51,8  | 226,7 |
| Rörelsemarginal, % .....              | 3,7                                                      | -108,4 | -195,7                                        | 7,9   | 30,1  |
| Räntetäckningsgrad, ggr .....         | 0,7                                                      | -1,2   | -7,4                                          | 1,5   | 5,3   |
| Soliditet, % .....                    | 49,0                                                     | 55,9   | 34,0                                          | 57,0  | 45,4  |
| Räntabilitet på eget kapital, % ..... | -3,4                                                     | -12,2  | -82,4                                         | 2,0   | 47,7  |
| Resultat per aktie, SEK .....         | -0,14                                                    | -1,16  | -11,40                                        | 0,39  | 5,12  |

## AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

### Aktien

SSM har ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en röst. SSM:s aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Small Cap under kortnamnet (ticker) "SSM". Aktierna har ISIN-kod SE0009663511.

Per dagen för denna Erbjudandehandling uppgår antalet aktier i SSM till 58 878 813, med ett kvotvärde om 1 SEK per aktie. Bolaget innehar inga egna aktier.

### Aktierelaterade incitamentsprogram

För den period som omfattas av den Historiska Finansiella Informationen har SSM inte haft några aktierelaterade incitamentsprogram.

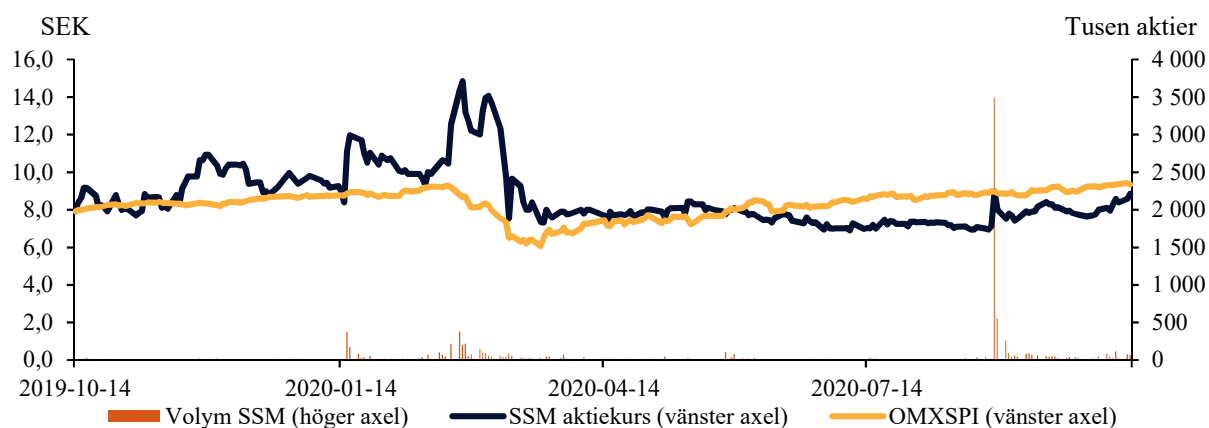
### Aktieägare

Per den 30 september 2020 hade SSM cirka 2 800 aktieägare, där de röstvärdemässigt största aktieägarna, med direkta eller innehav överstigande fem procent av aktierna och rösterna, listas nedan.<sup>20</sup>

|                                                  | Antal aktier      | Aktier/röster, % |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Amasten Fastighets AB (publ) .....               | 17 400 000        | 29,55%           |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ..... | 17 400 000        | 29,55%           |
| Gösta Welandson med bolag .....                  | 9 304 740         | 15,80%           |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning .....           | 5 775 005         | 9,81%            |
| Övriga .....                                     | 8 999 068         | 15,28%           |
| <b>Totalt .....</b>                              | <b>58 878 813</b> | <b>100,0%</b>    |

### Aktiekursutveckling

Nedanstående diagram visar kursutveckling och volym för SSM:s aktie på Nasdaq Stockholm under de senaste 12 månaderna fram till att Erbjudandet offentliggjordes (14 oktober 2019 – 13 oktober 2020), jämfört med OMX Stockholm PI under samma period.



### Utdelningspolicy

SSM:s policy är att utdelningen ska motsvara minst 30 procent av årets resultat efter skatt.

### Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier eller konvertibler

På SSM:s årsstämma 2020 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om emission av aktier eller konvertibler. Det totala antalet stamaktier som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet aktier i SSM vid tidpunkten för årsstämman 2020. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning.

Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra större flexibilitet i bolagets hyresrättsaffär samt fler produktionsstarter i närtid.

### Aktieägaravtal

Utöver vad som framgår av denna Erbjudandehandling finns det, såvitt styrelsen i SSM känner till, inga befintliga avtal mellan större aktieägare eller mellan större aktieägare och SSM.

<sup>20</sup> Baserat på information från Holdings.se och Modular Finance AB.

## STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

### Styrelse

#### ANDERS JANSON (född 1954)

Styrelseordförande i bolaget sedan 2015 samt ledamot i valberedningen.

##### Utbildning:

Jur. kand. Stockholm universitet

##### Övriga uppdrag:

Advokat. Styrelseordförande i Netnod Internet Exchange i Sverige AB och Storsätra Intressenter AB. Styrelseledamot i Källastrand Bostads Aktiebolag, Warivi Holding AB, Anders Janson Advokat AB, Eurid Services AB, Kalkudden Förvaltnings AB, Oikos Förvaltnings AB, Oikos Air AB, Maltrealm Ltd och Lago charter AB. Styrelsesuppleant i Back-Hus Advokatbyrå AB, BYAK Ulf Jansson AB, Ingemar Alfrost Advokat AB, Roslagsglas AB, Philston Bygg AB, Storsätra Fjällhotell Grövelsjön AB, Internetkompetens i Sverige AB, Ungmark Asset Management AB och Lagobard Förvaltnings AB.

##### Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

237 500 aktier.

#### SHEILA FLORELL (född 1965)

Styrelseledamot i bolaget sedan 2016.

##### Utbildning:

Jur. kand. Stockholms universitet.

##### Övriga uppdrag:

Chefsjurist på Vasakronan (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Vasakronan AB (publ)). Styrelseordförande i Tmpl Work AB.

##### Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

105 000 aktier.

#### BENGT KJELL (född 1954)

Styrelseledamot i bolaget sedan 2020.

##### Utbildning:

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

##### Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i SSAB, vice ordförande Pandox och Indutrade samt ledamot i Industrivärden och Amasten Fastighets AB.

##### Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

Inget.

#### PER BERGGREN (född 1959)

Styrelseledamot i bolaget sedan 2016 samt ledamot i revisionsutskottet.

##### Utbildning:

Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan. Ekonomisk utbildning Stockholms universitet.

##### Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Castellum AB, White arkitekter AB, Fasticon AB, Fastighets AB Viperincus, Slättö Förvaltning AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Slättö AB), H&P Berggren Properties AB, Collegio AB och Gopem Holding AB. Styrelsesuppleant för Helene Berggren Office AB.

##### Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

110 000 aktier.

#### KRISTER KARLSSON (född 1970)

Styrelseledamot i bolaget sedan 2020. Ledamot av revisionsutskottet.

##### Utbildning:

Byggnadsingenjör med kompletterande studier inom fastighetsekonomi och juridik.

##### Övriga uppdrag:

Vice VD Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

##### Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

Inget.

#### JONAS WIKSTRÖM (född 1972)

Styrelseledamot i bolaget sedan 2016.

##### Utbildning:

Civilekonom Uppsala universitet.

##### Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Ramblin Brands Ltd.

##### Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):

133 000 aktier.

## **Ledande befattningshavare**

### **MATTIAS LUNDGREN (född 1971)**

VD & Koncernchef, ledande befattningshavare sedan juni 2019.

#### **Utbildning:**

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Ledarskapsutbildning inom ramen för IFL vid Handelshögskolan i Stockholm.

#### **Bakgrund:**

Interim CFO Eastnine AB, CFO NCC AB, Ekonomi- och affärsutvecklingschef NCC Housing (nuvarande Bonava), VD NCC Boende (nuvarande Bonava Sverige) samt andra ledande positioner inom ekonomi- och affärsutveckling inom NCC-koncernen.

#### **Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**

1 000 000 köpoptioner.

### **JOHAN ELLERTSON (född 1964)**

Chef projektutveckling, ledande befattningshavare sedan 2013.

#### **Utbildning:**

Gymnasieingenjör.

#### **Bakgrund:**

Tidigare VD för IQuity AB och Vvd för RCC Stockholm AB. Projektchef och projektledare inom NCC Boende AB, JM AB samt Skanska AB.

#### **Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**

31 000 aktier.

### **OLA PERSSON (född 1969)**

CFO, ledande befattningshavare sedan 2013. CFO sedan mars 2020.

#### **Utbildning:**

Ekonomie kandidat Uppsala universitet, Master of International Business University of South Carolina, diplomerad finansanalytiker Handelshögskolan i Stockholm.

#### **Bakgrund:**

Tidigare grundare, VD och CFO för PWPantbank samt VD och styrelseledamot för Mondial Asset Management Group och Investment Manager, Alliance Capital Partners.

#### **Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**

49 800 aktier.

### **ANN-CHARLOTTE JOHANSSON (född 1968)**

Chef kommunikation, IR, hållbarhet & försäljning. Ledande befattningshavare sedan 2016.

#### **Utbildning:**

Internationell civilekonom Uppsala universitet, juridiska studier Stockholms universitet.

#### **Bakgrund:**

Kommunikations- och IR-direktör för Scandic Hotels Group. Senior rådgivare Hallvarsson & Halvarsson samt Intellecta Corporate. Kommunikations- och insamlingschef Svenska Röda Korset, Kommunikationschef GE Money Bank, IR-chef TradeDoubler, Regionschef Framfab, Konsult Accenture samt Kommunikationsroll inom Nasdaq Stockholm.

#### **Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**

25 000 aktier.

### **MARIA BOUDRIE (född 1967)**

Chefsjurist, ledande befattningshavare sedan 2018.

#### **Utbildning:**

Jur.kand. Stockholms universitet.

#### **Bakgrund:**

Advokat och partner, Hamilton Advokatbyrå, biträdande jurist Klegal Advokatbyrå, affärsjurist KPMG samt fiskal Kammarrätten i Stockholm.

#### **Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):**

150 aktier.

## **Revisor**

Vid årsstämman den 15 maj 2019 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2020 med Magnus Thorling (född 1970) som huvudansvarig revisor.

## **BOLAGSORDNING FÖR SSM**

Antagen vid årsstämma den 14 maj 2020.

### **§ 1 Företagsnamn**

Bolagets företagsnamn är SSM Holding AB. Bolaget är publikt (publ).

### **§ 2 Styrelsens säte**

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

### **§ 3 Verksamhet**

Bolaget ska förvalta värdepapper och idka konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet.

### **§ 4 Aktiekapital**

Aktiekapitalet ska vara lägst 55 000 000 kronor och högst 220 000 000 kronor.

### **§ 5 Antal aktier**

Antalet aktier ska vara lägst 55 000 000 och högst 220 000 000 aktier.

### **§ 6 Styrelse**

Bolagets styrelse ska bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter utan suppleanter.

Ledamöterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

### **§ 7 Revisor**

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer och motsvarande antal suppleanter, eller ett och högst två registrerade revisionsbolag. Revisor och revisorssuppleanter, respektive huvudansvarig revisor, ska vara auktoriserad revisor.

### **§ 8 Kallelse**

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens industri.

Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas, ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta på bolagsstämma ska göra anmälan därom till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

### **§ 9 Årsstämma**

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.

4. Val av en eller två protokolljusterare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om:
  - (i) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - (ii) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
  - (iii) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer.
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
10. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

#### **§ 10 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

#### **§ 11 Avstämningsförbehåll**

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

# SSM:S DELÅRSRAPPORT FÖR DEN SEXMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES DEN 30 JUNI 2020



## Sammanfattning april – juni 2020

- Nettoomsättningen ökade till 54,6 (20,4) MSEK, varav 33,5 MSEK utgörs av hyresrättsprojektet Täby Turf.
- Rörelseresultatet uppgick till 3,0 MSEK (-26,3), varav bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog till resultatet med 13,3 MSEK.
- Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick till -79,3 MSEK (-34,3), varav produktionsstarten av bostadsrättsprojektet Platform West påverkade kassaflödet med -75,8 MSEK samtidigt som försäljningen av halva hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters bidrog positivt med 33,0 MSEK.
- Bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostadsrätter produktionsstartades i Roslags-Näsby/Täby.
- Bolagets obligationslån amorterades med 92,3 MSEK.
- Företrädesemission om 157,0 MSEK fullteknades, varav 84,5 procent av erbjudna aktier tecknades med stöd av teckningsrätter.
- Anpassning av säljorganisationen till följd av fokusering på hyresrättsprojekt genomförd under kvartalet och bedöms ge en årlig besparing om 6,5 MSEK men belastar kvartalet med -3,3 MSEK i omstruktureringkostnader.

## Sammanfattning januari – juni 2020

- Nettoomsättningen ökade till 103,6 MSEK (35,8), varav 69,3 MSEK utgörs av hyresrättsprojektet Täby Turf.
- Rörelseresultatet uppgick till 3,8 MSEK (-38,8), varav bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen bidrog till resultatet med 26,4 MSEK.
- Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till -65,6 MSEK (-66,3), varav produktionsstarten av bostadsrättsprojektet Platform West påverkade kassaflödet med -76,8 MSEK samtidigt som avyttringen av projektet Bromma Square samt försäljningen av halva projektet Älvsjö Quarters bidrog positivt med 75,9 MSEK.
- Avsiktsförklaring tecknad avseende försäljning av JV-projektet Tellus Towers.
- Bolagets utestående obligationslån förlängdes med två år, fram till maj 2022. Bolaget amorterade i maj 2020 92,3 MSEK och har förbundit sig att halvårsvis amortera minst 69,2 MSEK med sista amortering maj 2022. Obligationslånet uppgick på balansdagen till 275,2 MSEK.

## Väsentliga händelser efter balansdagen

- SSM förvärfvade samtliga aktier i hälftenägda JV-bolaget Studentbacken med cirka 280 byggrätter i Bromma, Sollentuna och Täby. Köpeskillingen uppgick till 2,0 MSEK och tillträde skedde i juli 2020.

| (MSEK)                                           | Apr-jun |        | Jan-jun |        | Jul-jun   | Jan-dec |
|--------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|-----------|---------|
|                                                  | 2020    | 2019   | 2020    | 2019   | 2019/2020 | 2019    |
| Nettoomsättning                                  | 54,6    | 20,4   | 103,6   | 35,8   | 280,1     | 212,3   |
| Nettoomsättning JV                               | 136,9   | 5,3    | 350,1   | 11,8   | 972,6     | 634,3   |
| Rörelseresultat                                  | 3,0     | -26,3  | 3,8     | -38,8  | -372,9    | -415,5  |
| Periodens resultat efter skatt                   | 1,8     | -25,5  | -6,7    | -45,5  | -408,7    | -447,5  |
| Rörelsemarginal, %                               | 5,6     | -129,0 | 3,7     | -108,4 | -133,1    | -195,7  |
| Räntetäckningsgrad, ggr                          | 1,2     | -1,5   | 0,7     | -1,2   | -6,7      | -7,4    |
| Soliditet, %                                     | 49,0    | 55,9   | 49,0    | 55,9   | 49,0      | 34,0    |
| Räntabilitet på eget kapital, %                  | 1,9     | -13,9  | -3,4    | -12,2  | -68,8     | -82,4   |
| Resultat per aktie, SEK                          | 0,03    | -0,65  | -0,14   | -1,16  | -9,43     | -11,40  |
| Resultatavräknade bostäder, antal                | 48      | -      | 121     | 1      | 299       | 179     |
| Produktionsstartade bostadsrätter, antal         | 109     | -      | 109     | -      | -95       | -204    |
| Bostadsrätter i produktion, antal                | 549     | 644    | 549     | 644    | 549       | 440     |
| Sålda bostadsrätter i pågående produktion, antal | 455     | 622    | 455     | 622    | 455       | 435     |
| Sålda bostadsrätter i produktion, %              | 82,9    | 96,6   | 82,9    | 96,6   | 82,9      | 98,9    |
| Produktionsstartade hyresrätter, antal           | -       | -      | -       | -      | -         | -94     |
| Hyresrätter i produktion, antal                  | 178     | 272    | 178     | 272    | 178       | 178     |

# VD-kommentar



**"Positivt rörelseresultat tredje kvartalet i rad."**

**"Prioritering av hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt i närtid."**

**"Fulltecknad företrädesemission tillförde bolaget 157,0 MSEK före emissionskostnader."**

## Positivt rörelseresultat tredje kvartalet i rad

Det idoga omstrukturingsarbete som bedrivits sedan jag tillträdde som VD och koncernchef för lite mer än ett år sedan har sänkt fasta kostnader och reducerat risker i projektportföljen. Därmed skapas successivt en stärkt finansiell stabilitet. Det är glädjande att se att SSM som en effekt av detta redovisar ett positivt rörelseresultat för tredje kvartalet i rad där kvartalets rörelseresultat uppgick till 3,0 MSEK (-26,3).

Omstrukturingsarbetet har reducerat bolagets lönekostnad och köp av externa OH-tjänster med närmare 30 procent vid kvartalsvis jämförelse med föregående år. Kostnaderna uppgick för Q2 2020 till -25,6 MSEK att jämföra med -35,1 MSEK samma kvartal föregående år. Som en följd av SSMs fokusering på hyresrättsprojekt genomfördes även anpassningar inom säljorganisationen under kvartalet. Anpassningarna belastar Q2 2020 med -3,3 MSEK i omstrukturingskostnader, med bedömd årlig besparing om 6,5 MSEK. Tack vare de genomförda kostnads-sänkningarna påverkas rörelseresultatet endast marginellt negativt av att SSMs justerade affärsmodell aktiverar en betydligt lägre andel av OH- och lönekostnader än motsvarande kvartal föregående år och synliggör därmed en avsevärt större andel i resultaträkningen.

Utöver sänkta kostnader bidrar tillträden i bostadsrättsprojekten West Side Solna samt Metronomen till kvartalets resultat med 13,3 MSEK. Resultat- och kassaflöde från dessa två projekt kommer dock med viss fördröjning till följd av att projekten bedrivs i JV-struktur. Hyresrättsprojektet Täby Turf bidrog till att nettoomsättningen ökade betydligt, dock har ingen avräkning skett till följd av projektets tidiga skede.

## Produktionsstart av nytt bostadsrättsprojekt

SSM fokuserar på affärer som ger positiva kassaflöden i syfte att stärka bolagets finansiella ställning. Det innebär en prioritering av hyresrättsprojekt via forward-funding med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. En allt större andel av bolagets projektportfölj är idag inriktad på hyresrättsprojekt, men under kvartalet har bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostäder produktionsstartats. Projektet är attraktivt beläget invid Roslags-Näsby station och cirka hälften av bostäderna är sålda. Tillträden beräknas ske under slutet av 2021. Produktionsstarten av projektet belastade kvartalets kassaflöde med -75,8 MSEK, varav markförvärv utgör den största posten. SSM har under kvartalet avyttrat halva projektet Älvsjö Quarters vilket bidrog positivt till kassaflödet med 33,0 MSEK. Sammantaget uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -79,3 MSEK (-34,3).

## Stärkt finansiell ställning

SSM har det senaste året jobbat aktivt med att skapa en långsiktig stabil finansiering. Under kvartalet genomfördes en fulltecknad företrädesemission om 157,0 MSEK före emissionskostnader och bolagets obligationslån amorterades med 92,3 MSEK. Tack vare den genomförda emissionen, och tillsammans med kassaflöden från tillträden i projekten West Side Solna och Metronomen, tillförs bolaget tillräckliga likvida medel för att fullfölja SSMs nuvarande affärsplan.

## Sammantaget ett stabilt första halvår trots oro

Samtalaget var utvecklingen för såväl SSM som marknaden i stort relativt stabil under det andra kvartalet trots oro kring konsekvenserna av pandemin covid-19. Sommarmånaderna har visat på en god aptit vad gäller bostadsaffärer i Stockholmsregionen. Dock finns det fortsatt en osäkerhet kring pandemins långsiktiga konsekvenser för världsekonomin, den svenska konjunkturen och Stockholms bostadsmarknad.

Mattias Lundgren  
VD & koncernchef

# Storstockholms bostadsmarknad

**”Sammantaget en relativt stabil marknad under första halvåret trots oro kring konsekvenserna av covid-19.”**

## Behovet av bostäder i Storstockholm är betydande

Storstockholm tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande närmare 2,4 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare inom en tioårsperiod. Enligt Boverket motsvarar inte nuvarande produktionstakt av nyproducerade bostäder regionens reella behov.

## Hushållens förtroende stabiliserat efter ett oroligt kvartal

Efter att SEBs Boprisindikator föll kraftigt under andra kvartalet så visade samma indikator från augusti 2020 att hushållens förtroende för bostadsmarknaden återhämtat sig starkt och är tillbaka till nivån före vårens stora nedgång. Den avtagande smittspridningen tillsammans med hopp om ekonomisk återhämtning, en långvarig lågräntemiljö samt hög omsättning och stabila priser på bostadsmarknaden anger SEB vidare i sin rapport som förklaring till återhämtningen.

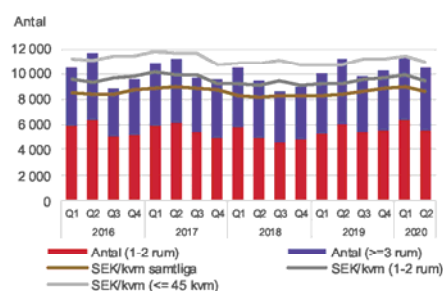
## Nyproducerade hyresrätter ökar i andel förmedlade bostäder

Nyproducerade hyresrätter utgör en allt större andel av förmedlade hyresrätter i regionen. Stockholms bostadsförmedling, som bedöms förmedla cirka hälften av Stockholms hyresrätter, ökade antalet förmedlade hyresrätter under Q2 2020 till 4 472 (3 525) hyresrätter, varav 873 (607) stycken var nyproducerade. Motsvarande uppgift för första halvåret 2020 uppgick till 8 423 (7 346) stycken hyresrätter, varav 1 703 (1 508) stycken var nyproducerade.

## Successionsmarknaden motståndskraftig i orolig tid, försäljning av nyproduktion påverkad negativt

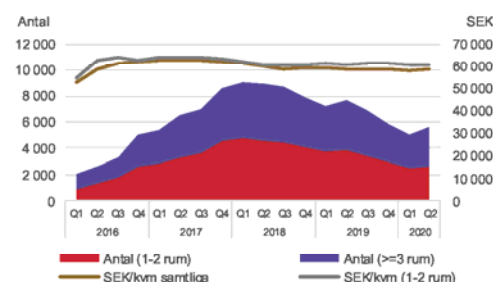
Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade försäljningsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm med 3,6 procent under första halvåret 2020 och uppgick till 21 941 (21 167) stycken. Under Q2 2020 såldes 10 469 (11 207) bostadsrätter, varav 5 527 (5 964) stycken utgjordes av ett- och tvåor. Genomsnittligt pris för ett- och tvåor ökade med 2,5 procent under andra kvartalet vid årsvis jämförelse och uppgick till 63 194 (61 640) SEK/m<sup>2</sup>. För bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter ökade snittpriset med 1,6 procent till 72 870 (71 683) SEK/m<sup>2</sup>. Baserat på statistik från Booli såldes 711 (1 592) nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under Q2 2020. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter till försäljning fortsätter att avta och uppgick till 5 586 (7 704) stycken bostadsrätter vid utgången av Q2 2020.

**Prisnivå och antal sålda bostadsrätter i Storstockholm**



Källa: Svensk Mäklarstatistik, juli 2020

**Prisnivå och antal nyproducerade bostadsrätter till försäljning i Storstockholm**



Källa: Booli, juli 2020

# Projektportfölj



## PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

| Projektnamn          | Upplåtelseform | Bostäder   | BOA           | Område      | Produktionsstart | Inflyttning       | Sålda         |            | Säljgrad per 30/6 2020, % |
|----------------------|----------------|------------|---------------|-------------|------------------|-------------------|---------------|------------|---------------------------|
|                      |                |            |               |             |                  |                   | Under Q2 2020 | Totalt     |                           |
| West Side Solna (JV) | Brf            | 252        | 11 906        | Solna       | Q3 2017          | Q3 2019 - Q3 2020 | 2             | 239        | 94,8                      |
| Metronomen (JV)      | Brf            | 188        | 7 612         | Telefonplan | Q1 2018          | Q1 2020 - Q2 2021 | -38           | 145        | 77,1                      |
| Platform West        | Brf            | 109        | 4 901         | Täby        | Q2 2020          | Q4 2021           | 1             | 49         | 45,0                      |
| <b>Summa</b>         |                | <b>549</b> | <b>24 419</b> |             |                  |                   |               | <b>433</b> | <b>78,9</b>               |
| Täby Turf            | Hr             | 178        | 8 701         | Täby        | Q3 2019          | Q3 2021 - Q4 2021 | n/a           | 178        | 100,0                     |
| <b>Summa</b>         |                | <b>178</b> | <b>8 701</b>  |             |                  |                   |               | <b>178</b> | <b>100,0</b>              |

## PROJEKT UNDER UTVECKLING

| Projektnamn          | Upplåtelseform | Bostäder     | BOA            | Område           | Status planprocess | Status markförvärv | Tidigast möjliga |                    |
|----------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                      |                |              |                |                  |                    |                    | produktionsstart | första inflyttning |
| Sollentuna Hills     | Hr             | 94           | 5 890          | Sollentuna       | Samråd             | Förvärsavtal       | 2020             | 2023               |
| Sollentuna Quarters  | Hr             | 94           | 5 070          | Sollentuna       | Samråd             | Förvärsavtal       | 2020             | 2023               |
| Kandidaten (JV)      | Hr             | 77           | 2 300          | Bromma           | Planskede          | Markanvisning      | 2021             | 2022               |
| The Loft (JV)        | Hr             | 134          | 3 264          | Täby             | Planskede          | Förvärsavtal       | 2021             | 2023               |
| Elverket Nacka (JV)  | Hr             | 486          | 19 019         | Nacka            | Samråd             | Lagfart            | 2021             | 2023-2024          |
| Spånga Studios       | Hr             | 167          | 6 440          | Spånga           | Samråd             | Lagfart            | 2021             | 2024               |
| Kosmopoliten         | Brf            | 204          | 10 122         | Kista            | Samråd             | Markanvisning      | 2022             | 2024               |
| Tellus Towers (JV)   | Brf            | 911          | 37 661         | Telefonplan      | Tidigt samråd      | Markreservation    | 2022             | 2025               |
| Tellus Towers (JV)   | Hr             | 323          | 14 013         | Telefonplan      | Tidigt samråd      | Markreservation    | 2022             | 2025               |
| Urbaniten            | Brf            | 250          | 12 700         | Hägersten        | Samråd             | Förvärsavtal       | 2022             | 2025               |
| Wiking               | Hr             | 150          | 7 000          | Sollentuna       | Planskede          | Lagfart            | 2023             | 2025               |
| Akalla City          | Hr             | 190          | 8 700          | Akalla           | Planskede          | Lagfart            | 2023             | 2026               |
| Älvsjö Quarters (JV) | Hr             | 516          | 21 000         | Älvsjö           | Förstudie          | Lagfart            | 2024             | 2027               |
| Järla Station (JV)   | Brf            | 159          | 6 644          | Nacka            | Startskede         | Lagfart            | 2025             | 2027               |
| Sjöstadshöjden       | Brf            | 150          | 12 000         | Hammarby Sjöstad | Förstudie          | Markanvisning      | 2025             | 2027               |
| <b>Summa</b>         |                | <b>3 905</b> | <b>171 823</b> |                  |                    |                    |                  |                    |
| <b>Summa</b>         |                | <b>4 632</b> | <b>204 943</b> |                  |                    |                    |                  |                    |

## PROJEKT UNDER UTVÄRDERING

| Projektnamn        | Upplåtelseform | Bostäder   | BOA           | Område     | Status planprocess | Status markförvärv | Tidigast möjliga |                    |
|--------------------|----------------|------------|---------------|------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                    |                |            |               |            |                    |                    | produktionsstart | första inflyttning |
| East Side Spånga   | Hr             | 237        | 7 500         | Spånga     | Förstudie          | Lagfart            | n/a              | n/a                |
| Järmet             | Brf            | 240        | 11 550        | Ulvsunda   | Förstudie          | Markanvisning      | n/a              | n/a                |
| Tentafabriken (JV) | Brf            | 72         | 1 828         | Sollentuna | Förstudie          | Förvärsavtal       | n/a              | n/a                |
| Örjan              | Hr             | 170        | 5 370         | Spånga     | Förstudie          | Lagfart            | n/a              | n/a                |
| <b>Total</b>       |                | <b>719</b> | <b>26 248</b> |            |                    |                    |                  |                    |

Information om respektive projekt är i allt väsentligt bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar och det slutliga utfallet av respektive projekt kan komma att förändras på grund av faktorer, såväl inom som utom bolagets kontroll, till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att vissa projekt är i planeringsfas och planen därför kan komma att förändras.

Under 2019 genomförde SSM en översyn av bolagets verksamhet och omvärld. Översynen resulterade i att en större andel projekt destinerades till att bli hyresrättsprojekt samt att ett antal projekt fortsatt behöver utvärderas. Projekt under utvärdering utgår ur den aktiva projektportföljen fram till dess att utvärderingen är klar.

Produktionsstartade projekt omfattar projekt där det finns påbörjad byggnation.

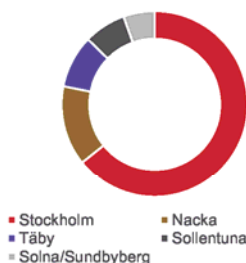
Sålda bostadsrätter definieras som antal legalt bindande avtal (förhands- eller upplåtelseavtal) tecknade med slutkund.

(JV). SSM bedriver JV-samarbeten. Per 30 juni 2020 pågår JV-samarbete med Partners Group (Tellus Towers, Järla Station samt Metronomen), Alecia (West Side Solna), Libu Invest (Elverket Nacka) samt Clear Real Estate Holding (Älvsjö Quarters). JV-samarbetet med Student Hill avslutades efter balansdagen då SSM under juli 2020 tillträdde samtliga aktier i JV-bolaget Studentbacken och övertog de tre gemensamma utvecklingsprojekten Tentafabriken, The Loft samt Kandidaten.

# Portföljutveckling

## "Bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostäder och Täbys bästa kommunikationsläge produktionsstartades under kvartalet".

Andel byggrätter, per kommun



Andel byggrätter, hyres- och bostadsrätter



Andel byggrätter, olika utvecklingsskede



Under hösten 2019 skedde betydande justeringar i bolagets projektportfölj till följd av en översyn av byggrättsportföljen. Utvärderingen resulterade i att en större andel byggrätter än tidigare destinerades till hyresrättsprojekt.

SSM har under kommande år ett tydligt fokus på utveckling av hyresrättsprojekt med enstaka inslag av bostadsrättsprojekt. För närvarande är dock tre utav fyra projekt i produktion bostadsrättsprojekt. Av 727 bostäder i produktion är 549 stycken bostadsrätter.

Bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen börjar närma sig färdigställande och 238 bostadsköpare av totalt 252 har tillträtt sina bostäder i West Side Solna, varav 17 stycken under kvartalet. Kvarvarande 13 bostäder i West Side Solna har sålts efter balansdagen och projektet är därmed slutsålt vid rapportens publicering. I Metronomen har totalt 61 bostadsköpare tillträtt sina bostäder, varav 31 stycken under Q2 2020. Under senare delen av 2020 tillträder ytterligare bostadsköpare sina bostäder i Metronomen, allteftersom projektet färdigställs. Försäljningen i Brf Metronomen är negativ under kvartalet till följd av att bostadsrättsföreningen har förlit sig med ett 40-tal bostadsköpare som stämt föreningen i avsikt att lämna projektet till följd av en förskjutning i projektets tidplan. Sedan tidigare har föreningen påbörjat att sälja om tvistande kunders bostäder som varit färdigproducerade. Försäljningen har skett i nivå med ursprungliga insatsspriser.

Under kvartalet produktionsstartades bostadsrättsprojektet Platform West med 109 bostäder. Projektet är beläget i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags-Näsby station och har en Urban Score™ om 97 poäng. Försäljningsgraden i projektet uppgår redan vid produktionsstart till 50,0 procent och tillträde beräknas till Q4 2021. Den sammanlagda säljgraden för bostadsrättsprojekt i produktion uppgick till 78,9 procent på balansdagen.

Produktionen av hyresrättsprojektet Täby Turf, som sedan tidigare är sålt via forward-funding till bostadsbolaget Wilhem, har haft produktionsstörning i form av försenad stomresning till följd av den rådande pandemin. Projektet tillträdde av Wilhem under Q3 2019 och planeras vara inflyttningsklart under senare delen av 2021.

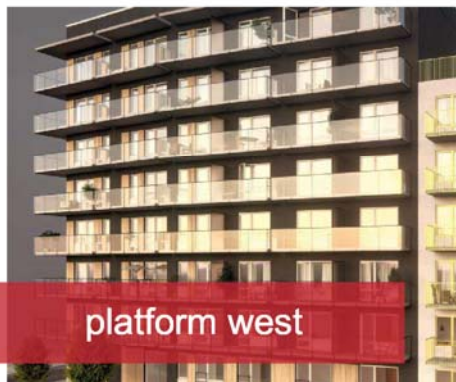
Under kvartalet formerade SSM ett nytt JV-samarbete i samband med att Clear Real Estate Holding tillträdde hälften av aktierna i hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters. JV-samarbetet med Student Hill avslutades vid halvårsskiftet genom att SSM förvärvade samtliga aktier i det hälftenägda JV-bolaget Studentbacken. Förvärvet omfattade även de gemensamma utvecklingsprojekten Kandidaten, The Loft samt Tentafabriken. Aktierna i JV-bolaget tillträdde av SSM under juli 2020.

Vid ingången av kvartalet fanns fyra projekt under utvärdering och som därmed inte utgör en del av den aktiva utvecklingsportföljen. Under kvartalet har SSM till följd av kommersiella skäl valt att återlämna bostadsrättsprojektet Täby Markert med 134 stycken planerade bostadsrätter till Täby kommun, vilket påverkat SSMs resultat och kassaflöde positivt. Under Q1 2020 tecknade SSM ett samarbetsavtal avseende överlåtelse av projektet Järnet i Ulvsunda, Bromma, varför även detta projekt har lämnat bolagets aktiva utvecklingsportfölj. Fyra projekt kvarstår fortsatt för utvärdering vid balansdagen.

Vid kvartalets utgång uppgick den aktiva projektportföljen till 4 632 byggrätter, fördelade på för SSM relevanta mikromarknader. Cirka hälften av de 3 905 byggrätter som är under utveckling projekteras till att bli hyresrätter.

## Urval av projekt i produktion

Platform West (Täby), ett projekt med 97 poäng i Urban Score, består av 109 bostadsrätter. Projektet är beläget i Täbys bästa kommunikationsläge intill Roslags Näsby station. Här håller en ny grön och livfull stadsdel på att växa fram med skola, torg och park. 86 procent av bostäderna har en BOA om 26 – 50 m<sup>2</sup>, majoriteten med egen balkong eller uteplats. Gemensamhetsytor planeras för i form av en takterrass och en grönskande innergård. I byggnadens bottenplan planeras för kommersiella lokaler med utsikt över det nya torget vilket skapar goda förutsättningar för bland annat uteserveringar. Byggnaden projekteras enligt Miljöbyggnad Silver. Försäljningsgraden uppgår till 50,0 procent per den 30 juni 2020 och inflyttning beräknas till Q4 2021. Projektet bedrivs i egen regi.



platform west



west side solna

West Side Solna (Solna), ett projekt med 100 poäng i Urban Score, består av 252 bostadsrätter. Projektet är centralt beläget vid tunnelbana och shopping med närhet till rekreation. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m<sup>2</sup>, varav 91 procent är ett- och tvårum med en BOA om 23 – 56 m<sup>2</sup>. De flesta av bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av en gemensam terrass och utomhuspool. Projektet har per den 30 juni 2020 en försäljningsgrad om 94,8 procent. Inflyttningar i projektet påbörjades i slutet av september 2019 och vid kvartalets utgång hade 238 av totalt 252 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. Efter balansdagen har projektet blivit slutsålt. Resterande tillträden beräknas ske under Q3 2020. Projektet drivs i samarbete med Alecta.

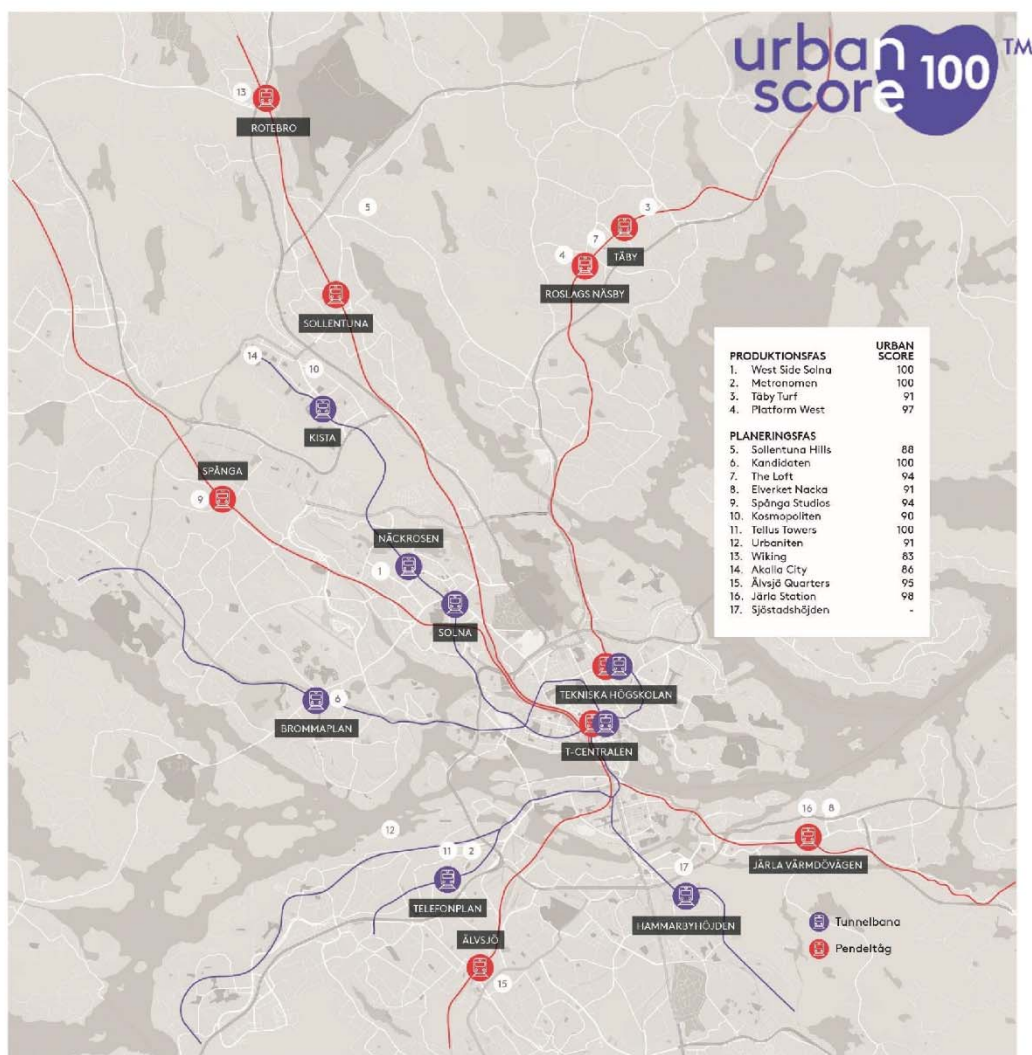
Metronomen (Telefonplan), ett projekt med 100 poäng i Urban Score, består av 188 bostadsrätter. Projektet är beläget i ett livfullt och urbant område som präglas av Konstfacks närvaro. 91 procent av bostäderna är ett- och tvårum, de flesta med egen balkong och en BOA om 29 – 63 m<sup>2</sup>. Sociala ytor finns i form av en gemensam takterrass. Säljgraden uppgår till 77,1 procent per 30 juni 2020. Säljgraden har minskat till följd av att Brf Metronomen under kvartalet har förlikts med cirka 40 bostadsköpare som stämt föreningen i avsikt att lämna projektet till följd av den förskjutning som skett i projektets tidplan. Sedan tidigare har föreningen börjat att sälja om tvistande kunders bostäder som varit färdigproducerade. Försäljningspriset har varit i nivå med ursprungliga insatsspriser. Inflyttningar i projektet påbörjades i mars 2020 och under kvartalet har 31 bostadsköpare tillträtt sina bostäder. Projektet drivs i samarbete med Partners Group.



metronomen

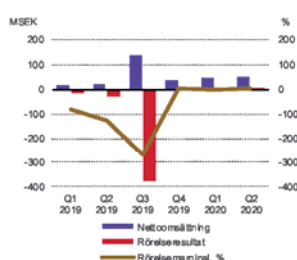
# Projektportfölj

SSM erbjuder smarta och prisvärda boenden riktade till målgruppen 20–44 år med "normala" inkomster. I syfte att styra och optimera bolagets boendekoncept, baserat på målgruppens preferenser, används ett egenutvecklat och transparent index – Urban Score™. Indexet bedömer fyra, för målgruppen, relevanta områden; *mobilitet, vardagstjänster, gemenskap och hälsa*. Förutom att Urban Score underlättar för konsumenten att kunna göra medvetna och hållbara bostadsval, så anger det även bolagets strategiska riktning vid förvärv av byggrätter samt produktutveckling under projektens utvecklingsfas. SSMs målsättning är att samtliga projekt ska ha en Urban Score över 75.



# Kommentarer till resultatutveckling

Nettomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, per kvartal



## April – juni 2020

### Nettomsättning och resultat

Koncernens nettomsättning uppgick till 54,6 MSEK (20,4), varav 33,5 MSEK utgörs från hyresrättsprojektet Täby Turf. I övrigt utgörs intäkterna huvudsakligen av nedlagd tid för administration som fakturerats JV-projekt, hyresintäkter från egna fastigheter samt förvaltningsintäkter.

Bruttoresultatet uppgick till 10,1 MSEK (5,0). Till följd av Täby Turfs tidiga fas skedde ingen successiv vinstavräkning under kvartalet. Täby kommuns återbetalning av del av handpenningen för projektet Täby Market påverkade bruttoresultatet genom återföring av tidigare nedskrivning med 8,7 MSEK.

Kostnad för försäljning och administration uppgick till -19,1 MSEK (-17,2). Kostnader för omstrukturering uppgick till -3,3 MSEK. I jämförelseperioden uppgick kostnader i samband med VD-byte till -6,3 MSEK. Försäljnings- och administrationskostnader i totalresultatet har ökat mellan kvartalen som en följd av lägre aktiveringar av administrations- och lönekostnader vilka under kvartalet uppgick till 7,9 MSEK (19,6). Se även not 5 Fördelning av försäljnings- och administrationskostnader.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 13,6 MSEK (0). Intäkten härrör sig från den försäljning av reverser (värdet av marken) som skedde inom ramen för projektet Metronomen när samarbetet med Partners Group påbörjades. Vinsten från försäljningen avräknas successivt i takt med att bostadsrätterna tillträds och projektet färdigställs i dess helhet.

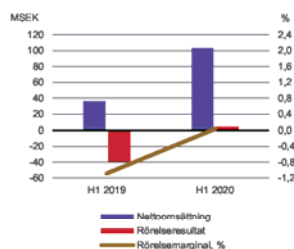
Resultatandel i joint ventures uppgick till -1,5 MSEK (-14,2). Under kvartalet har 17 tillträdde bostadsrätter i West Side Solna bidragit med 1,9 MSEK i resultatandel. I bostadsrättsprojektet Metronomen har 31 bostadsköpare tillträtt sina bostäder under kvartalet. En prognostiserad och redan kostnadsförd förlustentreprenad i projektet Metronomen leder till att projektet inte ger någon vinst via resultatandel från joint venture. Projektet har dock bidragit med ett positivt nettobidrag om 11,4 MSEK till kvartalets resultat, fördelat på 13,6 MSEK från övriga rörelseintäkter (se ovan) samt en negativ resultatandel om -2,1 MSEK till följd av prognostiserade kostnadsökningar under kvartalet. För resultaträkning samt balansräkning i sammandrag för joint ventures, se även not 6 Innehav i joint ventures.

Koncernens rörelseresultat uppgick till 3,0 MSEK (-26,3) vilket huvudsakligen kan förklaras med tillträden i projekten West Side Solna och Metronomen samt av en positiv resultateffekt om 8,7 MSEK vid återlämning av projektet Täby Market. Rörelsemarginalen uppgick till 5,6 procent.

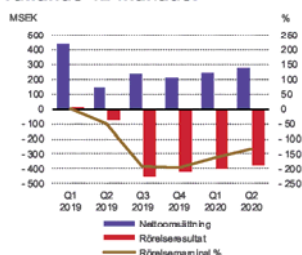
Kvartalets resultat uppgick till 1,8 MSEK (-25,5) och har utöver ovan påverkats av finansiellt netto uppgående till -1,2 MSEK (0,9) samt inkomstskatt med -0,0 MSEK (-0,1).

## Januari – juni 2020

### Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal per halvår



### Nettoomsättning, rörelseresultat/rörelsemarginal, rullande 12 månader



### Nettoomsättning och resultat

**Koncernens nettoomsättning** uppgick till 103,6 MSEK (35,8). Intäkterna för perioden utgörs huvudsakligen från hyresrättsprojektet Täby Turf, nedlagd tid och administration som fakturerats JV-projekt samt hyresinkomster från egna fastigheter.

**Bruttoresultatet** uppgick till 14,3 MSEK (10,0) och bruttomarginalen till 13,9 procent (28,1). Återlämningen av projektet Täby Market har haft en positiv effekt på periodens bruttoresultat med 8,7 MSEK.

**Kostnad för försäljning och administration** uppgick till -34,3 MSEK (-29,7). Kostnader för omstrukturering uppgick till -3,3 MSEK. Motsvarande period 2019 uppgick kostnader i samband med VD-byte till -6,3 MSEK. Försäljnings- och administrationskostnader i totalresultatet har ökat mellan perioderna som en följd av lägre aktiveringar av administrations- och lönekostnader vilka under perioden uppgick till 15,1 MSEK (38,7). Se även not 5 Försäljnings- och administrationskostnader.

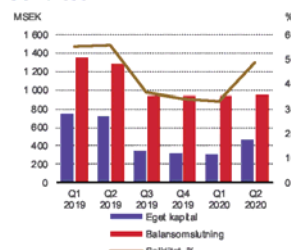
**Resultatandel i joint ventures** uppgick till -0,2 MSEK (-19,1). Resultatandelen är belastad av prognostiserade kostnadsökningar för projekt Metronomen, SSMs andel -6,1 MSEK. För resultat- och balansräkning i sammandrag för joint ventures se not 6 Innehav i joint ventures.

**Koncernens rörelseresultat** uppgick till 3,8 MSEK (-38,8). Ökningen kan huvudsakligen förklaras med att 121 bostadsrätter i JV-projekt har tillträtt av slutkund under perioden. Rörelsemarginalen uppgick 3,7 procent.

**Periodens resultat** uppgick till -6,7 MSEK (-45,5) och har påverkats av finansiellt netto uppgående till -10,5 MSEK (-7,0). Jämförelseperiodens finansiella netto innehåller en reavinst vid återköp av egna obligationer om 8,9 MSEK.

# Finansiell ställning, finansiering och kassaflöde

Eget kapital, balansomslutning, soliditet



## Totala tillgångar och eget kapital

Per balansdagen har SSM 4 632 byggrätter (6 126) i projektportföljen. Det reducerade antalet byggrätter kan huvudsakligen hänföras till den översyn som bolaget genomförde under 2019 i syfte att optimera verksamhet och affärsmodell. Optimeringen har fått till följd att ett antal projekt utgått ur affärsplanen till följd av ändrade marknadsförutsättningar. Vid utgången av perioden var 727 bostäder (916) i produktion. Säljgraden för bostadsrätter i produktion uppgick till 78,9 procent (96,6).

Kapitalbindningen i projektfastigheter samt färdigställda bostäder uppgick per 30 juni 2020 till 338,1 MSEK (510,3). Förändringen mellan bokslutstidpunkterna kan i huvudsak hänföras till den översyn som gjordes av bolagets verksamhet under 2019. Översynen fick till följd att balansförda värden för flertalet av koncernens projektfastigheter omvärderades vilket innebar, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -153,7 MSEK. Utöver ovan har avyttringen av projektet Bromma Boardwalk inneburit att upptagna balansvärden för projektfastigheter reducerats med ytterligare -27,1 MSEK under Q4 2019. Under 2020 har hälften av aktierna i Älvsjö Quarters avyttrats och projektet har därefter omklassificerats till innehav i joint venture, vilket reducerat värdet på projektfastigheten med -64,4 MSEK. Parallellt med dessa förändringar pågår löpande projektering i bolagets projekt vilket leder till ökade tillgångsvärden.

Kapitalbindningen i joint ventures samt fordringar på joint ventures per 30 juni 2020 uppgick till 334,7 MSEK (454,9). Även dessa balansposter har påverkats av den översyn som SSM genomförde enligt ovan under 2019. Beslutet fick till följd att balansförda värden för JV-andelar och -fordringar omvärderades vilket innebar, ej kassaflödespåverkande, nedskrivningar med totalt -159,0 MSEK. Mellan perioderna har ytterligare 27,0 MSEK i kapitaltillskott tillförts joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen. Utöver ovan har avyttringen av JV-andelen i projektet Bromma Square inneburit att upptagna balansvärden för JV-tillgångar reducerats med -44,8 MSEK under Q4 2019. Avyttringen av hälften av aktierna i projektet Älvsjö Quarters ledde till en ökning av JV-andelar med 33,2 MSEK i andra kvartalet 2020.

För mer information om ovan nämnda översyn, se även avsnittet Omvärderingar av projektfastigheter och JV-tillgångar på sidan 76 i årsredovisning 2019.



### Finansiering och skulder

SSM bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgången på kapital är en grundförutsättning för att kunna vidareutveckla koncernen. Utöver det egna kapitalet använder sig koncernen i dagsläget huvudsakligen av två externa finansieringskällor, obligationslån och lån från kreditinstitut.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 370,2 MSEK (463,4) varav obligationslånet utgjorde 275,2 MSEK (367,1). Under 2019 återköpte SSM egna utestående obligationer till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK för 21,8 MSEK, det vill säga det genomsnittliga volymvägda återköpspriset motsvarade 70,4 procent av det nominella beloppet.

Under Q1 2020 förlängde SSM bolagets utestående obligationslån med oförändrad ränta och två års löptid, fram till maj 2022. Bolaget amorterade i maj 2020 92,3 MSEK och har förbundit sig att halvårsvis amortera minst 69,2 MSEK med sista amortering i maj 2022.

Under april 2020 fulltecknades bolagets företrädesemission varvid 157,0 MSEK före emissionskostnader tillfördes bolaget. Nyemissionen tillsammans med kassaflöden i samband med färdigställande av projekten West Side Solna och Metronomen tillför tillräckligt med likvida medel för att fullfölja bolagets affärsplan.

### Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet uppgick för kvartalet till -79,3 MSEK (-34,3). Tillträden från bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen har en begränsad påverkan på kassaflödet under kvartalet då likvida medel kvarstår i respektive JV-bolag. Produktionsstarten av bostadsrättsprojektet Platform West påverkade kassaflödet med -75,8 MSEK samtidigt som köpeskillingen för hälften av projektet Älvsjö Quarters bidrog positivt med 33,0 MSEK och återbetalning av handpenning för Täby Market bidrog med 8,7 MSEK.

Kassaflödet från löpande verksamhet uppgick för första halvåret till -65,6 MSEK (-66,3). Tillträden från bostadsrättsprojekten West Side Solna och Metronomen har en begränsad påverkan på kassaflödet under perioden då likvida medel kvarstår i respektive JV-bolag. Större poster som har påverkat kassaflödet är investeringar i projekt Platform West -76,8 MSEK, samtidigt som avyttringen av projekt Bromma Square bidrog positivt med 42,9 MSEK, försäljningen av hälften av aktierna i projektet Älvsjö Quarters 33,0 MSEK samt återlämning av projektet Täby Market 8,7 MSEK.

## Övrig information

### Säsongsvariationer

SSMs verksamhet berörs i mindre omfattning av säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande omsättnings- och resultateffekter på enskilda kvartal beroende av när projekten färdigställs. Omsättnings- och resultateffekten bör därför bedömas över en längre tidscykel.

### Moderbolaget

Moderbolaget hade en begränsad verksamhet under såväl perioden januari – juni 2020 som jämförelseperioden. Periodens resultat uppgick till -5,0 MSEK (-3,2).

Tillgångarna, som främst utgörs av andelar och fordringar på koncernbolag, uppgick vid periodens utgång till 807,3 MSEK (1 023,4). Balansräkningens tillgångssida minskade med 216,1 MSEK jämfört med 30 juni 2019 huvudsakligen till följd av nedskrivningar av moderbolagets andelar i koncernbolag i Q3 2019 med totalt -239,2 MSEK. Eget kapital uppgick per balansdagen till 523,7 MSEK (640,0).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 4 personer (3).

### Personal

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick för kvartalet till 40 personer (66) varav 19 personer (27) var kvinnor och för perioden januari – juni 2020 till 41 personer (67) varav 19 personer (27) var kvinnor.

Minskningen kan huvudsakligen hänföras till naturlig avgång, avyttringen av entreprenadverksamheten som skedde under 2019 samt organisationsanpassning under 2020.

Till följd av bolagets omställning mot en ökad andel hyresrättsprojekt har antalet medarbetare inom marknadsföring och försäljning reducerats med sju personer under Q2 2020.

### Transaktioner med närstående

SSM har under perioden genomfört sedvanliga närståendetransaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Vid en extra bolagsstämma den 17 mars 2020 beslutade bolagsstämman att godkänna styrelsens beslut om försäljning av hälften av aktierna i hyresrättsprojektet Älvsjö Quarters till närstående samt att ingå samarbetsavtal avseende bostadsrättsprojektet Järnet i Ulvsunda, Bromma till samma närstående. Under första halvåret slutfördes samarbetsavtalet avseende projektet Järnet och 0,5 MSEK tillfördes SSM. Älvsjö Quarters tillträdde under Q2 2020 och 33,0 MSEK i likvida medel tillfördes SSM.

### Risker och osäkerheter

SSM möter olika typer av risker, såväl omvärldsrisker som strategiska, operativa och finansiella risker som kan påverka bolagets förmåga att fullfölja strategier och uppnå mål. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultatillväxt även beakta riskfaktorer. Den översyn som gjordes av SSMs verksamhet under 2019 resulterade i beslut om optimeringar av affärsmodellen för att bättre kunna möta identifierade risker och utmaningar.

De främsta riskerna i koncernens verksamhet utgörs av omvärldsrisker och strategiska risker såsom försämrade makroekonomisk utveckling och marknadsrelaterade risker som minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras SSM mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till koncernens likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med koncernens riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenteras i årsredovisning 2019 i not 15 Finansiell riskhantering.

### Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på balansdagen till 58,9 MSEK fördelat på totalt 58 878 813 registrerade aktier. Det finns ett aktieslag i bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om 1 (1) SEK.

Under året har större ägarförändringar skett och Eurodevelopment Holding AG har avyttrat hela sitt aktieinnehav om 68,9 procent av kapital och röster i bolaget. Amasten Fastighets AB via dotterbolag samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB är nya storägare med ett innehav vardera om 29,6 procent. Befintlig aktieägare Gösta Welandsson med bolag har utöver detta ökat sitt innehav till totalt 12,4 procent (varav 2,7 procent ägs av Weland Holding via kapitalförsäkring). Ingen annan aktieägare äger mer än 10,0 procent av kapital och röster.

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

SSM förvärvade samtliga aktier i hälftenägda JV-bolaget Studentbacken med cirka 280 byggrätter i Bromma, Sollentuna och Täby. Köpeskillingen uppgick till 2,0 MSEK och tillträde skedde i juli 2020.

# Koncernens rapport över totalresultatet



| (MSEK)                                              | Not | Apr-jun     |              | Jan-jun      |              | Jul-jun       | Jan-dec       |
|-----------------------------------------------------|-----|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                     |     | 2020        | 2019         | 2020         | 2019         | 2019/2020     | 2019          |
| Nettoomsättning                                     | 4   | 54,6        | 20,4         | 103,6        | 35,8         | 280,1         | 212,3         |
| Kostnad för produktion och förvaltning              |     | -44,5       | -15,4        | -89,2        | -25,7        | -455,3        | -391,9        |
| <b>Bruttoresultat</b>                               |     | <b>10,1</b> | <b>5,0</b>   | <b>14,3</b>  | <b>10,0</b>  | <b>-175,2</b> | <b>-179,5</b> |
| Försäljnings- och administrationskostnader          | 5   | -19,1       | -17,2        | -34,3        | -29,7        | -73,5         | -68,8         |
| Resultatandel i joint ventures                      | 6   | -1,5        | -14,2        | -0,2         | -19,1        | -14,0         | -33,0         |
| Övrig rörelseintäkt/-kostnad                        |     | 13,6        | -            | 24,0         | -            | -110,2        | -134,2        |
| <b>Rörelseresultat</b>                              |     | <b>3,0</b>  | <b>-26,3</b> | <b>3,8</b>   | <b>-38,8</b> | <b>-372,9</b> | <b>-415,5</b> |
| Finansiella intäkter                                |     | 7,6         | 11,0         | 9,8          | 13,5         | 15,8          | 19,4          |
| Finansiella kostnader                               |     | -8,8        | -10,1        | -20,4        | -20,5        | -53,0         | -53,2         |
| <b>Finansiella poster – netto</b>                   |     | <b>-1,2</b> | <b>0,9</b>   | <b>-10,5</b> | <b>-7,0</b>  | <b>-37,3</b>  | <b>-33,8</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                          |     | <b>1,8</b>  | <b>-25,4</b> | <b>-6,7</b>  | <b>-45,8</b> | <b>-410,2</b> | <b>-449,3</b> |
| Inkomstskatt                                        |     | -0,0        | -0,1         | -0,0         | 0,4          | 1,5           | 1,8           |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                           |     | <b>1,8</b>  | <b>-25,5</b> | <b>-6,7</b>  | <b>-45,5</b> | <b>-408,7</b> | <b>-447,5</b> |
| Resultat hänförligt till                            |     |             |              |              |              |               |               |
| Moderbolagets aktieägare                            |     | 1,8         | -25,5        | -6,7         | -45,5        | -408,7        | -447,5        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                 |     | -0,0        | -0,0         | -0,0         | -0,0         | -0,0          | -0,0          |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                           |     | <b>1,8</b>  | <b>-25,5</b> | <b>-6,7</b>  | <b>-45,5</b> | <b>-408,7</b> | <b>-447,5</b> |
| Resultat per aktie, före och efter utspädning (SEK) |     | 0,03        | -0,65        | -0,14        | -1,16        | -9,43         | -11,40        |
| Antal aktier vid periodens slut                     |     | 58 878 813  | 39 252 542   | 58 878 813   | 39 252 542   | 39 252 542    | 39 252 542    |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden          |     | 55 759 206  | 39 252 542   | 47 505 874   | 39 252 542   | 43 356 659    | 39 252 542    |

# Koncernens rapport över finansiell ställning



| (MSEK)                                       | 2020-06-30   | 2019-06-30     | 2019-12-31   |
|----------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |              |                |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |              |                |              |
| <i>Immateriella tillgångar</i>               |              |                |              |
| Dataprogram                                  | 2,0          | 3,7            | 2,6          |
| Summa immateriella tillgångar                | 2,0          | 3,7            | 2,6          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |              |                |              |
| Maskiner och inventarier                     | 0,1          | 0,2            | 0,2          |
| Nyttjanderätter                              | 27,9         | 41,8           | 30,2         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       | 28,0         | 42,0           | 30,4         |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |              |                |              |
| Innehav i joint ventures                     | 167,0        | 167,1          | 130,6        |
| Fordringar hos joint ventures                | 141,2        | 273,3          | 129,3        |
| Övriga långfristiga fordringar               | 107,9        | 91,4           | 82,4         |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      | 416,2        | 531,8          | 342,3        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>446,2</b> | <b>577,6</b>   | <b>375,3</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |              |                |              |
| <i>Varulager</i>                             |              |                |              |
| Projektfastigheter                           | 332,2        | 507,6          | 313,8        |
| Färdigställda bostäder                       | 5,9          | 2,8            | 2,8          |
| Summa varulager                              | 338,1        | 510,3          | 316,6        |
| <i>Övriga omsättningstillgångar</i>          |              |                |              |
| Kundfordringar                               | 21,5         | 44,8           | 16,4         |
| Upparbetade ej fakturerade intäkter          | -            | 5,4            | 0,4          |
| Fordringar hos joint ventures                | 26,5         | 14,4           | 19,1         |
| Skattefordringar                             | 1,6          | 1,3            | 0,9          |
| Övriga fordringar                            | 4,7          | 12,6           | 47,3         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2,2          | 2,8            | 8,5          |
| Likvida medel                                | 112,8        | 121,6          | 155,3        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>507,4</b> | <b>713,1</b>   | <b>564,5</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>953,6</b> | <b>1 290,6</b> | <b>939,8</b> |



# Koncernens rapport över finansiell ställning

| (MSEK)                                                             | 2020-06-30   | 2019-06-30     | 2019-12-31   |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |              |                |              |
| <i>Eget kapital</i>                                                |              |                |              |
| Aktiekapital                                                       | 58,9         | 39,3           | 39,3         |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         | 641,3        | 506,5          | 506,5        |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat                          | -233,3       | 175,4          | -226,6       |
| <b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</b> | <b>466,9</b> | <b>721,2</b>   | <b>319,2</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                | 0,0          | 0,0            | 0,0          |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          | <b>466,9</b> | <b>721,2</b>   | <b>319,2</b> |
| <i>Skulder</i>                                                     |              |                |              |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                        |              |                |              |
| Obligationslån                                                     | 137,6        | -              | -            |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 95,0         | -              | 114,0        |
| Övriga långfristiga skulder                                        | 23,7         | 37,0           | 26,0         |
| Avsättningar                                                       | 2,5          | 6,1            | 5,5          |
| Uppskjutna skatteskulder                                           | 0,5          | 0,5            | 0,5          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  | <b>259,3</b> | <b>43,6</b>    | <b>146,0</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                        |              |                |              |
| Skuld till joint ventures                                          | -            | 1,0            | -            |
| Obligationslån                                                     | 137,6        | 367,1          | 368,3        |
| Skulder till kreditinstitut                                        | -            | 96,3           | -            |
| Förskott från kunder                                               | 5,0          | -              | 10,2         |
| Leverantörsskulder                                                 | 22,4         | 6,0            | 27,8         |
| Avsättningar                                                       | 11,3         | 12,1           | 19,0         |
| Aktuella skatteskulder                                             | 0,4          | 1,5            | 1,4          |
| Fakturerade ej upparbetade intäkter                                | 3,7          | -              | -            |
| Övriga skulder                                                     | 20,6         | 11,0           | 13,4         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 26,3         | 30,8           | 34,6         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  | <b>227,4</b> | <b>525,8</b>   | <b>474,6</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              | <b>953,6</b> | <b>1 290,6</b> | <b>939,8</b> |

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| (MSEK)                             | Hänförligt till Moderbolagets aktieägare |                            |                  | Summa        | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------|--------------|-------------------------------------|--------------------|
|                                    | Aktie-kapital                            | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst |              |                                     |                    |
| Eget kapital 2019-01-01            | 39,3                                     | 506,5                      | 220,9            | 766,7        | 0,0                                 | 766,7              |
| Totalresultat                      |                                          |                            |                  |              |                                     |                    |
| Periodens resultat                 |                                          |                            | -45,5            | -45,5        | -                                   | -45,5              |
| Summa totalresultat                |                                          |                            | -45,5            | -45,5        | -                                   | -45,5              |
| Summa transaktioner med aktieägare | -                                        | -                          | -                | -            | -                                   | -                  |
| <b>EGET KAPITAL 2019-06-30</b>     | <b>39,3</b>                              | <b>506,5</b>               | <b>175,4</b>     | <b>721,1</b> | <b>0,0</b>                          | <b>721,1</b>       |
| Eget kapital 2019-01-01            | 39,3                                     | 506,5                      | 220,9            | 766,7        | 0,0                                 | 766,7              |
| Totalresultat                      |                                          |                            |                  |              |                                     |                    |
| Årets resultat                     |                                          |                            | -447,5           | -447,5       | 0,0                                 | -447,4             |
| Summa totalresultat                |                                          |                            | -447,5           | -447,5       | 0,0                                 | -447,4             |
| Summa transaktioner med aktieägare | -                                        | -                          | -                | -            | -                                   | -                  |
| <b>EGET KAPITAL 2019-12-31</b>     | <b>39,3</b>                              | <b>506,5</b>               | <b>-226,6</b>    | <b>319,2</b> | <b>0,0</b>                          | <b>319,2</b>       |
| Eget kapital 2020-01-01            | 39,3                                     | 506,5                      | -226,6           | 319,2        | 0,0                                 | 319,2              |
| Totalresultat                      |                                          |                            |                  |              |                                     |                    |
| Periodens resultat                 |                                          |                            | -6,7             | -6,7         | -                                   | -6,7               |
| Summa totalresultat                |                                          |                            | -6,7             | -6,7         | -                                   | -6,7               |
| Transaktioner med aktieägare       |                                          |                            |                  |              |                                     |                    |
| Nyemission                         | 19,6                                     | 134,8                      |                  | 154,5        | -                                   | 154,5              |
| Summa transaktioner med aktieägare | 19,6                                     | 134,8                      | -                | 154,5        | -                                   | 154,5              |
| <b>EGET KAPITAL 2020-06-30</b>     | <b>58,9</b>                              | <b>641,3</b>               | <b>-233,3</b>    | <b>466,9</b> | <b>0,0</b>                          | <b>466,9</b>       |

# Koncernens kassaflödesanalys



| (MSEK)                                              | Apr-jun      |              | Jan-jun      |              | Jul-jun      | Jan-dec      |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                     | 2020         | 2019         | 2020         | 2019         | 2019/2020    | 2019         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>     |              |              |              |              |              |              |
| Rörelseresultat                                     | 3,0          | -28,3        | 3,8          | -38,8        | -372,9       | -415,5       |
| Ej likviditetspåverkande poster                     | -14,3        | 0,1          | -22,4        | 0,2          | 304,7        | 327,3        |
| Upparbetad vinst i joint ventures                   | 1,5          | 14,2         | 0,2          | 19,1         | 14,0         | 33,0         |
| Erhållen utdelning från joint ventures              | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| Erhållen ränta                                      | 3,1          | -            | 3,1          | -            | 5,6          | 2,4          |
| Utbetald ränta                                      | -9,4         | -9,1         | -17,9        | -18,6        | -50,2        | -51,0        |
| Utbetalda inkomstskatter                            | -0,0         | 0,1          | -1,0         | -0,6         | 0,4          | 0,8          |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet       | -16,1        | -21,1        | -34,0        | -38,7        | -98,4        | -103,0       |
| <i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i> |              |              |              |              |              |              |
| Minskning/ökning av projektfastigheter              | -48,2        | -13,1        | -54,3        | -42,5        | -19,6        | -7,8         |
| Minskning/ökning av kundfordringar                  | 19,8         | -4,2         | -5,1         | -2,5         | 23,3         | 26,0         |
| Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar  | -8,3         | 4,3          | 48,2         | 34,5         | 7,4          | -6,3         |
| Minskning/ökning av leverantörsskulder              | -18,5        | -9,5         | -4,4         | -20,6        | 17,5         | 1,4          |
| Minskning/ökning av kortfristiga skulder            | -8,0         | 9,3          | -15,9        | 3,5          | 4,9          | 24,2         |
| Summa förändring av rörelsekapital                  | -63,2        | -13,2        | -31,5        | -27,6        | 33,5         | 37,5         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>     | <b>-79,3</b> | <b>-34,3</b> | <b>-65,6</b> | <b>-66,3</b> | <b>-64,8</b> | <b>-65,5</b> |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>     |              |              |              |              |              |              |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar  | -            | -0,3         | -0,1         | -0,9         | -0,4         | -1,3         |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar   | -2,9         | -42,0        | -19,9        | -61,7        | -66,2        | -108,0       |
| Minskning av finansiella anläggningstillgångar      | 0,1          | -            | 2,6          | -            | 68,6         | 66,0         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten            | -2,8         | -42,3        | -17,3        | -62,6        | 2,0          | -43,3        |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>    |              |              |              |              |              |              |
| Tillskott av kapital                                | 154,5        | -            | 154,5        | -            | 154,5        | -            |
| Ökning av långfristiga skulder                      | -            | -            | -            | -            | 114,0        | 114,0        |
| Amortering av långfristiga skulder                  | -112,4       | -1,5         | -114,1       | -3,2         | -117,1       | -6,2         |
| Amortering av kortfristiga skulder                  | -            | -21,1        | -            | -21,1        | -97,4        | -118,5       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten           | 42,1         | -22,6        | 40,4         | -24,3        | 54,0         | -10,7        |
| Minskning/ökning av likvida medel                   | -40,0        | -99,1        | -42,5        | -153,2       | -8,8         | -119,5       |
| Likvida medel vid periodens början                  | 152,7        | 220,7        | 155,3        | 274,8        | 121,6        | 274,8        |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>             | <b>112,8</b> | <b>121,6</b> | <b>112,8</b> | <b>121,6</b> | <b>112,8</b> | <b>155,3</b> |



## Moderbolagets rapport över totalresultatet

| (MSEK)                                            | Apr-jun     |             | Jan-jun     |              | Jul-jun       | Jan-dec       |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                   | 2020        | 2019        | 2020        | 2019         | 2019/2020     | 2019          |
| Nettoomsättning                                   | 3,0         | 4,0         | 6,0         | 8,0          | 11,9          | 13,9          |
| Kostnader för produktion och förvaltning          | -           | -           | -           | -            | -0,1          | -0,1          |
| Bruttoresultat                                    | 3,0         | 4,0         | 6,0         | 8,0          | 11,8          | 13,8          |
| Försäljnings- och administrationskostnader        | -7,4        | -13,9       | -12,3       | -20,7        | -31,4         | -39,9         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>-4,4</b> | <b>-9,9</b> | <b>-6,2</b> | <b>-12,7</b> | <b>-19,6</b>  | <b>-26,1</b>  |
| Resultat från aktier och andelar i koncernföretag | -           | -           | -           | -            | -             | -             |
| Nedskrivning av anläggningstillgångar             | -           | -           | -           | -            | -239,2        | -239,2        |
| Räntelänter och liknande resultatposter           | 10,5        | 16,0        | 17,3        | 27,5         | 32,0          | 42,2          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | -7,2        | -8,8        | -16,1       | -17,9        | -43,9         | -45,7         |
| Resultat efter finansiella poster                 | -1,1        | -2,7        | -5,0        | -3,2         | -270,7        | -268,8        |
| Skatter                                           | -           | -           | -           | -            | -             | -             |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                         | <b>-1,1</b> | <b>-2,7</b> | <b>-5,0</b> | <b>-3,2</b>  | <b>-270,7</b> | <b>-268,8</b> |

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.



# Moderbolagets balansräkning

| (MSEK)                                       | 2020-06-30   | 2019-06-30     | 2019-12-31   |
|----------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |              |                |              |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |              |                |              |
| Andelar i koncernföretag                     | 233,1        | 472,3          | 233,1        |
| Fordringar hos koncernföretag                | 505,6        | 501,3          | 471,8        |
| Spärrade likvida medel                       | 3,0          | 3,0            | 3,0          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>741,7</b> | <b>976,6</b>   | <b>707,9</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                 |              |                |              |
| Fordringar hos koncernföretag                | 41,0         | 42,0           | 57,0         |
| Fordringar hos joint ventures                | -            | 0,1            | -            |
| Skattefordringar                             | -            | 0,1            | -            |
| Övriga fordringar                            | 0,0          | -              | 0,3          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0,8          | -              | 7,3          |
| Kassa och bank                               | 23,7         | 4,6            | 0,8          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>65,5</b>  | <b>46,8</b>    | <b>65,4</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>807,3</b> | <b>1 023,4</b> | <b>773,2</b> |
| <b>(MSEK)</b>                                |              |                |              |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |              |                |              |
| <i>Eget kapital</i>                          |              |                |              |
| Aktiekapital                                 | 58,9         | 39,3           | 39,3         |
| Överkursfond                                 | 641,3        | 506,5          | 506,5        |
| Aktierelaterade ersättningar                 | -            | -              | -            |
| Fritt eget kapital                           | -171,5       | 97,4           | 97,4         |
| Periodens resultat                           | -5,0         | -3,2           | -268,8       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>523,7</b> | <b>640,0</b>   | <b>374,3</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |              |                |              |
| Obligationslån                               | 137,6        | -              | -            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>137,6</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>     |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |              |                |              |
| Obligationslån                               | 137,6        | 367,1          | 368,3        |
| Skuld till koncernföretag                    | 0,0          | -              | 0,6          |
| Leverantörsskulder                           | 0,2          | 1,4            | 9,8          |
| Övriga skulder                               | 0,3          | 0,3            | 0,1          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda skulder  | 7,8          | 14,6           | 20,2         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>145,9</b> | <b>383,4</b>   | <b>398,9</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>807,3</b> | <b>1 023,4</b> | <b>773,2</b> |

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| (MSEK)                             | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital               |                     | Summa        |
|------------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|--------------|
|                                    | Aktie-<br>kapital   | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst |              |
| Eget kapital 2019-01-01            | 39,3                | 506,5                            | 97,4                | 643,1        |
| Totalresultat                      |                     |                                  |                     |              |
| Periodens resultat                 |                     |                                  | -3,2                | -3,2         |
| Summa totalresultat                |                     |                                  | -3,2                | -3,2         |
| Summa transaktioner med aktieägare | -                   | -                                | -                   | -            |
| <b>EGET KAPITAL 2019-06-30</b>     | <b>39,3</b>         | <b>506,5</b>                     | <b>94,2</b>         | <b>640,0</b> |
| Eget kapital 2019-01-01            | 39,3                | 506,5                            | 97,4                | 643,1        |
| Totalresultat                      |                     |                                  |                     |              |
| Årets resultat                     |                     |                                  | -268,8              | -268,8       |
| Summa totalresultat                |                     |                                  | -268,8              | -268,8       |
| Summa transaktioner med aktieägare | -                   | -                                | -                   | -            |
| <b>EGET KAPITAL 2019-12-31</b>     | <b>39,3</b>         | <b>506,5</b>                     | <b>-171,5</b>       | <b>374,3</b> |
| Eget kapital 2020-01-01            | 39,3                | 506,5                            | -171,5              | 374,3        |
| Totalresultat                      |                     |                                  |                     |              |
| Periodens resultat                 |                     |                                  | -5,0                | -5,0         |
| Summa totalresultat                |                     |                                  | -5,0                | -5,0         |
| Transaktioner med aktieägare       |                     |                                  |                     |              |
| Nyemission                         | 19,6                | 134,9                            |                     | 154,5        |
| Summa transaktioner med aktieägare | 19,6                | 134,9                            | -                   | 154,5        |
| <b>EGET KAPITAL 2020-06-30</b>     | <b>58,9</b>         | <b>641,3</b>                     | <b>-176,5</b>       | <b>523,7</b> |

# Moderbolagets kassaflödesanalys



| (MSEK)                                              | Apr-jun     |            | Jan-jun     |             | Jul-jun      | Jan-dec      |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
|                                                     | 2020        | 2019       | 2020        | 2019        | 2019/2020    | 2019         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>     |             |            |             |             |              |              |
| Rörelseresultat                                     | -4,4        | -9,9       | -6,2        | -12,7       | -19,6        | -26,1        |
| Ej likviditetspåverkande poster                     | -           | -          | -           | -           | -            | -            |
| Erhållen ränta                                      | 10,5        | 7,1        | 17,3        | 18,6        | 31,7         | 33,0         |
| Utbetald ränta                                      | -8,7        | -8,8       | -16,9       | -17,2       | -42,5        | -42,8        |
| Betalda inkomstskatter                              | -           | -0,1       | -           | 0,0         | 0,1          | 0,2          |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapitalet       | -2,6        | -11,7      | -5,8        | -11,3       | -30,3        | -35,8        |
| <i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i> |             |            |             |             |              |              |
| Minskning/ökning av övriga kortfristiga fordringar  | 4,3         | 14,6       | 22,7        | 10,5        | 0,3          | -11,9        |
| Minskning/ökning av leverantörsskulder              | -3,5        | -1,5       | -9,5        | -2,2        | -1,1         | 6,2          |
| Minskning/ökning av kortfristiga skulder            | -2,7        | 4,8        | -12,8       | -1,4        | -6,8         | 4,5          |
| Summa förändring av rörelsekapital                  | -1,9        | 17,9       | 0,4         | 6,8         | -7,7         | -1,2         |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>     | <b>-4,5</b> | <b>6,2</b> | <b>-5,5</b> | <b>-4,5</b> | <b>-38,0</b> | <b>-37,0</b> |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>     |             |            |             |             |              |              |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar   | -45,4       | -          | -33,9       | -9,7        | 7,1          | 31,2         |
| Minskning av finansiella anläggningstillgångar      | -           | 11,5       | -           | 11,5        | -11,5        | -            |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten            | -45,4       | 11,5       | -33,9       | 1,7         | -4,4         | 31,2         |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>    |             |            |             |             |              |              |
| Tillskott av kapital                                | 154,5       | -          | 154,5       | -           | 154,5        | -            |
| Amortering av långfristiga skulder                  | -92,3       | -          | -92,3       | -           | -92,3        | -            |
| Amortering av kortfristiga skulder                  | -           | -21,1      | -           | -21,1       | -0,7         | -21,8        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten           | 62,2        | -21,1      | 62,2        | -21,1       | 61,5         | -21,8        |
| Minskning/ökning av likvida medel                   | 12,3        | -3,4       | 22,9        | -23,8       | 19,1         | -27,6        |
| Likvida medel vid periodens början                  | 11,4        | 8,0        | 0,8         | 28,4        | 4,6          | 28,4         |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>             | <b>23,7</b> | <b>4,6</b> | <b>23,7</b> | <b>4,6</b>  | <b>23,7</b>  | <b>0,8</b>   |

## Not 1 Allmän information

SSM Holding AB, org nr 556533-3902, är ett publikt aktiebolag som är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Huvudkontorets besöksadress är Torsgatan 13 och postadress är Box 517, 101 30 Stockholm. Bolaget är moderbolag i SSM-koncernen. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholms huvudlista Small Cap. Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för verkställande direktören och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. SSM förvärvar, utvecklar, säljer och producerar bostäder inom Storstockholmsområdet. Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (MSEK) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

## Not 2 Redovisningsprinciper

### *Grund för rapporternas upprättande*

Koncernredovisningen för SSM-koncernen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdeprincipen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Tillgången nyttjanderätt klassificerades fram till Q3 2019 som övrig finansiell anläggningstillgång och har omklassificerats till materiell anläggningstillgång.

### *Viktiga uppskattningar och bedömningar*

För information om viktiga uppskattningar och bedömningar som ledningen gör vid upprättande av koncernens finansiella rapporter hänvisas till not 2 Årsredovisning 2019.

## Not 3 Finansiella instrument – verkligt värde

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning. Redovisade belopp och verkligt värde för upplåning är som följer:

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar normalt dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en diskonteringsränta motsvarande bedömd effektivränta för alternativ upplåning och klassificeras i nivå 2 i verkligt värdehierarkin, se not 16 Finansiella instrument per kategori i årsredovisning 2019. Differensen mellan redovisat värde och verkligt värde består av till respektive kredit hänförliga transaktionskostnader, periodiserade över kreditens löptid.

Det har inte skett några värdeöverföringar mellan nivåer och värderingskategorier under perioden.



| Redovisat värde             | 2020-06-30   | 2019-06-30   | 2019-12-31   |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligationslån              | 275,2        | 367,1        | 368,3        |
| Skulder till kreditinstitut | 95,0         | 96,3         | 114,0        |
| Övriga långfristiga skulder | 23,7         | 37,0         | 26,0         |
| <b>SUMMA UPPLÄNING</b>      | <b>393,9</b> | <b>500,4</b> | <b>508,3</b> |

| Verkligt värde              | 2020-06-30   | 2019-06-30   | 2019-12-31   |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligationslån              | 276,8        | 369,0        | 369,0        |
| Skulder till kreditinstitut | 95,0         | 96,3         | 114,0        |
| Övriga långfristiga skulder | 23,7         | 37,0         | 26,0         |
| <b>SUMMA UPPLÄNING</b>      | <b>395,4</b> | <b>502,3</b> | <b>509,0</b> |

#### Not 4 Intäkter från avtal med kunder

Koncernövergripande information. En uppdelning av intäkterna från produkter och tjänster ser ut som följer:

| Analys av intäkter per<br>Intäktslag    | Apr-jun     |             | Jan-jun      |             | 2019         |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|                                         | 2020        | 2019        | 2020         | 2019        |              |
| Projekttäkter entreprenader             | 33,4        | 5,9         | 69,8         | 5,9         | 147,8        |
| Försäljning övriga byggtjänster         | 12,1        | 11,1        | 19,8         | 20,0        | 34,6         |
| Försäljning övriga byggvaror            | 6,3         | 0,3         | 6,5          | 1,2         | 13,0         |
| Övriga intäkter                         | 2,8         | 3,1         | 7,5          | 8,7         | 16,9         |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>54,6</b> | <b>20,4</b> | <b>103,6</b> | <b>35,8</b> | <b>212,3</b> |
| Totala intäkter från större kunder      | 54,3        | 15,4        | 95,7         | 24,3        | 173,3        |
| Antal större kunder (>10 % av intäkter) | 2           | 3           | 2            | 5           | 4            |

#### Not 5 Försäljnings- och administrationskostnader

Fördelning av koncernens försäljnings- och administrationskostnader.

|                                                   | Apr-jun      |              | Jan-jun      |              | 2019         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                   | 2020         | 2019         | 2020         | 2019         |              |
| OH-kostnader                                      | -7,0         | -8,8         | -13,3        | -17,6        | -35,2        |
| Lönekostnader                                     | -18,6        | -26,3        | -33,1        | -47,5        | -80,0        |
| Administration balanserat                         | 2,1          | 8,2          | 4,2          | 17,8         | 20,8         |
| Tid balanserat                                    | 5,8          | 11,3         | 10,9         | 20,9         | 34,3         |
| Avskrivningar                                     | -1,4         | -1,6         | -3,0         | -3,3         | -8,7         |
| <b>Försäljnings- och administrationskostnader</b> | <b>-19,1</b> | <b>-17,2</b> | <b>-34,3</b> | <b>-29,7</b> | <b>-68,8</b> |

OH- och lönekostnader uppgick under kvartalet till -25,6 MSEK (-35,1), varav -3,3 MSEK utgjordes av kostnader för omstrukturering. Statligt ersättningsstöd till följd av pandemin covid-19 har påverkat kvartalets lönekostnader positivt med 0,4 MSEK. Försäljnings- och administrationskostnader i totalresultatet har ökat mellan kvartalen som en följd av lägre aktiveringar av administrations- och lönekostnader vilka under kvartalet uppgick till 7,9 MSEK (19,6).

#### Not 6 Innehav i joint ventures

JV-projekt redovisas med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast i SSMs andel av resultatet. Informationen nedan visar beloppen som de presenteras i JV-bolagens redovisningar med justeringar för skillnader i redovisningsprinciper i koncernen och JV-bolagen.



#### ALECTA

Konsoliderad andel utgör 30,0%

|                                        | Jan-jun     |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
|                                        | 2020        | 2019        |
| <b>Resultaträkning i sammandrag</b>    |             |             |
| Nettoomsättning                        | 249,8       | -           |
| Kostnad för produktion och förvaltning | -222,9      | -6,8        |
| Övriga rörelsekostnader                | -0,3        | -0,1        |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | <b>26,6</b> | <b>-6,9</b> |
| Finansiella intäkter                   | 0,0         | 0,0         |
| Finansiella kostnader                  | -0,0        | -2,1        |
| <b>Resultat före skatt</b>             | <b>26,6</b> | <b>-9,0</b> |
| Skatt på årets resultat                | -           | -           |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>              | <b>26,6</b> | <b>-9,0</b> |

|                                                             | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                           |               |               |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |               |               |
| Kassa och bank                                              | 178,7         | 97,8          |
| Projektfastigheter                                          | 190,1         | 589,9         |
| Övriga omsättningstillgångar                                | 17,4          | 10,2          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | <b>386,2</b>  | <b>697,9</b>  |
| Kortfristiga skulder                                        | -9,8          | -12,7         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | <b>-9,8</b>   | <b>-12,7</b>  |
| Långfristiga finansiella skulder                            | -222,2        | -628,9        |
| Övriga långfristiga skulder                                 | -4,9          | -12,0         |
| <b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b> | <b>-227,1</b> | <b>-640,9</b> |
| <b>NETTOTILLGÅNGAR</b>                                      | <b>149,2</b>  | <b>44,4</b>   |

#### STUDENT HILL

Konsoliderad andel utgör 50,0%

|                                        | Jan-jun     |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
|                                        | 2020        | 2019        |
| <b>Resultaträkning i sammandrag</b>    |             |             |
| Nettoomsättning                        | -           | -           |
| Kostnad för produktion och förvaltning | -1,9        | -0,7        |
| Övriga rörelsekostnader                | -0,1        | -0,1        |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | <b>-2,1</b> | <b>-0,8</b> |
| Finansiella intäkter                   | -           | 0,1         |
| Finansiella kostnader                  | -0,5        | -0,4        |
| <b>Resultat före skatt</b>             | <b>-2,5</b> | <b>-1,1</b> |
| Skatt på årets resultat                | -           | -           |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>              | <b>-2,5</b> | <b>-1,1</b> |

|                                                             | 2020-06-30   | 2019-06-30   |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                           |              |              |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |              |              |
| Kassa och bank                                              | 3,2          | 6,8          |
| Övriga omsättningstillgångar                                | 25,0         | 25,8         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | <b>32,0</b>  | <b>32,6</b>  |
| Kortfristiga skulder                                        | -29,8        | -29,0        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | <b>-29,8</b> | <b>-29,0</b> |
| Anläggningstillgångar                                       | 0,9          | 0,9          |
| Långfristiga finansiella skulder                            | -            | -4,0         |
| <b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b> | <b>0,9</b>   | <b>-3,1</b>  |
| <b>NETTOTILLGÅNGAR</b>                                      | <b>3,1</b>   | <b>0,5</b>   |



**PROFI Turbinhallen (avslutat 2019)**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

|                                        | Jan-jun |      |
|----------------------------------------|---------|------|
|                                        | 2020    | 2019 |
| <b>Resultaträkning i sammandrag</b>    |         |      |
| Nettoomsättning                        | -       | 1,3  |
| Kostnad för produktion och förvaltning | -       | -9,7 |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | -       | -8,4 |
| <b>Resultat före skatt</b>             | -       | -8,4 |
| Skatt på årets resultat                | -       | -    |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>              | -       | -8,4 |

| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                           | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |            |            |
| Kassa och bank                                              | -          | 4,2        |
| Projektfastigheter                                          | -          | 0,0        |
| Övriga omsättningstillgångar                                | -          | 6,7        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | -          | 11,0       |
| Kortfristiga skulder                                        | -          | -8,4       |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | -          | -8,4       |
| Anläggningstillgångar                                       | -          | 0,1        |
| <b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b> | -          | 0,1        |
| <b>NETTOTILLGÅNGAR</b>                                      | -          | 2,6        |

**PARTNERS GROUP**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

|                                        | Jan-jun |       |
|----------------------------------------|---------|-------|
|                                        | 2020    | 2019  |
| <b>Resultaträkning i sammandrag</b>    |         |       |
| Nettoomsättning                        | 99,0    | -     |
| Kostnad för produktion och förvaltning | -111,0  | -22,3 |
| Övriga rörelsekostnader                | -1,6    | -1,3  |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | -13,6   | -23,6 |
| Finansiella intäkter                   | 0,0     | 0,0   |
| Finansiella kostnader                  | -0,2    | -0,1  |
| <b>Resultat före skatt</b>             | -13,8   | -23,7 |
| Skatt på årets resultat                | -0,1    | -0,1  |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>              | -13,9   | -23,8 |

| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                           | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |               |               |
| Kassa och bank                                              | 158,8         | 44,3          |
| Projektfastigheter                                          | 498,4         | 576,8         |
| Övriga omsättningstillgångar                                | 81,4          | 11,9          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | <b>738,6</b>  | <b>633,0</b>  |
| Kortfristiga skulder                                        | -521,2        | -33,3         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | <b>-521,2</b> | <b>-33,3</b>  |
| Långfristiga finansiella skulder                            | -             | -325,5        |
| Övriga långfristiga skulder                                 | -             | -0,5          |
| <b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b> | -             | <b>-326,0</b> |
| <b>NETTOTILLGÅNGAR</b>                                      | <b>217,4</b>  | <b>273,7</b>  |



**PROFI Bromma Square (avslutat 2019)**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

|                                                             | Jan-jun           |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | 2020              | 2019              |
| <b>Resultaträkning i sammandrag</b>                         |                   |                   |
| Nettoomsättning                                             | -                 | 10,3              |
| Kostnad för produktion och förvaltning                      | -                 | -3,2              |
| Övriga rörelsekostnader                                     | -                 | -0,5              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      | -                 | 6,7               |
| Finansiella kostnader                                       | -                 | -4,2              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | -                 | 2,5               |
| Skatt på årets resultat                                     | -                 | -0,8              |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                                   | -                 | 1,6               |
| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                           | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |                   |                   |
| Kassa och bank                                              | -                 | 6,7               |
| Övriga omsättningstillgångar                                | -                 | 3,4               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | -                 | 10,1              |
| Kortfristiga skulder                                        | -                 | -14,7             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | -                 | -14,7             |
| Anläggningstillgångar                                       | -                 | 275,2             |
| Långfristiga finansiella skulder                            | -                 | -232,4            |
| Övriga långfristiga skulder                                 | -                 | -7,2              |
| <b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b> | -                 | 35,7              |
| <b>NETTOTILLGÅNGAR</b>                                      | -                 | 31,1              |

**LIBU Elverket**

Konsoliderad andel utgör 50,0%

|                                                             | Jan-jun           |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | 2020              | 2019              |
| <b>Resultaträkning i sammandrag</b>                         |                   |                   |
| Nettoomsättning                                             | 1,2               | 0,2               |
| Kostnad för produktion och förvaltning                      | -1,2              | 0,4               |
| Övriga rörelsekostnader                                     | -                 | -0,0              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      | 0,0               | 0,5               |
| Finansiella intäkter                                        | 5,8               | -                 |
| Finansiella kostnader                                       | -5,9              | -1,6              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | -0,0              | -1,1              |
| Skatt på årets resultat                                     | -                 | -                 |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                                   | -0,0              | -1,1              |
| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                           | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |                   |                   |
| Kassa och bank                                              | 0,6               | 0,4               |
| Projektfastigheter                                          | 432,8             | 423,4             |
| Övriga omsättningstillgångar                                | 0,6               | 0,3               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | <b>434,0</b>      | <b>424,0</b>      |
| Kortfristiga skulder                                        | -0,1              | -7,1              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | <b>-0,1</b>       | <b>-7,1</b>       |
| Långfristiga finansiella skulder                            | -432,5            | -414,1            |
| <b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b> | <b>-432,5</b>     | <b>-414,1</b>     |
| <b>NETTOTILLGÅNGAR</b>                                      | <b>1,4</b>        | <b>2,9</b>        |



#### CLEAR REAL ESTATE ÄLVSJÖ QUARTERS (påbörjat 2020)

Konsoliderad andel utgör 50,0%

|                                                             | Jan-jun           |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | 2020              | 2019              |
| <b>Resultaträkning i sammandrag</b>                         |                   |                   |
| Nettoomsättning                                             | 0,1               | -                 |
| Kostnad för produktion och förvaltning                      | -0,1              | -                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      | -                 | -                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | -0,0              | -                 |
| Skatt på årets resultat                                     | -                 | -                 |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                                   | -0,0              | -                 |
| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                           | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |                   |                   |
| Kassa och bank                                              | 0,3               | -                 |
| Projektfastigheter                                          | 66,0              | -                 |
| Övriga omsättningstillgångar                                | 1,3               | -                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          | <b>67,5</b>       | -                 |
| Kortfristiga skulder                                        | -                 | -                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           | -                 | -                 |
| Övriga långfristiga skulder                                 | -1,2              | -                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar och långfristiga skulder</b> | <b>-1,2</b>       | -                 |
| <b>NETTOTILLGÅNGAR</b>                                      | <b>66,4</b>       | -                 |

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Koncernen                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter för egna skulder</b> |                   |                   |                   |
| Aktiepantstättning                         | -56,8             | 81,2              | -55,1             |
| Fastighetsinteckningar                     | 64,2              | 97,2              | 97,2              |
| Pantsatt lån                               | 28,2              | -                 | 28,2              |
| Företagsinteckning                         | -                 | 23,7              | -                 |
| Spärrade medel                             | 3,0               | 3,0               | 3,0               |
| <b>Summa</b>                               | <b>38,6</b>       | <b>205,1</b>      | <b>73,3</b>       |
| <b>Eventalförpliktelser</b>                |                   |                   |                   |
| Borgensåtaganden förvärv                   | 11,2              | 17,1              | 72,8              |
| Borgensåtaganden annans skuld              | 88,3              | 171,6             | 124,0             |
| Borgensåtaganden förskottgarantier         | 7,6               | 14,2              | 14,2              |
| <b>Summa</b>                               | <b>107,1</b>      | <b>202,9</b>      | <b>211,0</b>      |
| <b>Moderbolaget</b>                        | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Ställda säkerheter för egna skulder</b> |                   |                   |                   |
| Aktiepantstättning                         | 233,1             | 472,3             | 233,1             |
| Spärrade medel                             | 3,0               | 3,0               | 3,0               |
| <b>Summa</b>                               | <b>236,1</b>      | <b>475,3</b>      | <b>236,1</b>      |

Som säkerhet för utställda obligationer har aktier i dotterbolag till SSM Holding AB pantsatts. Det redovisade koncernmässiga värdet uppgår till -56,8 MSEK (81,2). Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar som inte konsoliderats inom koncernen, dvs kontrolleras av joint ventures och konsolideras inom ramen för respektive joint ventures, har lämnats till ett värde av 88,3 MSEK (171,6). Se not 27 i årsredovisning 2019 för förklaringar och ytterligare information om Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

SSM är från tid till annan part i tvist. Ingen pågående tvist beräknas ha någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

# Styrelsens underskrifter



Styrelsens och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står för.

Stockholm den 26 augusti 2020

Anders Janson  
Styrelseordförande

Per Berggren  
Ledamot

Sheila Florell  
Ledamot

Krister Karlsson  
Ledamot

Bengt Kjell  
Ledamot

Jonas Wikström  
Ledamot

Mattias Lundgren  
VD & koncernchef

Revisorns granskning  
Denna delårsrapport har inte  
varit föremål för revisorns granskning.

# Definitioner



## Finansiella definitioner

### Antal utestående aktier

Antal registrerade aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

### Balansomslutning

Summa tillgångar.

### Bruttomarginal

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

### Bruttoresultat

Nettoomsättning med avdrag för kostnad för produktion och förvaltning.

### Eget kapital per aktie

Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

### Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder vid periodens utgång.

### Nettoomsättning JV

Total nettoomsättning i joint ventures.

### Nettoomsättning inklusive JV

Nettoomsättning för koncernen och nettoomsättning för joint ventures.

### Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

### Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

### Rörelseresultat

Resultat före finansiella poster.

### Skuldsättningsgrad

Totala skulder i förhållande till eget kapital.

## Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

## Utdelning per aktie, SEK

Utdelning i svenska kronor i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens utgång justerat för genomförd split.

## Operativa definitioner

### Antal anställda

Antal kontrakterade anställda.

### Antal bostäder i produktion

Antal bostäder som har produktionsstartats och inte färdigställts.

### Bokningsavtal

Ett icke bindande reservationsavtal för en lägenhet.

### Förhandsavtal

Ett bindande avtal som innebär att förhandstecknaren förbinder sig att i framtiden förvärva en lägenhet och bostadsrättsföreningen förbinder sig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt.

### Byggrätt

Antal bostäder som bedöms kunna utvecklas inom projektet.

### Produktionsstart

Den tidpunkt då bolaget beslutar om att "byggstarta" ett projekt.

### Projekt

Ett projekt uppstår när bolaget förvärvat eller avtalat om tvingande förvärv eller option på direkt eller indirekt förvärv av en fastighet avsedd att utvecklas till bostäder.

### Sålda bostäder

Antal bostäder som sålts med bindande förhandsavtal eller upplåtelseavtal eller till en kommersiell fastighetsägare.

### Såld andel i produktion

Akkumulerat antal sålda bostäder i förhållande till antal bostäder i produktion.

### Upplåtelseavtal

Ett bindande avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt till förvärvaren och att förvärvaren blir medlem i bostadsrättsföreningen.

SSM tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen. Avstämning av alternativa nyckeltal finns på [www.ssmilivinggroup.com](http://www.ssmilivinggroup.com).



#### I korthet

SSM producerar ytsmarta och prisvärda bostäder med attraktiva gemensamhetsytor, nära allmänna kommunikationer i citynära lägen till bolagets målgrupp – morgondagens urbaniter.

Bolagets vision är en bostadsmarknad med plats för så många människor som möjligt.

SSM är den ledande bostadsutvecklare i sin nisch inom Storstockholmsområdet och har cirka 4 500 byggrätter i sin projektportfölj.

SSM är noterad på Nasdaq Stockholm sedan den 6 april 2017.

#### Finansiella mål & utdelningspolicy

SSM:s finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktig stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning.

- Rörelsemarginal >10 procent
- Soliditet >40 procent
- Räntabilitet på eget kapital >15 procent

SSM:s utdelningspolicy syftar till att säkra såväl ägarnas avkastning på insatt kapital som bolagets behov av medel för att utveckla verksamheten.

- Utdelning >30 procent av resultat efter skatt

#### Kommande rapporteringstillfällen

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Delårsrapport Q3 2020 | 19 november 2020 |
| Delårsrapport Q4 2020 | 23 februari 2021 |
| Delårsrapport Q1 2021 | 19 maj 2021      |

SSM:s finansiella rapporter finns att ladda ner från [www.ssmlivinggroup.com](http://www.ssmlivinggroup.com)

#### Kontaktinformation

**Mattias Lundgren**  
VD & koncernchef  
E-post: [mattias.lundgren@ssmliving.se](mailto:mattias.lundgren@ssmliving.se)

**Ann-Charlotte Johansson**  
Kommunikations- & IR-chef  
E-post: [ann-charlotte.johansson@ssmliving.se](mailto:ann-charlotte.johansson@ssmliving.se)  
Tel: +46 (0)761-65 17 71  
@AnnCharlotteSSM

Informationen i denna rapport är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförfordning och den svenska lagen om värdepappersmarknad. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 augusti 2020 kl 07:30 CEST.



## **REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I SSM**

Informationen på sidorna 115-153 i denna Erbjudandehandling har granskats av SSM:s styrelse. Det är SSM:s styrelses uppfattning att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av SSM.

Stockholm, 6 november 2020

**SSM Holding AB (publ)**

*Styrelsen*

## SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

*Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar aktier i SSM och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.*

*Sammanfattningen behandlar inte:*

- *andra aktieslag än stamaktier i Amasten,*
- *andra transaktioner inom ramen för Erbjudandet än avyttring av aktier i SSM mot stamaktier i Amasten,*
- *situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,*
- *situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,*
- *situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto eller liknande,*
- *de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),*
- *de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fjämansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,*
- *de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,*
- *utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,*
- *utländska företag som har varit svenska företag.*

*Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier i SSM bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.*

### AVYTTRING AV AKTIER I SSM MOT STAMAKTIER I AMASTEN

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom förvärvar nya stamaktier i Amasten mot aktier i SSM bör anses ha avyttrat dessa aktier. Förutsatt att försäljningen av aktier i SSM till Amasten kommer att ske på marknadsmissiga villkor samt att Amasten vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av aktier i SSM genomförs innehar aktier i SSM motsvarande mer än sammanlagt 50 procent av det totala antalet röster i SSM, bör reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för fysiska personer och uppskovsgrundande andelsbyten tillämpliga för juridiska personer. Förutsatt att Erbjudandet genomförs, avser Amasten att inneha aktier i SSM på så sätt att dessa förutsättningar är uppfyllda.

#### **Fysiska personer**

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige bör anses ha förvärvat stamaktier i Amasten för ett pris som motsvarar omkostnadsbeloppet för aktier i SSM om reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga. Det kan noteras att själva andelsbytet inte behöver deklarerars.

Om en fysisk person upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom EES-området, och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats, blir en "fiktiv" kapitalvinst hänförlig till aktiebytet skattepliktig. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av stamaktier i Amasten som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i SSM. Amasten avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktien i Amasten vid tidpunkten för

avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Bolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, [www.amasten.se](http://www.amasten.se) och [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

## **Aktiebolag**

Aktiebolag som önskar uppskov med beskattning av en kapitalvinst måste redovisa vinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av stamaktier i Amasten som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i SSM. Amasten avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av stamaktien i Amasten vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Bolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, [www.amasten.se](http://www.amasten.se) och [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

Om ett aktiebolag har begärt uppskov avseende kapitalvinst hänförliga till avyttrade aktier i SSM ska den uppskjutna kapitalvinsten återföras till beskattning senast när erhållna stamaktier i Amasten avyttras, eller upphör att existera. Om detta bolag redan ägde aktier i Amasten av samma slag och sort före acceptandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Amasten efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas en särskild turordning. Stamaktier i Amasten ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

## **BESKATTNING AV AKTIEÄGARE I AMASTEN EFTER SLUTFÖRANDET AV ERBJUDANDET**

### ***Fysiska personer***

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Detsamma gäller för aktieägare som erhåller andelar av stamaktier i Amasten som säljs för dennes räkning. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

## **Aktiebolag**

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt (20,6 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast 1 januari 2021). Detsamma gäller

för aktieägare som erhåller andelar av stamaktier i Amasten som säljs för dennes räkning. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

### ***Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige***

För fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en högre skattesats.

Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Innehavaren av aktier kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

## DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Erbjudandehandlingen. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. De Reviderade Årsredovisningarna har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. De Oreviderade Delårsrapporterna har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Erbjudandehandlingens giltighetstid på Bolagets webbplats, [www.amasten.se](http://www.amasten.se). Informationen på Amastens webbplats ingår inte i Erbjudandehandlingen såvida denna information inte införlivas genom hänvisning.

- i. Bolagets delårsrapport för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2020, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 14), Koncernens rapport över finansiell ställning (sidan 17), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 20), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 21), samt Koncernens händelser och övriga upplysningar, inklusive redovisningsprinciper (sidan 27).
- ii. Bolagets delårsrapport för den sexmånadersperiod som avslutades den 30 juni 2019, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 13), Koncernens rapport över finansiell ställning (sidan 16), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 22), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 23), samt Koncernens händelser och övriga upplysningar, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 27-28).
- iii. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2019, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 36), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 37), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 38), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 39), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 44-61), samt revisionsberättelse (sidorna 63-64).
- iv. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 32), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 33), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 34), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 35), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 40-57), samt revisionsberättelse (sidorna 59-61).
- v. Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017, avseende Koncernens rapport över totalresultatet (sida 22), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 23), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 24), Koncernens rapport över kassaflöden (sida 25), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 31-48), samt revisionsberättelse (sidorna 50-53).

## DEFINITIONER

Följande definitioner tillämpas genomgående i denna Erbjudandehandling, med undantag för om sammanhanget kräver annat:

|                                             |                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ” <b>ABG Sundal Collier</b> ”               | ABG Sundal Collier AB                                                                                                                                                                                                         |
| ” <b>Amasten</b> ” eller ” <b>Bolaget</b> ” | Amasten Fastighets AB (publ), org.nr 556580-2526                                                                                                                                                                              |
| ” <b>Erbjudandet</b> ”                      | Ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i SSM i enlighet med de villkor som anges i denna Erbjudandehandling                                                                                                |
| ” <b>Euroclear Sweden</b> ”                 | Euroclear Sweden AB                                                                                                                                                                                                           |
| ” <b>Historisk Finansiell Information</b> ” | De Reviderade Årsredovisningarna och De Oreviderade Delårsrapporterna                                                                                                                                                         |
| ” <b>IFRS</b> ”                             | International Financial Reporting Standards så som antagits av EU                                                                                                                                                             |
| ” <b>Koden</b> ”                            | Svensk kod för bolagsstyrning                                                                                                                                                                                                 |
| ” <b>Koncernen</b> ”                        | Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver                                                                                                             |
| ” <b>MDSEK</b> ”                            | Miljarder SEK                                                                                                                                                                                                                 |
| ” <b>MEUR</b> ”                             | Miljoner EUR                                                                                                                                                                                                                  |
| ” <b>MSEK</b> ”                             | Miljoner SEK                                                                                                                                                                                                                  |
| ” <b>Målbolaget</b> ”                       | Ett bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad och som är föremål för ett offentligt uppköpserbjudande                                                                                                  |
| ” <b>Nasdaq First North Premier</b> ”       | Nasdaq First North Premier Growth Market. Den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag                                                                                                                       |
| ” <b>Nasdaq Stockholm</b> ”                 | Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag                                                                                                                                                                |
| ” <b>Oberoende Värderarna</b> ”             | Forum Fastighetsekonomi AB och Newsec Advice AB                                                                                                                                                                               |
| ” <b>Oreviderade Delårsrapporter</b> ”      | Koncernens oreviderade delårsrapporter för de sexmånadersperioder som avslutades den 30 juni 2020 respektive 2019, inklusive tillhörande noter, vilka har upprättats enligt IAS 34 och årsredovisningslagen (1995:1554)       |
| ” <b>Preferensaktier</b> ”                  | Preferensaktier av serie B i Bolaget                                                                                                                                                                                          |
| ” <b>Prospektförordningen</b> ”             | Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, inklusive ändringar |
| ” <b>Reviderade Årsredovisningar</b> ”      | Koncernens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017, inklusive tillhörande noter, som har upprättats i enlighet med IFRS                                             |

|                               |                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>”Sammanslagna Bolaget”</b> | Koncernen med SSM som helägt dotterbolag eller Bolaget med SSM som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver |
| <b>”Securities Act”</b>       | Den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933                                                               |
| <b>”SEK”</b>                  | Svenska kronor                                                                                                       |
| <b>”Stamaktier”</b>           | Stamaktier av serie A i Bolaget                                                                                      |
| <b>”SSM”</b>                  | SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902                                                                            |
| <b>”Swedbank”</b>             | Swedbank AB (publ)                                                                                                   |
| <b>”TSEK”</b>                 | Tusen SEK                                                                                                            |
| <b>”VP-avi”</b>               | En avi relaterad till förändringar på ett VP-konto                                                                   |
| <b>”VP-konto”</b>             | Värdepapperskonto                                                                                                    |
| <b>”Värderingsintygen”</b>    | Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Erbjudandehandlingen                         |

## **ADRESSER**

### **BOLAGET**

#### **Amasten Fastighets AB (publ)**

Nybrogatan 12  
114 39 Stockholm  
Sverige  
Telefonnummer: 010-17 89 70  
[www.amasten.se](http://www.amasten.se)

### **FINANSIELLA RÅDGIVARE**

#### **ABG Sundal Collier AB**

Regeringsgatan 25  
111 53 Stockholm  
Sverige

#### **Swedbank AB (publ)**

Landsvägen 40  
105 34 Stockholm  
Sverige

### **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

#### **Advokatfirman Vinge KB**

Stureplan 8  
Box 1703  
111 87 Stockholm  
Sverige

### **REVISOR**

#### **Ernst & Young Aktiebolag**

Jakobsbergsgatan 24  
Box 7850  
103 99 Stockholm  
Sverige