



2024

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLL

VD har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Förvaltningsberättelse	12
Organisation	13
Fastighetsbestånd	14
Kommande investeringar	18
Hållbarhetsredovisning	22
Styrelsens ordförande har ordet	41
Styrelsen	43
Bolagsstyrning	44
Aktien och ägarna	48

FINANSIELLA RAPPORTER

- koncernens rapport över totalresultat	50
- koncernens rapport över finansiell ställning	51
- koncernens rapport över kassaflöden	52
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	52
- moderbolagets resultaträkning	53
- moderbolagets balansräkning	54
- moderbolagets kassaflödesanalys	55
- förändring eget kapital, moderbolaget	55
- tilläggsupplysningar	56
- upplysningar till enskilda poster	60
- underskrifter	72

Revisionsberättelse	73
---------------------	----

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-40 samt 48-72.



DET HÄR ÄR AMHULT 2

”Det finns en stor efterfrågan på det vi gör bra: att bygga nya hyresrätter till ett rimligt pris med god avkastning”

AFFÄRSIDÉ

Amhult 2 skall projektera, bygga och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd. Byggandet och förvaltningen skall ske med omsorg till hyresgästerna, för att därigenom skapa lönsamhet i fastighetsbeståndet.

VISION

Att i första hand genomföra byggnationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder. Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark i Torslanda kostnadseffektivt, genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet. Bolaget strävar efter långsiktiga och hållbara förvaltningsobjekt inom två områden; bostäder och kommersiella lokaler.

ORGANISATION

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter. Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.



75%

ANDEL GRÖNA LÅN

89 253 TSEK

HYRESINTÄKTER

77 674 TSEK

ÅRETS RESULTAT

100%

UTHYRNINGSGRAD

48%

BELÄNINGSGRAD PÅ FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER

1 917 391 TSEK

FASTIGHETSVÄRDE

121,79

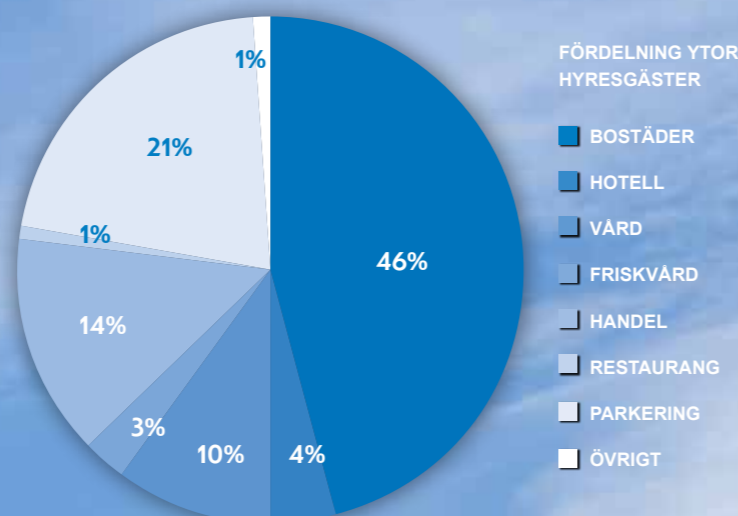
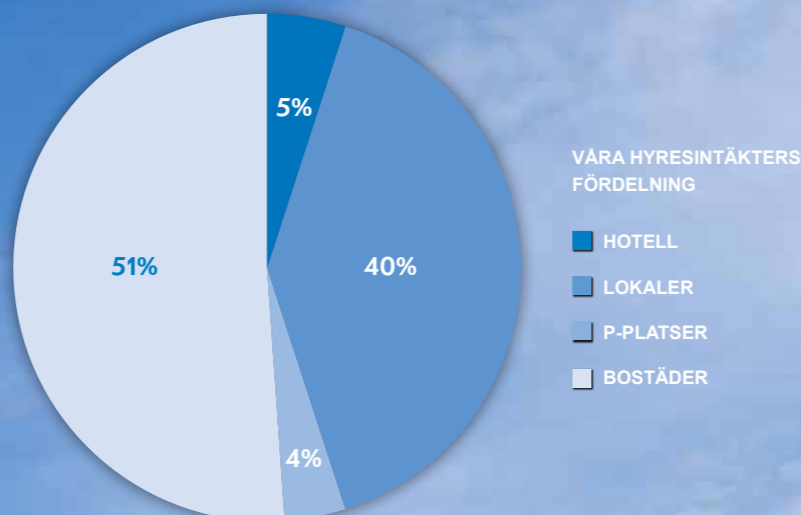
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

141,66

EPRA NAV

1,61

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



AMHULT 2 I OMVÄRLDEN

FÖR VÅRA ÄGARE VILL VI VARA:

En stabil och trygg aktie med en långsiktigt god kursutveckling som skapar värdetillväxt i bolaget. Styrelsen har en samlad kompetens med lång erfarenhet av fastighetsproduktion och fastighetsförvaltning.

Byggklar mark

Företaget förfogar över en stor andel mark i ett attraktivt läge 1,5 mil från centrala Göteborg. Marken är byggklar och endast två kvarter kvarstår att projektera.

Expansivt område

Bristen på bostäder är stor i Göteborg med omnejd och staden beräknas växa med 80 000 invånare till år 2030. Stadsdelen Amhult tillhör Torslanda på nordvästra Hisingen, ett mycket attraktivt område.

Stor efterfrågan

Amhult utgör den centrala delen av Torslanda som har ett unikt läge nära Göteborgs norra skärgård med hav, båtliv och en utsikt ända ut till Vinga fyr vid vackert väder. Området erbjuder även närhet till populära arbetsgivare med pendlingsavstånd.

Välskött ekonomi

Amhult 2 AB är ett välskött bolag med reell tillgång på mark. Ambitionen är att fortsätta förvärva mark och bygga nya bostäder åt framtida Göteborgare.

FÖR VÅRA KUNDER VILL VI LEVERERA:

Funktionella, och kvalitativa bostäder, kontor och handelsmiljöer med högt värde genom effektiv och kundorienterad förvaltning. Våra kunder står i fokus för vår verksamhet och genom mejl, telefonsamtal och personliga kontakter möter vi våra bostadshyresgäster varje dag. Det är avgörande att kunna erbjuda rätt produkt och service till våra bostadshyresgäster och våra lokalhyresgäster. Nöjda kunder stannar längre vilket genererar mindre slitage, ökad trygghet och lägre omflyttning. Den digitala omställningen som påskyndades av Covid-19 har blivit ett etablerat och uppskattat arbetssätt.

FÖR VÅRA MEDARBETARE VILL VI VARA:

En trygg och stabil arbetsplats med låg personalomsättning, smidiga beslutsvägar och en kostnadseffektiv organisation där varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område. Kompetensutveckling står i centrum och fokus läggs på medarbetarna och deras hälsa.

Vi värderar långsiktiga samarbeten med gott affärsmannaskap och ömsesidigt förtroende. Tillsammans skapar vi arbetstillfällen och hanterar räntebetalningar samt finansiella frågor.



VD HAR ORDET

Det går nästan inte att skriva om år 2024 utan att nämna årets händelse – sänkningen av styrräntan. När styrräntan äntligen sänktes i maj från 4% till 3,75% var det många som drog en lättnadens suck. En känsla av lättnad är kanske också vad som bäst kan beskriva känslan som vuxit fram under det gångna året, inte bara inom fastighetsbranschen utan hela det svenska samhället, där ingen undviker att på något sätt påverkas av ränteförändringar. Bolaget har under året visat att man lyckats öka intäkterna och rörelseresultatet, trots den svaga konjunkturen som varat och de ökade räntekostnader vi sett i de ekonomiska rapporterna. Vi gick in i 2024 med höga förhoppningar och vi gick ur 2024 med bevis på att vi kan hantera tuffa tider. Vi har funnits i 20 år och jag ser fram emot att se bolaget utvecklas under lång tid framöver!

Styrelsen har löpande under året utvärderat bolagets räntekänslighet och tagit ett strategiskt och genomtänkt beslut att under år 2024 tillåta visst avsteg från den beslutade finanspolicyn, för att inte riskera binda bolaget till höga räntekostnader när det finns starka indikationer på kommande räntesänkningar. Beslutet innebar att bolaget snabbare kunde gynnas av räntesänkningar än vad som annars varit fallet om finanspolicyn vidmakthölls till sin helhet. Detta har varit till stor fördel för bolaget både på kortare och längre sikt.

Ekonomiskt har året också präglats av hyresintäkterna – och de förväntade kostnadsökningarna – från Kv. Spiffire som färdigställdes i slutet av 2023. År 2024 var första året med fulla hyresintäkter för Kv. Spiffire som tillsammans med KPI och andra hyreshöjningar ökade bolagets rörelseresultat. Rörelseresultatet är vi inte förvånade, men glada, över och vi ser fram emot att se hur sänkningarna av styrräntan påverkar kommande räntekostnader och bolagets resultat. Vi lämnar 2024 med ljusa framtidsutsikter.

Byggnation av Amhult 108:4, Kv. Hercules etapp 1 bestående av norra huset och garage för både norra och södra husen, har pågått enligt plan under hela året. Projektet har följt beslutad tidplan och övertagande av norra huset och garage planeras till mars 2025. Vid utgången av 2024 är också samtliga lägenheter uthyrda. Parallellt har ärendet om ändring av detaljplan för fastigheten, vilket påverkar det södra huset för Kv. Hercules, startat och både genomgått samråd och granskning. Beslutet nämnden under våren 2025 i enlighet med det förvaltningen rekommenderar innebär det en utökad BTA från 4 100 till 8 050 m², eller 30 fler lägenheter än de 19 som är tillåtna utan ändring av detaljplanen. Ett beslut vi hoppas på att få se och genomföra.

En större del av arbetet år 2024 har fokuserat på hållbarhetsfrågor, jämfört med tidigare år. Anledningen är EU:s fortsatta arbete med nya direktiv gällande ESG (hållbarhet) som så småningom även kommer omfatta bolag i Amhult 2:s storlek på ett eller annat sätt. Den ökade tidsåtgången för arbetet med ESG är dock inte bara något som kommer med kostnadsökningar för bolaget. Genom att utveckla vår rapportering av olika hållbarhetsområden kan vi också klassificera oss för olika rabatter vad gäller banklån - så kallade gröna lån. Det arbete vi lägger ned på hållbarhet ser vi att vi kan hämta hem genom sänkta räntekostnader och ett ökat kundintresse för vår verksamhet.

Roligt att poängtera är att hela vår verksamhet faktiskt består av ett viktigt hållbarhetsmål, nämligen det sociala, eftersom vår verksamhet bland annat bereder möjlighet till en god samhällsutveckling, attraktiva boenden och möjliggör en flexibel

arbetsmarknad genom att hyresrätten är en enkel bostad att flytta till och från - inget beroende av fastighetsmarknaden. Naturligt för fastigheter är också att grundtanken med en byggnad är att livslängden ska vara lång, vilket i sig ställer krav på hållbara materialval och produkter som kräver lite underhåll – samt en avvägning gentemot påverkan av ekologin och närmiljön. På så vis verkar vi i en bransch som alltid arbetat med hållbarhet, vad vi gör nu är att konkretisera arbetet och visualisera det för våra olika intressenter.

Till sist vill jag nämna något om den omtalade tvärförbindelsen mellan Syrhåla och Lilleby som ska koppla ihop Torslandavägen (väg 155) med Kongahällavägen, som är avgörande för Torslandas utveckling. För den historieintresserade kan det vara kul att veta att förbindelsen faktiskt en gång i tiden redan funnits, se nedan illustration. Detaljplanen för tvärförbindelsen har varit ute för granskning och står vid utgången av år 2024 inför antagande. Vid antagande av detaljplanen och utbyggnad av tvärförbindelsen kommer en stor del av sträckan mellan Amhult centrum där bolaget verkar, och Torslanda torg, kunna fortsätta utvecklas med bostäder och andra verksamheter, något som gör gott för stadsdelens utveckling och i längden också för bolaget. Kanske vågar man hoppas på att det också skulle innebära att kommunen vill sätta tändarna i ett program för området vi kallar Skogens gård... och med dessa ord möter vi år 2025 med positiv anda och är beredda att anta kommande utmaningar.

Emilie Loft
VD



Illustration från 1863 med dåvarande tvärförbindelse, se vägsträcka mellan Syrhåla och Lilleby, samma sträcka som på senare tid diskuterats sedan 1960-talet och nu verkar bli verklighet.



EKONOMISK ÖVERSIKT

Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2024 till 93 677 (82 701) TSEK.

- Årets resultat efter skatt är 77 674 (30 763) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 11,34 (4,49) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 121,79 (110,45) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 141,66 (126,95) kr.

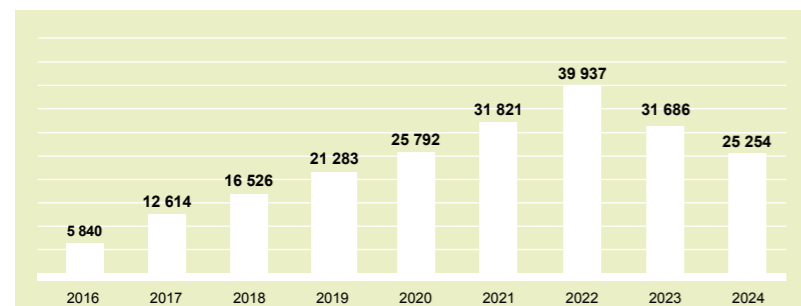
SAMMANFATTNING

Rörelseresultatet uppgår totalt till 66 175 TSEK (57 163). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 78 751 TSEK (10 262).

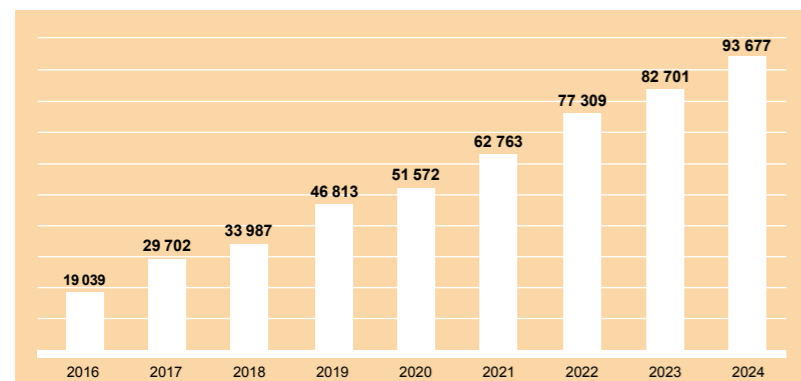
Hysesintäkter uppgick till 89 253 TSEK (78 516) samt serviceintäkter 3 062 TSEK (2 438) med genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% för bostäder och 100% för lokaler.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 362 TSEK (1 747).

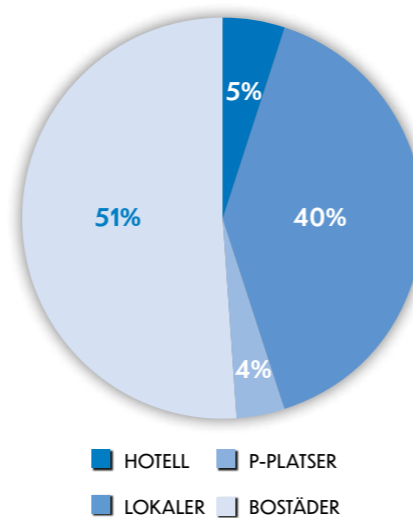
Resultat före värdeförändring 2016-2024



Omsättning 2016-2024



Omsättning hyror fördelning % 2024-12-31



FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2024 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 917 391 TSEK (1 732 645).

Under året har det investerats för totalt 105 995 TSEK (153 135), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 89 253 TSEK (78 516) samt serviceintäkter 3 062 TSEK (2 438).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -16 954 TSEK (-16 745). I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna ökat.

Driftskostnader består bl.a. av el och va, försäkring, fastighetsskatt samt reparation och underhåll av befintliga byggnader och mark.

Investeringar

De investeringar som gjorts har varit projekteringskostnader inför byggnationen av detaljplaneområdet samt påbörjande av byggnation.

Finansiering

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske krävs att det finns en fungerande finansiell marknad. Projektering kommer ej att ske förrän finansiering och räntenivå är säkerställd.

Belåningsgrad

Amhult 2:s strategi är att belåningsgraden i projekt skall uppgå till maximalt 60%, övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Denna strategi ligger fast för Amhult Centrum, etapp II. År 2024 uppgick belåningsgraden för färdigställda fastigheter till 48% (51%).

Finanspolicy

Ambitionen är att den framtida belåningsgraden ej skall överstiga 60%. Bolaget skall ha en tillräckligt stor likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. Överlikviditet skall placeras i finansiella instrument med hög likviditet.

Organisation

All finansiell riskhantering sker i moderbolaget. Besluten för placering av de finansiella instrumenten tas av styrelsen.

Finansnetto

Finansnettot uppgår i år till -40 921 TSEK (-25 477), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

NYCKELTAL

Flerårsjämförelse, koncernen*	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (TSEK)	93 677	82 701	77 309	62 763	51 572
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	25 254	31 686	39 937	31 821	25 792
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	26,96%	38,31%	51,66%	50,72%	50,01%
Balansomslutning (TSEK)	1 939 527	1 768 920	1 592 802	1 540 973	1 358 515
Soliditet (%)	43,0%	42,7%	45,5%	46,7%	46,19%
Avkastning på eget kapital (%)	3,2%	4,2%	5,5%	4,7%	4,3%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,6%	3,4%	3,4%	2,8%	2,7%
Kassalikviditet (%)	10,76%	30,99%	18,16%	11,9%	22,3%
Direktavkastning(%)	4,0%	3,7%	3,7%	3,1%	3,1%
Substansvärde per aktie (SEK)	121,79	110,45	105,95	105,77	91,64
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	141,66	126,95	121,27	121,36	103,77
Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (TSEK)	4 962	4 967	4 414	5 013	4 484
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	1 783	982	989	1 404	293
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	35,93%	19,77%	22,40%	28%	6,05%
Balansomslutning (TSEK)	214 395	210 897	209 443	208 224	206 613
Soliditet (%)	98,6%	99,0%	99,6%	99,1%	99,1%
Avkastning på eget kapital (%)	0,8%	0,5%	0,5%	0,7%	0,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,2%	0,8%	-0,1%	0,0%	0,0%
Kassalikviditet (%)	4 688,5%	6 672,9%	6 769,8%	6 825,5%	7 513,9%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:

Balanserad vinst	72 068 882
Årets vinst	2 420 688
	74 489 570

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:

I ny räkning överföres	74 489 570
------------------------	------------

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

SUBSTANSVÄRDE	TSEK	KR/AKTIE
Eget kapital enligt balansräkning	833 971	121,79
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	136 073	19,87
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	970 044	141,66



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BAKGRUND

Amhult 2 grundades i november 2004. Ursprunget till Amhult 2 ligger i Tipp Fastighets AB. Tipp Fastighets AB inriktade sig ursprungligen på transportverksamhet men utvecklade under åren sin fastighetsverksamhet, och flyttade som första företag ut verksamheten till Torslanda gamla flygfält (efter Torslanda Flygplats avveckling).

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 44 000 m², var föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt löpande uthyrning av den markyta och de lokaler som funnits före detaljplanens antagande, vid sidan av utvecklandet av Amhult centrum genom byggnation av fastigheter för både kommersiella och bostadspräglade ändamål.

Detaljplanen för Amhult Centrum etapp II var utställd under perioden 13 april till 17 maj 2011. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplanen och den 2 januari 2012 vann planen ”laga kraft”. Vid utgången av år 2024 är 9 av 11 fastigheter färdigutvecklade och den 10:e under byggnation.

AFFÄRSIDÉ

Amhult 2 skall projektera, bygga och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd. Byggnationen och förvaltningen skall ske med omsorg för hyresgästerna, för att därigenom skapa lönsamhet i fastighetsbeståndet.

VISION

Att i första hand genomföra bygg- nationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder. Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark i Torslanda kostnadseffektivt, genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet. Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; bostäder och kommersiella lokaler.

STRATEGI

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden.

Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter.

Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.

Mjuka värden

Viktigt i företaget är att alla arbetar under gemensamma värden och tillsammans skapar en företagskultur med ständig förbättring. Delmoment i detta är god ordning och strukturerat arbete i en miljö med högt i tak som gynnar fritt tänkande. Vår lokala närvaro och kunskap är avgörande för vår framgång och vårt företagande skall vara styrt ur ett hållbarhetsperspektiv. Våra affärer skall präglas av en sund affär med hög kompetens, hög affärsmoral och av ansvarskännande.

Arbetet i Amhult 2 styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för ekonomiarbetet, information, försäkring samt personal.

ORGANISATION

Moderbolag

Moderbolaget Amhult 2 AB (publ) ansvarar för den löpande förvaltningen av koncernen och för frågor gentemot aktiemarknaden såsom exempelvis finansiell rapportering och aktiemarknadsinformation samt IT- och personalfrågor. Bolaget har sju medarbetare.

Dotterbolag

Amhult 2 AB (publ) har ett helägt dotterbolag Terrester AB. Dotterbolagets tillgång består av fastigheter och två dotterbolag. Förvaltningen sker med moderbolagets personal.

Dotterdotterbolagen är Amhults Centrumparkering AB och Charlie Bostads AB. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

Koncernen

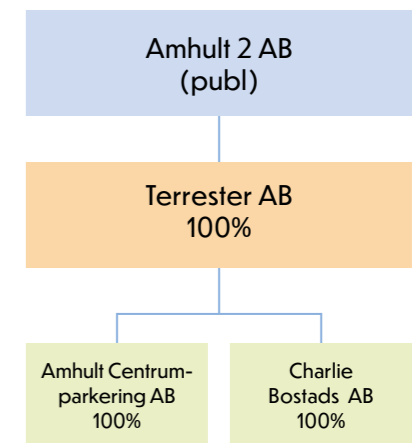
Koncernen har sju medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s två dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865 och Charlie Bostads AB, org nr: 559042-2407. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.

Upphandling av externa tjänster

I de fall externa tjänster har upphandlats ställs höga krav på de konsulter och företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Säte

Företagets säte är Göteborg.



FASTIGHETSBESTÅND



Fastighetsbeståndet består av 43 556 m² markyta och ligger i dotterbolaget Terrester AB, förutom fastigheten Amhult 207:1 Stridsflyget som ligger i Terresters dotterbolag Amhult Centrumparkering AB bebyggt med ett handelshus.

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består dels av mark, dels av nybyggda fastigheter.

FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	MARKAREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centrumparkering AB	2 543 m ²
Amhult 206:1 Radarflyget 1	Terrester AB	6 848 m ²
Amhult 206:2 Radarflyget 2	Terrester AB	4 996 m ²
Amhult 208:1 Signalflyget 1	Terrester AB	1 033 m ²
Amhult 208:2 Signalflyget 2	Terrester AB	3 888 m ²
Amhult 205:1 Luftseglaren 1	Terrester AB	3 245 m ²
Amhult 108:3 Luftseglaren 2	Terrester AB	2 287 m ²
Amhult 108:1 Utrikesflyget	Terrester AB	5 391 m ²
Amhult 108:4 Hercules	Terrester AB	5 509 m ²
Amhult 108:5 India	Terrester AB	2 962 m ²
Amhult 108:6 Spiffire	Terrester AB	4 854 m ²

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1 917 391 TSEK (1 732 645 TSEK) genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt.

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet HB. Senaste värderingen är utförd per 2024-12-31. Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

För fastigheter som är föremål för väsentlig om- till- eller nybyggnad fastställs värdet till värde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställs genomförs en extern värdering enligt ovan. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen.

DETALJPLANEOMRÅDET

Amhult Centrum

Amhult är ett av Göteborgs expansiva bostadsområden och ligger i stadsdelen Torslanda på nordvästra Hisingen, 1,5 mil från centrala Göteborg. Genom Amhult går väg 155 vilket är förbindelselänken till Göteborg för öarna i Göteborgs norra skärgård, Hönö, Öckerö och Björkö m.fl. Läget är unikt med närhet till havet, båtliv och en utsikt vid vackert väder ända ut till Vinga fyr.

I Torslanda bor idag närmare 25 000 personer, vars centrum är beläget i Amhult. Genom byggandet av etapp II av Amhult kommer det att byggas ytterligare cirka 500 bostäder i centrala Amhult. Amhult Centrum består av två delar. Etapp I består av Amhult Trädgårdsstaden, ICA Maxi och ett mindre köpcentra i dess anslutning.

Etapp II som Amhult 2 AB prospekterar och bebygger ligger i anslutning till etapp I.

Hisingen

Hisingens utveckling har stor betydelse för Göteborg. På Hisingen finns bolag som bland annat AB Volvo, Volvo Personbilar AB, Göteborgs Hamn, vilken är nordens största hamn, Lindholmens Science Park, och olika handelsområden.

Göteborgs Norra skärgård

På Hisingen bor cirka en fjärdedel av Göteborgs invånare. Öckerö Kommun brukar räknas till Göteborgs norra skärgård. Kommunen består av tio bebodda öar som alla ligger mellan Vinga och Marstrand.

Öckerö är jämte Gotland den enda kommun i Sverige som saknar fast landförbindelse. Kommunen når man genom avgiftsfri bilfärja som går från färjeläget Lilla Varholmen, endast 5 kilometer från Amhult. När Sveriges öar avfolkas går Öckerös öar mot trenden och har en stigande positiv befolkningstillväxt.

Numera bor det närmare 13 000 personer på öarna, vilka kommer att få Amhult Centrum som sitt närmaste större handelscentrum.

Kunden

Bolagets kunder är idag främst hyrestagare till hyresrätter samt handelsaktörer till de kommersiella lokalerna.

VÅRA PROJEKT

Kvarter Luftseglaren / Parkering och lokaler / Amhult 205:1

Till huvudentreprenör utsågs Wästbygg AB. Kvarteret bestod av 52 bostadsrätter. En 3D fastighetsindelning skedde i juli 2014 och i fastigheten Amhult 205:1 ägd av Terrester AB kvarstår undermarksparkering samt 3 lokaler. Bostadsrätterna ägs idag av Brf Luftseglaren i fastigheten Amhult 205:2.

Produktionsstart: Våren 2013. **Färdigställande:** Sommaren 2014.



Kvarter Radarflyget 1 / Handel och kontor / Amhult 206:1

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Svettis regi samt lokaler för Folk tandvården om ca 700 m² på plan två. Övriga ytor är vikt för företagsbostäder och kontor.

Produktionsstart: 2014. Hösten 2019 påbörjades utökning av hotellet med ny tillkommen byggnadsarea om 413m² BTA på plan två. **Färdigställande:** Vintern 2015. Hösten 2023 färdigställdes utbyggnaden av hotellet som påbörjades 2019.



Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering / Amhult 207:1

I anslutning till bussterminalen uppfördes kvarter Stridsflyget. I bottenplan finns en hamburgerrestaurang och plan 2 är vikt för kontor. På övrig yta i fastigheten finns 14 st företagsbostäder på två plan. Markparkering finns på utsida fastigheten.

Produktionsstart: Hösten 2015. **Färdigställande:** Våren 2016.



Kvarter Signalflyget 1 / Handel och bostäder / Amhult 208:1

Kvarteret vetter mot busstorget och mot lokalgatan. Kvarteret omfattar 53 bostäder med upplåtelseformen hyresrätter. I bottenplan finns en handelslokal om ca 300 m², som förhyrs av en Elon butik.

Produktionsstart: Augusti 2015. **Färdigställande:** Våren 2017.



Kvarter Signalflyget 2 / Bostäder / Amhult 208:2

Kvarteret vetter mot Amhults busstorg och inrymmer 56 st bostäder i upplåtelseformen hyresrätt och omfattar 5900 m² BTA.

Produktionsstart: April 2017. **Färdigställande:** December 2018.



Kvarter Luftseglaren 2 / Bostäder / Amhult 108:3

Kvarteret utgörs av bostäder med 36 bostäder i upplåtelseformen hyresrätt. Under fastigheten finns ett garage som är ihopbyggt med grannfastigheten kv. Luftseglaren.

Produktionsstart: Sommaren 2017. **Färdigställande:** Juni 2019.



Kvarter Radarflyget 2 / Handel, äldreboende och parkeringshus / Amhult 206:2

Inrymmer en fastighet i 4 våningar samt ett parkeringshus om 5 691m² BTA med ca 170 platser i två plan ovan markplan. Attendo AB har etablerat äldreboende i kvarteret med 54 bostäder om 3 900m² BTA. Vidare har Systembolaget AB etablerat en butik i fastigheten om 900m² samt Apoteket AB etablerat en butik om ca 185m² samt Sockermajas AB med en butik för bageri och bistro om ca 257m².

Produktionsstart: Hösten 2018. **Färdigställande:** Handelshuset färdigställdes i augusti 2020 och parkeringshuset färdigställdes i december 2020.



Kvarter India / Bostäder / Amhult 108:5

Huvuddelen av kvarteret omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000m² och inrymmer 95 stycken bostäder i upplåtelseformen hyresrätt. Under huset finns garage och källare med lägenhetsförråd.

Produktionsstart: Hösten 2019. **Färdigställande:** December 2021.



Kvarter Spitfire / Bostäder / Amhult 108:6

Kvarteret Spitfire omfattar ca 6 692m² BTA och består av 80 bostäder, varav 5 radhus, fördelade i två huskroppar med källare under båda huskropparna. Storleksordningen är 1-5 ROK och det västra huset kommer vara ihopbyggt med gångtunnel till kommande kv Hercules. Huvudman för fastigheten var Veidekke AB.

Produktionsstart: Hösten 2021. **Färdigställande:** Hösten/vintern 2023.



UNDER BYGGNATION

Kvarter Hercules / Bostäder / Amhult 108:4

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100m², varav 3 400m² planeras till bostäder och garage för ca 100 parkeringsplatser.

Bygglov är beviljat december 2021 för det norra husets 40 lägenheter samt garage för hela fastigheten. Ansökan om ändring av detaljplan för det södra huset är planerat att behandlas under år 2024. Ansökan gäller en utökad BTA från dagens medgivna 4 100 m² till totalt 8 050 m². Ett godkänt beslut skulle innebära en ökning från 19 till 40 lägenheter.

Produktionsstart: Juni 2023. **Färdigställande:** Mars/April 2025 för det norra huset och garage.



PLANERAT

Kvarter Utrikesflyget / Handel och kontor / Amhult 108:1

Kvarteret som omfattar garage under byggnaden samt en medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för handel.



KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighets AB har via dotterbolag Lysevågens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård. Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark. Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevågens Bostads AB avseende Skogens Gård. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevågens Bostads AB, ägare till fastigheten Skogens Gård, tillsammans med Amhult 2 AB, har ansökt om detaljplan för bostadsändamål för del av Fastigheten Skogens Gård, där kostnaderna för fastighetsbildning och planarbete kommer att utges av Amhult 2.

Lysevågens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan och efter avrop avyttra fastigheten/fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Amhult 2 har i samarbete med systerbolaget, Lysevågens Bostads AB:s i ett tidigare skede sökt begäran om detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor. Amhult 2 har under oktober 2019 i samråd med Göteborgs Stadsbyggnadskontor beslutat återkalla ansökan om planförfarande för del av Skogens Gård som tidigare inlämnats.

Göteborgs Stads Trafikkontor arbetade under 2020 med genomförandestudie för den planerade tvärförbindelsen i Torslanda. Tvärförbindelsen är en ny trafikled som bättre skall fördela trafikflödet i Torslanda. Detaljplanearbetet var föremål för samråd i september-oktober 2022 och i slutet av år 2022 var arbete i gång med att sammanställa samtliga synpunkter och utvärdera eventuella åtgärder med hänsyn till synpunkterna.

Stadsbyggnadskontoret har lämnat följande preliminära tidplan för projektet: Granskning skedde under hösten 2024. Någon gång under första halvåret 2025 kan planen antas i kommunfullmäktige, vilket innebär att byggstart skulle kunna ske 2026. Trafikpåsläpp beräknas kunna ske 2028 eller 2029.

Amhult 2 har under 2021 sökt detaljplan för del av Skogens Gård, etapp 1, om cirka 100 000 m² markyta. Den första etappen utgör den nordligaste delen av fastigheten Skogen 1:1 och ansluter till ett befintligt villaområde. Ytan är tänkt att innehålla ca 165 nya bostäder i form av villor, radhus och punkthus med en byggrätt om ca 20 000 m², fördelat på ca 5 600 m² BTA för villor, 7 800 m² BTA radhus och 6 600 m² BTA avsett för lägenheter. I samband med detta har Amhult 2 låtit Bryggan Fastighetsekonomi värdera markområdet. Värdeutlåtandet indikerar ett råmarksvärde på etapp 1, Skogens Gård om 22 till 24 miljoner kronor. Nyckeltalet för råmark är ca 10% av marknadsvärdet för planlagd mark.

Stadsbyggnadskontoret har våren 2022 meddelat att de ser positivt på en utveckling av området, men att det krävs ett fördjupat planeringsunderlag för hela området före dess detaljplanearbete kan utföras och därför meddelades negativt planbesked i maj 2022.



Under december 2022 godkände Byggnadsnämnden "Startplan 2023" vilken bland annat omfattar "Planprogram Bua". I februari 2023 strök Stadsbyggnadsnämnden projektet "Planprogram Bua" ur den nyss nämnda startplanen för år 2023, efter att kommunfullmäktige beslutade om delvis ändrad inriktning för budget 2023 vad gäller var exploatering ska prioriteras. Det betyder att programarbetet dröjer för Amhult 2.

Värdeutlåtande och planhandling finns tillgängligt på Amhult2:s hemsida.





ÖVERSIKT



A Kvarter INDIA
Bostäder.

B Kvarter HERCULES
Bostäder.

C Kvarter UTRIKESFLYGET
Handel och kontor.

D Kvarter RADARFLYGET 2
Systembolaget, Apoteket AB, Attendo AB,
parkeringshus med ca 170 p-platser.

E Kvarter SPITFIRE
Bostäder.

F Kvarter LUFTSEGLAREN 2
Bostäder.

G Brf LUFTSEGLAREN / LUFTSEGLAREN 1
Undermarksparkering och tre
handelslokaler.

H SKOGENS GÅRD

I Kvarter SIGNALFLYGET 2
Bostäder.

J Kvarter SIGNALFLYGET 1
Bostäder och Elonbutik i
bottenplan.

K Kvarter STRIDSFLYGET
Bottenplan Burger King, plan 2 och
3 företagshotell & kontor.

L Kvarter RADARFLYGET 1
Willys i bottenplan, Friskis & Svettis
och Folk tandvården på plan 2.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Genom att både utveckla och förvalta våra fastigheter tar vi ett långsiktigt ansvar för hållbarhet och samhällsutveckling. På Amhult 2 ser vi ett starkt samband mellan ett integrerat hållbarhetsarbete och långsiktig lönsamhet. Vi tror att ett hållbart arbetssätt inte bara minskar risker och skapar större kontroll, utan också öppnar upp för nya affärer och innovativa lösningar. Dessutom bidrar vårt hållbarhetsarbete till att skapa mer engagerade medarbetare, nöjdare kunder och ökad trygghet för våra investerare. Hållbarhetsarbetet ska fokuseras på de områden där bolaget har störst möjlighet att påverka. Samtidigt prioriteras proaktiva aktiviteter som kan minska bolagets risker inom sociala, klimat- och miljömässiga samt ekonomiska hållbarhetsfrågor.

Amhult 2:s vision är genom hållbar styrning ge mer än vi tar till samhället. Genom avvägningar i olika hållbarhetsfrågor ska totalresultatet gynna, eller åtminstone inte belasta varken den sociala eller miljömässiga utvecklingen. Detta gäller våra fastigheter, vår arbetsplats, eller det avtryck vi gör på vårt närområde. I årets rapport har vi valt att integrera års- och hållbarhetsredovisningen då vårt arbete kring ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet är en integrerad del av vårt operativa arbete. Amhult 2:s rapport är skapad utifrån att vi idag inte har något rapporteringskrav att förhålla oss till men anser att vi bör jobba proaktivt kring vårt hållbarhetsarbete samt transparent mot bolagets intressenter.

RISKANALYS

Under 2024 och i samband med arbetet med Amhult 2 hållbarhetsrapport har vi sammanställt en riskanalys. Vi har valt att kategorisera in riskerna i Klimat & miljörisker, verksamhetsrisker samt omvärldsrisker.

KLIMAT & MILJÖRISKER:

Klimatförändringar

Risk:

Klimatförändringar medför flera risker, ökad risk för extremväder som stormar, skyfall och värmeböljor, vilket kan leda till översvämningar, skador på byggnader och infrastruktur samt försämrad livskvalitet. Höjda temperaturer kan också påverka människors hälsa och ökar energibehovet för kylning. Även förändringar i nederbördsmonster och risk för torra kan påverka grundvattentillgången och öka risken för bränder.

Åtgärder:

Energieffektivisering, minskad resursförbrukning och användning av cirkulära material. Fastigheterna ska byggas med hållbara material där det är möjligt och optimeras för energieffektivitet. Minska den miljömässiga påverkan genom att använda fossilfri energi, främja miljövänligt beteende hos hyresgäster och återanvända byggmaterial. Minska materialåtgången och implementera miljökrav i nybyggnation och underhåll. Målet är att fortsätta utveckla en långsiktig hållbar förvaltning och minska påverkan på både miljön och klimatet. Vi utvärderar lösningar som ökar vattenabsorbering så som gräsarmering i stället för asfalt för att minska risken för lokala översvämningar och vattenansamlingar.

VERKSAMHETSRIKTER:

Samarbetspartners

Risk:

Otydlig företagsstyrning eller bristande transparens i affärstransaktioner. Konkurrens om entreprenörer eller att upphandlingar inte görs korrekt samt att avtal tecknas felaktigt.

Åtgärder:

Amhult 2 har en uppförandekod och policydokument. Revisioner och granskningar genomförs för att säkerställa efterlevnad av bästa praxis. Klassificering av samarbetspartners för att utvärdera risk, låg, mellan & hög.

Partners med potentiell högrisk kräver högre finansiell säkerhet alternativt exkluderas. Långsiktiga relationer och samarbeten med leverantörer och entreprenörer. Alltid minst två personer som involveras vid avtal och anbud. Använda experter och dess kompetens vid behov. Projektansvariga krävs på hög närvaro och kännedom kring sina projekt. Amhult 2 har inte haft ett krav på signering av code of conduct (uppförandekod) vid samarbeten, detta är under utvärdering för framtida projekt.

Byggnation, förvaltning & produktion

Risk:

Oförutsedda händelse som innebär merkostnader, exempel förorenade massor, ämnen i mark eller läckage samt risk för arbetsplatsolyckor.

Åtgärder:

Analys av miljörisker vid markförvärv, markundersökningar inför nybyggnation och löpande riskbedömning. Arbetsmiljösäkerheten följs upp i hela projektet. Entreprenöravtal ska innefatta en samordnare under byggnation med ansvar för arbetsmiljöplan. Vi använder även inhyrd kompetens för att säkerställa att vi har rätt kompetens.

Medarbetare

Risk:

Att bli en mindre attraktiv arbetsgivare hos en potentiell medarbetare eller befintlig personal. En konsekvens av detta kan innebära att vi inte innehar eller kan behålla rätt kompetens och engagemang för bolagets framdrift.

Åtgärder:

Löpande stöd inom verksamheten för att bidra till utveckling, utbildning eller annat som eventuellt efterfrågas av en anställd. Medarbetarsamtal med kontinuerligt arbete för och med bolagets företagskultur.

Risk för minskad uthyrningsgrad och intäkter

Risk:

Risken för minskad uthyrningsgrad och intäkter vid ekonomisk osäkerhet, lågkonjunktur eller förändrade marknadsförhållanden som kan påverka hyresnivåerna och hyresgästernas betalningsförmåga. En hög andel outhyrda lokaler eller bostäder kan leda till lägre intäkter och sämre kassaflöde, vilket i sin tur påverkar bolagets förmåga att upprätthålla investeringar & fastighetsvärden.

Åtgärd:

Amhult 2 har för avsikt att hantera denna risk genom att ha en diversifierad hyresintäktbas som sprids över olika segment, service och handel, privat, kommersiell & offentlig sektor. Långsiktiga hyresavtal med stabila kunder bidrar till att säkerställa en jämn intäktsström och minskar känsligheten för marknadsfluktuationer. Vi arbetar även aktivt med kundnöjdhet och områdesutveckling vilket stärker hyresgästernas vilja att stanna kvar. Strategiska investeringar i fastighetsförbättringar och energieffektivisering kan också öka uthyrningsgraden, vi har som strategi att utvärdera detta löpande.

Ökade fastighetskostnader

Risk:

Fastighetskostnaderna riskerar att öka på grund av stigande drift-, underhålls- och energikostnader. Globala energipriser, nya lagkrav kring energieffektivitet och ökade renoveringsbehov för äldre fastigheter. Detta kan påverka lönsamheten och minska fastigheternas värde om åtgärder inte vidtas.

Åtgärder och möjligheter:

Företaget hanterar risken genom effektivisering av drift, förvaltning, proaktivt underhåll och potentiella investeringar. Amhult 2 portfölj innefattar inga äldre fastigheter och minskar risken för renoveringsbehov. Långsiktiga avtal med leverantörer bidrar till kostnadskontroll. Samarbete med hyresgäster möjliggör minskade gemensamma kostnader och stärka relationerna. Vid nybyggnation har vi som mål att signera så stor andel av ytan innan byggnation påbörjas. Genom att bygga efter hyresgästernas behov kan vi minska risken för ytterligare anpassning i lokaler och därmed minska material- och resursslöseri.

OMVÄRLDSRISKER:

Förändring av lagar och regler

Risk:

Förändringar i lagar och regler, som miljökrav, skatter och avgifter, kan medföra högre kostnader och ökad administration.

Åtgärder:

Amhult 2 vill anpassa processer och avsätta mer resurser för att följa de nya kraven och hantera ökad dokumentation genom utbildning. Håller oss uppdaterade om utvecklingen inom områden som påverkar vår verksamhet och tolkar rättsfall samt regelförändringar som kan påverka våra förutsättningar. Amhult 2 har också ett samarbete med juristfirma för expertiskunskap i dessa typer av ärenden. Årlig rapportering stärker transparens och ESG-profilen. Dessa insatser minskar risker, främjar långsiktig hållbarhet och stärker företagets marknadsposition.

Förändring och fördröjning i planprocesser

Risk:

Planprocesser som drar ut på möjligheter till byggnation eller möjligheter till att attrahera olika typer av service och handel. Minskad efterfrågan på någon av de produkter som Amhult 2 erbjuder. Ökad konkurrens inom området.

Åtgärder:

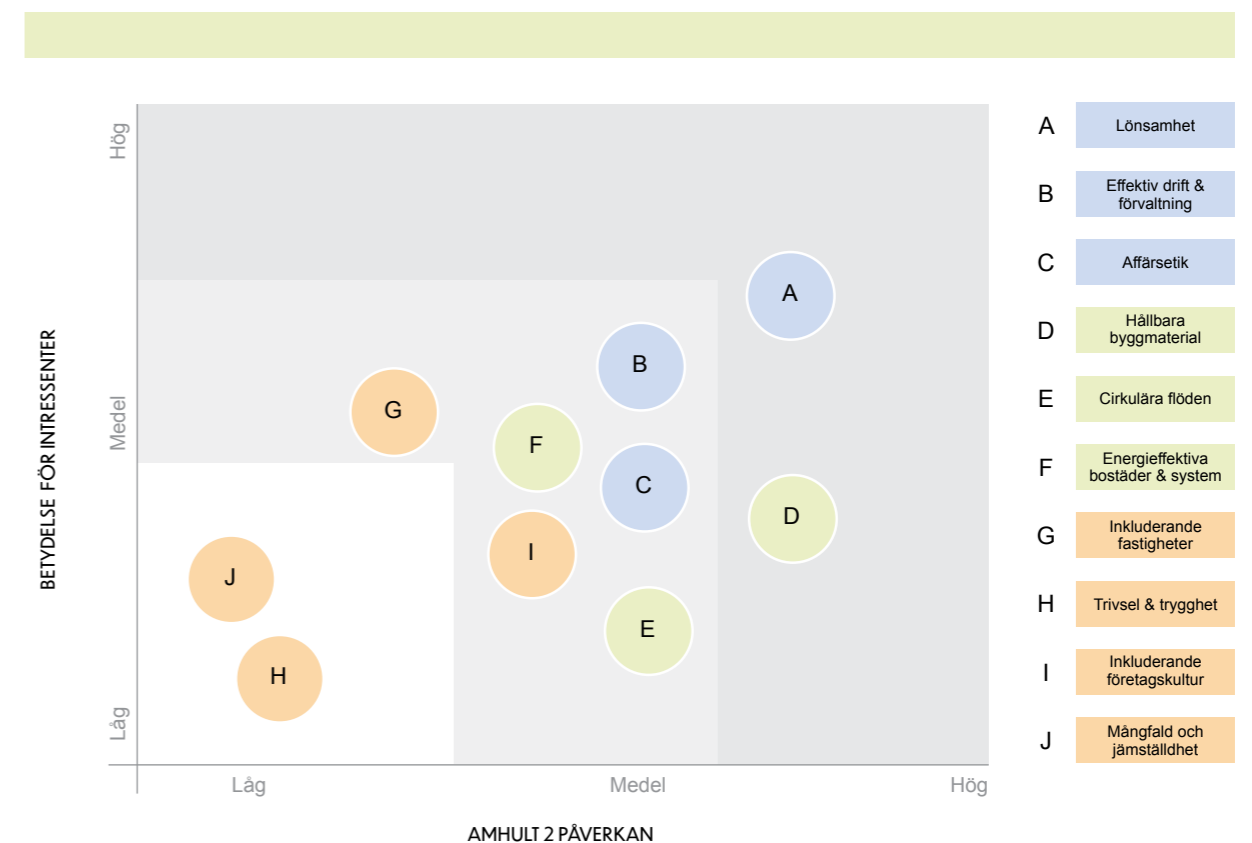
Etablera en planprocessgrupp för att genom proaktiv dialog med myndigheter identifiera och hantera hinder tidigt, minska förseningar och stärka samarbetet med externa aktörer. Begär flexibla detaljplanebestämmelser vid ett tidigt skede. Verka i områden med stark tillväxt och stor efterfrågan på olika typer av fastigheter. Främja trivsel och trygghet för hyresgäster genom nära dialog och goda relationer. Planera för framtiden med bra framförhållning som tar marknadsutveckling in i beräkningen. Fortsatt se över möjligheter till markförvärv.

Väsentlighetsanalys

En väsentlighetsanalys är en praktisk metod för att säkerställa att hållbarhetsrapporteringen är både relevant och meningsfull för företaget och dess intressenter. Genom att tydligt definiera och analysera både finansiell och påverkningsmässig väsentlighet blir rapporteringen mer transparent och effektiv i att adressera viktiga hållbarhetsfrågor.

I arbetet med Amhult 2:s hållbarhetsarbete har väsentliga områden identifierats samt kopplats till operativa mål. Riskanalysen har varit en central del i arbetet med att skapa väsentlighetsanalysen. Vid sammanställningen har vi utgått från tre huvudaspekter: vilken betydelse ett område har för våra intressenter, vilken påverkan Amhult 2 har på det aktuella området, samt hur området påverkar Amhult 2 som bolag.

De intressenter som inkluderats i analysen är medarbetare, storägare, styrelsen samt kreditgivare, för att säkerställa en omfattande och representativ bedömning. Vägledningen för väsentlighetsanalysen kommer att ses över 2025, med syftet att utvärdera metodiken och säkerställa fortsatt efterlevnad av aktuella regelverk samt integrera nya insikter om företagets påverkan och beroenden i hållbarhetsfrågor.



I sammanställningen har Amhult 2 väsentliga områden kopplats till operativa mål samt Agenda 2030 mål. Kategoriserat till antingen företagsstyrning, klimat & miljö eller socialt ansvar. FN:s globala mål och utveckling, Agenda 2030, innefattar 17 globala mål för hållbar utveckling för att skapa en mer rättvis, hållbar och bättre värld. Amhult 2 anser att verksamheten främst bidrar och påverkar åtta av Agenda 2030 mål.

På Amhult 2 ser vi att ett väsentligt område så som ”energieffektiva bostäder & system” bidrar till operativa mål där vi förbinder oss till en fortsatt låg energianvändning per kvadratmeter under nästkommande år. Mer information kring de operativa målen hittas under nästkommande kapitel.

	VÄSENTLIGA OMRÅDEN	OPERATIVA MÅL	AGENDA 2030 MÅL
Företagsstyrning	Lönsamhet	<ul style="list-style-type: none"> Belåningsgrad Gröna fastighetslån Riskhantering metod Årlig hållbarhetsrapport 	  
	Effektiv drift & förvaltning		
	Affärsetik		
Klimat & miljö	Hållbara byggmaterial	<ul style="list-style-type: none"> Energianvändning per kvm Energieffektiva byggnader och system Fossilfri service till kunder och hyresgäster Inkludera ESG i kravställning vid nybyggnation Använda cirkulära material & flöden vid underhåll & service 	  
	Cirkulära flöden		
	Energieffektiva bostäder & system		
Socialt ansvar	Inkluderande fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> Inkludering & tillgång till bostäder Engagera sig i lokalsamhället Arbeta för god säkerhet och trygghet i våra fastigheter Sjukfrånvaro (%) Könsfördelning inom företaget (%) Könsfördelning inom ledningen och styrelsen (%) 	 
	Trivsel & trygghet		
	Inkluderande företagskultur		
	Mångfald och jämställdhet		

FÖRETAGSSTYRNING

Vision

I Amhult 2 verksamhet ska hållbarhet genomsyra alla beslut som tas för bolaget, på styrelsenivå såväl som på ledningsnivå samt i det operativa arbetet. Företagsstyrningen ska hålla en hög etisk standard där affärstransaktioner genomförs på ett rättvist och transparent sätt. Amhult 2 ska säkerställa en transparent rapportering med exempelvis hållbarhetsarbeten som bevakar branschstandard, EU-direktiv samt använda vedertagna klassificeringsmetoder med koppling till måttetal för ESG rapportering. Med start 2024 har Amhult 2 för avsikt att implementera och upprätthålla årlig hållbarhetsrapportering. Strategi- och policydokument revideras av styrelsen eller verkställande direktör en gång per år. Bolaget har flera styrandedokument.

- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy
- Policy för mångfald i bolaget och styrelsen
- Riktlinjer för uppförande för medarbetare, samarbetspartners och sponsoring
- Arbetsrutiner för att identifiera, hantera och rapportera ESG-risker för Amhult 2
- Kontrakt & avtal

Ekonomisk tillväxt skapar möjlighet för långsiktiga värden. Amhult 2 har som mål att bygga fastigheter som attraherar en bred grupp människor genom att utveckla olika boendeformer. Företaget ska säkerställa en ekonomisk förutsättning för underhåll och bidra till fastigheter som håller i generationer. Den ekonomiska hållbarheten anses vara en av förutsättningarna för de sociala ansvaret samt klimat- och miljöarbetet.

Amhult 2 arbetar med att minska kapitalbindning genom att optimera projektutvecklings-processer, från markförvärv till uthyrning, för att korta tiden kapital är bundet. Bolaget fokuserar på att säkerställa långsiktiga hyresavtal med stabila hyresgäster för att skapa jämna kassaflöden som frigör kapital för nya investeringar. Genom att diversifiera sina finansieringskällor, exempelvis med en balanserad kombination av korta och långa lån, minimeras riskerna kopplade till kapitalbindning. Amhult 2 säkerställer finansiell stabilitet och förbättrar sin räntetäckningsgrad genom att fokusera på fastigheter med hög efterfrågan och stabila hyresintäkter, vilket minskar risken för att räntekostnader påverkar ekonomin negativt. Amhult 2 optimerar av fasta och rörliga räntor ger även skydd mot räntehöjningar samtidigt som flexibilitet bibehålls. Mer information kring kapitalbildning och räntetäckningsgrad finns att läsa mer om i årsredovisningen.

Strategi

- Hållbar lönsam tillväxt
- Hushålla med resurser
- Faktabaserade beslut
- Styrande dokument & policyarbete
- Effektiv drift och förvaltning
- Riskhantering och etablerade arbetsmetoder för att hantera och rapportera i relation till ESG vision och operativa mål

Operativa mål

- Belåningsgrad (%)
- 2024 implementera och upprätthålla årlig hållbarhetsrapportering
- I det operativa arbetet säkerställa att arbetsrutiner för att identifiera, hantera och rapportera risker relaterade till ESG fullföljs.

SUMMERING 2024

Amhult 2 har en portfölj av fastigheter, lokaler och bostäder där majoriteten av företagets alla fastigheter är under 5 år gamla vilket fördelaktigt innebär att vi fortfarande befinner oss inom garantitiden. Under 2024 har vi arbetat med den löpande förvaltningen för att säkerställa kvalitet, trivsel och långsiktig hållbarhet av våra lokaler samt bostäder. Vi har under året uppdaterat och stärkt kraven för egna åtgärder vid utflytt för att främja livslängden på våra bostäder och lokaler. Under året har vi introducerat digitala lägenhetsbesiktningar för att öka transparens, effektivitet och trivsel. Kunden som lämnar bostaden får en transparent besiktning med full insyn i eventuella anmärkningar samtidigt som dokumentation och förvaltningsarbete effektiviseras.

Under slutet av 2024 har Amhult 2 utvecklat och etablerat en riskhantering och arbetsmetod för att utvärdera operativt arbete och beslut i relation till ESG. Arbetsrutinerna är utformade för att identifiera, hantera och rapportera risker relaterade till att ESG fullföljs. Exempelvis vill vi alltid säkerställa hållbarhet i den totala kundkedjan genom att utvärdera våra anlitade underentreprenörer och samarbetspartners vid exempelvis förvaltningsarbete. Likväl säkerställa att vi gör en avvägning vid beslutande kring material och service gentemot våra kunder.

Enligt styrelsedirektiv har Amhult 2 som mål att belåningsgraden inte ska överstiga 60% och vid årets slut uppgick den till 48%. Genom noga riskbedömningar och ekonomisk hållbarhet har Amhult 2 under 2024 kunna möjliggöra effektiv förvaltning, driftnetto och uppföljning.

Under 2024 har Amhult 2, genom sitt hållbarhetsarbete och i samarbete med långgivare, erbjudits 75 % av sina lån som Gröna fastighetslån. Gröna lån är finansieringslösningar som stödjer investeringar i energieffektiva och miljöcertifierade fastigheter. De syftar till att främja hållbar utveckling genom att möjliggöra klimatsmarta investeringar, såsom förnybar energi och resursbesparande byggnader. Genom att erbjuda gröna lån bidrar banker till ett mer hållbart samhälle och hjälper företag att minska sin miljöpåverkan.

RESULTAT 2024 & MÅLSÄTTNING

Belåningsgrad

2024	MÅLSÄTTNING
Belåningsgrad: 48% på färdigställda fastigheter	Belåningsgrad ska uppgå till max 60%

Gröna fastighetslån

2024	MÅLSÄTTNING
75% av lånen klassificerade som gröna fastighetslån.	Ha en majoritet, 50% eller över, av lånen som gröna fastighetslån. När en branschstandard bland långgivare har antagits för hur Gröna lån definieras kan detta mål komma att revidera.

Årlig hållbarhetsrapportering

2024	MÅLSÄTTNING
Under året har vi höjt kunskapen gällande hållbarhet och ESG rapportering. Rutiner och arbetsmetoder har arbetats fram utifrån att vi idag inte har någon rapporteringsplikt.	2030 ska Amhult 2 utvecklat arbetsmetoder och rutiner utifrån de krav som uppkommit gällande ESG-rapportering. Organiskt ska arbetet och rapporteringen innebära att vi minskar vår klimatpåverkan, förbättra socialt ansvarstagande och ha en transparent och etisk företagsstyrning.

Riskhantering, påverkan på ESG vision, strategi & målsättning

2024	MÅLSÄTTNING
Etablerat arbetsmetoder i det operativa arbetet samt beslutsfattande för att kunna identifiera och hantera risker till att ESG vision, strategi och målsättning efterföljs.	Redan 2025 säkerställa att 100% av operativt arbete och beslutsfattande omfattas av arbetsrutinen för att identifiera, hantera och rapportera risker relaterade till att ESG vision, strategi och målsättning efterföljs.

KLIMAT & MILJÖ

Vision

Amhult 2 har moderna fastigheter där majoriteten färdigställs efter 2016. Fastigheterna är byggda med material som ska hålla i generation och med goda grunder för en effektiv förvaltning. Bolagets vision är att kontinuerligt utvärdera hur vi kan minska vår påverkan på klimat och miljö genom vår verksamhet och även låta hållbarhet vara en faktor i våra val. Amhult 2 har för avsikt att minska resursförbrukning och vår påverkan på miljön för att bekämpa klimatförändringarna.

Strategi

- Bidra till en hållbar utveckling i förvaltning och byggande
- Effektivisera vår energianvändning
- Använda cirkulära flöden av material
- Främja miljövänligt beteende hos våra kunder i relation till miljöhantering & vattenförbrukning
- Tydliggöra miljö- & hållbarhetskrav vid nybyggnation och löpande verksamhet

Operativa mål

- Energianvändning per kvm
- Energieffektiva byggnader och system
- Fossilfri service till kunder och hyresgäster (%)
- Inkludera ESG i kravställning vid nybyggnation
- Använda cirkulära material & flöden vid underhåll & service

SUMMERING 2024

Fastighetsförvaltningen har under 2024 arbetat intensivt med transparensen av företagets energianvändning. Amhult 2 har långsiktigt haft som mål att ha en hög andel av fossilfri energi och genom användning av fjärrvärme har vi under 2024 uppnått 98% fossilfri energi. Vi har även kunnat sammanställa energianvändningen per kvadratmeter och möjliggjort ny målsättning för kommande år.

Senare delen av 2024 färdigställdes klassificeringen av Amhult 2 fastigheter samt energianvändning per kvm. Enligt aktuella energideklarationer är fastigheterna genomsnittliga energiförbrukningen 65 kWh/m² och år, vilket är 20% lägre än det nationella genomsnittet för jämförbara fastigheter. Flera fastigheter har genomgått energieffektiviseringsåtgärder, inklusive installation av LED-belysning, optimering av ventilationssystem samt värmesystem.

För att säkerställa transparens och följa lagstadgade krav har alla fastigheter genomgått energideklaration enligt Boverkets föreskrifter. I färdigställandet av energideklarationerna har Amhult 2 som mål att skapa förutsättning för en transparent energiförbrukningen kommande år som en del av sin långsiktiga hållbarhetsstrategi. Fokus kommer under 2025 vara att skapa större förståelse och kunskap kring effektiva förbättringar utöver de arbetsmetoder vi redan har idag. I linje med det arbetet kommer vi vidare att kunna sätta skarpare mål för energianvändning per kvadratmeter.



FASTIGHETS BETECKNING	NAMN	PRIMÄRENERGITAL	ENERGIKLASS
Amhult 108:3	Luftseglaren 2	70 kWh/m ² och år	C
Amhult 108:5	India (Hus A-D)	64 kWh/m ² och år	C
Amhult 108:5	India (Hus E)	67 kWh/m ² och år	C
Amhult 108:6	Spiffire (33-39)	67 kWh/m ² och år	C
Amhult 108:6	Spiffire (41-53)	75 kWh/m ² och år	C
Amhult 206:1	Radarflyget 1	48 kWh/m ² och år	B
Amhult 206:2	Radarflyget 2	57 kWh/m ² och år	B
Amhult 207:1	Stridsflyget	69 kWh/m ² och år	C
Amhult 208:1	Signalflyget 1	62 kWh/m ² och år	C
Amhult 208:2	Signalflyget 2 (Hus 1 & 2)	70 kWh/m ² och år	C
Amhult 208:2	Signalflyget 2 (Hus 3)	70 kWh/m ² och år	C

EU:s energieffektivitetspolicier har medfört att förvaltningen under året bytt ut äldre lysrör till mer effektiva LED-lampor. Många typer av lysrör, exempelvis T6 och T8, har blivit olagliga att sälja och ersätts med LED-alternativ. Bytet till LED-belysning erbjuder bättre energieffektivitet, längre livslängd och lägre underhållskostnader. LED-belysning kan snabbt tändas och släckas utan att påverka livslängden. Det har också möjliggjort att vi bytt ut flertalet armaturer som inkluderar en sensor. Sensorerna har möjliggjort att belysningen är tänd endast vid rörelse och energiförbrukningen har kunnat effektiviseras. Bytet från lysrör till LED har inneburit en snittenergieffektivisering på 43% och då tar vi inte i beaktning att förbrukningen eventuellt minskas tack vare utökningen av ljud och rörelsesensorer. Vi förväntar oss även en besparing på cirka 50–70% i minskning av underhålls- och livslängdkostnaderna, beroende på utrymme.

Förvaltningen har fortsatt sitt arbete kring optimering av tidkanaler för att effektivisera användningen och styrningen av ventilationssystemets drift för att säkerställa en god inomhusluftkvalitet, samtidigt som energi- och driftkostnader minimeras. Genom att se över ventilationsdrift bidrar vi till bättre inomhusklimat och även till minskad energiförbrukning vilket i sin tur innebär lägre kostnader och en mindre påverkan på miljön. Snitt energiförbrukning har under 2024 varit 51 kWh/m², detta inkluderar fastigheten 108:6 som under 2024 haft sin första mätning och förbrukning. I jämförelse med föregående år har vi minskat den genomsnittliga energiförbrukningen från 55 kWh/m² till 51 kWh/m², en minskning på 6%. Amhult 2:s genomsnittliga energiförbrukning på 51 kWh/m² ligger i linje med eller bättre än branschstandard för nya och energieffektiva byggnader. 2024 resultat visar på förvaltningen goda arbete under året.

Under året har vi förtydligat informationen i våra miljörum med hjälp av skyltar och återkommande tillsyn. Hyresgästerna tillhandhålls särskilda kärl för sortering i lägenheterna för att förenkla återvinningen. Sedan byggnationen av våra fastigheter har hyresgäster blivit debiterad sin förbrukning av vattenanvändning. Amhult 2 har för avsikt att genom transparens gentemot sina hyresgäster uppmuntra till resursbesparing och optimera energiförbrukningskostnader för att minska dess påverkan på miljön.

Amhult 2 innehar en naturlig fördel i servicearbete gentemot våra hyresgäster tack vare vår geografiska närhet till alla våra kunder. Vi har tillgänglig service och personal utan behov av fossila bränslen vid förvaltning av våra fastigheter. Förvaltningen har under 2024 haft fokus på garantiplaner för att säkerställa kvalitet och långsiktig hållbarhet av både inventarier och fastigheter. Allt eftersom garantitiden löper ut på våra fastigheter kommer underhållsplaner upprättas för att kunna stödja till en hållbar förvaltning.

Under 2024 har vi fortsatt utveckla vårt cirkulära beteende och förvaltning genom att bland annat skänka material till återbruket som drivs av Göteborgs stad. Amhult 2 har sedan 2018 säkerställt möjligheten att lagerföra byggmaterial, inventarier och liknande i en fastighet om 660 kvadratmeter. Fastigheten och lagerhållningen möjliggör och främjar återanvändning, lagring och restaurering i samband med vårt förvaltningsarbete. Vi har även lokala fastighetsförråd i direkt anslutning till varje fastighet där vi lagerför material som används mer frekvent för att minska behovet av transporter med fossila leveranser.

Amhult 2 verksamhet har sedan byggnationsstart haft möjlighet att ha en cirkulär arbetsmetod vad gäller utemiljö och material. Vi verkar för att bevara, förvara och återanvända material så som jord, makadam och liknande material vid brytning av mark. Amhult 2 har genom tillgänglig mark möjlighet att lagerhålla dessa typer av material samtidigt som vi också undviker fossila transporter och behov av deponi. Under 2024 har vi endast fortsatt lagerhålla de massor som gjordes tillgängliga under tidigare byggnationer och har för avsikt att användas vid färdigställande av mark och utomhusmiljö kommande år.

Som en del i vårt långsiktiga miljöarbete har vi valt att standardisera kulörer i allmänna ytor och lokaler. En bred spridning av kulör i fastigheter innebär en bredare åtgång och lagerhållning av färg. Som en del av detta förändringsarbete har vi därmed ett pågående projekt att standardisera och förenkla underhåll. Målet är att långsiktigt bidra till att minska påverkan på ekologin genom att minska vår resursanvändning. Samma kravställning är även en del i våra kommande nybyggnationer.

Amhult 2 har under året identifierat förbättringspotential i sin uppföljning av miljökrav vid nybyggnationer. Genom kravställning tillsammans med kontraktörer kring användningen av miljövänliga och hållbara byggmaterial kan vi minimera påverkan på miljön och förbättrar byggnadens livscykelprestanda.

RESULTAT 2024 & MÅLSÄTTNING

Energieffektiva byggnader och system

2024

Klassificeringen av alla byggnader färdigställdes under december 2024 och 6 av 8 fastigheter fick energiklassificering C och 2 fastigheter med energiklassificering B.

MÅLSÄTTNING

Vid fortsatt nybyggnation och eventuella ombyggnationer upprätthålla vår klassificering.

Energianvändning per kvadratmeter

2024

Snittenergiförbrukning på hela vårt bestånd 72,9 kWh/m². Nedbrytning per fastighet i bifogad tabell. En minskning under året på 4% på den genomsnittliga energianvändningen per kvadratmeter

MÅLSÄTTNING

Målsättningen är att inte öka den genomsnittliga energianvändningen per kvadratmeter under 2025. Amhult 2 kommer fortsätta arbetet med optimering och styrning samt riktade insatser.

FASTIGHET	2023 kWh/m ²	2024 kWh/m ²	Differens 2024-2023	% förändring 2024-2023
Amhult 108:3	83,19	80,33	-2,86	-3,4%
Amhult 108:5	74,73	74,13	-0,6	-0,8%
Amhult 108:6		65,42		
Amhult 206:1	63,73	60,78	-2,95	-4,6%
Amhult 206:2	51,22	48,06	-3,16	-6,2%
Amhult 207:1	129,89	120,33	-9,56	-7,4%
Amhult 208:1	52,27	49,83	-2,44	-4,7%
Amhult 208:2	76,73	76,92	0,19	0,2%
Genomsnittlig kWh/m²	75,97	72,91	-3,05	-4,0%

Standardisera kulör i allmänna ytor och lokaler

2024

Under året har vi kunnat identifiera andelen olika kulörer i allmänna ytor och initierat arbetet genom att standardisera en av våra kulörer.

MÅLSÄTTNING

Till år 2025 vill Amhult 2 färdigställt sammanställningen av alla kulörer i allmänna ytor. Kulörerna ska sedan standardiseras till en handfull kulörer som ska prioriteras vid nybyggnation och ombyggnation.

Fossilfri service till kunder och hyresgäster (%)

2024

100% av vår service till kunder är fossilfri.

MÅLSÄTTNING

Upprätthålla en nivå över 95% fossilfri service mot våra kunder.

Inkludera ESG i kravställning vid nybyggnation

2024

Identifierat ett gap i vår kravställning vid nybyggnationer där Amhult 2 vision och strategi kring hållbarhetsarbetet bör inkluderas i framtida upphandlingar av nybyggnationer.

MÅLSÄTTNING

Vid nästkommande uppstart av nybyggnation och framställande av offertunderlag ska Amhult 2 inkludera en kravställning som främjar den vision och strategi som fastställts i arbetet med ekonomisk hållbarhet & styrningsmål, klimat & miljö samt social hållbarhet.

Använda cirkulära material & flöden vid underhåll & service

2024

Amhult 2 har under året identifierat och sammanställt sitt tidigare arbete kring användningen av cirkulära material och flöden för att kunna konkretisera framtida målsättning.

MÅLSÄTTNING

I våra samarbetsavtal ska partners som genomför fastighetsservice som reparation och underhåll se över sina cirkulära alternativ. I första hand ska tillgängligt material som lagerförs användas, i andra hand ska cirkulära butiker utvärderas för att i sista hand köpa nytt

SOCIALT ANSVAR

Vision

Amhult 2 ska verka för människors hälsa och välmående, och där avvägningar måste göras ska bolaget verka för att sociala värden påverkas så lite som möjligt. Som arbetsgivare ska Amhult 2 vara en arbetsplats där man trivs, vill utvecklas och där flexibilitet finns för livets olika skeenden. Arbetsplatsen ska vara en inkluderande arbetsmiljö där vi främjar mångfald i arbetsstyrkan, med mål för könsbalans, etnisk mångfald och lika möjligheter för alla. Amhult 2 har för avsikt att främja social hållbarhet, trivsel och trygghet för nuvarande och kommande generation.

Strategi

- Utveckla och förvalta fastigheter som är tillgängliga för alla, rättvist fördelade lägenheter
- Bidra i partnerskap med lokala företag, med särskilt bidrag mot barn- & ungdomsidrotten
- Främja trivsel och trygghet för hyresgäster och det lokala samhället
- Säkerställa god arbetsmiljö och arbetsvillkor för alla anställda med möjlighet att påverka.
- Verka för en variation av arbetstagare vad gäller ålder, kön och ursprung.
- Bolagets kultur ska bestå av respekt, välmående, rättvisa och produktivitet.

Operativa mål

- Inkludering & tillgång till bostäder
- Engagera sig i lokalsamhället
- Arbeta för god säkerhet & trygghet i våra fastigheter
- Sjukfrånvaro (%)
- Könsfördelning inom företaget (%)
- Könsfördelning inom ledningen & styrelsen (%)

Summering 2024

Amhult 2 har under 2024 fortsatt att erbjuda boenden för flera generationer och med naturlig rörelse i bostadskön som inneburit 45 nya hyresgäster. Amhult 2 har för avsikt att främja det sociala ansvaret genom att göra våra bostäder tillgängliga för olika samhällsgrupper samt att alla köar på samma villkor. Tillåtande rutiner för bostadssökande med betalningsanmärkningar eller exempelvis anmärkningar i brottsregistret är etablerade. Amhult 2 har i dagsläget 442 hyresgäster med bred fördelning på bland annat ålder och ursprung. I en av fastigheterna bedriver bolaget Attendo äldreomsorg och är med sina kunder en bidragande del av den varierande områdesbilden.

Under året har vi fortsatt vårt kundnära underhåll så som målning av gemensamma utrymmen. Rondering samt städning sker kontinuerligt i trapphus, soprum och gemensamma ytor för att säkerställa trivsel och trygghet. Vi prioriterar säkerhet och trygghet för både boende och besökare genom att använda moderna säkerhetssystem samt god belysning för att bland annat minska brottslighet. Amhult 2 fastigheter har ett förstärkt skalskydd samt jour för akuta ärenden bemannad dygnet runt. Allmänna utrymmen som kan skapa osämja mellan grannar har Amhult 2 valt att kameraövervaka för att bidra till god grannsämja samt trygghet för våra boende.

För att främja trivsel har vi en nära dialog med våra hyresgäster vad gäller flera aspekter av deras boende, ett exempel är riskminimering för vräkning av hyresgäst. Amhult 2 har sedan start haft en arbetsrutin som innebär att vi utvärderar bakgrund till utestående betalning och eventuella omständigheter. Vi erbjuder avbetalningsplan samt storleksbyten vid tillgång.

I enlighet med att erbjuda våra hyresgäster förutsättningar för god hälsa och välbefinnande boendemiljö säkerställer vi tillgänglighet av förvaltning och service. Vi genomför regelbundna kontroller, exempelvis under året har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll samt använder oss av effektiva system med övervakning. I den löpande förvaltningen har vi övervakning dygnet runt på system som styr värme, ventilation samt kyla. Övervakningen möjliggör att vi får en felanmälan i realtid direkt från systemet och eventuella avvikelser kan åtgärdas direkt och minimera påverkan hos hyresgästerna.

Alla fastigheter färdigställda från 2023 och framåt har en dagsljusberäkning samt en sol och skuggstudie för att skapa en optimal boendemiljö. Det innebär att vi exempelvis för det huset som har pågående byggnation 2024, Hercules, har kvantifierat mängden naturligt ljus som når inomhusytorna för att säkerställa tillräcklig belysning och energieffektivitet, medan sol- och skuggstudier har analyserat solens rörelse och hur skuggor påverkar byggnader och omgivande områden under olika tider på året och dygnet och som påverkar hyresgästernas välmående.

Amhult 2 har i sin planering av området avsikt att säkerställa god utomhusmiljö och bidra till biologisk mångfald. På innergårdarna har vi planteringar och mindre områden med gräs. På ett av våra fastigheters tak har vi också ett sedumtak med växligheter. Långsiktigt kommer en park att uppföras i mitten av bostadshuset med potential att främja områdets biologiska mångfald.

I stadsplanering av Amhult och dess närområde har hållbart resande alltid varit en del av stadsbilden, vi har under 2023 utökat möjligheterna till hållbart resande genom att upprätta elbilsplattor. Under 2024 har vi haft en full utnyttjandegrad av dessa parkeringsplatser. Behovet från hyresgäster och närområde kommer att utvärderas under kommande år.

Torslanda IK och Amhult 2 har sedan 2017 haft ett nära samarbete i sponsorskap och partnerskap för att främja barn och ungas möjlighet till hälsa och välmående. Amhult 2 fortsatta engagemang står fast och vi är förenings huvudsponsor. Det lokala engagemanget har också inneburit närvaro vid nätverksträffar där samverkan mellan lokala företag, polisen och ideala föreningar samverkat för trivsel, trygghet och utveckling.



Genom rätt kompetens och motiverade medarbetare ser vi att Amhult 2 har möjlighet att nå sina mål och klara dess utmaningar. Det är medarbetarna som tillsammans skapar bolagets kultur och det som vi på bolaget vill representera.

Vi arbetar för mångfald och jämställdhet inom bolaget med en könsbalans, då antalet anställda är under 10 har 1 person stor procentuell påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än definitiv jämnfördelning. Vi arbetar med ett helhetsperspektiv kring friskvård samt god och säker arbetsmiljö. Vi följer upp på sjuktal och medarbetarsamtal som en del av vårt arbetsmiljöarbete.

Under våren arrangerades en personaldag för att bland annat kunna umgås och träffas under lättsamma former. Personaldagen erbjöd en kombination av föreläsning och friskvårdsmöjligheter. Årets föreläsning hade fokus kring utveckling vid utmaningar och hantering av framtid, ovisshet och att våga tro på ens egen förmåga.

RESULTAT 2024 & MÅLSÄTTNING

Inkludering & tillgång till bostäder

2024

Amhult 2:s huvudsakliga samhällsbidrag är att kunna erbjuda bostäder, ett hem. Inkludering av olika samhällsgrupper och marginaliserade grupper är viktig. Etablerade processer finns för att kunna godkänna hyresgäster med betalningsanmärkningar eller anmärkningar i brottsregistret. Vi motverkar vräkning av våra kunder genom samarbete och dialog.

MÅLSÄTTNING

Amhult 2 har som mål att upprätthålla sina processer för att främja inkludering av olika samhällsgrupper. Att fortsätta byggnationen och utvecklingen av bostäder för att kunna erbjuda ännu fler människor en bostad. Alla bostadssökande ska köa under samma villkor.

Engagera sig i lokalsamhället

2024

Torslanda IK huvudsponsor, främja barn och ungas möjlighet till hälsa och välmående.

MÅLSÄTTNING

Amhult 2 ska årligen utvärdera sitt bidrag till det lokala föreningslivet. Amhult 2 ska välja ett sponsorskap med störst nytta som främjar barn och ungas möjlighet till hälsa och välmående.

Arbeta för god säkerhet & trygghet i våra fastigheter

2024

I Amhult 2:s nybyggda fastigheter har vi moderna säkerhetssystem, god belysning och även övervakningskameror på utvalda ytor. Vi har även jour som är bemannad dygnet runt. Alla dessa åtgärder är för att främja god säkerhet och trygghet i våra fastigheter.

MÅLSÄTTNING

Utvärdera årligen eventuella händelser och incidenter som kan påverka kundernas känsla av säkerhet och trygghet. Årligen åtgärda eventuella brister samt säkerställa att de metoder och system som används är tillräckliga.

Sjukfrånvaro (%)

2024

1% sjukfrånvaro under 2024. Inga sjukskrivningar med mer än 14 konsekutiva dagar.

MÅLSÄTTNING

Under 4% sjukfrånvaro årligen. Sjukskrivningar med mer än 14 konsekutiva dagar ska följas upp genom dialog med arbetstagaren för utvärdering av arbetsmiljö.

Könsbalans inom företaget (%)

2024

50% könsfördelning under 2024
50% Män & 50% Kvinnor

MÅLSÄTTNING

Könsbalans med en målsättning om 50%.
Då antalet anställda är under 10 har 1 person stor % påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än definitiv jämfördelning.

Könsbalans inom ledningen & styrelsen (%)

2024

20% Kvinnor i ledningen & styrelsen
80% Män i ledningen & styrelsen

MÅLSÄTTNING

Könsbalans med en målsättning om 50%.
Då antalet personer i ledning och styrelsen är under 10 har 1 person stor % påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än definitiv jämfördelning.



AMHULT 2s KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak månadsvisa hyresinbetalningar. Överskottslikviditet har placerats i bank på kort bindningstid eller i finansiella instrument.

Större kunder – intäkter / kreditrisk

Risken begränsas främst genom att kreditupplysningar genomförs på samtliga hyresgäster innan avtal skrivs.

Borgensåtagande krävs vid vissa hyresavtal. Kreditupplysningar görs även på vissa nya kunder och leverantörer. Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk.

Den finansiella tillgång som innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 7 038 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar / handel med värdepapper

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar består främst i att placeringarna minskar i värde, risken minskar dock då bolaget endast har korta placeringar på en likvid marknad där man kan gå ur placeringarna på dagen.

Finanspolicy

Finansverksamheten styrs genom en av styrelsen fastställd finanspolicy. Finanspolicyn anger övergripande regler för hur finansverksamheten i Amhult 2 AB med dotterbolag skall bedrivas. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten skall fördelas, vilka finansiella risker koncernen är beredd att ta samt hur riskerna skall begränsas. Den skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personalen inom ekonomiavdelningen.

Finanspolicyn skall hållas löpande uppdaterad med hänsyn till aktuella förhållanden inom företaget och på de finansiella marknaderna. Årligen skall en revidering av listan över godkända placeringar samt listan över godkända motparter göras.

Placering får ske i instrument utfärdade av den Svenska Staten och statliga verk, Svenska Hypoteksinstitut, banker och institut enligt policyn samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på Spotlight Stock Market.

Placering får endast ske i värdepapper på den nordiska marknaden. Den totala investeringssumman avseende värdepapper får maximalt uppgå till 13 Mkr.

Som motparter vid köp och försäljning av värdepapper, inkl. derivatinstrument, likviditetsförvaltning, värdepappersförvaring i depå och ingående av swapavtal godkänns endast i banker enligt policyn och instrument med motpartsrating lägst A-. Aktieoptioner får köpas samt ställas ut.

Ränteoptioner får köpas men ej ställas ut. Köp av en option skall vara relaterat till en affärstransaktion eller ett projekt. En utestående köpt option får kvittas genom motvänd affär.

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur. Ränteterminskontrakt får tecknas då detta relateras till en affärstransaktion eller till ett projekt.

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, renhållning, värme och vatten. Merparten av kostnaderna debiteras hyresgästerna, således är exponering mot förändring av kostnaderna på kort sikt relativt begränsad.

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka.

Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

Koncernen har långfristiga skulder och avtalad snittränta är 4,30%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 5,37% tillsammans med de långfristiga lånen.

Skatter

Amhult 2 påverkas av politiska beslut rörande nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt samt tolkningen av skattelagstiftningen. Framtida ändringar av regler och tolkningar skulle kunna medföra att bolagets position förändras såväl i positiv som i negativ riktning.

Låneskulder

Koncernen har långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt ett påbörjat kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 108:4. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs.

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 3 548 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraktswaluta. Skulder i andra valutor än SEK får ej förekomma annat än efter beslut av styrelsen. Detta gäller även valutaswapavtal.

Koncernen har endast fastigheter och kunder i Sverige och är inte exponerad för någon valutarisk.

Finansiell risk

Amhult 2 AB skall enligt den av styrelsen beslutade strategiska planen bedriva finansiell verksamhet för att ge företagets affärsverksamhet de finansiella resurser som vid varje tidpunkt är nödvändiga.

Amhult 2 AB:s tillgångar, i huvudsak bestående av fastigheter och likvida medel, skall ses som en lång investering. Därav följer krav på en långsiktig syn på dessa tillgångars finansiering. Samtidigt skall hänsyn tas till kreditmarknadens kommersiella syn på fastighetsfinansiering.

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske krävs att det finns en fungerande finansiell marknad. Projektering kommer ej att ske förrän finansiering och räntenivå är säkerställd.

AMHULT 2s FINANSIELLA VÄRDEN

Fastigheternas värde

Värderingar av fastigheter baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden.

Dels framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

För fastigheter som är föremål för väsentlig om-, till- eller nybyggnad fastställs värdet till marknadsvärde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställts genomförs en extern värdering enligt ovan.

En värdering innehåller alltid ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning.

Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen.



STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Året 2024 har, som vår VD nämner i VD:s ord, varit utmanande med den på kort tid kraftigt höjda styrräntan som påverkat bolagets resultat. Jag är dock mycket belåten med styrelsens sammansättning och kompetens inom de olika områdena juridik (Magnus Wiktorson), ekonomi (Peter Eriksson) samt konstruktions- och ingenjörskonst (Niels Techen). Jag är även belåten med styrelsens strategi om en maximal belåningsgrad på fastigheterna om 60%, som i skrivande stund uppgår till 48% och ligger väl under maximalnivån, samt den kraftiga amorteringstakten styrelsen arbetar för. Allt ger oss anledning att vara trygga med den framtida utvecklingen inom bolaget och vår finanspolicy.

Aktiens utveckling vill jag inte kommentera på annat sätt än att värdet på våra fastigheter fortsätter öka, och våra aktieägares förmögenhet likaså. Det är dock tydligt att alla ännu inte förstått potentialen i aktien och dess framtid.

Vi har också anledning att fira någon sorts jubileum kommande året, egentligen dubbeljubileum, då majoritetsaktieägaren i Amhult 2 – Tipp Fastighets AB – bildades och startade sin verksamhet 1970 och firar alltså 55 år 2025. Amhult 2 bildades 2004 och passerade under räkenskapsåret 2024 sin 20:e födelsedag, däremot noterades aktien 2005 vilket innebär att Tipp Fastighets AB och Amhult 2 AB tillsammans firar 75 år 2025. Hur firandet ska gå till är ännu inte klart, men stolta är vi över företagets utveckling och resultat.

Jag ser fram emot många kommande spännande år tillsammans med våra kompetenta och hårt arbetande medarbetare. Stort tack också till alla våra aktieägare, såväl gamla trogna som nya hoppfulla, till er säger jag "håll ut"! Framtiden kan bli bättre än ni anar, i alla fall krigar vi alla för det. Å andra sidan kan framtiden också bli sämre, men det kommer vi också att kriga för att förhindra.

Jag ser fram emot att rapportera om goda framtida nyheter och bolaget 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eigil Jakobsen'.

Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande





STYRELSEN



EIGIL JAKOBSEN

Ordförande
Styrelseledamot sedan 2004

VD Tipp Fastighets AB, sjökaptän.
Tidigare VD i Flying Enterprise AB.

Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 804 489 aktier.



MAGNUS WIKTORSON

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2021

Utbildning: Jur.kand.
Advokat och delägare i Advokatfirman Nordia i Göteborg.

Eget innehav: 2 600 aktier.



NIELS TECHEN

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2016

Utbildning: Civilingenjör.
Huvudägare Helmer Christiansen A/S.

Eget innehav: 5 000 aktier.



PETER ERIKSSON

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2022

Utbildning: Företags- och förvaltningsjuridisk linje.

F.d. auktoriserad revisor, numera ekonomisk konsult i eget bolag.

Eget innehav: 0 aktier.



EMILIE LOFT

VD

Utbildning: Juristexamen och Filosofie kandidatexamen med
huvudområde arkeologi.

Vice VD Amhult 2 AB 2018-2022.

Eget innehav: 3 235 aktier.



BDO GÖTEBORG AB

Huvudansvarig revisor Katarina Eklund

BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

Amhult 2 AB (publ) har att tillämpa svensk aktiebolagslag och de regler som följer av att aktien är noterad på Spotlight Stockmarket. Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som Spotlight Stockmarket, Finansinspektionen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Främst sker detta genom öppenhet och tillgänglighet och vi använder oss av ett flertal informationskanaler för att nå ut till samtliga berörda såsom exempelvis bolagets egen hemsida med publicerade månadsrapporter, Spotlight Stockmarkets hemsida och via pressmeddelanden. Amhult 2 skall i sin verksamhet även följa de bestämmelser som finns angivna i bolagets bolagsordning, vilken finns att hämta på bolagets hemsida **amhult2.se** alternativt på Spotlight Stockmarkets hemsida **spotlightstockmarket.com**

Styrelse

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av fyra av årsstämman valda ledamöter, Eigil Jakobsen Loft, Magnus Wiktorsson, Niels Techen och Peter Eriksson. Styrelsens ordförande är Eigil Jakobsen. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Tjänstemän i bolaget deltar vid styrelsens sammanträden som föredragande i särskilda ärenden.

Amhult 2:s styrelseordförande är huvudägare i bolaget genom företagsinnehav. Det betraktas som en stor fördel för Amhult 2 att styrelsens ordförande har ett långsiktigt intresse i företaget och också genom sin långa erfarenhet av förädling och förvaltning av fastigheter ges möjlighet att styra projektet enligt bolagets visioner och affärsidé.

Styrelsens och VD:s ansvar

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning och VD-instruktion, fastställande av strategiplaner, beslut om förvärv och försäljning av fastigheter samt beslut om större investeringar. Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 23 april 2024 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets ekonomiska situation så att styrelsen kan fullfölja den bedömningsskyldighet som följer av lag, noteringsregler och god styrelsesed.

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och att beslut fattade av styrelsen verkställs. VD tar fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredrar ärenden och motiverar sina förslag till beslut och åtgärder. Den verkställande direktören i bolaget är ansvarig för att tillse att de beslut och riktlinjer som styrelsen fattar och drar upp för bolagets verksamhet implementeras.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Amhult 2 AB (publ) har i enlighet med aktiebolagslagens föreskrifter och med beaktande av gällande bolagsordning, upprättat en arbetsordning för sitt arbete.

Till arbetsordningen har fogats instruktioner till den verkställande direktören. Arbetsordningen har antagits av styrelsen den 23 april 2024 och skall årligen ses över. Ny arbetsordning skall antas vid styrelsens första sammanträde efter årsstämman. Styrelsen i bolaget skall bl.a. dra upp de strategiska riktlinjerna för bolagets verksamhet.

Efter årsstämman skall styrelsen hålla konstituerande sammanträde, varvid styrelsens ordförande skall väljas och beslut fattas om firma-teckning, fastställande av arbetsordning för styrelsen och instruktion för den verkställande direktören, fördelning av styrelsearvode samt fastställande av datum för styrelsemöten under tiden fram till nästa konstituerande styrelsemöte.

Styrelsen skall normalt hålla fyra sammanträden per kalenderår. Till styrelsen kan medarbetare kallas för föredragning eller sakkunnig belysning av enskilda ärenden.

Till styrelsens möten skall samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kallas. Kallelse, dagordning och skriftligt underlag för beslut och rapporter skall sändas ut av verkställande direktören och på uppdrag av ordföranden senast en vecka före styrelsemötet.

Ordföranden ansvarar för att det vid varje styrelsemöte förs protokoll. Protokoll skall numreras samt ange vilka som varit närvarande, fattade beslut och det underlag som kan bedömas ha varit av betydelse för beslutet. Varje ledamot har rätt att till protokollet foga avvikande mening.

Ordförandens ansvar

Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet skall kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelseordföranden följer också bolagets löpande utveckling genom återkommande kontakter i strategiska frågor. Det åligger styrelsens ordförande att följa bolagets utveckling genom kontakter med verkställande direktören, samt att tillse att styrelseledamöterna fortlöpande informeras om bolagets ställning, ekonomisk planering och utveckling. Vidare åligger det ordföranden att kalla till styrelsemöten och vara ordförande på desamma samt att beakta jävsbestämmelserna i aktiebolagslagen vid handläggning av ärenden. Slutligen åligger det ordföranden att se till att arbetsfördelningen mellan styrelsens ledamöter upprätthålls, att samråda med verkställande direktören i strategiska frågor och att upprätta dagordning för och utfärda kallelse till styrelsens sammanträden.

Styrelsens arbete 2024

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, handlingsplan, konsekvensanalys med anledning av den pågående krisen i Ukraina, räntekänslighet, aktuell pågående byggnation samt fortlöpande ekonomiska frågor.

Ersättningsutskott

Ersättningskommittén bereder belönings- och ersättningsfrågor och föredrar dessa inför övriga medlemmar inför beslut. Amhult 2:s ersättningskommitté består av styrelseordföranden.

Nomineringskommitté

Nomineringskommittén består av styrelseordförande som har i uppdrag att inför kommande årsstämma bereda och lämna förslag på styrelsens sammansättning.

Ersättningar till styrelsen, VD och revisor

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, till Niels Techen har utgått 86 TSEK och till Magnus Wiktorson har utgått 86 TSEK och till Peter Eriksson har utgått 86 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 621 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

BDO Göteborg AB med huvudansvarig revisor Katarina Eklund utför revision i Amhult 2. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret. Granskning av årsbokslut och årsredovisning görs under december-februari. I samband med halvårsrapporten görs även en översiktlig granskning.

Kallelse till årsstämma

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget", kallas härmed till årsstämma torsdagen den 24 april 2025 kl. 12.00 på Kulturhuset Vingen, Amhults torg 7, 423 37 Torslanda.

Anmälan m.m.

Aktieägare skall för att få delta i årsstämman:

dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast på avstämningsdagen den 14 april, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast den 18 april, kl. 12.00 enligt något av följande alternativ;

POST Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda
E-POST emilie@amhult2.se
TELEFON 0709-768903

Vid anmälan ska uppges namn, personnr./organisationsnr. samt registrerat aktieinnehav, dels anmäla antalet biträden (högst två) aktieägaren avser medföra till årsstämman på sätt som nyss föreskrevs.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Val av protokollförare, samt en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och koncernredovisning samt revisionsberättelse
8. Beslut angående
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning för koncernen
 - b) fastställande av resultaträkning och balansräkning för moderbolaget
 - c) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - d) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
10. Val av ny styrelse och i förekommande fall (vart 4e år, 2024) revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
11. Övriga frågor
12. Stämman avslutas

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 18 april 2025 genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman. Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Fullmakten bör i god tid före stämman insändas till Bolaget under ovanstående adress. Om fullmakten utfärdats av juridisk person skall bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen bifogas.

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 6 847 533 aktier och det totala antalet röster i bolaget uppgår till 25 072 533 röster.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2024 (2024.01.01-2024.12.31).

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 9

Styrelsen föreslår att styrelsearvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelsens oberoende ledamöter. Revisorns arvode utgår enligt godkänd löpanderäkning för räkenskapsåret.

Punkt 10

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit:

- Omval av ordinarie ledamöter Eigil Jakobsen Loft samt oberoende ledamöter Magnus Wiktorsen och Peter Eriksson.
- Nyval av ledamot Helene Eriksson och Nina Loft.

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, liksom styrelsens fullständiga förslag till beslut, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 12 mars 2025. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Torslanda den 28 februari 2025
AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)
Styrelsen

AKTIEN OCH ÄGARNA

Amhult 2-aktien

Amhult 2 verkar för att bolagets aktie skall ha en stabil och positiv kursutveckling med bästa möjliga likviditet samt att bolagets agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv. Amhult 2:s aktie är noterad på Spotlight Stockmarkets lista.

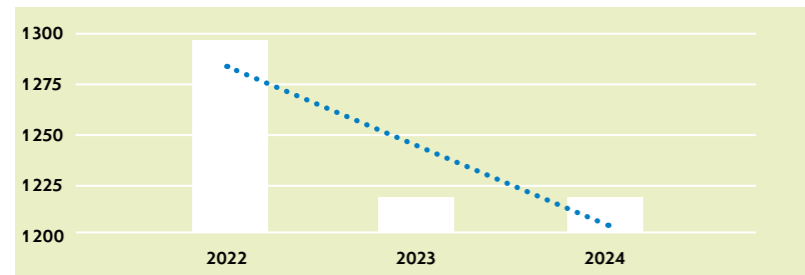
Investor Relations

Amhult 2 har som mål att förse marknaden med konkret, tydlig och transparent information. Samtliga finansiella rapporter, pressmeddelanden, månadsrapporter och årsredovisningar publiceras via Spotlight Stockmarkets IR-tjänst och finns därefter även på bolagets hemsida.

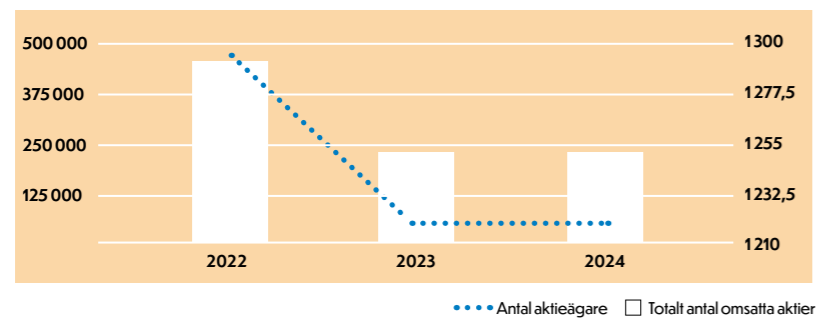
Aktieinformation

Aktienamn: Amhult 2 B / Kortnamn: AMH2/SHB
 ISIN-kod: SE0001356932 / OrderBookID: 40YQ
 Handelstyp: Kontinuerlig Handel
 Kvotvärde: 20,00 kr / Handelspost: 200

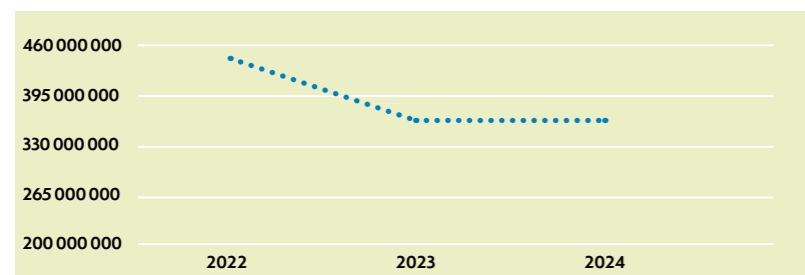
Antal aktieägare



Antal omsatta aktier & antal aktieägare 2022-2024



Börsvärde



Aktiestruktur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 136 950 660 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 847 533 (6 847 533) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 822 533 (4 822 533) B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat. Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Utdelningspolicy

Resultat per aktie före och efter utspädning är 11,34 SEK (4,49) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier.

Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2024.

Aktieutveckling

ÖVRE GRAF / Slutkurser

NEDRE DIAGRAM / Volymer per vecka



KÄLLA: MILLISTREAM

Aktiebok

Bolagets aktiebok kontoförs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt aktiekapital
2004	Bolagsbildning	25 000	500 000	25 000	0	500 000
2005	Nyemission	4 122 400	82 448 000	2 025 000	2 122 400	82 948 000
2008	Nyemission	500 000	10 000 000	2 025 000	2 622 400	92 948 000
2013	Nyemission	1 311 200	26 224 000	2 025 000	3 933 600	119 172 000
2013	Riktad nyemission	200 000	4 000 000	2 025 000	4 133 600	123 172 000
2016	Nyemission	688 933	13 778 660	2 025 000	4 822 533	136 950 660

De tio största aktieägarna per 29 december 2024

NAMN	INNEHAV	RÖSTER I %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Investment Aktiebolaget Spiltan	1 059 188	4,22%
Mjögäcks Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
TKF Transportkonsulten förvaltnings Aktiebolag	357 502	1,43%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	288 226	1,15%
Fagerström, Martin	150 254	0,60%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	149 504	0,60%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Petterson, Kenneth	101 043	0,40%
Lindholm, Ulf	71 588	0,29%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över resultat och totalresultat

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		89 253	78 516
Serviceintäkter		3 062	2 438
Administration		1 362	1 747
Intäkter		93 677	82 701
Driftskostnader		-10 099	-9 950
Underhåll		-4 582	-3 988
Fastighetsskatt		-2 273	-2 807
Administrationskostnader		-4 216	-4 419
Driftsöverskott		72 507	61 537
Centrala administrationskostnader		-6 577	-4 972
Övriga rörelseintäkter		245	598
		- 6 332	- 4 374
Rörelseresultat	1,2,3,4	66 175	57 163
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	662	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 583	-26 042
		-40 921	-25 477
Resultat före värdeförändringar fastigheter		25 254	31 686
Värdeförändringar fastigheter	6	78 751	10 262
Resultat före skatt		104 005	41 948
Skatt på årets resultat	8	-3 282	-3 044
Uppskjuten skatt	14	-23 049	-8 141
Årets resultat		77 674	30 763
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		77 674	30 763
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.			
Resultat per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		6 847 533 st	6 847 533 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		11,34	4,49

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 917 391	1 732 645
Inventarier, verktyg och installationer	10	426	576
		1 917 817	1 733 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 038	7 298
Fordringar hos koncernföretag		423	426
Övriga fordringar		620	1 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 879	1 387
Kortfristiga värdepapper	12	1 051	1 201
Likvida medel		10 699	24 357
Summa omsättningstillgångar		21 710	35 699
SUMMA TILLGÅNGAR		1 939 527	1 768 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		656 665	578 991
Summa eget kapital		833 971	756 297
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	136 073	113 024
Avsättningar		3 000	0
Skulder kreditinstitut	15	774 556	788 270
SUMMA långfristiga skulder		913 629	901 294
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	147 355	56 433
Leverantörsskulder		3 548	11 726
Skulder till koncernföretag		2 535	3 986
Aktuell skatteskuld		1 946	1 151
Depositioner		7 964	7 531
Övriga skulder		567	538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	28 012	29 964
Summa kortfristiga skulder		191 927	111 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 939 527	1 768 920

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		66 175	57 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	301	43
Erhållen ränta m.m.		662	565
Erlagd ränta		-39 037	-24 110
Betald inkomstskatt		-4 498	-1 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		23 603	31 722
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		260	-1 532
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-79	-1 218
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		8 178	-2 347
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-19 831	17 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 131	44 186
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-102 996	-153 474
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 996	-153 474
Finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande skulder	22	-13 810	-14 295
Upptagna räntebärande skulder		91 017	133 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		77 207	118 963
Förändring likvida medel		- 13 658	9 676
Likvida medel vid årets början		24 357	14 681
Likvida medel vid årets slut	23	10 699	24 357

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	336 472	513 758
Periodens resultat	-	-	-	49 543	49 543
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	386 015	563 301
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	406 342	583 628
Periodens resultat	-	-	-	43 879	43 879
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	450 221	627 507
Periodens resultat	-	-	-	96 733	96 733
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951	40 335	546 954	724 240
Periodens resultat	-	-	-	1 294	1 294
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	6 847 533	136 951	40 335	548 248	725 534
Periodens resultat	-	-	-	30 763	30 763
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	6 847 533	136 951	40 335	579 011	756 297
Periodens resultat	-	-	-	77 674	77 674
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	6 847 533	136 951	40 335	656 685	833 971

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Förvaltningsintäkter		4 962	4 967
Intäkter		4 962	4 967
Förvaltnings- och administrationskostnader		-4 216	-4 295
Bruttoresultat		746	672
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-3 260	-3 154
Övriga rörelseintäkter		245	217
		-3 015	-2 937
Rörelseresultat	1,2,3,4	-2 269	-2 265
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	561	419
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		4 362	3 372
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-11	0
Övriga finansiella intäkter	6	0	67
		4 912	3 858
Resultat efter finansiella poster		2 643	1 593
Resultat före skatt		2 643	1 593
Skatt på årets resultat	8	0	-611
Koncernbidrag		-860	0
Uppskjuten skatt	14	638	586
Årets resultat		2 421	1 568
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat		2 421	1 568
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		2 421	1 568

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	187	187
Inventarier, verktyg och installationer	10	426	576
		613	763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	14	1 427	789
		74 829	74 341
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		128 008	117 447
Aktuell skattefordran		341	335
Övriga fordringar		0	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210	219
		128 559	118 009
Kortfristiga värdepapper	12	1 051	1 201
Likvida medel		9 863	17 346
		139 473	136 556
SUMMA TILLGÅNGAR			
		214 302	210 897
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	136 951	136 951
		136 951	136 951
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		31 733	30 166
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		2 421	1 568
		211 440	209 020
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	180	83
Övriga skulder		1 351	495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 331	1 299
		2 862	1 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		214 302	210 897

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		- 2 269	-2 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	301	43
Erhållen ränta m.m.		561	418
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		0	-54
		-1 407	-1 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		-1 407	-1 858
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		6	-14
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 140	7 835
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-107	-2
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 025	128
		- 5 216	7 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		- 5 216	7 947
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-340
Försäljning av anläggningstillgångar		0	0
		0	-340
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-860	-611
Upptagna räntebärande skulder		0	0
Avbetalning räntebärande skulder		0	0
		-860	-611
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		17 346	12 208
		- 7 483	5 138
Likvida medel vid årets slut	23	9 863	17 346

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 206	203 492
Periodens resultat	-	-	-	1 024	1 024
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 230	204 516
Periodens resultat	-	-	-	76	76
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 306	204 592
Periodens resultat	-	-	-	263	263
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 569	204 855
Periodens resultat	-	-	-	1 415	1 415
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951	40 335	28 984	206 270
Periodens resultat	-	-	-	1 182	1 182
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	6 847 533	136 951	40 335	30 166	207 452
Periodens resultat	-	-	-	1 568	1 568
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	6 847 533	136 951	40 335	31 734	209 020
Periodens resultat	-	-	-	2 421	2 421
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	6 847 533	136 951	40 335	34 154	211 440

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper har upprättats i enlighet med de av EU antagna IAS/IFRS-standarderna samt tolkningarna av dessa, SIC/IFRIC.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernrapporteringsvalutan är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

Koncernen har även tidigare är tillämpat IAS/IFRS. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och omsättningsaktier nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare information finns i not 9.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 AB:s huvudsakliga verksamhet är exploatering av fastigheterna på Amhults område. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 1 917 mkr per 2024-12-31.

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. En förvaltningsfastighet kan vara mark, byggnad, del av byggnad eller mark med byggnad. En fastighet som används i företagets löpande verksamhet för produktion och tillhandahållande av tjänster, varor eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten är inte en förvaltningsfastighet. Samtliga av Amhult 2 ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en uppskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 79 mkr. Bolagets princip har alltsedan starten varit att genomföra en extern värdering av bolagets

samtliga fastigheter och sedan acceptera det resultat som framkommer. Samma princip har tillämpats i år. Uppskrivningen avser bolagets fastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadskö bolaget har bedömer styrelsen att fastighetsvärdena på sikt kommer att öka.

Värderingsmodell

Koncernens fastigheter värderas enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. För fastställande av värdet på fastigheterna i området har bland annat en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2024-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknar sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmäsigst bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Den nominella kalkylräntan har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också bedömda produktionskostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

Till ovan nämnda framräknade byggrättsvärde adderas nedlagda projektkostnader på de fastigheter som är föremål för nybyggnation. För närvarande pågår byggnation på en fastighet.

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. Det slutgiltigt korrekta

värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen. Värderingarna publiceras i sin helhet på Amhult 2:s hemsida.

Finansiella instrument/lager av värdepapper

Finansiella instrument värderas enligt nivå 1 inom värderingshierarkin i IFRS 13 och redovisas till verkligt värde utifrån de noterade priserna på en aktiv marknad.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Aktuella och uppskjutna skatter beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%. Uppskjuten skatteskuld hänför sig till temporära skillnader mellan tillgångars redovisade och skattemässiga värde. Undantag görs för temporära skillnader hänförliga som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar som utgör tillgångsförvärv. Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförlig till tillgångarna förvaltningsfastigheter och lager av värdepapper. Uppskjuten skattefordran hänför sig till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader efter balansdagen.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetsens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskillning.

Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten mm. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Amhult har bedömt sig att vara huvudman gällande serviceintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhålet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Statliga bidrag

Redovisas i enlighet med IAS 20 och RFR2 under rubriken Övriga rörelseintäkter när det föreligger rimlig säkerhet att bidragen kommer att erhållas.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester m.m. redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster. Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som förmånsbestämda planer eller avgiftsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna.

Leasing

IFRS 16 innebär att Amhult 2 AB ska värdera sina leasingavtal som en tillgång med motsvarande skuld. I Amhult 2 AB finns inga leasingavtal på koncernnivå. De enda leasingavtal som finns i moderbolaget elimineras i koncernen och enligt RFR 2 behöver

inte IFRS 16 tillämpas för moderbolag. Erhål-len statlig hyresrabatt har redovisats som Övriga rörelseintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärv till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförbara utgifter och upptas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs genom extern värdering som finns beskriven under rubrik Värderingsprinciper m.m. ovan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument enligt IFRS 9 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder och kortfristiga placeringar.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från

balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Likvida medel

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms och skat-tefordringar. Fordringar redovisas initialt till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet, och redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga.

Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna.

Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegrän vilka är uthyrning av lokaler och bostäder. Redovisat resultatmätt för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader. Bolaget tittar inte på balansposter per rörelsegrän förutom kundfordringar, därav redovisas inte balansräkningen mer uppdelad.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelse-resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:

Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, med säte i Göteborg.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Alassio AB, org.nr. 556737-9879, med säte i Göteborg.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärva de dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet. I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras. Koncernen innefattar inga utländska verksamheter varför ingen omräkning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings- rekommendation RFR 2. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser främst i Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Moderbolaget redovisar enligt RFR 2. Leasingavtal redovisas ej i balansrapport.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens

koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Värdering till verkligt värde

Koncernen värderar värdepapper och förvaltningsfastigheter till verkligt värde, i moderbolaget värderas dessa poster till anskaffningsvärdet.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2024.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhults redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Standarder som träder i kraft 2025 och framåt

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 eller senare. Utvärdering sker för närvarande av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden på Amhults 2:s finansiella rapporter. I övrigt förväntas inga nya eller ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
BDO Göteborg AB				
Revisionsuppdrag	381	310	248	175
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	99	27	15	8
Övrig rådgivning	40	28	40	28
	520	365	303	211

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	7	7	7	7
	4	4	4	4

Bolaget har under 2024 haft 4 styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor, koncernen har en verkställande direktör varav 1 (1) kvinnor.

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:				
Styrelsens ordförande	621	589	621	589
Övriga ledamöter	258	236	258	236
VD	648	609	648	609
Pensionskostnader	74	77	74	77
	1 601	1 511	1 601	1 511

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	2 685	2 738	2 685	2 738
Pensionskostnader	255	298	255	298
	2 940	3 036	2 940	3 036

Sociala kostnader

Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	81	74	81	74
VD	221	206	221	206
Övriga anställda	947	968	947	968
	1 249	1 248	1 249	1 248

Summa styrelse och övriga

	5 790	5 795	5 790	5 795
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Styrelsens ordförande är anställd i bolaget och lön har utgått med 621 TSEK. Arvode till övriga styrelseledamöter är fördelat med 86 TSEK vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 648 TSEK (609TSEK). Personen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolagets sida än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön och ersättning utifrån normalt anställningsavtal, 1-3 månader.

Inga aktierelaterade ersättningar eller andra ersättningar än de som ovan angivits har avtalats för räkenskapsåret.

Not 3 Rörelsekostnader per kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	5 790	5 795	5 790	5 795
Avskrivningar	151	84	151	84
Fastighetsskatt	2 273	2 807	0	0
Övriga externa kostnader	19 533	17 450	1 535	1 570
	27 747	26 136	7 476	7 449

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Erhållna stadsbidrag	0	381	0	0
Övriga rörelseintäkter	245	217	245	217
	245	598	245	217

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Värdepapper, värdeförändring och realiserad vinst	-11	67	-11	67
Räntor	662	498	561	419
Koncernräntor	-41 572	-26 042	4 362	3 372
	-40 921	-25 477	4 912	3 858

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Koncernbidrag	0	0	-860	-611
	0	0	-860	-611

Not 7 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	0	0	0
Övrig värdeförändring	78 751	10 262	0	0
Periodens värdeförändring	78 751	10 262	0	0

Not 8 Skatt på årets resultat

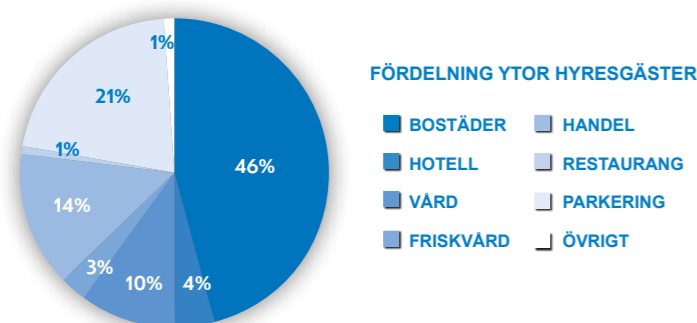
	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	104 005	41 948	1 783	982
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	21 425	8 641	367	202
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	4 908	3 345	7	7
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-2	-802	-1 012	-795
Redovisad skatt	26 331	11 184	-638	-586
Varav uppskjuten skatt fastighet	-23 687	-8 726	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	638	586	-638	-586
Redovisad uppskjuten skatt	-23 049	-8 140	-638	586
Redovisad skatt på årets resultat	-3 282	-3 044	0	0

Genomsnittlig skatt för koncernen gällande 2024 är 25,3% (26,7%) (negativt).

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 732 645	1 569 248	0	0
Investeringar	105 995	153 135	0	0
varav aktiverade räntekostnader	5 233	8 645	0	0
Försäljning	0	0	0	0
Orealiserad värdeförändring	78 751	10 262	0	0
Utgående redovisat värde	1 917 391	1 732 645	0	0

Vakansgraden gällande lokaler är 0% och bostäder är 0% vid årsbokslutet.



Kontraktsfallostruktur 2024-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde på årsbasis, baserat på år 2024
Kommersiellt, löptid		
2025-2029	10	21 674
2030-2034	1	2 059
2035+	4	13 334
Summa kommersiellt	15	37 067
Bostäder	328	47 554
P-platser	262	2 735

Fastigheter Amhult koncernen

LOKALER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 519 kr/kvm. Nominell ränta 7,05%. 4,95% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	5,45%	690 791	53 356	-7,7%	
Inflation	+20%	2,40%	756 924	-12 777	1,7%	
Vakans	+10%	0,00%	744 147	0	0,0%	
Hyra	-5%	2 393 kr/m ²	702 297	41 849	-6,0%	
D o U	+5%	284 kr/m ²	739 666	4 481	-0,6%	
	Max		756 924	53 356	1,7%	
	Min		690 791	-12 777	-7,7%	
	Intervall		66 133		9,4%	

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för lokaler, värde 744 TSEK.

BOSTÄDER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 048 kr/kvm. Nominell ränta 6,3%. 4,25% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	4,68%	858 714	68 724	-8,0%	
Inflation	+20%	2,40%	943 671	-16 233	1,7%	
Vakans	+10%	0,00%	927 438	0	0,0%	
Hyra	-5%	1 946 kr/m ²	874 729	52 709	-6,0%	
D o U	+5%	328 kr/m ²	919 088	8 350	-0,9%	
	Max		943 671	68 724	1,7%	
	Min		858 714	-16 233	-8,0%	
	Intervall		84 957		9,7%	

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för bostäder, värde 927 TSEK.

HELA AMHULT INKLUSIVE GARAGE

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 214 kr/kvm. Nominell ränta 6,83%. 4,74% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav	+10%	5,21%	1 506 889	117 647	-7,8%	
Inflation	+20%	2,40%	1 652 233	-27 697	1,7%	
Vakans	+10%	0,00%	1 624 537	0	0,0%	
Hyra	-5%	2 103 kr/m ²	1 536 954	87 582	-5,7%	
D o U	+5%	283 kr/m ²	1 613 417	11 119	-0,7%	
	Max		1 652 233	117 647	1,7%	
	Min		1 506 889	-27 697	-7,8%	
	Intervall		145 344		9,5%	

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för hela Amhult inkl. garage, värde 1 624 TSEK.

Ovanstående känslighetsanalyser visar hur de påverkar värderingen om de skulle ändras enligt de estimerade testförändringarna. Det alternativa värdet i tabellerna anger hur varje parameter påverkas av förändringarna och hur värderingen skulle ändras om estimatet slår in.

Årets investeringar

Amhult 2 har under 2024 investerat för totalt 105 995 Tkr (153 135), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 105 995 Tkr (153 135) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en uppskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 79 mkr. Bolagets princip har alltsedan starten varit att genomföra en extern värdering av bolagets samtliga fastigheter och sedan acceptera det resultat som framkommer. Samma princip har tillämpats i år. Uppskrivningen avser bolagets fastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadskö bolaget har bedömer styrelsen att fastighetsvärdena på sikt kommer att öka.

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Amhult 2s kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på gångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägd kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2024-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserat på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknas sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också bedömda produktionskostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

Till ovan nämnda framräknade byggrättsvärde adderas nedlagda projektkostnader på de fastigheter som är föremål för nybyggnation. För närvarande pågår byggnation på en fastighet.

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserat på avkastningsmetoden. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad. Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen. Värderingarna publiceras i sin helhet på Amhult 2:s hemsida.

Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2024 externt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Amhult 2 AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighets kostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden avkastning

Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter. Kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis kontraktens längd, storlek och antal. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Amhult 2 genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Den externa värderingen visar ett verkligt värde om 1 917 391 Tkr (1 732 645), vilket motsvarar en värdeförändring om 10% (9%).

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevägens Bostads AB avseende Skogens Gärd. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevägens Bostads AB, ägare till fastigheten Skogens Gärd, tillsammans med Amhult 2 AB, har ansökt om detaljplan för bostadsändamål för del av Fastigheten Skogens Gärd, där kostnaderna för fastighetsbildning och planarbete kommer att utges av Amhult 2. Lysevägens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan och efter avrop avyttra fastigheten/fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	753	413	753	413
Inköp	0	340	0	340
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	753	753	753	753
Ingående avskrivningar	-177	-83	-177	-83
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-150	-94	-150	-94
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327	576	-327	576
Utgående redovisat värde	426	576	426	576

Not 11 Andelar i koncernföretag

Moderbolag		2024-12-31	2023-12-31
Företag			
Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Terrester AB	Göteborg	1 000	72 789
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789
Företagets egna kapital		138 154	144 058
Företagets redovisade resultat		-5 901	4 711
Ingående anskaffningsvärde		72 789	72 789
Bokfört värde		72 789	72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

Not 12 Upplysningar om finansiella instrument som värderats till verkligt värde i balansräkningen

Nedan visas hur de finansiella instrumenten har värderats till verkligt värde i balansräkningen. Detta görs genom att dela in värderingarna i tre nivåer:

Nivå 1: Verkligt värde bestäms enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: Verkligt värde bestäms utifrån antingen direkt (som pris) eller indirekt (hälett från priser) observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kortfristiga placeringar klassificeras enligt nivå 1.

Not 13 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE

Aktiekapital:	136 950 660
Antal aktier:	6 847 533
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 822 533
Kvotvärde A och B aktier	20 kr

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 6 847 553.

Not 14 Uppskjutna skatter

	Koncernen				Moderbolaget			
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefodran								
Vid årets igång	3 830	789	990	204	3 830	789	990	204
Årets förändring underskottsavdrag	3 098	638	2 840	585	3 098	638	2 840	585
Vid årets utgång enl balansräkningen	6 928	1 427	3 830	789	6 928	1 427	3 830	789
Vid årets ingång fastigheter	202	42	175	36	0	0	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	24	5	27	6	0	0	0	0
Vid årets utgång enl balansräkning	226	47	202	42	0	0	0	0
Summa uppskjuten skattefodran	7 154	1 474	4 032	831	6 928	1 427	3 830	789

	Koncernen				Moderbolaget			
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skatteskuld								
Fastigheter								
Vid årets igång	552 699	113 855	510 309	105 123	0	0	0	0
Årets avskrivningar	23 535	4 848	20 647	4 253	0	0	0	0
Årets värdeförändringar								
förvaltningsfastigheter	78 751	16 223	10 262	2 114	0	0	0	0
Övrigt	12 723	2 621	11 481	2 365	0	0	0	0
Vid årets utgång enl. balansräkning	667 708	137 547	552 699	113 855	0	0	0	0

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och då uppstår en uppskjuten skatteskuld som bokas upp i balansräkning. Utöver ovan angivna finns inga förluster.

Not 15 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	36 609	47 364	2 862	1 877
Ej räntebärande avsättning som förfaller mellan 2-5 år	3 000	0	0	0
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	7 964	7 531	0	0
Ej räntebärande uppskjuten skatt som förfaller senare än 5 år	136 073	113 024	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	109 720	56 433	0	0
mellan 2 till 5 år	78 880	75 800	0	0
senare än 5 år	733 311	712 471	0	0
	1 105 557	1 012 623	2 862	1 877

Vidare har vi av försiktighetsskäl med nu kända förhållanden gjort en avsättning, även om det slutliga beloppet är osäkert, då en entreprenör aviserat om onormala kostnadsökningar.

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 90 000 TSEK av byggkreditiv.

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad limit	90 000	90 000	0	0
Förfallotidpunkt infaller när fastigheterna färdigställs, Amhult 108:4 2025				
Avtalad ränta för byggkreditivet är 6,65%.				

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	17 813	17 653	16	14
Upplupna kostnader	6 498	9 245	174	151
Aktielån	206	268	207	267
Upplupna räntekostnader	2 561	1 931		0
Upplupna löner och sociala kostnader	934	867	934	867
	28 012	29 964	1 331	1 299

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	965 234	965 234	0	0
Kortfristiga placeringar	1 051	1 201	1 051	1 201
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	910 881	833 224
Summa ställda säkerheter	966 285	966 435	911 932	834 425

Not 20 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Alassio AB, org.nr. 556737-9879, säte Göteborg.

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fodran gentemot moderbolaget om 171 (170) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 127 076 (116 510) TSEK. Gentemot dotterdotterbolagen har bolaget en fordran om 577 (621) TSEK.

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag och andra närstående bolag. Transaktioner med närstående sker likhet med övriga transaktioner på affärsmässiga villkor till marknadsvärde. Koncernföretag är samtliga bolag inom Amhult 2 koncernen samt moderbolaget Tipp Fastighets AB.

Som närstående bolag räknas bolag som kontrolleras av moderbolaget eller av styrelseledamöter och företagsledning.

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 3 183 (2 873) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 541 (597) TSEK.

Amhult 2 har kostnader för lokalyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 202 (197) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 613 (747) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 91 (356) TSEK. Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 21 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELDE POSTER	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter	44 761	44 510	47 554	36 444		
Administration					1 362	1 747
Total omsättning	44 761	44 510	47 554	36 444	1 362	1 747
Fastighetskostnader	-9 328	-10 233	-7 626	-6 512		
Admin. kostn.					-4 216	-4 419
Driftsöverskott	35 433	34 277	39 928	29 932	-2 854	-2 672
RESULTATRÄKNING	2024 jan-dec	2023 jan-dec				
Hyresintäkter	92 315	80 954				
Administration	1 362	1 747				
Total omsättning	93 677	82 701				
Fastighetskostnader	-16 954	-16 745				
Admin. kostn.	-4 216	-4 419				
Driftsöverskott	72 507	61 537				
Ofördelade poster						
Övriga rörelseintäkter	245	598				
Admin. kostn.	-6 577	-4 972				
Rörelseresultat	66 175	57 163				
Finansnetto	-40 921	-25 477				
Värdeförändring	78 751	10 262				
Aktuell skatt	-3 282	-3 044				
Uppskjuten skatt	-23 049	-8 141				
Periodens resultat	77 674	30 763				

Resultat per rörelsegren

BALANSRÄKNING	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELDE POSTER	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Kundfordringar	5 182	4 422	1 856	2 832	0	44
BALANSRÄKNING	2024 jan-dec	2023 jan-dec				
Kundfordringar	7 038	7 298				
Ofördelade poster	1 917 391	1 732 645				
Fastigheter	426	576				
Övriga tillgångar	3 973	4 044				
Övriga omsättningstillgångar	10 699	24 357				
Kassa och bank						
Summa tillgångar	1 939 527	1 768 920				
Ofördelade poster						
Eget kapital	833 971	756 297				
Uppskjuten skatt	136 073	113 024				
Avsättningar	3 000	0				
Långfristiga skulder	774 556	788 270				
Kortfristiga skulder	191 927	111 329				
Summa eget kapital och skulder	1 939 527	1 768 920				

Amhult 2 AB koncernen äger fastigheter i Torslanda i ett samlat verksamhetsområde som benämns lokaler och bostäder.

Not 22 Specifikationer till kassaflöden

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassa flödet				
Avskrivningar	151	94	151	94
Orealiserade kursvinster-/förluster	150	-51	150	-51
	301	43	301	43

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Ingående skulder 2024	Kassaflöden	Nettoförändring av skulder	Utgående skulder 2024
Kreditinstitut långa och korta skulder	844 703	-13 810	91 018	921 911
	844 703	-13 810	91 018	921 911

	Ingående skulder 2023	Kassaflöden	Nettoförändring av skulder	Utgående skulder 2023
Kreditinstitut långa och korta skulder	725 740	-14 295	113 258	844 703
	725 740	-14 295	113 258	844 703

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	10 699	24 357	9 863	17 346
	10 699	24 357	9 863	17 346

Not 24 Upplysning om verkligt värde

Finansiella poster per kategori	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfodringar	7 038	7 298
Övriga kortfristiga fodringar	620	1 030
Kassa och bank	10 699	24 357
	18 357	32 685
Verkligt värde över övrigt totalresultat		
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	1 051	1 201
	1 051	1 201
Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	921 911	844 704
Depositioner	7 964	7 531
Leverantörsskulder	3 548	11 726
Övriga skulder	567	538
Skulder koncernföretag	2 535	3 986
	936 525	868 485

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. En del av upplåningen löper med korta räntebindingstider och för de lån som har fast ränta bedöms denna ränta ej avvika väsentligt från en aktuell marknadsränta, således motsvarar lånens redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Not 25 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Amhult 2s krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Amhult 2s reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.

- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar.

Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.

- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 921 911 Tkr.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amhult 2 bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Amhult 2 ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 60%. Den finansiella verksamheten i Amhult 2 ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettet vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyen anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske.

De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen. I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

Riskhantering

Amhult 2 genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t ex ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov. För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivatransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Likviditets och finansieringsrisk

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförlig till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Amhult är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid.

Krav på långfristig finansiering innebär att Amhult 2 eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. Strävan är att minimerade räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder. För att säkerställa Amhult 2s behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Amhult 2 kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter.

Bolagets räntebärande lån består till 100% av banklån.

Räntebärande skulder	2024	2023
Ingående lån, kort och långfristiga	844 703	725 741
Nyupptagna lån	91 018	133 257
Amorteringar	-13 810	-14 295
Utgående lån, kort och långfristiga	921 911	844 703

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 831 911 (807 221 Tkr). Under 2024 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 327 578 Tkr omförhandlats och förlängts, bolagets räntekostnad kommer att minska. Koncernens lån på färdigställda fastigheter är till 75% Gröna lån, vilket påverkar räntan positivt.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Amhult 2 valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet.

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. Merparten av koncernens upplåning löper med bunden ränta eller korta räntebindingstider, och således motsvaras dess redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens främsta ränterisk uppstår genom skuldsättningen. Koncernens lån upptas främst från etablerade kreditinstitut och har en blandning av rörlig och fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden per årsskiftet var 16 månader.

En förändring om ränteläget med +/- 0,5% skulle innebära en påverkan på räntenettet om ca 3 336 Tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

Kreditavtalens förfallostruktur

		Snittränta	2025	2026	2027	2028	Depositioner utan slutdatum
Skulder till kreditinstitut	921 911	4,38%	348 763	343 643	115 682	155 180	
Depositioner	7 964	0%					7 964
Leverantörsskulder	3 548	0%	3 548				
Övriga skulder	567	0%	567				
Skulder till koncernföretag	2 535	0%	2 535				
	936 525		355 413	343 643	115 682	155 180	7 964

Samtlig ränta är beräknad efter räntesats per 241231. Framtida räntesänkningar kommer att påverka kommande år positivt.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Amhult 2s motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Modellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper. Amhult 2 begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Amhult 2s motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet.

Kreditrisk

Inga förväntade förluster gällande kundfordringar. Vid bostadsuthyrning minimeras kreditrisken med att hyresgästen antingen deponerar 3 månadshyror alternativt har borgen för minst motsvarande belopp. Vid lokaluthyrning tecknas endast avtal med etablerade hyresgäster med god ekonomi. Historiskt har koncernen inte redovisat kundförluster. Vi ser ingen väsentlig förändring i kreditrisken framåtriktat. Vid nedskrivningsprövning har de framtida kreditriskerna bedömts som oväsentliga varför ingen kreditriskreserv redovisats.

Gällande fordringar på dotterbolag Terrester AB hänvisar vi till att nedskrivningsprövning har gjorts i enlighet med IFRS 9 kap 5.

Räntevillkor gällande fordringar på dotterbolag är snitträntan på dotterbolagets räntebärande skulder till kreditbolag. Betalning av fordringarna på dotterbolag görs på anmodan.

Säkerhet finns i fastigheterna som överstiger det utlånade beloppet.

Krisen i Ukraina tillsammans med andra faktorer har fört med sig stigande priser på bränsle, energi, många råvaror och andra förnödenheter som påverkar bolagets förvaltningskostnader. Däremot uppförs den pågående entreprenaden på fastigheten Amhult 108:4 (kv. Hercules) med ett fast pris utan indexjustering. Krisen har medfört en mer pessimistisk förväntan på konjunkturen men till skillnad från många andra bolag har Amhult 2 inte stoppat några projekt.

Amhult 2 har i sin verksamhet hotelluthyrning. För helåret uppgick beläggningen till 41%. Det är en sänkning jämfört med föregående år. Den lägre beläggningen kopplar vi till den nuvarande lågkonjunkturen som påverkat industrin vilken utgör en stor del av vår kundkrets.

Inflationen har varit ovanligt hög vilket naturligt påverkat bolagets kostnader i olika delar. Inflationen påverkar också intäkterna då den utgör grund för oktober månads KPI vilken reglerar hyresförändringarna för samtliga lokalhyresavtal vilket har märkts av 2024. Ett annat resultat av inflationen är högre avkastningskrav på fastigheterna vilket påverkar fastighetsvärderingarna negativt, detta påverkar dock inte bolagets verksamhet som fortlöper enligt plan.

Ränteutvecklingen under år 2024 har påverkat räntekostnaderna för de lån som omförhandlats under året. Belåningsgraden är något lägre än föregående år 48% (51%).

Not 26 Förslag till vinstdisposition**Till årsstämmans förfogande står:**

Balanserad vinst	72 068 882
Årets vinst	2 420 688
	74 489 570

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	74 489 570
	74 489 570

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 28 februari 2025. Händelser efter 2024-12-31. Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



DET HÄR ÄR AMHULT 2



ÅRSREDOVISNING & KONCERNREDOVISNING FÖR AMHULT 2 AB

(publ) org.nr. 556667-0492

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Torslanda den 28 februari 2025.



Eigil Jakobsen
Ordförande



Magnus Wiktorson
Styrelseledamot



Niels Techen
Styrelseledamot



Emilie Loft
Verkställande direktör



Peter Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 februari 2025.



BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Amhult 2 AB (publ). Org.nr. 556667-0492
Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7, 22-37 samt 41-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 28 februari 2025.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor



AMHULT 2 AB (publ)

Org.nr. 556667-0492 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35 / www.amhult2.se

Dotterbolag: **Terrester AB** / Org.nr. 556667-0567 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35

Amhult Centrumparkering AB / Org.nr. 556904-1865 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35

Charlie Bostads AB / Org.nr. 559042-2407 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35

För ytterligare information hänvisas till: **Eigil Jakobsen** styrelseordförande / eigil@amhult2.se

Annika Corneliusson ekonomichef / annika@amhult2.se **Emilie Loft**, VD / emilie@amhult2.se

Amhult 2