

Amhult 2

Årsredovisning / 2019

## INNEHÅLL

VD har ordet	3
Välkommen till årsstämma	4
Styrelsens ordförande har ordet	7
Ekonomisk översikt	8
Förvaltningsberättelse	10
Fastighetsbestånd	14
Detaljplaneområdet	16
Amhult Centrum Etapp II	17
Möjligheter och risker	22
Styrelsen	33
Bolagsstyrning	34
Aktien och ägarna	38
FINANSIELLA RAPPORTER	
- koncernens rapport över totalresultat	40
- koncernens rapport över finansiell ställning	41
- koncernens rapport över kassaflöden	42
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	42
- moderbolagets resultaträkning	43
- moderbolagets balansräkning	44
- moderbolagets kassaflödesanalys	45
- förändring eget kapital, moderbolaget	45
- tilläggsupplysningar	46
- upplysningar till enskilda poster	50
- underskrifter	60
Revisionsberättelse	61

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-32 samt 38-59.

## VD HAR ORDET

2019 är ett år som har krävt mycket och roligt arbete och vi kan redovisa fyra kvartal som inneburit fortsatt tillväxt. Resultatet om 20 327 Mkr är ett gott kvitto på att Amhult 2:s verksamhet fungerar bra. Det jag särskilt vill lyfta fram liksom föregående år är det faktum att resultat före värdeförändring fastigheter har ökat till 21 283 (16 526) TSEK. Det känns oerhört tillfredsställande att skapa resultat, dels från förvaltningen, dels från vår projektverksamhet. Substansvärdet ökade därmed till 85,23 kronor per aktie.

Vi har under året fokuserat på bland annat projektutveckling av ytor inom befintligt bestånd, och med projektering och byggnation av nya fastigheter i vår portfölj. Vi har under 2019 färdigställt kvarter Luftseglaren II med 36 bostäder och påbörjat byggnation av kvarter India, 96 bostäder planerade som hyresrätter. Vår affärsidé och fokus ligger i första hand på produktion och förvaltning av bostäder med upplåtelseformen hyresrätt och i andra hand kommersiella lokaler.

Den finansiella ställningen är god och vi har en belåningsgrad som understiger 50% i skrivande stund och uppfyller därmed väl den strategi styrelsen lagt fast: belåningsgraden skall inte överstiga 60%. Även i år kan vi presentera en 100% uthyrningsgrad och inga vakanser. Vi har heller inga uppsägningar under året som skall komma. Det vi ser är att det råder fortsatt brist på attraktiva lokaler i goda lägen och med närhet till effektiva kommunikationer. Vår förvaltningsorganisation för hyresrätterna har också haft ett intensivt år med kontraktskrivningar och inflyttningar i 100 lägenheter från december 2018 till juli 2019. Trenden visar stigande hyresnivåer och vi ser positivt på möjligheten till fortsatta hyresökningar inom detta segment. Vi är närvarande på en av landets främsta tillväxtmarknader, Göteborg, där efterfrågan på vår produkt hyresrätter och effektiva och välbyggda kommersiella lokaler är stor. Oavsett konjunktur måste människor bo och leva och befolkningen i Sverige ökar stadigt. Urbaniseringstrenden med stor inflyttning till storstadsregionerna är obruten. Amhult 2 arbetar här med en produkt de har god kännedom om – vi bygger attraktiva hem och efterfrågade lokaler där vi vill vara delaktiga i att skapa en stadsdel som är efterfrågad och trygg. Nycklar i detta arbete är god kvalitet, kostnadskontroll och effektiva processer i byggande, uthyrning och förvaltning.

Om vi skall titta i kristallkulan för 2020 så bedöms kommande period att präglas av fortsatt låga räntor och låg inflation. Kapital, såväl nationellt som internationellt har placerats i fastighetssektorn. Detta borgar för fortsatta goda resultat för branschen och för Amhult 2. I den långa horisonten arbetar vi med att försöka projektera och skapa fysiska hus med lösningar och tjänster som är kundvänliga och kostnadseffektiva. Vi är ett Amhult 2 som försöker gå i takt med tiden, vara flexibla och handlingskraftiga inför vår föränderliga omvärld hand i hand med vanligt hederligt sunt bondförnuft.

Vad ni som ägare kan förvänta er är att vi under 2020 kommer att bibehålla en hög aktivitet i bolaget, och fortsatt fokusera på en effektiv och hållbar förvaltning, och investera i kommande kvarter. Vårt mål är fortsatt två kvarter i produktion och en under projektering.

Avslutningsvis, som alltid, ett stort tack till våra ägare för ert förtroende och till våra duktiga medarbetare som alla bidrar till bolagets framgångar.



På återhörande  
Maria Nord Loft  
VD



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget" kallas härmed till årsstämma måndagen den 20 april 2020 kl. 13.00 på Bua Skogens Gård, caféet, Bua Skogen 35, 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 tisdagen den 14 april 2020, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast tisdagen den 14 april kl. 12.00 enligt något av följande alternativ;

POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda  
E-POST: maria@amhult2.se  
TEL: 031-92 38 35.

Vid anmälan bör uppges namn, personnr./organisationsnr. samt registrerat aktieinnehav, dels anmäla antalet biträden (högst två) aktieägaren avser medföra till årsstämman på sätt som föreskrivs i föregående stycke.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 14 april 2020 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.

## Vägbeskrivning från Göteborg

Göteborg centrum E6 mot Oslo genom Tingstadstunneln. Efter Volvo följ väg 155 mot Torslanda C. I första rondellen ta av höger och kör rakt fram in på grusvägen i ca 900 meter tills ni når Bua Skogens Gård. Entré i långsidan på manegen, en trappa upp till andra våningen, caféet.

Med kommunala färdmedel buss 13 från Centralstationen läge D kl. 12.14 till Hjalmar Brantingsplatsen där byte sker till buss 24 från Hjalmar Brantingsplatsen läge H kl. 12.24 till Bur. Ankomst ca kl. 12.43. Där väntar bil från Amhult 2 som står för transport till caféet de sista 900 metrarna för de som inte önskar promenera till Bua Skogens Gård.

## 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 en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och koncernredovisning samt revisionsberättelse
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning
  - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
9. Ändring av bolagsordningen.
10. Val av ny styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
11. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
12. Övriga frågor

## Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2019 (20190101-20191231).

## Beslutsförslag

### Punkt 9

Årsstämman föreslås ändra bolagsordningen under § 11 "Ärenden på årsstämma" enligt nedan kursivt under punkten 4, 6, 7, 8, 10 och 11.

§ 11 Ärenden på årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av förslag till dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse, samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut angående
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c) om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter,
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor.
10. Val av styrelseledamöter,
11. Val av revisor och revisorssuppleant,
12. Annat ärende, som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

### Punkt 10

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigel Jakobsen samt oberoende ledamöter Niels Techen och Göran Evaldsson. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

### Punkt 11

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2020. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.

## 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 23 mars 2020. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

## Tidplan för ekonomisk information

2020-05-04	1:a kvartalsrapport	(31 mars 20)
2020-08-24	2:a kvartalsrapport	(30 juni 20)
2020-11-04	3:e kvartalsrapport	(30 sept 20)
2021-02-19	Bokslutskommuniké	(2020)

Torslanda den 5 mars 2020  
AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)  
Styrelsen



## STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Årets händelser sammanfattade i några korta rader och ändå beskriva det som hänt och att vi inte suttit och sovit vid skrivbordet skulle fylla en roman!

Utöver det arbete som pågår med traditionell bokföring, daglig verksamhet och byggverksamhet i minst två byggprojekt och minst ett framtida nytt projekt under framtagande i den plan som omfattar Amhult 2:s byggrätter, så arbetar vi hårt med vad som kan bli bättre och hur vi kan utveckla de framtida bestånden. Vi har ingen låst affärsplan där man skall vidtaga en viss åtgärd vid ett visst datum, istället vill vi agera vid rätt tidpunkt där affären kan analyseras och beslutas om. Optimering och förtätning av våra byggrätter är också ett stort arbete som pågår och vid ett positivt utfall kan ge stora mervärden.

Vår projektgrupp har utöver sedvanligt framtagande av förfrågningsunderlag, så kallade FFU, till nya entreprenörer, också arbetat med optimering av miljöhänsyn, lägre temperaturer i lokaler och lägenheter om möjligt utan att ge avkall på kvaliteten, återvinning av värme från fryss och kylar, fläkt och ventilationssystem med mera för högst möjliga effektivitet och besparing. Övervakning och kamerasystem i alla garage och publika entréer och hotellet har bidragit till trygghet i området och är områden som vi fokuserar på. Lagen om valfrihet, s.k. LOV, är antagen men inte helt implementerad, t.ex. inom äldreboenden, men förväntas att vara i bruk i Göteborgs kommun under 2020. Det ger goda möjligheter för Amhult 2 att möjligen fokusera på ytterligare utbyggnad av lokaler för äldreboenden och en förtätning av bostäder i kommande byggnationer. Vi har under året i övrigt fokuserat på det marknaden efterfrågar, lägenheter, och genom vår egen bostadskö kan vi avgöra storlek på lägenheter som efterfrågas och marknadens styrka.

I detta arbete har jag och övriga medlemmar i styrelsen förmånen att i vårt uppdrag bidra till strategiska vägval för ett bolag som utvecklar och förvaltar en produkt med en mycket god efterfrågan. Styrelsen har en bra sammansättning utifrån ålder, kompetensområden, och bakgrunder och är väl anpassad för att värdera de framtida utmaningar och vägval som bolaget står inför, och för att fatta kloka beslut för Amhult 2:s bästa utveckling. Styrelsens ledamöter representerar olika kunskapsområden viktiga för företagets utveckling och är kunniga och mycket engagerade och diskussionerna är tillåtande och bidrar till ett öppet samtalsklimat. Styrelsen finns också alltid tillgängliga som bollplank till ledningen i bolaget och motiverar tydligt för personalen sina strategier och beslut, vilket för alla anställda innebär att de tydligt vet åt vilket håll bolaget är på väg.

Det tål att påpekas att vi är ett bolag som har en låg risk och som levererar enligt vår plan. För våra ägare vill vi vara en stabil och trygg investering med en aktieutveckling och en värdetillväxt som stadigt ökar från år till år. Styrelsen har en stor del av ansvaret för detta arbete och tillsammans med kunniga och engagerade medarbetare har Amhult 2 växt till det bolag där vi är idag.

Året har varit framgångsrikt både till händelseutveckling och ekonomiskt resultat och utan dramatik och jag vill tacka samtliga i styrelsen och förstås samtliga våra dedikerade medarbetare för deras stora arbete som vi kan vara stolta över. Vi är mycket nöjda att kunna presentera vårt resultat och ser fram emot ett nytt spännande 2020.



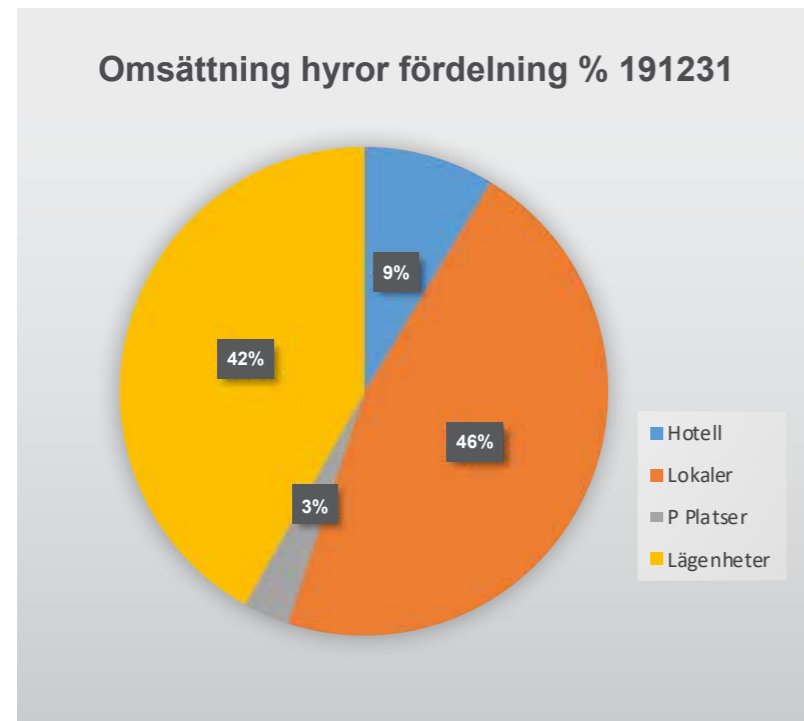
A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Eigil Jakobsen'.

Eigil Jakobsen  
Styrelsens ordförande

# EKONOMISK ÖVERSIKT

## Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 43 545 TSEK (30 944) samt service intäkter 1 602 (1 149) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 100 % (100%). Resultatet uppgick till 29 899 TSEK (22 524). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2019, vilket främst beror på högre hyresintäkter.



Administrationsintäkterna uppgick till 1 666 TSEK (1 659). Resultatet uppgick till 531 TSEK (547). Resultatet är lägre för räkenskapsåret 2019, vilket främst beror på högre kostnader.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 27 694 TSEK (20 544). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 4 496 TSEK (41 059).

## Fastighetsbestånd

Den 31 december 2019 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 115 876 TSEK (990 005).

Under året har det investerats för totalt 123 183 TSEK (160 653), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (TSEK)	46 813	33 987	29 702	19 039	4 997
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	21 283	16 526	12 614	5 840	-3 093
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	45,46%	48,62%	42,47%	30,67%	-61,91%
Balansomslutning (TSEK)	1 162 970	1 036 700	845 538	741 909	581 131
Soliditet (%)	50,18%	54,34%	60,76%	61,86%	66,21%
Avkastning på eget kapital (%)	3,7%	3,1%	2,6%	1,4%	-0,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,5%	2,2%	2,1%	1,1%	-0,5%
Kassalikviditet (%)	45,0%	56,0%	97,08%	88,79%	32,46%
Substansvärde per aktie (SEK)	85,23	82,26	75,03	74,08	62,47
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	95,83	92,22	84,07	81,74	69,36

Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (TSEK)	4 180	4 289	4 067	4 168	3 195
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	104	1 327	232	39	-1 444
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	2,49%	30,9%	5,7%	0,9%	-45,2%
Balansomslutning (TSEK)	206 354	206 239	205 046	205 113	150 186
Soliditet (%)	99,1%	99,2%	99,2%	99,1%	99,3%
Avkastning på eget kapital (%)	0,0%	0,7%	0,1%	0,0%	-0,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,2%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,9%
Kassalikviditet (%)	7 516,6%	7 682,7%	8440,5%	7 303,4%	7 619,4%

\*Definitioner av nyckeltal, se noter.

## Resultatdisposition

### FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

#### TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:

Balanserad vinst	67 565 969
Årets vinst	75 707
	67 641 676

#### STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:

i ny räkning överföres	67 641 676
------------------------	------------

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	583 627	85,23
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	72 559	10,60
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>656 186</b>	<b>95,83</b>

# 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 m<sup>2</sup>, 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 byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II.

Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012 och 2013 inleddes produktionen av Brf Luftseglaren och projektering av kvarter Amhult Radarflyget 206:1 samt Amhult Stridsflyget 207:1 påbörjades.

2014 påbörjades produktion av kvarter Amhult Radarflyget 206:1 som avslutades årsskiftet 2015-2016. 2015 påbörjades produktionen av kvarter Amhult Stridsflyget 207:1 och kvarter Amhult Signalflyget 208:1. Under våren 2016 färdigställdes kvarter Stridsflyget och kvarter Signalflyget 1 färdigställdes i slutet av mars 2017. Under 2017 påbörjades produktion av kvarter Amhult Signalflyget 208:2 samt i i slutet av 2017 startades byggnation av Amhult 108:3, Luftseglaren II. 2018 färdigställdes kvarter Amhult Signalflyget II och inflyttning skedde i december 2018. Under hösten 2018 startades produktion av kvarter Amhult 206:2, äldre bostäder samt handel. Under sommarkvartalet 2019 färdigställdes kvarter Amhult 108:3 Luftseglaren II och under kvartal tre 2019 påbörjades byggnation av kvarter Amhult 108:5, India.

## 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 förvaltningsobjekt inom två områden; bostäder och därefter kommersiella lokaler.

## 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 personallfrågor. Bolaget har sju medarbetare.

## Dotterbolag

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

Dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865 där Amhult Centrumparkerings tillgång består av en fastighet, samt dotterdotterbolaget Charlie Bostads AB org nr: 559042-2407. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

## Koncernen

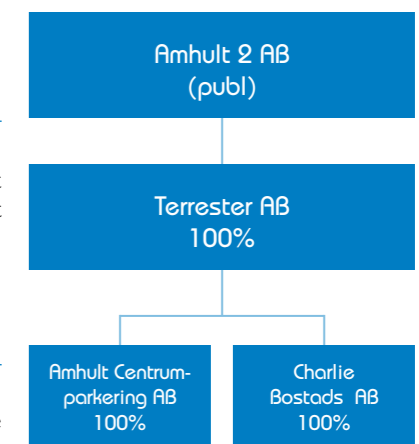
Koncernen har sju medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865, Charlie Bostads AB, org nr: 559042-2407. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.

## Upphandling av externa tjänster

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

## 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.



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 ansvarsfullt ekonomiskt och socialt. 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.

### Medarbetaren

För våra anställda skall Amhult 2 stå för en stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation. Bolaget skall stödja medarbetarens kompetensutveckling och värna om medarbetarna och deras hälsa.

Den platta organisationen med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område, vilket innebär både professionell samt personlig utveckling.

Amhult 2 erbjuder företagshälsovård i syfte att behålla och förbättra hälsan och samtliga anställda får ersättning för friskvård. Användningen av systemstöd i form av IT inom koncernen skall möjliggöra en säker och effektiv rapportering och uppföljning av versamheten. Den tekniska plattformen bygger på standardprodukter och ett lokalt nätverk, vilket skall borga för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

### Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön.

Fastigheterna skall om möjligt produceras med individuell el- och vattenmätning för att optimera effektivast möjliga energiutnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen.

Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

Det övergripande målet när det gäller avfall är för bolaget att detta skall minimeras, såväl eget som hyresgästers och entreprenörers.

### Samhällsengagemang

Amhult 2 är ett lokalt förankrat bolag som känner ett starkt engagemang för den stadsdel vi arbetar i och med.

Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja idrotten i stadsdelen och gärna ungdomsidrotten.

Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar.

Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda IK. Torslanda IK ägnar sig åt fotboll och i mindre omfattning bordtennis vars hemmaarena är Torslandavallen. Klubben grundades 1944 och har idag ca 1000 aktiva medlemmar.

Kvarter Signalflyget 2.



# FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet 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 industrilokaler och lager under rivningsarbete på område som genomgått detaljplaneändring, dels fastigheterna Amhult 205:1 som består av ett nyproducerat undermarks-garage samt tre handels/kontorslokaler, Amhult 206:1 Radarflyget som består av ett handelshus samt Amhult 208:1 och Amhult 208:2, två fastigheter med bostäder, samt Amhult 108:3 Luftseglaren II bostäder. Under produktion 2019 är Amhult 206:2 äldreboende och handel samt Amhult 108:5 bostäder.

Delar av mark och befintliga äldre lokaler är uthyrda på korta avtal inför den kommande byggnationen.

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

## Förvaltningsfastigheter

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 2019-12-31. 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 färdigställts 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.

## Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 43 545 TSEK (30 944) samt service-intäkter 1 602 (1 149).

## Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

## Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -12 437 TSEK (-7 010). 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.

## 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 -6 411 TSEK (-4 018), utav detta är 99% (100%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.



# DETAUPLANEOMRÅDET

## 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 Volvo AB, Volvo Personbilar AB, Göteborgs Hamn, vilket är nordens största hamn, Lindholmens Science Park, och olika handelsområden.

## Göteborgs Norra skärgård

På Hisingen bor cirka en fjärdedel av Göteborgs invånare. Göteborgs norra skärgård 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.

## Trängselskatt

Trängselskatt i Göteborg är en punktskatt på vägtrafik som tas ut vid passage genom, in i och ut ur ett definierat geografiskt område i tätorten Göteborg.

Huvudsyftena med trängselskatten är att minska fordons-trängseln i Göteborgs centrum, förbättra framkomligheten och miljön i innerstaden och på utvalda sträckor samt bekosta stora infrastruktursatsningar i Göteborgsområdet.

De områden där det finns betalstationer är de centrala delarna av Göteborg (inklusive Lindholmen) samt älvöverfarterna Älvsborgsbron, Götaälvbron och Tingstadstunneln.

Till skillnad från Stockholm beskattas även de som passerar staden på de flesta huvudvägarna, bland annat E6 och E20. Detta kan leda till att vissa bilister nyttjar vägar utanför den egentliga avgiftsringen, som inte är anpassade för genomfartstrafik. Därför beskattas även vissa vägar utanför ringen, som annars skulle drabbas av mycket mer trafik. Amhult 2:s bedömning är att fortsatta trängselskatter kommer att gynna handeln i den egna stadsdelen.

## Detaljplanen

I det befintliga Amhult finns förutom bostadsområden med villor och bostadsrätter, ett mindre köpcentra med ICA Maxi-butik och några dagligvarubutiker, kyrka och kulturhus. I de översiktsplaner och detaljplaner som arbetats fram och ställts ut för Amhult, etapp II, föredras planer som etablerar en "blandstad".

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".

## Kunden

Bolagets kunder är idag främst hyrestagare till hyresrätter samt handelsaktörer till de kommersiella lokalerna. Det är även näringsidkare inom handel och byggnation som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler och mark i etapp II i avvaktan på produktionsstart i något av kommande kvarter.

# AMHULT CENTRUM ETAPP II



## Byggandet av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terrester AB samt Amhult Centrumparkering AB äger utgör ca 43 556 m<sup>2</sup> markyta, vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna består dels av industrilokaler och lager, dels av de färdigställda fastigheterna Radarflyget 206:1, Signalflyget 208:1 och 208:2, Stridsflyget 207:1, Amhult 108:3 och del av Luftseglaren 205:1.

Efter laga kraft vunnit plan i januari 2012 genomfördes en fastighetsreglering där delar av bolagets fastigheter som i planen tillhörde allmän plats, busstorget, överfördes till kommunens fastighet.

Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförrättningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken. Förrättningarna ägde laga kraft i juli 2012.

En lantmäteriförrättning inleddes under 2017 vilken avslutades under 2018 för att fastighetsbilda stamfastigheterna Amhult 108:1 och 108:2 i Amhult Centrum etapp II för att möjliggöra fortsatt slutlig projektering av området. Detta resulterade i fastigheterna Amhult 108:1, 108:4, 108:5 samt 108:6.

## FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

### Kvarter Luftseglaren / Parkering samt lokaler / Amhult 205:1

Under våren 2013 påbörjades byggandet av kvarter K, Amhult 205:1 Luftseglaren. Till huvudentreprenör utsågs Wästbygg AB. Kvarteret bestod av 52 bostadsrätter färdigställda sommaren 2014. En 3D fastighetsindelning skedde i juli 2014 och kvar i fastigheten Amhult 205:1 ägd av Terrester AB kvarstår undermarksparkering samt 3 butikslokaler.

Bostadsrätterna ägs idag av Brf Luftseglaren i fastigheten Amhult 205:2.



### 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 m<sup>2</sup> på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor. Under hösten 2019 påbörjades en byggnation med utökning av hotellet med nyttillkommen byggnadsarea om 413 m<sup>2</sup> BTA (byggnadsteknisk area) på plan två.



### Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering / Amhult 207:1

I anslutning till bussterminalen uppfördes kvarter Stridsflyget. Produktion av kvarteret startades under hösten 2015 och planerades för i bottenplan en hamburgerrestaurang och på plan 2 för kontor. På övrig yta i fastigheten finns 14 st företagsbostäder på två plan. Markparkering finns på utsida fastigheten.

Kvarteret färdigställdes 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 m<sup>2</sup>, som förhys av en Elon butik.

Byggstart skedde i augusti 2015 och kvarteret färdigställdes 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 m<sup>2</sup> BTA.

Kvarteret färdigställdes i december 2018.



### Kvarter Luftseglaren 2 / Bostäder / Amhult 108:3

Kvarteret utgörs av bostäder med 36 bostäder i upplåtelseformen hyresrätt.

Produktionsstart skedde sommaren 2017 och kvarteret färdigställdes i juni 2019.



## KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

### Kvarter Radarflyget 2 / Handel / Äldreboende / Amhult 206:2

I kvarter Radarflyget 2 som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 13 000 m<sup>2</sup> kommer ytterligare parkeringsdäck att kunna byggas för boende och för handeln i området. Produktion av kvarteret startade under hösten 2018 och kommer att inrymma en fastighet i 4 våningar.

Attendo AB kommer att etablera äldreboende i kvarteret med 54 bostäder om 3 900 m<sup>2</sup> BTA. Vidare kommer Systembolaget AB att etablera butik i fastigheten om 900 m<sup>2</sup> samt Apoteket AB etablera butik om ca 185 m<sup>2</sup>. Fastigheten beräknas färdigställd augusti 2020.



### Kvarter India / Bostäder / Amhult 108:5

Huvuddelen av kvarteret omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m<sup>2</sup> och kommer att inrymma bostäder. Bygglov beviljades i april 2019 och upphandlad entreprenör är K21 entreprenad AB.

Produktionsstart skedde hösten 2019 och kvarteret beräknas preliminärt färdigställt kvartal fyra 2021.



## KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

### Kvarter U / Handel och kontor / Amhult 108:1

Kvarteret som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m<sup>2</sup> utgörs av 6 000 m<sup>2</sup> kontor, butiksytta om 3 000 m<sup>2</sup> för handel.



### Kvarter H / Bostäder / Amhult 108:4

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m<sup>2</sup>, varav 3 400 m<sup>2</sup> planeras till bostäder, antingen hyreslägenheter eller bostadsrätter.

Möjligheter finns att på ytterligare 700 m<sup>2</sup> bebygga kvarteret med bostäder eller handel och livsmedelsförsäljning.



### Kvarter S och T / Bostäder / Amhult 108:6

Kvarteren som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 6 700 m<sup>2</sup> och planeras inrymma 6 700 m<sup>2</sup> bostäder.

Dock finns även här möjlighet att i ytan inrymma 1 900 m<sup>2</sup> övrig handel.



## KOMMANDE INVESTERINGAR

### Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighet AB har via dotterbolag Lysevågens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård.

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.

Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m<sup>2</sup>) 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. Sedan en eller flera registerfastigheter bildats av det område som omfattas av den kommande detaljplanen och planen vunnit laga kraft ska den/de fastigheter som bildats värderas av oberoende auktoriserat värderingsföretag för fastställande av fastighetens/fastigheternas marknadsvärde.

Lysevågen förbinder sig 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 under oktober 2019 i samråd med Göteborgs Stadsbyggnadskontor beslutat återkalla ansökan om planförfarande för del av Skogens Gård som tidigare inlämnats.

Orsaken är att projektledare nu utsetts och aktivt arbetar för projekt tvärförbindelsen, den sk. Älvegårdsförbindelsen som skall förbättra trafikflödena i Torslanda.

När det gäller utredningsområden bör detaljplan föregås av strategisk planering såsom fördjupad översiktsplan eller program. Detta för att klargöra vilka delar inom ett sådant område som är lämpliga för exploatering samt utreda behov för exploateringen som infrastruktur, trafikåtgärder, behov av kollektivtrafik och innehåll.

Med en ny omarbetad planansökan kommer det att medföra att en än större del av fastigheten kan exploateras i samband med utvecklandet av denna förbindelse. Vår uppfattning är att det inte innebär några negativa konsekvenser för tidsplanen.



# MÖJLIGHETER OCH RISKER

## MARKNADSKOMMENTAR

### Global ekonomi

Den globala ekonomin har präglats av en defensiv räntemarknad och en ökad osäkerhet från de handels- och geopolitiska områdena.

Tillväxten i USA och Kina har minskat det senaste året och förväntas minska ytterligare framåt 2020. Flera moment finns i vågskålen såsom bland annat ett avtalsavslut mellan EU och USA gällande fordonstullar, handelskonflikten mellan USA och Kina dock mildrad i fas 1 avtalet och WTOs framtida auktoritet i världshandeln. Den något utdragna svackan i industrin och handelskriget mellan USA och Kina får global tillväxt att växla ned från nära fyra procent 2018 till dryga tre under perioden 2019-2021. En traumatisk brexitprocess samt olika geopolitiska krishärdar förstärker också den finansiella osäkerheten och kommer att fortsätta påverka 2020.

I skymundan av den dämpade utvecklingen i USA, Kina, Tyskland och Storbritannien står sig närområdet med Norge, Danmark och Finland bättre i kommande år. Marknadsbedömningen är att en tydlig recession undviks.

### Svensk Ekonomi

Sverige, med strax över 10 miljoner invånare, är ett land med öppen och stabil ekonomi. Faktorer som gynnar detta är ett stabilt och transparent affärsklimat, sunda statsfinanser, god utbildningsnivå och hög effektivitet. I Sverige finns en lång och bred erfarenhet av internationell handel och vi har även stora världsledande företag. Sveriges industriexport är omfattande och bidrar till att landet har förmåga att anpassa och ställa om ekonomin vid förändringar i konjunkturen.

Svensk ekonomi är dock nu på väg in i en lugnare tillväxtfas oaktat stödet från både penning- och finanspolitik. Prognosen visar att den svenska tillväxten kommer ligga runt 1,2 procent fram till 2020. Sveriges BNP ökade med 0,3 procent tredje kvartalet jämfört med andra kvartalet 2019. Uppgången förklaras främst av att exporten ökade klart mer än importen. Industrin har hållit emot med stöd av svag krona men framöver hämmas exporten troligen av svag efterfrågan från den europeiska marknaden dit 70 procent av varuexporten går. Trots godtagbar köpkrafts-utveckling förväntas hushållen förbli försiktiga i en miljö med skakig konjunktur. Att ekonomin saktar in bekräftas av tecken på stigande arbetslöshet.

Arbetslösheten i landet stiger från 6,3 procent första halvåret 2019 till 7 procent i slutet av 2020. Arbetslösheten i Göteborgsregionen har även den ökat. I Business Regions konjunkturrapport för hösten 2019 framgår dock att jobbtillväxten är starkare i Göteborg än i övriga storstadsregionerna. Under det tredje kvartalet 2019 var omkring 565 000 göteborgare sysselsatta.

Föregående år var motsvarande siffra 552 000. Jobbtillväxten är fyra gånger större i Göteborg än i landet i stort.

Avseende Göteborgsregionen rapporteras att behoven av arbetskraft finns i kunskapsintensiva tjänster och IT-tjänster som korskopplar mot fordons, maskin- och byggindustrin. Sysselsättningsbehovet är även stort inom övriga delar av branschen företagstjänster samt inom maskin- och kemiindustri och partihandeln.

Vid det penningpolitiska mötet i december 2019 beslutade Riksbankens direktion höja reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,00%. Prognosen för reporäntan är oförändrad och räntan väntas ligga kvar på noll procent de närmaste åren.

Avseende resande och gästnätter i Göteborgsregionen rapporteras att under perioden augusti till oktober 2019 hade Göteborg Landvetter Airport i genomsnitt drygt 617 000 passagerare per månad (-1,3% på årsbasis). Framförallt så minskar resandet med inrikes flyg. Resandet till och från Europa ökar endast marginellt, men sett till övriga världen så sker en stark ökning under perioden. Nya flygdestinationer trafikeras Landvetter Flygplats från oktober 2019 såsom Budapest, Gdansk (Ryanair), Katowice och Wien. Framåt mars/april 2020 tillkommer även Berlin, Hamburg och Gdansk (Norwegian). Inkvarteringen på regionens hotell, stugbyar/campingar och vandrarhem ökade, likt förra perioden, mycket starkt. Sett till tredje kvartalet 2019 hade Göteborgsregionen i genomsnitt drygt 571 000 gästnätter per månad, vilket motsvarar en ökning på 6,7 procent på årsbasis.

### Svensk Fastighetsmarknad

2019 nådde den svenska kommersiella fastighetsmarknaden ett nytt rekord då den totala transaktionsvolymen för helåret landade på drygt 218 miljarder kronor (Newsec). En god ökning från senaste rekordår 2016 som uppgick till 201 miljarder kronor. Sammanlagt gjordes 42 miljardaffärer under 2019 och bakomliggande faktorer bedöms vara främst det låga ränteläget och att det allokteras i långsiktiga investeringar i fastighetsbranschen. Snitt affären under året nådde närmre 500 miljoner kronor-en ökning med 27%. Även andelen utländska investerare har ökat och var 2019 ca 30%. Faktorer i detta är att Sverige upplevs som stabilt både ekonomiskt, politiskt och juridiskt vilket bidrar till att den utländske investeraren tycker att det är rimligt att bedöma risken på den svenska marknaden.

Kontorsmarknaden påverkas allt mer av utvecklingen av flexibla arbetsplatser och Coworking. Logistik och handel genomgår stora strukturförändringar i skuggan av digitaliseringen och e-handelns utbredning. (Jones Lang LaSalle).

Jones Lang Lasalles fastighetsmarknadsdata visar också att vakansgraden för kontor i Göteborg ökar något under 2019 års tredje kvartal. Historiskt sett är dock nivån på vakansgraden fortsatt låg. Under tredje kvartalet 2019 noterade Göteborg 5,3 procent ledig yta för kontor (+0,8%-enheter på årsbasis). Vissa öknings ses i de centrala delarna av stan, medan kraftigare öknings ses i Mölndal. Under årets tre första kvartal har drygt 52 000 m<sup>2</sup> kontorsyta färdigställts. En större del av den tillförda kontorsytan är dock redan uthyrd. Cirka 226 000 m<sup>2</sup> är under produktion för färdigställande 2019-2022, mestadels i Övriga Innerstaden. På ett års sikt ökar kontorshyrorna i Central Business District, Övriga Innerstaden och Norra Älvstranden. Hyresnivån i resterande områden är oförändrad. Utsikterna för handelsfastigheter har nyanterats då tillväxten i handeln främst kommer från e-handeln och inte fysiska butikerna.

Diskussionen rör i vilken omfattning e-handeln kommer att påverka de fysiska butikerna och i vilken hastighet. Till viss del kan vi redan idag se hur den fysiska handeln har ändrat karaktär till följd av digitaliseringen där butikerna minskar och enstaka flaggskeppsbutiker etableras. Prognosen är att det är den centrumbaserade handeln som drabbas hårdast av digitaliseringen och då främst avser det försäljningen av böcker, hemelektronik, musik och kläder. Svensk Handel spår att mellan 5 000 och 10 000 butiker stängs innan slutet av 2025.

De butiker och köpcentrum som har incitament för att klara sig bäst är de butiker och köpcentrum som finns i kommuner med befolkningstillväxt och som upplevs som trivsamma och roliga.

Komponenter för att skapa dessa starka platser är att de innehåller en mix av kontor, restauranger, kaféer, service, hälso- och vårdinslag tillsammans med handelsinslagen. Sammansättningen ökar flödet av människor och ger handeln goda förutsättningar för tillväxt. Dessa butiker ges även förutsättningar att fungera som upphämtningsbutiker för näthandels varor. Efterfrågan på antal kvadratmeter per aktör minskar också och detta gäller för såväl kontor som bostäder och handel. Urbaniseringsvägen gör det svårare för butiker och små köpcentrum i mellanstora städer att överleva och det gäller även för butiker på landsbygden.

Med hänvisning till den svenska relativt goda export och importmarknaden samt den strukturella omvandlingen av detaljhandeln ökar efterfrågan på logistikfastigheter och därmed förväntas prognosen för också detta segment vara god.

Balder, Eklandia (Castellum), Diligentia, Platzer, Wallenstam och Vasakronan är stora kommersiella fastighetsägare i Göteborg. Den största fastighetsägaren i Göteborgs kommun är bostadskoncernen Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige, Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter.

I Torslanda specifikt är många fastighetsägare privata företagare vilka äger de fastigheter där respektive bolags verksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. ”gamla ankomsthallen” inom detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II samt den nybyggda fastigheten Terminal 4 vid busstorget Amhult Centrum. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder.

### Svensk Bostadsmarknad

De tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö väntas fortsatt visa starkare tillväxt än övriga landet. Cirka 70% av den framtida befolkningstillväxten i Sverige kommer att ske i de tre storstadslänen. Fram till 2040 beräknas befolkningmängden i dessa län uppgå till ca 6,7 miljoner invånare vilket är en ökning med ca 1,6 miljoner invånare (NAI Svefa). Trots detta har hela 255 av landets 290 kommuner bostadsbrist (Boverket) vilket illustrerar hur påtagligt problemet är med bostad i hela landet under flera år framöver.

Det skärpta amorteringskraven som trädde i kraft 2018 gäller för nya bolån och innebär att den som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt skall amortera en procent utöver dagens amorteringskrav. Det innebär att alla som lånar mer än 50% av bostadens slutpris måste amortera ytterligare en procent av lånet per år. Alla som lånar mer än 70% av bostadens slutpris måste amortera två procent av lånet per år. Bland dem som omfattas av det nya amorteringskravet innebär det en ökad månadsamortering på i snitt 2 000 kronor i månaden, enligt Finansinspektionens beräkningar.

Finansinspektionen räknar med att ca 15% av nya bolånetagare berörs av kravet sett till nuvarande skuldsättning. I den andra delen av vågskålen ligger låga räntor, hyfsad sysselsättning och en fortsatt tillfredsställande, om än dämpad, svensk tillväxt.

### Bostadsrätter

Mellan den 10 december 2018 och den 10 december 2019 ökade priserna på privata lägenheter med 3,8 procent i Sverige, och för bostadsrätter i centrala Göteborg var prisutvecklingen plus 3 procent – vilket under perioden gav ett snittpris per kvadratmeter på 60 389 kronor. (Svensk Mäklarstatistik, Bjurfors). Detta innebär att Göteborgsmarknaden börjar närma sig tidigare års höga nivåer.

Sett till hela Göteborgsområdet var prisökningen 2,1 procent under 2019. Det är framförallt stadens ytterområden som bidragit till ökningen, enligt sammanställningen. Exempelvis ökade bopriserna i Angered-Bergsjön med 7,6 procent mellan 10 december 2018 och 10 december i år. Ett annat område som sticker ut i statistiken är västra Göteborg vars bopriser steg med 5,7 procent under perioden. Totalt såldes 8 131 bostäder i hela Göteborgsområdet och det genomsnittliga kvadratmeterpriset uppgick till 47 608 kronor under året.

Priserna för bostadsrätter ökade starkt även i Stockholm (+2,6% på årsbasis) och Malmö (+3,6% på årsbasis). (Valueguard). Även för Sverige i stort ses bostadspriserna på årsbasis öka godartat. Även om avslutspriserna stabiliserats och ökar något den senaste tiden ser vi signaler på att försäljningen av nyproducerade bostadsrätter går mer långsamt. Statistiken indikerar även att antalet påbörjade bostäder under tredje kvartalet minskar på årsbasis i Göteborgsregionen.

### HYRESMARKNADER

En tendens som ses påverka fastighetsmarknaden avseende kontorsytor är den växande tjänstesektorn som växer på bekostnad av industrin. På denna marknad ser vi ett ökat behov av nyproducerade, flexibla och effektiva ytor. Kontorsuthyrningen på den globala och inhemska arbetsmarknaden bedöms förändras snabbt där arbetsplatserna blir mer dynamiska och utnyttjas av techno-kunniga och digitalt sofistikerade medarbetare. Detta innebär att behovet av de traditionella kontoren minskar och omvandlas till dynamiska och rörliga arbetsplatser (Colliers).

Beträffande bostäder har Sverige en mycket stark hyresreglering där bostadshyrorna hålls nere och oavsett bakgrund kan alla i teorin flytta och bo bra. Hyresregleringar har dock i praktiken skapat köer och en svart marknad. Istället för att motverka bostadsbrist har de blivit en del i ett system som redan gynnar de boende i befintligt hyresbestånd på bekostnad av de som vill flytta in. Detta konkretiseras i en inläsningsseffekt och innebär i förlängningen ett allvarligt hinder för företag i behov av rekrytering och ett hämsko för människors sociala rörlighet vid tex byte av ort för studier eller arbete.

I januari 2019 träffade Socialdemokraterna tillsammans med Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet en fyrpartiuppställning, det s.k. Januariavtalet, där bostadspolitikerna var en del av överenskommelsen, och berörde i punkt 44 en reformering av hyresmodellen. En av punkterna var att fri hyressättning vid nybyggnation skall införas. Hyran inom dessa bestånd sätts efter en inledande period enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gängse förhandling.

Lägenheternas kvalitet och läge skall få ett större genomslag i hyressättningen. En kommission ska kartlägga den varierande tillämpningen av lägesfaktorn mellan olika orter och föreslå lämpliga åtgärder från statens sida i de fall (på de orterna) det konstateras att lägesfaktorn inte beaktas i tillräcklig mån.

Även förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter reformeras för att fungera mer effektivt med, ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning samt tidsgränser för förhandlingar som kombineras med ekonomiska sanktioner när dessa inte hålls. Övriga punkter som tas upp är tex bland annat att straffen höjs för försäljning av svartkontrakt och köp på den svarta marknaden kriminaliseras. Flera regelförenklningar genomförs för att förenkla och förkorta planprocesser. Bland annat föreslås det bli enklare att bygga utanför ett detaljplanlagt område. Investeringsstödet för hyresrätter ska koncentreras och effektiviseras. Exakt vad detta innebär är ännu oklart.

## AMHULT 2s MARKNADER OCH UTSIKTER

Diskussion har förekommit rörande fastighetsbolagens förutsättningar under de senaste åren, och har präglats av argument kring räntebanans utveckling och en avmattad konjunktur. Ökade räntekostnader påverkat naturligtvis ett bolag som projekterar fastigheter och är i behov av kapital för sin fortsatta utveckling. Dock kompenseras detta av andra faktorer såsom utsikter till bättre entreprenadpriser, mer attraktiva priser på mark i efterfrågade lägen och ett stort behov av bostäder som inte kräver kontantinsats. Tillgången till kapital för fastighetsbolag med balanserad finansiell risk, som funnits länge i marknaden och med ett förtroende hos de finansiella instituten är fortsatt tillfredsställande. För fastighetsbolagen betyder höjda räntor oftast högre inflation, vilket driver hyresnivåerna uppåt och som i sin tur i normalfallet bidrar till stigande fastighetsvärden. Ledtiderna kan här visserligen vara något utdragna och effekterna fördröjda.

Göteborg har en bred och livlig arbetsmarknad, stora lärosäten och universitetssjukhus som drar humankapital till staden och regionen. Detta avspeglar sig också i att befolkningstillväxten i Göteborgsregionen fortsätter att under hösten 2019 ligga klart över rikssnittet, men något svagare än i övriga två storstadsregioner. Vid utgången av tredje kvartalet 2019 var folkmängden i Göteborgsregionen 1 039 511. Folkökningen från andra kvartalet 2019 till tredje kvartalet 2019 slutade på 4 193 fler invånare. Födelseöverskott stod för cirka 40 procent av folkökningen och resterande 60 procent av folkökningen kom till följd av ett flyttningsöverskott. Drygt 600 nyanlända som beviljats uppehållstillstånd har bidragit till folkökningen under tredje kvartalet. Folkökningen under det tredje kvartalet 2019 jämfört med samma kvartal året innan var 1,4 procent eller cirka 14 200 personer. I både Malmö- och Stockholmsregionen stannade folkökningen på årsbasis på 1,5 procent.

Rörande Göteborgs uttalade bostadsbrist kan det konstateras att det finns närmare 250 000 registrerade sökande till bostäder på Boplats Göteborg. Snittet för att få en lägenhet hos de kommunala bostadsbolagen var sju år. Allra längst väntan för en lägenhet i den populära stadsdelen Haga var tolv år. Vid årsskiftet 2018 blev Boplats Göteborg en bostadsförmedling som helt ägs av kommunen.

Beslut togs då i kommunfullmäktige om att kötiden skall vara helt avgörande när människor söker bostäder, oavsett om de förvaltas av allmännyttan eller privata värdar.

Detta har lett till att en ny sajt, Home Q, lanserades av branchorganisationen Fastighetsägarna (som tidigare ägde en tredjedel av Boplats Göteborg). Några av argumenten har varit att det inte alltid skall vara väntetiden som skall avgöra om man får en bostad eller ej. Detta kan slå orättvist eftersom det försvårar den sociala rörlighet som krävs för att få humankapital till universitet, högskolor, företag och industrin.

Några av de fastighetsbolag som använder HomeQ är Wallenstam, Stena Fastigheter, SBB, Balder och Ernst Roséns AB, medan andra privata aktörer fortsatt använder sina egna marknadssystem liksom Amhult 2 hitintills har gjort.

Ostridigt är att oaktat konjunktur måste människor bo och leva. Amhult 2 kan med sina bostadsfastigheter med upplåtelseformen hyresrätt erbjuda en produkt som är långsiktigt attraktiv och som stöds av att människor är socialt rörliga. Vi arbetar fokuserat för att våra fastigheter skall vara så attraktiva som möjligt för kunden. En av dessa faktorer är t.ex. att i samtliga våra fastigheter erbjuda en rökfri miljö när vi utvecklar våra nya hem.

Detta innebär inte bara att lägenheten skall vara rökfri utan även exempelvis gårdar, loftgångar och balkonger. Responsen från hyresgästerna har varit övervägande positivt och vi ser även övriga fastighetsbolag såsom exempelvis Wallenstam införa liknande idéer.

Vidare kan bolaget med sin egen rådighet över marken och med sina sunda finanser själv styra vilken upplåtelseform de nya bostäderna skall produceras i. Bolaget kan också välja att producera till ytan mindre bostäder med en mer attraktiv prisbild. Bolånetak och strängare amorteringskrav har gjort det svårare för gruppen unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Enligt Hyresgästföreningen bor över 24 000 unga vuxna ofrivilligt kvar hos sina föräldrar bara i Göteborg. I hela landet bedöms siffran vara ca 213 000 unga människor. Många av dessa unga vuxna har bra jobb och inkomster men svårigheter att kunna köpa en bostadsrätt. De har möjligheter att klara de löpande utgifterna med ränta, amortering och avgifter till föreningen men står inför en toppfinansiering, vilket helt enkelt betyder att de inte får banklån. Detta är en av många kundgrupper som Amhult 2 vänder sig till vid uthyrningen av bostäder i sitt fastighetsbestånd. En annan stor kundgrupp är medelålders personer som nu önskar ett enklare boendet.

En annan viktig parameter i bolagets arbete med riskminimering är kostnadskontrollen vilken är avgörande i stora och långsiktiga projekt och innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Sverige är ett av de länder i Europa som har de högsta produktionskostnaderna beroende på ett flertal faktorer, allt från material leveranser till produktionsmetoder. Vi har höga och många gånger högre krav på våra bostäder än vad man har i övriga länder. En plan och bygglovsprocess som är omfattande liksom regelverk och tekniska krav. Tillkommer på detta även höga markpriser. Av den totala kostnaden (självfallet med enskilda variationer) för nybyggnation utgörs en stor del av skatter, höga momssatser, kommunala avgifter mm.

För Amhult 2:s del har bolaget valt att hantera risken genom att investera i gedigna ramhandlingar vilka tydligt specificerar den produkt och dess tekniska förutsättningar och de krav vi har vid respektive upphandling av ett kvarter.

Därefter handlas produktionen upp på totalentreprenad. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation. Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och ambitionen är att hyresgäst Anpassningen ska samordnas med byggnationen.

Bolaget ska tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med den blivande hyresgästen. Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras. En långsiktig och hållbar förvaltning och tillväxt innebär också att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny, till- och ombyggnation som rena förvärv.

Investeringarna ska möta kundernas behov av ändamålsenliga lokaler och arbetsplatser och säkerställa tillväxt över tid. Nya projekt tillförs successivt genom nya idéer och hyresgäster och där vi utvecklar befintliga utvecklingsbara fastigheter som exploatering av outnyttjade byggrätter.

Betr. våra kunder, våra hyresgäster skall Amhult 2:s kontraktportfölj, vara uppbyggd med god riskspridning i kontraktportföljen avseende lokaltyp, kontraktstorlek, löptider och branscher i vilka kunderna är verksamma. Närhet till kunden och deras organisation med lokal närvaro ger god kännedom om kunden och korta beslutsvägar. Medarbetarna i Amhult 2 arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov.

Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service samt snabba besked och minskar risken för uppsägningar och otidsenliga lokaler.

Amhult 2 är en långsiktig fastighetsägare och tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt producera och förvalta fastigheter. Bankkrediter är vår huvudsakliga källa till finansiering.

Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska till exempel ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Finansiering kan även ske via vinster. Bolaget kan göra genom försäljning av eventuella bostadsrätter i fastigheterna alternativt försäljning av detaljplanelagd obebyggd fastighet. Styrelsen har som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att få en bättre intjäningsförmåga.

Kapitalbehovet för den kommande utbyggnaden etapp II är täckt genom emissionen 2016 tillsammans med upptagande av bankkrediter. Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II preliminärt fram tom år 2023/2024. Bolaget därigenom på sikt kommer att ha en bättre intjäning. Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

## ÖVRIGA RISKER AMHULT 2

Amhult 2 är genom sin verksamhet exponerad för olika risker. En del av de affärsmässiga och finansiella risker som Amhult 2 exponeras mot ligger utanför koncernens kontroll, såsom sysselsättning, inflation och myndighetsbeslut. Ett övrigt riskområde i Amhult 2:s verksamhet hör samman med projektutveckling, dessa minimeras bl.a. med utformandet av arbetsprocesser i ramhandlingar.

Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras. Bolagets finansieringsverksamhet och exponering för finansiella risker har tidigare varit begränsad och präglats av låg risknivå. I och med beslutet att placera en del av överlikviditeten i värdepapper har risken ökat vilket beskrivs i stycket avseende kortfristiga placeringar/ handel med värdepapper. Dessa placeringar är under avveckling då kapitalet används för att finansiera kommande byggnationer.

### Affärsmässiga risker

Avses främst risker inom förvaltningsverksamheten, värdepappershandel och kommande projektutveckling. Eventuella risker skall analyseras och bedömas på ett medvetet och kontrollerat sätt och i varje enskilt fall skall bedömning göras om risken är motiverad.

### Administrativa risker

Risker i företagets administrativa arbete skall begränsas till ett minimum. Begränsningen sker genom väl utbildad personal och etablerade arbetsprocesser.

Inköp av administrativa tjänster via konsulter där bolaget saknar heltäckande kompetens är också en del av företagets riskbegränsning.

### Beroende av nyckelpersoner

Amhult 2 är ett litet bolag med nyckelpersoner som har ett stort ansvar i bolagets utveckling och lönsamhet. En eventuell förlust av nyckelpersoner är ett avbräck i bolagets dagliga verksamhet men har ingen långsiktig effekt på koncernens framtida intjäningsförmåga och lönsamhet.

### Förtroenderisker

Med förtroenderisker avses risken för negativ påverkan på bolagets anseende och minskat förtroende för bolaget hos allmänhet och ägare.

Bolaget är ett lokalt verksamt, mindre bolag arbetande på en känd marknad och eftersträvar en låg risk. Viktigt är personalens agerande och kunskap och begränsning sker främst genom ett pågående arbete med utbildning av medarbetarna och arbete med värderingar och företagskultur.

## MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

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 1 735 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 har en del korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya dessa.

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. Finanspolicyen 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.

Finanspolicyen 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 policyen 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 policyen 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 ränta är 1,86%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,55% 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 två påbörjade kortfristiga byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 206:2 och Amhult 108:5. Byggkreditivens förfallotidpunkt infaller när fastigheterna färdigställs.

*Amhult 206:2 september 2020 / Amhult 108:5 fjärde kvartalet 2021.*

Vid upplåning av belopp på 10 MSEK eller mer skall minst tre långivare tillfrågas innan avslut sker.

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 5 år.

Amhult 2 AB:s lån bör ha en konverteringsstruktur som innebär att ränteförfall under varje enskilt år ej överstiger 35% av totala lånestocken.

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 24 467 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

## Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraktvaluta. 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.

## MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN

### Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1 115 876 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2019-12-31.

Värderingen 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.

#### 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.

## STYRELSEN



#### EIGIL JAKOBSEN

Ordförande

Styrelseledamot sedan 2004.

VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.

Tidigare VD i Flying Enterprise AB.

Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 804 489 aktier.



#### ALF LINDQVIST

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav genom bolag: 94 252 aktier.



#### NIELS TECHEN

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudägare Helmer Christiansen A/S

Eget innehav: 5 000 aktier.



#### GÖRAN EVALDSSON

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Högre Bankexamen.

Huvudägare Ewaldssons Ekonomitjänst AB

Eget innehav: 3 500 aktier



#### MARIA NORD LOFT

VD

Utbildning: Samhällsvetarexamen medie och kommunikationsvetenskap.

Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.

Eget innehav: 625 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 där 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; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Göran Evaldsson samt Niels Techen.

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 2 april 2019 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 bedömningskyldighet 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 2 april 2019 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 möten per kalenderår. Till styrelsen kan medarbetare kallas för föredragning eller sakkunnig belysning av enskilda ärenden.

Till styrelsens möten skall samtliga styrelseledamöter och styrelse-suppleanter 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 2019

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, samt fortlöpande ekonomisk spörsmål.

## Ersättningsutskott

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

## Nomineringskommitté

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

## Ersättningar till styrelsen

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, till Alf Lindqvist har utgått 70 TSEK och till Niels Techen har utgått 70 TSEK och till Göran Evaldsson har utgått 70 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 504 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.

## Årsstämman 2020

Kallelse till ordinarie årsstämma utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelsen innehåller upplysningar om anmälan och om rätt att delta samt rösta i stämman, dagordning med de ärenden som skall behandlas och information om föreslagen utdelning.

Protokoll från stämman tillhandahålls aktieägare som begär så samt finns tillgängligt på bolagets hemsida.

## Förslag från styrelsen inför årsstämman 2020

### Punkt 9

Årsstämman föreslås ändra bolagsordningen under § 11 "Ärenden på årsstämma" enligt nedan kursivt under punkten 4, 6, 8, 10 och 11.

§ 11 Ärenden på årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av förslag till dagordning.
4. *Val av en eller två justeringsmän.*
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. *Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse, samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.*
7. Beslut angående
  - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall av koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c) om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
8. *Fastställande av antalet styrelseledamöter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter,*
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor.
10. *Val av styrelseledamöter,*
11. *Val av revisor och revisorssuppleant,*
12. Annat ärende, som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

### Punkt 10

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Egil Jakobsen samt oberoende ledamöter Niels Techen och Göran Evaldsson. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

### Punkt 11

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2020. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.

Kvarter Luftseglaren 1 och 2.



# 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.

## Information till kapitalmarknaden

Amhult 2:s mål är att förse kapitalmarknaden med öppen och transparent finansiell information. Samtliga finansiella rapporter publiceras via Spotlight Stockmarkets IR-tjänst och läggs därefter ut på bolagets hemsida. Bolaget rapporterar också fortlöpande om bolagets operativa verksamhet på hemsidan en gång i månaden under fliken månadsrapporter.

## Aktieinformation

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

## 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.

## Ägarstruktur

Per den 31 december 2019 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 654 stycken aktieägare. Totalt har 1 879 151 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 vilket motsvarar ca 38% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 822 533 st. I genomsnitt har ca 7 517 aktier bytt ägare per handelsdag.

## Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 2 januari, 81 kr till 83 kr den 30 december 2019. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 83 kr, motsvarar ett börsvärde på 568 345 239 kr. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 31 juli 2019, 89,40 kr och lägsta avslut noterades den 24 april 2019, 74,80 kr.

Genomsnittskursen under bokslutsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har varit 79,97 kr. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på [spotlightstockmarket.com](http://spotlightstockmarket.com) och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

## Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 2,97 SEK (7,23) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 847 533 (6 847 533) st.

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 2019.

## Investor Relation

Amhult 2:s information till aktieägarna ges via årsredovisning, bokslutskommuniké, kvartalsrapporter, pressmeddelanden samt bolagets hemsida [amhult2.se](http://amhult2.se).

På hemsidan finns samtliga rapporter och pressmeddelanden. Här publiceras även bolagets månadsrapporter kring månadens arbete i koncernen.

## Aktieutveckling



## 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 30 december 2019

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Mjöbäck's Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	351 168	1,40%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	295 706	1,18%
Transportkonsulten Förvaltning AB	258 000	1,03%
Heger, Max	121 984	0,49%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Kap Farvel AB	91 000	0,36%
Pettersson, Kenneth	65 000	0,26%
Fagerström, Martin	64 380	0,26%

# Finansiella rapporter

## Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter		43 545	30 944
Serviceintäkter		1 602	1 149
Administration		1 666	1 659
<b>Intäkter</b>		<b>46 813</b>	<b>33 752</b>
Driftskostnader		-7 154	-2 938
Underhåll		-1 831	-1 573
Fastighetskostnader		-2 423	-1 670
Administrationskostnader		-3 648	-3 456
<b>Driftsöverskott</b>		<b>31 757</b>	<b>24 115</b>
Centrala administrationskostnader		-4 276	-3 863
Övriga rörelseintäkter		213	292
		<b>-4 063</b>	<b>-3 571</b>
<b>Rörelseresultat</b>	1,2,3	<b>27 694</b>	<b>20 544</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	88	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 499	-4 136
		-6 411	-4 018
<b>Resultat före värdeförändringar fastigheter</b>		<b>21 283</b>	<b>16 526</b>
Värdeförändringar fastigheter	6	4 496	41 059
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 779</b>	<b>57 585</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 088	-1 526
Uppskjuten skatt	13	-4 364	-6 517
<b>Årets resultat</b>		<b>20 327</b>	<b>49 542</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>20 327</b>	<b>49 542</b>
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.			
<b>Resultat per aktie</b>			
Genomsnittligt antal aktier		6 847 533 st	6 847 533 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		2,97	7,23

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	1 115 876	990 005
Inventarier, verktyg och installationer	9	367	508
		<b>1 116 243</b>	<b>990 513</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 327	1 735
Fordringar hos koncernföretag		158	178
Aktuell skattefordran		0	293
Övriga fordringar		1 415	924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		603	398
Kortfristiga värdepapper	11	748	635
Likvida medel		41 476	42 010
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 727</b>	<b>46 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 162 970</b>	<b>1 036 686</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		406 321	385 994
<b>Summa eget kapital</b>		<b>583 627</b>	<b>563 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	72 559	68 195
Skulder kreditinstitut	14	404 598	321 166
<b>SUMMA långfristiga skulder</b>		<b>477 157</b>	<b>389 361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut	16	63 321	56 415
Leverantörsskulder		24 467	11 091
Skulder till koncernföretag		3	15
Aktuell skatteskuld		2 986	3 580
Depositioner		3 396	2 702
Övriga skulder		547	3 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 466	7 005
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>102 186</b>	<b>81 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 162 970</b>	<b>1 036 686</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		27 768	20 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	1 918	189
Erhållen ränta m.m.		13	21
Erlagd ränta		-6 440	-3 950
Betald inkomstskatt		-1 740	-883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>21 519</b>	<b>16 018</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-592	-392
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		187	1 692
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		13 376	-10 268
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 629	4 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 861</b>	<b>11 063</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-123 183	-160 840
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-402
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	57
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-123 183</b>	<b>-161 185</b>
Koncernbidrag		0	0
Upptagna räntebärande skulder		90 788	146 998
Avbetalning räntebärande skulder		0	-4 721
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>90 788</b>	<b>142 277</b>
<b>Förändring likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-534	-7 845
		42 010	49 855
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	22	<b>41 476</b>	<b>42 010</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>6 847 533</b>	<b>136 951</b>	<b>40 335</b>	<b>336 472</b>	<b>513 758</b>
Periodens resultat	-	-	-	49 542	49 542
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>6 847 533</b>	<b>136 951</b>	<b>40 335</b>	<b>386 014</b>	<b>563 300</b>
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>6 847 533</b>	<b>136 951</b>	<b>40 335</b>	<b>406 341</b>	<b>583 627</b>

## Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Förvaltningsintäkter		4 180	4 054
<b>Intäkter</b>		<b>4 180</b>	<b>4 054</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader		-3 648	-3 456
<b>Bruttoresultat</b>		<b>532</b>	<b>598</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Centrala administrationskostnader		-2 940	-2 861
Övriga rörelseintäkter		213	292
		<b>-2 727</b>	<b>-2 569</b>
<b>Rörelseresultat</b>	1,2,3	<b>-2 195</b>	<b>-1 971</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	88	116
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 811	1 695
Övriga finansiella intäkter	6	400	1 487
		<b>2 299</b>	<b>3 298</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>104</b>	<b>1 327</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>104</b>	<b>1 327</b>
Skatt på årets resultat	7	-28	-56
Uppskjuten skatt	13	0	-247
<b>Årets resultat</b>		<b>76</b>	<b>1 024</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultatet</b>			
Årets resultat		<b>76</b>	<b>1 024</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>76</b>	<b>1 024</b>

Då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

### Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier  
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är

6 847 533 st  
2,97

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	368	508
		<b>368</b>	<b>508</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	10	72 789	72 789
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 157</b>	<b>73 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 437	1 397
Fordringar hos koncernföretag		91 462	85 970
Aktuell skattefordran		317	293
Övriga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 977	9 111
		<b>104 198</b>	<b>96 771</b>
Kortfristiga värdepapper	11	748	635
Likvida medel		28 251	35 536
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>133 197</b>	<b>132 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>206 354</b>	<b>206 239</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	12	136 951	136 951
		<b>136 951</b>	<b>136 951</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		27 230	26 206
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		76	1 024
<b>Summa eget kapital</b>		<b>204 592</b>	<b>204 516</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	0
Leverantörsskulder	16	186	207
Skulder till koncernföretag		13	13
Övriga skulder		457	457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 106	1 046
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 762</b>	<b>1 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>206 354</b>	<b>206 239</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 120	-1 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	140	68
Erhållen ränta m.m.		13	19
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		-127	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-2 094</b>	<b>-1 786</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-40	-58
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 517	-7 562
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-22	-600
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-12	839
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 685</b>	<b>-9 167</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-402
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	57
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-345</b>
<b>Koncernbidrag</b>			
Upptagna räntebärande skulder		400	1 487
Avbetalning räntebärande skulder		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>400</b>	<b>1 487</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-7 285</b>	<b>-8 025</b>
Likvida medel vid årets början		35 536	43 561
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	22	<b>28 251</b>	<b>35 536</b>

## Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>6 847 533</b>	<b>136 951</b>	<b>40 335</b>	<b>26 206</b>	<b>203 492</b>
Periodens resultat	-	-	-	1 024	1 024
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>6 847 533</b>	<b>136 951</b>	<b>40 335</b>	<b>27 230</b>	<b>204 516</b>
Periodens resultat	-	-	-	76	76
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>6 847 533</b>	<b>136 951</b>	<b>40 335</b>	<b>27 306</b>	<b>204 592</b>

## 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 valutavärdet 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.

## 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 1 116 mkr per 2019-12-31.

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehåller 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 fortsattvis som förvaltningsfastighet.

## 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 2019-12-31 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 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. Inflation har beräknats till 2 %. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 5 och 7,5% 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 produktions-kostnader, 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 två fastigheter.

## 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.

## 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. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4%. Uppskjutna skatter beräknas utifrån beslutad ändrad skattesats om 20,6%. Uppskjuten skatteskuld hänförs 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 hänförs 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.

## Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

## Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviserar i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda 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. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

## Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

## 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 löne 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 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019 vilket 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.

## 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 hänförliga 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, dvs 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. 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 realiserar, 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, re-

do visas 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 kontraktensliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktensliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms och skat-tefordringar. Vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. 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 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. För jämförelsesiffrorna enligt IAS 39: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. 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 tex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av utnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediter 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 rörelsegren vilka är lokaluthyrning, administration och värdepapper. Redovisat resultatmätt för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet 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:

Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, 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 ränteutgifter, 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 eliminerar 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 mellanhanden inom koncernen eliminerar. 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 och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

*Nya standarder vilka trätt i kraft 2019.*

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, detta innebär att Amhult 2 AB ska värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen fanns på koncernnivå inga leasingavtal.

Amhult 2s intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasing avtal behålls. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhult 2s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. IFRIC 23 får ingen effekt på Amhult 2 AB årsredovisning.

#### Standarder som träder i kraft 2020 och framåt

Ingen av de ändrade standarder som publicerats bedöms få någon väsentlig inverkan på koncernen.

#### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhult 2s redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Kvarter Signalflyget 1 & 2, Kvarter Luftseglaren 1.



# Upplysningar till enskilda poster

## Not 1 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<b>BDO Göteborg KB</b>				
Revisionsuppdrag	242	242	138	182
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	15	5	5	4
Övrig rådgivning	148	32	31	30
	<b>405</b>	<b>279</b>	<b>174</b>	<b>216</b>

## Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018

### 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
	5	5	5	5

Bolaget har under 2019 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	504	493	504	493
Övriga ledamöter	209	205	209	205
VD	620	611	620	611
Pensionskostnader	97	93	97	93
	<b>1 430</b>	<b>1 402</b>	<b>1 430</b>	<b>1 402</b>
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	2 418	2 258	2 418	2 258
Pensionskostnader	220	206	220	206
	<b>2 638</b>	<b>2 464</b>	<b>2 638</b>	<b>2 464</b>
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	16	30	16	30
Övriga styrelseledamöter	45	44	45	44
VD	230	214	230	214
Övriga anställda	822	745	822	745
	<b>1 113</b>	<b>1 033</b>	<b>1 113</b>	<b>1 033</b>
<b>Summa styrelse och övriga</b>	<b>5 181</b>	<b>4 899</b>	<b>5 181</b>	<b>4 899</b>

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 713 TSEK (698 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 620 TSEK (611 TSEK). 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 kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Personalkostnader	5 181	4 899	5 181	4 899
Avskrivningar	140	74	140	74
Fastighetsskatt	2 423	1 670	0	0
Övriga externa kostnader	11 588	6 857	1 267	1 344
	<b>19 332</b>	<b>13 500</b>	<b>6 588</b>	<b>6 317</b>

## Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Värdepapper	75	97	75	97
Räntor	13	21	13	19
Koncernräntor	0	0	1 811	1 695
	<b>88</b>	<b>118</b>	<b>1 899</b>	<b>1 811</b>

## Not 5 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Koncernbidrag	0	0	400	1 487
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>1 487</b>

## Not 6 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	-121	0	0
Övrig värdeförändring	4 496	41 180	0	0
<b>Periodens värdeförändring</b>	<b>4 496</b>	<b>41 059</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	25 779	57 485	104	1 327
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	5 517	12 669	22	292
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	10	13	6	11
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	-1	0	0
Övrigt	0	-90	0	0
Byte av skattesats	-75	-4 548	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>5 452</b>	<b>8 043</b>	<b>28</b>	<b>303</b>
Varav uppskjuten skatt fastighet	-4 366	6 218	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	2	299	0	-247
<b>Redovisad uppskjuten skatt</b>	<b>-4 364</b>	<b>-6 517</b>	<b>0</b>	<b>-247</b>
<b>Redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-1 088</b>	<b>-1 526</b>	<b>-28</b>	<b>-56</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	990 005	788 227	0	0
Investeringar	123 183	160 653	0	0
varav aktiverade räntekostnader	1 588	1 958	0	0
Försäljning	-1 808	-55	0	0
Orealiserad värdeförändring	4 496	41 180	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 115 876</b>	<b>990 005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vakansgraden gällande lokaler och bostäder vid årsbokslutet är 0.

### Kontraktsfallostruktur 2019-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde/år baserat på år 2020
<b>Kommersiellt, löptid</b>		
2020-2025	8	4 622
2026-2031	3	12 511
2032+	2	4 198
<b>Summa kommersiellt</b>		
Bostäder	153	21 389
P-platser	205	1 746

### Fastigheter Amhult koncernen

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 1 999 kr/kvm. Nominell ränta 6,59%. 4,5% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		<b>+10%</b>	<b>4,95%</b>	805 497	63 688	-7,9%
Inflation		<b>+20%</b>	<b>2,40%</b>	883 754	-14 569	1,6%
Vakans		<b>+10%</b>	<b>0,00%</b>	869 185	0	0,0%
Hyra		<b>-5%</b>	<b>1 894 kr/m<sup>2</sup></b>	823 110	46 075	-5,6%
D o U		<b>+5%</b>	<b>264 kr/m<sup>2</sup></b>	863 148	6 037	-0,7%
	<b>Max</b>			883 754	63 688	1,6%
	<b>Min</b>			805 497	-14 569	-7,9%
	<b>Intervall</b>			78 257		9,6%

### Årets investeringar

Amhult 2 har under 2019 investerat för totalt 123 183 Tkr (160 653), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 123 183 Tkr (160 653) avsåg ny, till och ombyggnation.

### 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 driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott 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 vägda 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 2019-12-31 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 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. Inflation har beräknats till 2 %. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 5 och 7,5% 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 två fastigheter.

### 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 fastställs vid värderingen.

### Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2019 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.

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 uthytningsgrad 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 t ex vis 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 1 115 876 Tkr (990 005), vilket motsvarar en värdeförändring om 11% (20%).

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	701	549	701	549
Inköp	0	402	0	402
Försäljningar/utrangeringar	0	-250	0	-250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>701</b>	<b>701</b>	<b>701</b>	<b>701</b>
Ingående avskrivningar	-193	-369	-193	-369
Försäljningar/utrangeringar	0	250	0	250
Årets avskrivningar	-140	-74	-140	-74
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-333</b>	<b>-193</b>	<b>-333</b>	<b>-193</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>368</b>	<b>508</b>	<b>368</b>	<b>508</b>

## Not 10 Andelar i koncernföretag

Koncernen		2019-12-31	2018-12-31
<b>Företag</b>			
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal/Kap. andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
Terrester AB	Göteborg	1 000	0
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789
			<b>Redovisat värde</b>
Företagets egna kapital			104 481
Företagets redovisade resultat			7 369
Ingående anskaffningsvärde			72 789
Bokfört värde			72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

## Not 11 Kortfristiga värdepapper

Aktierna är värderade i Nivå 1 i värderingshierarkin enligt IFRS 13.

## Not 12 Eget kapital

<b>AMHULT 2-AKTIE</b>	
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

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 6 847 533.

## Not 13 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	2	0	0	0
Uppskjuten skatt fastigheter	20	14	0	0
	22	14	0	0
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	72 581	68 209	0	0
	72 581	68 209	0	0

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och då uppstår en uppskjuten skatteskuld som bokas upp i balansräkning. Det finns inga skattemässiga underskott i koncernen.

## Not 14 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	35 469	22 206	1 762	1 723
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	3 396	2 702	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	63 321	56 415	0	0
mellan 2 till 5 år	35 680	28 480	0	0
senare än 5 år	368 918	295 388	0	0
	506 784	405 191	1 762	1 723

## Not 15 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 54 401 TSEK av byggkreditiv.

## Not 16 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad limit	279 000	70 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs, Amhult 206:2 i september 2020. Amhult 108:5 i fjärde kvartalet 2021. Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,55%.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	6 025	5 542	39	17
Upplupna kostnader	456	417	140	170
Aktielån	136	114	136	114
Upplupna räntekostnader	58	187	0	0
Upplupna löner och sociala kostnader	791	745	701	745
	7 466	7 005	1 106	1 046

## Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	710 234	429 208	0	0
Kortfristiga placeringar	608	515	608	515
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	454 752	360 498
<b>Summa ställda säkerheter</b>	710 842	429 723	455 360	361 013

## Not 19 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

### Koncernförhållanden

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, säte Göteborg.

### Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fordran gentemot moderbolaget om 158 (165) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 102 822 (95 664) TSEK. Gentemot dotterdotterbolaget har bolaget en fordran om 174 (191) TSEK.

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag och andra närstående bolag. Transaktioner med närstående sker liksom 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 1 974 (1 853) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 594 (541) TSEK.

Amhult 2 har kostnader för lokalhyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 186 (186) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

### Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 848 (781) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 101 (65) TSEK. Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

## Not 20 Segmentsrapportering

### Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Extern försäljning	45 147	32 093	1 666	1 659			46 813	33 752
Intern försäljning	1 029	829	2 513	2 395	-3 542	-3 224		
<b>Total omsättning</b>	<b>46 176</b>	<b>32 922</b>	<b>4 179</b>	<b>4 054</b>	<b>-3 542</b>	<b>-3 224</b>	<b>46 813</b>	<b>33 752</b>
Driftskostnader	-12 437	-7 010	-3 648	-3 507	1 029	829	-15 056	-9 688
Administrationskostnader	-3 840	-3 388	0	0	2 513	2 395	-1 327	-993
<b>Resultat</b>	<b>29 899</b>	<b>22 524</b>	<b>531</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 430</b>	<b>23 071</b>
<b>Ofördelade poster</b>								
Övriga rörelseintäkter							213	292
Centraladministration							-2 949	-2 870
Finansnetto							-6 411	-3 967
Värdeförändring							4 496	41 059
Aktuell skatt							-1 088	-1 526
Uppskjuten skatt							-4 364	-6 517
<b>Periodens resultat</b>							<b>20 327</b>	<b>49 542</b>

### Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Amhult koncernen	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastigheter	697 730	587 745	0	0	697 730	587 745
Kundfordringar	1 802	1 477	524	258	2 326	1 735
Omsättningstillgångar	0	0	0	0	0	0
<b>Ofördelade poster</b>						
Mark					72 689	72 689
Övriga tillgångar					368	508
Övriga omsättningstillgångar					2 924	2 428
Kassa och bank					41 476	42 010
Värdering fastigheter					345 457	329 571
<b>Summa tillgångar</b>					<b>1 162 970</b>	<b>1 036 686</b>
Leverantörsskulder	24 284	10 885	183	205	24 467	11 091
Långfristiga skulder	404 598	323 868	0	0	404 598	323 868
Ej räntebärande kortfr. skulder	71 184	63 571	3	2	71 187	63 573
<b>Ofördelade poster</b>						
Uppskjuten skatt					72 559	68 195
Eget kapital					583 627	563 300
Ej räntebärande kortfr. skulder					6 532	6 659
<b>Summa eget kapital och skulder</b>					<b>1 162 970</b>	<b>1 036 686</b>

## Not 21 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	140	74	140	74
Orealiserade kursvinster-/förluster	-31	51	0	51
Resultat vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	1 809	64	0	-57
	<b>1 918</b>	<b>189</b>	<b>140</b>	<b>68</b>

## Not 22 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	41 476	42 010	28 251	35 536
	<b>41 476</b>	<b>42 010</b>	<b>28 251</b>	<b>35 536</b>

## Not 23 Upplysning om verkligt värde

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Finansiella poster per kategori</b>		
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	2 327	1 735
Övriga kortfristiga fordringar	1 415	924
Kassa och bank	41 476	42 010
	<b>45 218</b>	<b>44 669</b>
Verkligt värde över övrigt totalresultat	0	0
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	748	635
	<b>748</b>	<b>635</b>
Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	467 919	377 581
Depositioner	3 396	2 702
Leverantörsskulder	24 467	11 091
Övriga skulder	547	3 217
Skulder koncernföretag	3	15
	<b>496 332</b>	<b>394 604</b>

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.

## Not 24 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 782 234 Tkr.

### Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amhult 2 bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicy. 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 räntenettot vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicy 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 finanspolicy. I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

## forts. Not 24 Finansiell riskhantering

### 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 räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

### Finansieringsrisk

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.

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 525 848 (410 848) Tkr. Under 2019 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 136 848 Tkr omförhandlats och förlängts, vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor.

### 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 räntebindningstider, 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 25 månader.

En förändring om ränteläget med +/- 0,5% skulle innebära en påverkan på räntenettet om ca 2 300 tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

### Kreditavtalens förfallostruktur

		Snittränta	0-1 år	1-2 år	2-5 år	Depositioner utan slutdatum
Skulder till kreditinstitut	467 919	2%	110 387	251 344	106 188	
Depositioner	3 396	0%				3 396
Leverantörsskulder	24 467	0%	24 467			
Övriga skulder	547	0%	547			
Skulder till koncerföretag	3	0%	3			
	<b>496 332</b>		<b>135 404</b>	<b>251 344</b>	<b>106 188</b>	<b>3 396</b>

### 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.

### Kreditrisk

Kundfordringar med förväntade kreditförluster 0 kronor. 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 framåtriktad. 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.

Säkerhet finns i fastigheterna som överstiger det utlånade beloppet.

## Not 25 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	67 565 969
Årets vinst	75 707
	<b>67 641 676</b>

### Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	67 641 676
	<b>67 641 676</b>

## Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 5 mars 2020. Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter 2019-12-31.

# 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 5 mars 2020.



Eigil Jakobsen  
Ordförande



Alf Lindqvist  
Styrelseledamot



Niels Techen  
Styrelseledamot



Maria Nord Loft  
Verkställande direktör



Göran Evaldsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 5 mars 2020.



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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-32 samt 38-60 i detta dokument. 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 2019 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 2019 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-7 samt 33-37 i detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2019 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 revisionssed 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 bolagets 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 revisionssed 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 revisionssed 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 5 mars 2020.

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund  
Auktoriserad revisor





# Amhult 2

AMHULT 2 AB (publ) / Org.nr. 556667-0492

Post- & besöksadress Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35 / [www.amhult2.se](http://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 YTTERRIGARE INFORMATION HÄNVISAS TILL: Eigil Jakobsen, styrelseordförande / [eigil@amhult2.se](mailto:eigil@amhult2.se)

Annika Corneliussen, ekonomichef / [annika@amhult2.se](mailto:annika@amhult2.se) / Maria Nord Loft, VD / [mario@amhult2.se](mailto:mario@amhult2.se)