



Amhult 2
Årsredovisning / 2017

INNEHÅLL

Välkommen till årsstämma	3
VD har ordet	4
Ekonomisk översikt	6
Förvaltningsberättelse	8
Fastighetsbestånd	12
Detaljplaneområdet	14
Amhult Centrum Etapp II	16
Möjligheter och risker	20
Styrelsen	30
Styrelsens ordförande har ordet	31
Bolagsstyrning	32
Aktien och ägarna	36
FINANSIELLA RAPPORTER	
- koncernens rapport över totalresultat	38
- koncernens rapport över finansiell ställning	39
- ställda säkerheter koncernen	39
- koncernens rapport över kassaflöden	40
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	40
- moderbolagets resultaträkning	41
- moderbolagets balansräkning	42
- ställda säkerheter moderbolaget	42
- moderbolagets kassaflödesanalys	43
- förändring eget kapital, moderbolaget	44
- tilläggsupplysningar, koncernen	45
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	45
- underskrifter	55
Revisionsberättelse	56

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 6-29 samt 36-54.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA

Anmälan m.m.

Aktieägare skall för att få delta i årsstämman: dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 4 april 2018, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast onsdagen den 4 april kl. 12.00 enligt något av följande alternativ; POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda / E-POST: catharina@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 4 april 2018 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.

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 revisionsberättelse
8. Beslut angående
 - 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. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
10. Val av ny styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
11. Övriga frågor

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2017 (20170101-20171231).

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget" kallas härmed till årsstämma tisdag den 10 april 2018 kl. 13.00 på Kulturhuset Vingen, konferenslokal Tärnan, Amhults Torg 7, 423 37 Torslanda.

Beslutsförslag

Punkt 9

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

Punkt 10

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2018. 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 19 mars 2018. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Tidplan för ekonomisk information

2018-05-03 1:a kvartalsrapport (31 mar 18)
2018-08-28 2:a kvartalsrapport (30 jun 18)
2018-11-02 3:e kvartalsrapport (30 sept 18)
2019-02-22 Bokslutskommuniké 2018

Torslanda den 5 mars 2018

AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)

Styrelsen

Vägbeskrivning från Göteborg

Göteborg centrum €6 mot Oslo genom Tingstadstunneln. Direkt efter Tingstadstunneln mot Torslanda. Efter Volvo följ väg 155 mot Torslanda C. I rondell nr 2, sväng vänster och 500 m rakt fram. Entré i gavel Kulturhuset Vingen. Med kommunala färdmedel BUSS Röd Express / ULLA VARHOLMEN med avgång kl. 12.09 från Centralstationen till hållplats Amhults Resecentrum. Ankomst ca 12.33.

VD HAR ORDET

Jag har alltid tyckt om att summera upp ett år och konkret se vad resultatet av årets arbete genererat. 2017 är inget undantag. I kort sammanfattning har vi en pågående produktion av kvarter Signalflyget II, som omfattar ca 5 900 m² BTA, 64 bostäder med hyresrätt och ett undemarksgarage med plats för 57 p-platser. Vi har också startat produktion av kvarter Amhult 108:3, Luftseglaren 2 som omfattar ca 3 477 m² BTA, 36 lägenheter med upplåtelseformen hyresrätt och en undermarksparkering med plats för 40 p-platser. Nämnas kan även att vi har tecknat ett tjugoorigt hyresavtal med Folkandvården Västra Götaland omfattande totalt drygt 706 kvadratmeter i kvarter Radarflyget I och därefter påbörjat entreprenaden för denna hyresgästs räkning. Avslutningsvis har vi även arbetat med projektering av handelskvarter Radarflyget 206:2 och lämnade i december in bygglov för detta kvarter för att ligga positionerade i framkant inför 2018.

Årets resultat visar tydligt att verksamheten fungerar bra och att vi från år till år ökar tillväxten i kassaflödet. Det jag särskilt vill lyfta fram är det faktum att hyresintäkterna under året har ökat med ca 64% till 27,8 Mkr jämfört med 2016. Tillväxt i kassaflödet, tillsammans med balanserad finansiell risk, och bolagets markreserv med kommande projekt ger förutsättning för värdetillväxt. Det känns oerhört tillfredsställande att skapa resultat, dels från förvaltningen, dels från vår projektverksamhet som i första hand är vår kostnadseffektiva nyproduktion av hyresrättsfastigheter.

Hur ser vi då på vår omvärld inför de månader som skall komma under 2018? Det kan konstateras att under 2017 har medias rapportering och dess intressanta fokus på fastighets- och bostadsmarknaden i Sverige eskalerat. Amorteringskraven och diskussionen om en avtrappad avdragsrätt har också föranlett ett fokus som har nått även den enskilda köparen av bostadsrätter. En del bostadsutvecklare har rapporterat att projekt avsedda för bostadsrätter har omvandlats till hyresrätter. Detta för att marknaden har svalnat när det gäller dyra bostadsrättsobjekt.

Positioneringen skapar möjligheter för förvaltningsbolaget Amhult 2 och möter även upp de osäkerhetsfaktorer rörande bostadsrättsmarknaden som diskuterats. Faktorer som talar för en positiv bostadsmarknad dock med längre ledtider är den goda svenska ekonomin och arbetsmarknaden, bostadsbristen på tillväxtorterna men även de förmånliga räntorna om än att vi ser en långsam höjning av dessa. Det finns ytterligare möjligheter med en avsvalnande marknad för hyresrättsutvecklare i form av bättre entreprenadpriser, och mer attraktiva priser på mark i goda lägen.

Avseende finansieringsriskerna kopplat till finansiell oro och ränteläget, är min bedömning att det fortfarande finns bra möjligheter för finansiering och tillgängligt kapital för sunda projekt. Fastighetsbranschen är en bransch med långa ledtider. På gott och på ont. Det krävs uthållighet och framsynthet. Hyresavtalen är till exempel ofta långa, vilket bidrar till en begränsad risknivå och underbyggda kalkyler. Dock kräver det långa förhållandet framförhållning och ett brett tänkande för att åstadkomma större förändringar.

Amhult 2 är ett bolag som står på flera ben. Vi förvaltar både kommersiella fastigheter och hyresrättsfastigheter, och vi är ett bolag som bygger hyresrättsfastigheter för egen förvaltning. För att kunna genomföra detta krävs en kostnadseffektiv byggnation som kan skapa övervärde.

Vi skapar övervärde genom att producera fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt genom hela

processen, från detaljplan till inflyttning. Och samtidigt är vi noga med den tekniska och standardmässiga nivå vi vill ha på våra produkter. Inte minst mot bakgrund av att vi bygger för vår egen förvaltning. Vidare är fastigheternas läge mycket betydelsefullt för värdet. Vårt kommersiella bestånd är samlat till centrala Torslanda och våra bostadsfastigheter finns i ett attraktivt område dit människor söker sig, i tillväxtregionen Göteborg. Oavsett konjunktur måste människor bo och leva och befolkningen i Sverige ökar, vi är nu ca 10 miljoner invånare, och urbaniseringstrenden med stor inflyttning till storstadsregionerna är obruten. Vår huvudsakliga produkt, nya hyreslägenheter, är det en mycket god efterfrågan på. Ett av bevisen för detta är vår ständigt påfyllda bostadskö.

Våra kunder, leverantörer, medarbetare, ägare och övriga intressenter kan förvänta sig ännu mer värde från Amhult 2 framöver. Detta ställer krav på oss att inte bara fortsätta med det vi gör bra, utan att utveckla och tillföra än mer. Bolaget har också en erfarenhetsbank inom fastighetsförvaltning som sträcker sig mer än 30 år bak i tiden. Det är en ytterligare faktor som gör oss väl rustade för framtiden.

För att nå våra mål krävs välutbildade medarbetare med hög kompetens. Det krävs även ett driv och en entusiasm för att utveckla bolaget. Vi står väl rustade för 2018, ett år där vi ska fortsätta vårt arbete med att skapa värde för våra intressenter genom en lönsam tillväxt. Avslutningsvis, som alltid, ett stort tack till våra ägare för ert förtroende och till våra duktiga medarbetare som alla bidrar till bolagets framgångar. Vi tar oss med glädje an 2018.

På återhörande.



Maria Nord Loft
VD Amhult 2 AB

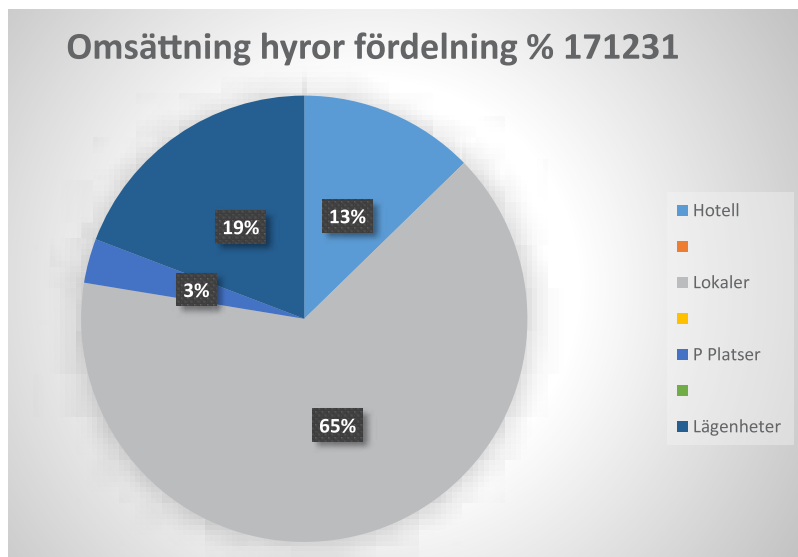


EKONOMISK ÖVERSIKT



Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 27 860 TSEK (16 888) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 97% (95%). Resultatet uppgick till 18 311 TSEK (8 642). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2017, vilket främst beror på högre hyresintäkter.



Administrationsintäkterna uppgick till 1 591 TSEK (1 712). Resultatet uppgick till 587 TSEK (758). Resultatet är lägre för räkenskapsåret 2017, vilket främst beror på lägre intäkter.

Intäkter värdepapper uppgick till 251 TSEK (439). Resultatet uppgick till 103 TSEK (26). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2017 vilket främst beror på ett fåtal transaktioner med bättre resultat.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 16 465 TSEK (7 376). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 57 645 TSEK (19 895).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2017 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 788 227 TSEK (656 203).

Under året har det investerats för totalt 74 379 TSEK (113 101), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (TSEK)	29 702	19 039	4 997	6 965	6 050
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	12 614	5 840	-3 093	-2 317	-236
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	42,47%	30,67%	-61,91%	-33,3%	-3,9%
Balansomslutning (TSEK)	845 538	741 909	581 131	388 042	21 839
Soliditet (%)	60,76%	61,86%	66,21%	85,8%	75,0%
Avkastning på eget kapital (%)	2,6%	1,4%	-0,9%	-0,6%	-0,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,1%	1,1%	-0,5%	-0,6%	0,0%
Kassalikviditet (%)	97,08%	88,79%	32,46%	196,9%	49,1%
Substansvärde per aktie (SEK)	75,03	74,08	62,47	54,06	39,20
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	84,07	81,74	69,36	58,42	53,32
Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (TSEK)	4 067	4 168	3 195	5 517	4 515
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	232	39	-1 444	5	626
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	5,7%	0,9%	-45,2%	0,1%	13,9
Balansomslutning (TSEK)	205 046	205 113	150 186	151 070	151 062
Soliditet (%)	99,2%	99,1%	99,3%	99,5%	99,5%
Avkastning på eget kapital (%)	0,1%	0,0%	-0,9%	0,0%	0,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,3%	-0,1%	-0,9%	0,0%	1,2%
Kassalikviditet (%)	8440,5%	7 303,4%	7 619,4%	10 006,3%	9 666,9%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:

Balanserad vinst	66 367 061
Årets vinst	174 669
	66 541 730

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:

i ny räkning överföres	66 541 730
------------------------	------------

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	513 758	75,03
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	61 935	9,04
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	575 693	84,07

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Bakgrund

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

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 44 000 m², var föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt 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 P Amhult Radarflyget 206:1 samt O, Amhult Stridsflyget 207:1 påbörjades. 2014 påbörjades produktion av kvarter P, Amhult Radarflyget 206:1 som avslutades årsskiftet 2015-2016. 2015 påbörjades produktionen av kvarter O, Amhult Stridsflyget 207:1 och kvarter N, Amhult Signalflyget 208:1. Under våren 2016 färdigställdes kvarter Stridsflyget och kvarter Signalflyget 1 färdigställdes i slutet av mars 2017. Under 2017 har produktion påbörjats av kvarter LM, Amhult Signalflyget 208:2 samt i i slutet av 2017 startades byggnation av Amhult 108:3, Luftseglaren II.



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.

Moderbolag

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

Dotterbolag

Amhult 2 AB (publ) har ett helägt dotterbolag Terrester AB. Dotterbolagets tillgång består av åtta 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

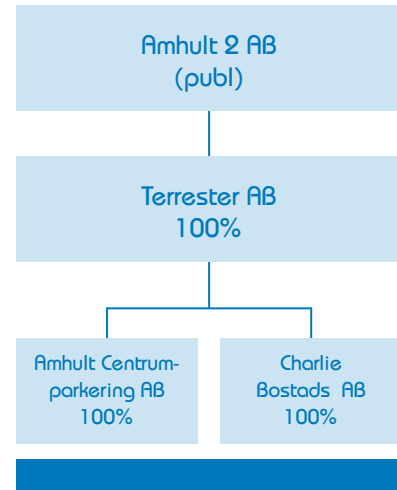
Koncernen har sju medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865, Charlie Bostads AB, org nr: 559042-2407. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.

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.



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; kommersiella lokaler och bostäder.

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 verksamheten. 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.



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 på område som genomgått detaljplaneändring, dels fastigheterna Amhult 205:1 som består av ett nyproducerat undermarksgarage samt tre handels/kontorslokaler, Amhult 206:1 Radarflyget som består av ett handelshus samt Amhult 208:1 en fastighet med bostäder. Under produktion 2017 är Amhult 208:2, bostäder och Amhult 108:3 bostäder.



FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	MARKAREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centrumparkering AB	2 543 m ²
Amhult 206:1 Radarflyget	Terrester AB	6 848 m ²
Amhult 206:2 Radarflyget	Terrester AB	4 996 m ²
Amhult 208:1 Signalflyget	Terrester AB	1 033 m ²
Amhult 208:2 Signalflyget	Terrester AB	3 888 m ²
Amhult 205:1 Luftseglaren	Terrester AB	3 245 m ²
Amhult 108:3	Terrester AB	2 287 m ²
STAMFASTIGHETEN:		
Amhult 108:2 Sjöflygplanet	Terrester AB	9 212 m ²
Amhult 108:1 Sjöflygplanet	Terrester AB	9 504 m ²



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

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 2017-12-31. 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 27 860 TSEK (16 888).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -6 794 TSEK (-5 373). I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna minskat i förhållande till hyresintäkterna.

Driftskostnader består bl.a. av el och va, försäkring 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.

Finanspolitik

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 -3 851 TSEK (-1 536), utav detta är 100% (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 ytterliggare 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 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 köpcentrum 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 näringsidkare inom handel och byggnation som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler och mark i etapp II i avvaktan på produktionsstart.

AMHULT CENTRUM ETAPP II



Byggnad av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terraster AB samt Amhult Centrumparkering AB äger utgör ca 43 556 m² 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, Stridsflyget 207:1 samt Luftseglaren 205:1.

Efter laga kraft vunnen 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 för att fastighetsbilda stamfastigheterna Amhult 108:1 och 108:2 i Amhult Centrum etapp II för att möjliggöra fortsatt slutlig projektering av området.

FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

Kvarter K - Luftseglaren / Parkering samt lokaler

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 P - Radarflyget / Handel och kontor

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Svettis regi på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor.

Kvarteret färdigställdes i december 2015 och Willys öppnade under våren 2016.

Under 2017 påbörjades en utbyggnad av fastigheten för att bereda plats för kommande hyresgäst Folkvandvårdens behov av lokaler med en tillkommande yta om 400 m². Hyresavtalet omfattar totalt ca 700 m².



Kvarter O - Stridsflyget / Handel och parkering

I anslutning till bussterminalen uppfördes kvarter O. 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 i två plan. Markparkering finns på utsida fastigheten.

Kvarteret färdigställdes våren 2016.



Kvarter N - Signalflyget 1 / Handel och bostäder

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

Byggstart skedde i augusti 2015 och kvarteret färdigställdes våren 2017.



KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

Kvarter L och M - Signalflyget 2 / Bostäder

Kvarteren L och M som vetter mot busstorget kommer att inrymma bostäder. Bygglov är beviljat och kvarteret omfattar ca 5900 m² BTA. Entreprenör är AF Bygg AB.

Produktionsstart skedde i april 2017 och kvarteret beräknas färdigställt december 2018. Husen i kvarteret planeras kvarstå i bolagets regi som hyresrätter.



Kvarter J - Luftseglaren II / Bostäder

Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m². Bygglov beviljades 2017 och upphandlad entreprenör är RA Bygg AB. Produktionsstart skedde efter sommaren 2017 och beräknats färdigställt under första halvåret 2019.

Huset planeras kvarstå i bolagets regi som hyresrätter.



KVARTER UNDER PROJEKTERING

Kvarter Q och R / Handel / Parkering

I kvarter Q och R som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 13 000 m² kommer ytterligare parkeringsdäck att kunna byggas för boende och för handeln i området. Dessutom kommer kvarteret att inrymma kontorslokaler och lokaler för handel. Parkering kommer att täcka 7 000 m², kontor och handel 6 000 m².

Kvarteret projekterades för kontor och handel under 2017 och bygglov har lämnats in under december 2017 för handelshuset.



KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter U / Handel och kontor

Kvarteret som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksytta om 3 000 m² för handel.



forts. KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter H / Bostäder

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder, antingen hyreslägenheter eller bostadsrätter.

Möjligheter finns att på ytterligare 700 m² bebygga kvarteret med bostäder eller handel och livsmedelsförsäljning.



Kvarter I / Bostäder

Huvuddelen av kvarter I som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² kommer att inrymma bostäder.

Möjlighet finns dock att inrymma 600 m² handel i dessa ytor.



Kvarter S och T / Bostäder

Kvarteren som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 6 700 m² och planeras inrymma 6 700 m² bostadsyta.

Dock finns även här möjlighet att i ytan inrymma 1 900 m² övrig handel.



KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

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

Amhult 2 har i samarbete med systerbolaget, Lysevägens Bostads AB:s sökt begäran om detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor.

Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark, och den del som Amhult 2 lagt ansökan om detaljplan avser ca 200 000 m². Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevägens Bostads AB avseende Skogens Gård. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevägens 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.

Lysevägens 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.

Lysevägen 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.

I första inlämnade ansökan om detaljplan för del av området innehöll planlösning för 320 lägenheter.



Skogens Gård

Kvarteret Luftseglaren II,
Amhult 108:3. Bostäder.
Pågående produktion.

Brf Luftseglaren.

Kvarteret Signalflyget 1.
Bostäder samt
Elonbutik i bottenplan.

Kvarteret Stridsflyget.
Bottenplan Burger King
och plan 2 och 3
företagshotell & kontor.

Kvarteret Signalflyget II,
Amhult 208:2. Bostäder.
Pågående produktion.

Kvarteret Radarflyget.
Willeys i bottenplan
och Friskis & Sveltis
på plan 2.

MÖJLIGHETER OCH RISKER



ALLMÄNT

Under 2017 har den globala ekonomin fortsatt utvecklas positivt med stigande tillväxt och goda resultat från världens börser. Den oro som präglade tiden efter det amerikanska valet och Brexit omröstningen har under året dämpats. Bedömningen inför 2018 synes vara att den starka globala konjunkturen 2018 fortsätter, främst drivet av tillväxtekonomier i Asien. Även USA förväntas växa men i långsammare takt än tidigare. Euroområdet har visat på god tillväxt genom en stark tysk ekonomi och ett stabilt växande Baltikum.



Mot bakgrund av utvecklingen under 2017 nämns några globala storpolitiska faktorer under 2018 som viktiga för makroekonomin.

Nordkoreas agerande, dess kärnvapenprogram och omvärldens möjligheter att påverka detta. Rysslands presidentval under första kvartalet 2018, med Vladimir Putin som huvudkandidat. USA:s mellanårsval vilket avgör hur styrkeförhållandet mellan partierna kommer att se ut i kongressen fram till 2020. Saudiarabien agerande med nytillträdde kronprins Mohammed bin Salman och dess utmaning av Iran i en regional maktkamp om en mer offensiv utrikespolitik.



2018 kommer också att påverkas av de pågående Brexitförhandlingarna och kräva enighet från EU:s sida när Storbritanniens utträdes dag i mars 2019 närmar sig.



Sverige gynnas av den goda ekonomiska utvecklingen i Europa. Den svenska BNP-tillväxten steg till 2,9% (3:e kv. 2017. SCB) och förväntas kring 2,2% för 2018 (Konjunkturinstitutet). Framförallt har fasta bruttoinvesteringar och hushållskonsumtion bidragit till uppgången 2017. Inflationstakten, enligt måttet KPI, 1,7 procent 2017, bedöms uppgå till 1,6 % 2018. I industrin tar produktionen ytterligare fart 2018 och efterfrågan för den svenska exportnäringen fortsätter att öka snabbt. Tillsammans med den relativt svaga kronan medför den starkare globala konjunkturen att exporten blir en viktig drivkraft för tillväxten i den svenska ekonomin. En starkare global konjunktur och ett stigande kapacitetsutnyttjande ökar också behoven av ny- och ersättningsinvesteringar.



Vid det penningpolitiska mötet i slutet av december 2017 beslutade Riksbankens direktion att behålla reporäntan på -0,50 % (Riksbanken). I mitten av 2018 väntas räntan börja höjas i långsam takt. Även om konjunkturen i omvärlden är positiv är det globala inflationstrycket dämpat och normaliseringen av penningpolitiken i omvärlden väntas gå långsamt.

Sysselsättningen ökade under 2017 och arbetslösheten minskade till 7,5% (SCB). Läget på arbetsmarknaden har stadigt förbättrats under senare år med stigande sysselsättning och sjunkande arbetslöshet. De närmaste åren väntas en fortsatt stark sysselsättningsuppgång.

Lokalt ser vi en allt starkare högkonjunktur i Göteborgsregionen med optimistiska förväntningar inför våren 2018 (Business Region Göteborg). Göteborg Landvetter Airport hade under 2017 års andra kvartal i snitt ca 603 000 flygpassagerare per månad (+7,3%) och framförallt är det fler flygpassagerare som reser till och från Europa som bidrar till den starka ökningen. Inkvarteringen sker på regionens hotell, stugbyar/campingar och vandrarhem och ökar också för perioden. Sett till andra kvartalet 2017 gjordes i genomsnitt drygt 408 000 gästnätter per månad (Business Region Göteborg).

Arbetslösheten minskar i regionen och är sedan halvårsskiftet 2015 lägst i Göteborgsregionen bland Sveriges storstadsregioner (oktober 2017). Befolkningen växer stadigt med ett resande till och från regionen som ökar starkt. Starkast går IT tjänster men även fordonsindustrin, företagstjänster, byggindustrin och kemiindustrin visar på fortsatt goda siffror. Det som begränsar tillväxten är främst brist på personal och expansionsytor. De näringsgrenar som fortsatt har skapat flest arbetstillfällen är fordonsindustrin och ICT (informations- och kommunikationsteknologi).

Affärsrelationerna mellan Göteborgsregionen, Kina och USA har stärkts och har resulterat i investeringar såsom Geelys etablering av ett innovationscentrum på Lindholmen. Bland annat märks effekterna av att personbilsexporten till Kina har ökat rekordartat med 71% ca 1,4 miljarder kronor. (Business Region Göteborg).

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

Affärsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden sjönk 2017 med 28% till 150 miljarder kronor jämfört med föregående år (Pangea Property Partners). Nedgången är dock inte dramatisk då jämförelsen sker från rekordåret 2016.

2018 års marknad bedöms som nyktrare. Faktorer som lyfts fram är gradvis stigande räntor, stabiliserade / något fallande bostadspriser och skatteförslag som kan göra det dyrare att äga fastigheter.

En stabiliserande marknad kan dock gynna större fastighetsbolag med kassaflöden då dessa ges mer investeringsmöjligheter i denna kontext. En stabiliserande marknad gynnar större bolag med bra kassa, då det finns tydliga skalfördelar inom fastigheter och att det underlättar möjligheterna till finansiering om man har varit i marknaden en längre tid.

Avseende den svenska hyresmarknaden för kommersiella fastigheter har Stockholm utmärkt sig som en av de bästa.

Under 2017 steg europeiska kontorshyror med 3,7% och Stockholm med sin tillväxt på ca 13% tillhörde Europatoppen. (Jones Lang La-Salle). Jones Langs Lasalles rapport för Göteborgs fastighetsmarknad visar att vakansgraden i stadens mest centrala delar håller sig fortsatt låg. Framförallt gäller detta för Norra Älvstranden och stadens centrala delar. Totalt för Göteborg stannande vakansgraden under andra kvartalet 2017 på 5,8% och sedan början av 2017 har ca 18 000 m² kontorsyta färdigställts. En klar majoritet av denna kontorsyta är redan uthyrd.

Ca 57 000 m² kontorsyta är under produktion, det mesta i centrala Göteborg. På ett års sikt ligger hyresnivåerna på en konstant nivå i innerstaden även om bristen pressar hyrorna uppåt. Stora bolag betalar högre hyror för att sitta i centrala lägen vilket talar för efterfrågan även om tillväxttakten väntas avta.

Utsikterna för handelsfastigheter har nyanserats. Det första halvåret 2017 markerar en brytpunkt då handeln med sällanköpsvaror växte med knappt 2 procent, men inget av tillväxten kom från de fysiska butikerna utan e-handeln stod för hela tillväxten. 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 ett mindre antal flaggskeppsbutiker etableras. Dessa fysiska butiker bedöms dock fortfarande som viktiga för kunden att på plats kunna med egna ögon bedöma produkterna. 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 näthandeln 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 tillfredsställande export och importmarknaden samt den strukturella omvandlingen av detaljhandeln ökar efterfrågan på logistikfastigheter och därmed förväntas prognosen för också detta segment vara god.

Balder, Ekländia (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 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

Bostadsrättsmarknaden under 2017 inledde med stigande priser och ett stabilt utbud och efterfrågan. Dock har marknaden under 2017 års sista månader varit av volatil karaktär. Främst har utvecklingen påverkat Stockholm där i första hand premiumsegment av bostadsrätter drabbats av svårigheter vid försäljning samt i andra hand längre ledtider vid försäljning av bostadsrätter i övriga segment. Även i Göteborg och Malmö har kurvorna vänt neråt. Mätt i siffror har under året bostadsrättspriserna backat i Göteborg med 1,2% och med 7,6% årets sista tre månader. Samma siffror är för Stockholm och Malmö på respektive helår 9% samt +/-0,0 och på tremånadersbasis 9,6% och 6,7%. Under samma perioder har bostadsrättspriserna för landet som helhet för helåret 2017 backat med 6,5% och på tre månader 8,7% (Valueguard HOX).

Historiskt har samtliga större nedgångar det senaste decenniet följts av en tämligen omgående stabilisering och därefter en snabb uppgång. Den samlade bedömningen från mäklarkåren är att det skett en korrigerande av marknaden och att det inte skall förväntas samma snabba rekyl som i tidigare skeenden. Två viktiga förklaringar är ett stort utbud under hösten och att bankerna har succesivt skruvat åt kraven på kunderna av kapital.

Konstateras kan att många nyproducerade bostäder fortfarande ligger i pipeline samtidigt som kraven på amortering träder i kraft i mars 2018. Det skärpta amorteringskravet gäller enbart 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. Detta amorteringskrav är en förstärkning av det amorteringskrav som infördes i april 2016 baserat på bostadens värde. 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 2000 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 vägskålen ligger dock historiskt låga räntor, en hög sysselsättning och en fortsatt stark svensk tillväxt

HYRESMARKNADER

En tendens som vi ser påverkar 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. Denna inlåsningseffekt sätter en hämsko på den sociala rörligheten. Detta är även i förlängningen ett allvarligt hinder för företag i behov av rekrytering och ett bekymmer för människor att flytta dit jobben finns.

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.

AMHULT 2s MARKNADER OCH UTSIKTER

Oro har präglat marknaden för fastighetsaktierna under 2017 särskilt sedan diskussionen kring höjda räntor börjat ta fart under 2017. Vad som bör beaktas är att de låga räntorna sedan finanskrisen har arbetat för att stödja en svag mikro och makro ekonomi och om räntenivåerna nu sakta börjar normaliseras bör detta snarast vara ett tecken på att världsekonomin är mer stabil. Detta är i sig positivt för näringslivet och handel. För fastighetsbolagen betyder bättre konjunktur höjda räntor, lägre vakanser och högre inflation, vilket driver hyresnivåerna uppåt och som i sin tur normalt bidrar till stigande fastighetsvärden. Ledtiderna kan visserligen vara något utdragna och effekterna fördröjda men i sig gäller att det som är bra för näringslivet också är bra för de kommersiella fastighetsbolagen. Ökade räntekostnader kompenseras på sikt mer än väl av andra positiva effekter. I synnerhet för fastighetsbolag med balanserad finansiell risk och som funnits länge i marknaden med ett förtroende hos de finansiella instituten.

Motpolen till den volatilitet som präglat andra halvan 2017 av bostadsrättsmarknaden i Sverige är Göteborgs uttalade bostadsbrist. Det finns närmare 218.200 registrerade sökande till bostäder på Boplats Göteborg, vilket är 26.707 fler än ett år tidigare. Staden har en bred och livlig arbetsmarknad, stora lärosäten och universitetssjukhus som drar humankapital till staden och regionen.

Oaktat den stora bostadsbristen i Sverige är enligt OECD:s stora jämförelse 2011 svenskarna västvärldens tredje mest flyttbenägna folk. 23% av svenska hushåll hade flyttat de två senaste åren. En långt större andel jämfört med de flesta andra OECD länder. Vid halvårsskiftet 2017 var regionens befolkning 1 004 478 st. Befolkningstillväxten i Göteborgsregionen andra kvartalet 2017 var ca 1,6 % vilket motsvarar ca 16 000 personer.

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. Vidare kan bolaget med sin egen rådgivning 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 vare sig det kommer till hyresrätter eller bostadsrätter.

Bolånetak och strängare amorterings krav 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 personer som nu önskar ett enklare boende efter att ha sålt sin fastighet.

En annan viktig parameter i bolagets arbete med riskminimering är kostnadskontrollen vid nyproduktion 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 del av skatter, momssatser, kommunala avgifter mm. Byggkostnaden, den kostnad en byggherre/beställare totalt betalar för att få ett hus uppfört utgör ca 50-65%, där själva materialkostnaden utgör ca 40-50% av byggkostnaden. För Amhult 2:s del har bolaget valt att hantera en del av denna risk genom att investera i gedigna ramhandlingar vilka tydligt specificera den produkt och dess tekniska förutsättningar och krav. Därefter handlar bolaget upp produkten på totalentreprenad. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation.

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden av handelshus 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 för att producera lokaler som i minsta möjliga mån belastas av anpassnings och ombyggnadskostnader. 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 genom exploatering av outnyttjade byggrätter.



Betr. våra hyresgäster skall Amhult 2:s kontraktportfölj, vara uppbyggd med en god riskspridning i kontraktportföljen avseende lokaltyp, kontraktstorlek, löptider och i vilka branscher kunderna är verksamma. Närhet till kunden och deras organisation med lokal närvaro ger också närhet till kunderna 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 ha en bättre intjäning. Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

Kapitalbehovet för den kommande utbyggnaden etapp II är täckt genom tillsammans med upptagande av bankkrediter.

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 1 343 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 har en del korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya dessa. Samtliga korttidskontrakt understiger 11% av de totala hyresintäkterna.

Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar / handel med värdepapper

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

Finanspolicy

Finansverksamheten styrs genom en av styrelsen fastställd finanspolicy. Finanspolicyn anger övergripande regler för hur finansverksamheten i Amhult 2 AB med dotterbolag skall bedrivas. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten skall fördelas, vilka finansiella risker koncernen är beredd att ta samt hur riskerna skall begränsas.



Den skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personalen inom ekonomiavdelningen.

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

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

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

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

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

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

Ränteterminskontrakt får tecknas då detta relateras till en affärstransaktion eller till ett projekt.

Fastighetskostnader

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

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka. Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

Koncernen har långfristiga skulder och avtalad ränta är 1,78%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,29% tillsammans med de långfristiga lånen. För att begränsa ränterisken får den genomsnittliga räntebindningstiden på utestående placeringar ej överstiga 18 månader.

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 påbörjat ett kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 208:2, Signalflyget II. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs i december 2018.

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 4 år.

Amhult 2 AB:s lån bör ha en konverteringsstruktur som innebär att ränteförfall under varje enskilt år ej överstiger 25% av totala lånestocken.

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 21 359 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 788 227 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2017-12-31.

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, sjökaptän.

Tidigare VD i Flying Enterprise AB.

Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 801 569 aktier.



ALF LINDQVIST

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav genom bolag: 91 332 aktier.



NIELS TECHEN

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudägare Helmer Christiansen A/S

Öget innehav: 5 000 aktier.



GÖRAN EVALDSSON

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Högre Bankexamen.

Huvudägare Ewaldssons Ekonomitjänst AB

Öget innehav: 3 500 aktier



MARIA NORD LOFT

VD

Utbildning: Samhällsvetarexamen medie och kommunikationsvetenskap.

Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.

Öget innehav: 625 aktier

BDO GÖTEBORG AB

Huvudansvarig revisor Peter Ericsson

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Det är med stolthet som jag kan notera att Amhult 2 lägger ett framgångsrikt 2017 till handlingarna. Ett år som har visat prov på tvåra kast inom vår bransch. Världspolitik och världskonjunktur, är faktorer som vi själva har svårt att påverka. Vi får försöka förhålla oss till vår föränderliga omvärld. En av dessa föränderliga faktorer är att efterfrågan från våra kunder ändras i allt snabbare takt. Denna omställning i samhället med nya beteendemönster skapar möjligheter att tänka nytt och stärka Amhult 2:s konkurrenskraft. I detta klimat är god bolagsstyrning med en flexibel affärsmodell men samtidigt konsekvent strategi avgörande för Amhult 2:s fortsatta tillväxt och goda kvalitet.

Under 2017 har såväl affärsmodell som bolagets strategi visat på styrka och potential både idag och inför framtiden. Vidare är en god och konsekvent bolagsstyrning också av vikt för en god relation med aktieägare och övriga intressenter på marknaden. Vi i bolagets styrelse är ytterst ansvariga för detta arbete. Bolagets styrelse är inte stor men jag ser en poäng i att vi inte är fler medlemmar i styrelsen.

Vårt arbete idag är väldigt effektivt, informativt och ger oss god grund avseende beslut i betydande strategiska frågor. Styrelsearbetet präglas av ett öppet, trevligt och förtroendefullt samarbete med möjlighet till alla tänkbara frågor och kommentarer.

För att kommentera vår aktie har den under året, oförtjänt tycker jag, dragits med av den nervositet som drabbat projektutvecklingsbolag av fastigheter med bostadsrättsproduktion på de finansiella marknaderna. Många av dessa projektutvecklingsbolag är unga bolag som har valt att bygga dyra bostäder till försäljning i ett premiumsegment. Till skillnad från dessa bolag har Amhult 2 en lång erfarenhetsbank, detaljplanelagd mark i vår markreserv och vi har tidigt valt att satsa på och investera i hyresrättsmarknaden i den attraktiva Göteborgsregionen. Vår aktie är och skall vara en trygg och stabil aktie, och har en spännande framtid. Jag är helt övertygad om att vägvalet är en grund för långsiktigt värdeskapande för våra aktieägare och en bred väg till våra finansiella mål och därmed en god och pålitlig totalavkastning över tid.

En annan faktor för Amhult 2:s stabila grund är professionell personal, god ekonomistyrning och kontroll samt bolagets tillfredsställande finanser. Med detta som bas finns förutsättningar att utveckla bolaget vidare utifrån fastlagd plan. Vi har en affärsmodell och ett sätt att jobba som fungerar mycket väl.

Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande



BOLAGSSTYRNING



Lagstiftning och bolagsordning

Amhult 2 AB (publ) har att tillämpa svensk aktiebolagslag och de regler som följer av att aktien är noterad på AktieTorget. Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som AktieTorget, 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, AktieTorgets 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 www.amhult2.se alternativt på AktieTorgets hemsida www.aktietorget.se.

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 25 april 2017 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 följa 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 25 april 2017 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 firmateckning, 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 styrelsesuppleanter kallas. Kallelse, dagordning och skriftligt underlag för beslut och rapporter skall sändas ut av verkställande direktören och på uppdrag av ordföranden senast en vecka före styrelsemötet.

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

Ordförandens ansvar

Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet skall kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelseordföranden följer också bolagets löpande utveckling genom återkommande kontakter i strategiska frågor.

Det åligger styrelsens ordförande att följa bolagets utveckling genom kontakter med verkställande direktören, samt att tillse att styrelseledamöterna fortlöpande informeras om bolagets ställning, ekonomisk planering och utveckling. Vidare åligger det ordföranden att kalla till styrelsemöten och vara ordförande på desamma samt att beakta jävsbestämmelserna i aktiebolagslagen vid handläggning av ärenden. Slutligen åligger det ordföranden att se till att arbetsfördelningen mellan styrelsens ledamöter upprätthålls, att samråda med verkställande direktören i strategiska frågor och att upprätta dagordning för och utfärda kallelse till styrelsens sammanträden.

Styrelsens arbete 2017

Under räkenskapsåret hade styrelsen fem 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 67 TSEK och till Niels Techen har utgått 67 TSEK och till Göran Evaldsson har utgått 67 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 448 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 Peter Ericsson 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.

Årsstämma 2018

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 årstämma 2018

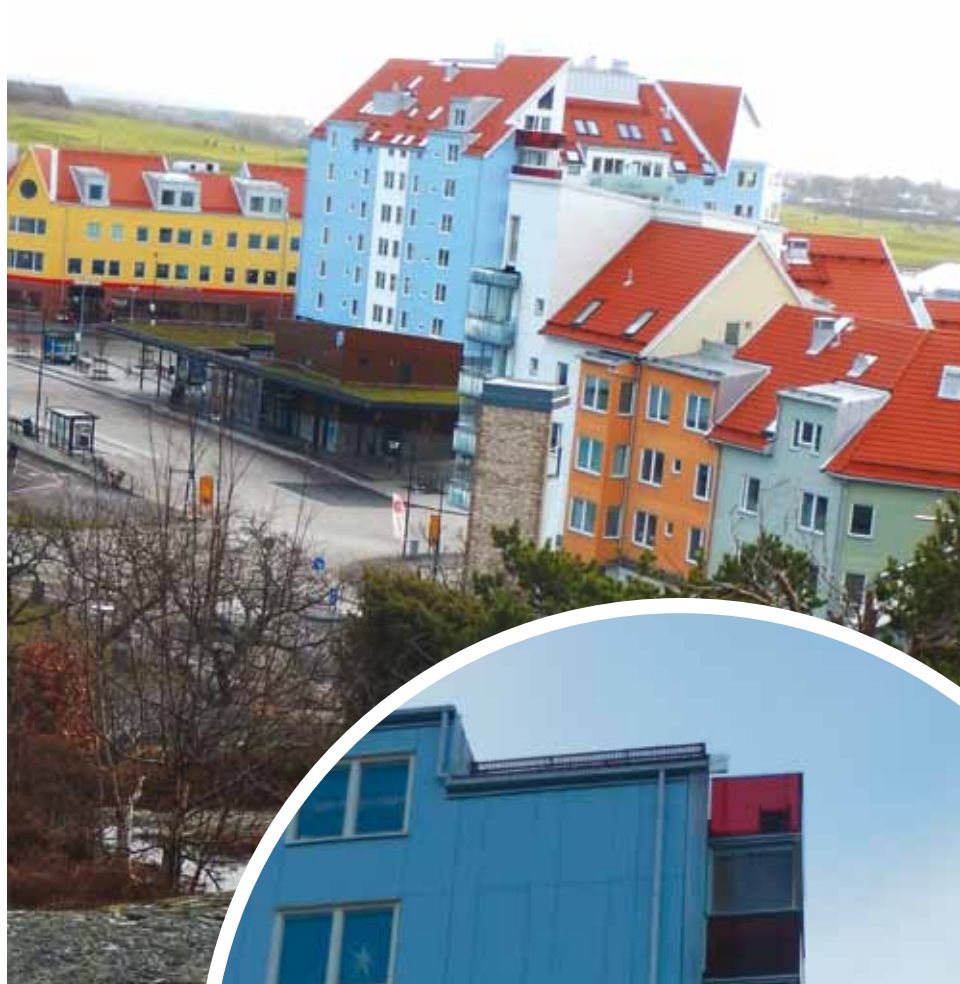
Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Niels Techen samt Göran Evaldsson.

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 10

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2018. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.



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 AktieTorgets lista.

Information till kapitalmarknaden

Amhult 2:s mål är att förse kapitalmarknaden med öppen och transparent finansiell information. Samtliga finansiella rapporter publiceras via AktieTorgets 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 B
ISIN-kod: SE0001356932 / OrderBookID: 29756
Handelstyp: Kontinuerlig Handel / Handelslista: MM Aktietorget-cotr
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 2017 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1688 stycken aktieägare. Totalt har 4 079 455 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 vilket motsvarar ca 84% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 822 533 st. I genomsnitt har ca 16 253 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag sjönk från den 2 januari 2017, 89,5 kronor till 59,5 kr den 29 december 2017. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 59,5 kr, motsvarar ett börsvärde på 407 428 214 kr. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 2 januari 2017, 92,5 kr och lägsta avslut noterades den 14 december 2017, 57,50 kr. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 har varit 75,94 kr. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på www.aktietorget.se och andra nyhetsmedia med elektronisk information.



Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 8,00 SEK (3,24) 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 2017.

Investor Relation

Amhult 2:s information till aktieägarna ges via årsredovisning, bokslutskommuniké, kvartalsrapporter, pressmeddelanden samt bolagets hemsida www.amhult2.se.

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

Aktieutveckling



Övre graf / slutkurser.

Nedre diagram / volymer per vecka.

KÄLLA: MILUSTREAM

Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

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

De tio största aktieägarna per 29 december 2017

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	452 024	1,80%
Mjölback's Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	296 793	1,18%
Transportkonsulten Förvaltning AB	128 000	0,51%
Pelaro Billeasing AB Pensionsstifte	110 000	0,44%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Flodberg, Måns, Ola	100 000	0,40%
Kap Farvel AB	88 080	0,35%
Heger, Max	70 351	0,28%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning		29 702	19 039
Kostnad för sålda varor		-9 986	-8 758
Bruttoresultat		19 716	10 281
Försäljningskostnader		-136	-125
Administrationskostnader		-3 257	-2 910
Övriga rörelseintäkter	1	142	130
		-3251	-2 905
Rörelseresultat	2,3,4,5	16 465	7 376
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	28	21
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0
Övriga finansiella intäkter	7	0	0
Räntekostnader		-3 879	-1 557
		-3 851	-1 536
Resultat före värdeförändringar fastigheter		12 614	5 840
Värdeförändringar fastigheter	8	57 645	19 895
Resultat före skatt		70 259	25 735
Skatt på årets resultat	9	-26	0
Uppskjuten skatt	15	-15 438	-5 639
Årets resultat		54 795	20 096
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		54 795	20 096

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 847 533 st	6 195 845 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	8,00	3,24

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	788 227	656 203
Inventarier, verktyg och installationer	11	180	239
		788 407	656 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefodran	15	256	1 230
Summa anläggningstillgångar		788 663	657 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 343	1 978
Fordringar hos koncernföretag		183	181
Aktuell skattefordran		1 798	1 085
Övriga fordringar		2 672	687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		338	2 808
Kortfristiga värdepapper	13	686	654
		7 020	7 393
Kassa och bank		49 855	76 844
Summa omsättningstillgångar		56 875	84 237
SUMMA TILLGÅNGAR		845 538	741 909
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	14	136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		336 452	281 657
Summa eget kapital		513 758	458 963
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	61 935	47 471
Summa avsättningar		61 935	47 471
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	16	210 988	140 848
Övriga skulder		979	498
SUMMA långfristiga skulder		211 967	141 346
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	26 039	79 200
Leverantörsskulder	18	21 359	8 000
Skulder till koncernföretag		3	3
Övriga skulder		422	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 055	6 747
Summa kortfristiga skulder		57 878	94 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		845 538	741 909

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		16 040	7 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	453	45
Erhållen ränta m.m.		28	21
Erlagd ränta		-3 867	-1 546
Betald inkomstskatt		-739	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 915	5 891
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	5 523
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		745	-1 380
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		373	4 132
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		16 897	9 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 930	23 971
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-74 379	-113 101
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-299
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 379	-113 400
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	54 114
Förändring räntebärande skulder		17 460	71 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 460	125 774
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-26 989	36 345
		76 844	40 499
Likvida medel vid årets slut	24	49 855	76 844

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	99 828	192 776
Årets resultat 2012	-	-	-	19 114	19 114
Årets totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	118 942	211 890
Årets resultat 2013-	-	-	-	-74	-74
Årets totalresultat	-	-	-	-	-
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	118 233	241 405
Periodens resultat	-	-	-	91 520	91 520
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	209 753	332 925
Periodens resultat	-	-	-	51 828	51 828
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600	123 172	-	261 581	384 753
Periodens resultat	-	-	-	20 096	20 096
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Nyemission	688 933	13 779	41 335	-	55 114
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-1 000	-	-1 000
Eget kapital 2016-12-31	6 847 533	136 951	40 335	281 677	458 963
Periodens resultat	-	-	-	54 795	54 795
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	336 472	513 758

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning		4 067	4 168
Kostnad för sålda varor		-3 378	-3 384
Bruttoresultat		689	784
Försäljningskostnader		-125	-87
Administrationskostnader		-2 549	-1 938
Övriga rörelseintäkter	1	142	130
		-2 532	-1 895
Rörelseresultat	2,3,4,5	-1 843	-1 111
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	28	18
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 247	832
Övriga finansiella intäkter	7	800	300
Räntekostnader		0	0
		2 075	1 150
Resultat efter finansiella poster		232	39
Skatt på årets resultat	9	0	0
Uppskjuten skatt	15	-57	-10
Årets resultat		175	29
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		175	29

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 847 533 st	6 195 845 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	2,6	0,5

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	180	239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	72 789	72 789
Uppskjuten skattefodran	15	247	304
Summa anläggningstillgångar		73 216	73 332
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	686	654
		686	654
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 316	1 339
Fordringar hos koncernföretag		78 456	50 812
Aktuell skattefordran		420	420
Övriga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 391	6 142
		87 583	58 716
Kassa och bank		43 561	72 411
Summa omsättningstillgångar		131 830	131 781
SUMMA TILLGÅNGAR		205 046	205 113
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		136 951	136 951
		136 951	136 951
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		26 032	26 003
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		175	29
Summa eget kapital		203 493	203 318
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	0
Leverantörsskulder	18	90	807
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga skulder		344	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 119	857
Summa kortfristiga skulder		1 553	1 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 046	205 113

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 843	-1 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	28	45
Erhållen ränta m.m.		28	18
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 787	-1 048
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	-28
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		23	-504
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-26 844	-15 677
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-718	740
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		476	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 850	-16 473
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-299
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-299
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		0	0
Nyemission		0	54 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	54 114
Förändring av likvida medel		-28 850	37 342
Likvida medel vid årets början		72 411	35 069
Likvida medel vid årets slut	24	43 561	72 411

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	25 447	118 395
Årets resultat 2012	-	-	-	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	27 141	120 089
Årets resultat 2013	-	-	-	626	626
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	27 132	150 304
Periodens resultat	-	-	-	1	1
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	27 133	150 305
Periodens resultat	-	-	-	-1 130	-1 130
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600	123 172	-	26 003	149 175
Periodens resultat	-	-	-	29	29
Nyemission	688 933	13 779	41 335	-	55 114
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	1 000	-	-1 000
Eget kapital 2016-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 032	203 318
Periodens resultat	-	-	-	175	175
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 207	203 493

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

Sedan koncernen bildades räkenskapsåret 2004-2005 har inte några redovisningsprinciper ändrats, koncernen har även tidigare år 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-området. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 788 mkr per 2017-12-31.

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. En förvaltningsfastighet kan vara mark, byggnad, del av byggnad eller mark med byggnad. En fastighet som används i företagets löpande verksamhet för produktion och tillhandahållande av tjänster, varor eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten är inte en förvaltningsfastighet.

Samtliga av Amhult 2 ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

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 i 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 2017-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknar sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmäsig 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 en fastighet.

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden.

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

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

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

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.

Inko visade 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 sig till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Klassificering

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

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

Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består av hyresintäkter, intäkter från fastighetsförsäljningar och intäkter från utförda tjänster avseende fastighetsunderhåll, administration och redovisningstjänster samt handel med värdepapper som resultatförs i den period de avser.

I enlighet med IAS 18 redovisas intäkter till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen om det inte finns särskilda villkor i köpeavtalet. Intäkter från försäljning av värdepapper redovisas i samband med att riskerna övergått. Värdeförändring för värdepapper redovisas i resultaträkningen och består av består av realiserad värdeförändring som redovisas bland kostnad såld vara.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev

betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån faktiskt räntekostnad, se vidare not 10 för aktiverade belopp.

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

Leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder.

Leasetagare

Koncernens leasingavtal avseende inventarier uppgår till mindre belopp och redovisas som operationella avtal. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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 realiserad som realiserad värdeförändring. Den realiserade 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 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kassa och bank, lager av värdepapper, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

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.

Kassa och bank

Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Lager av värdepapper

Värdet på investeringar i noterade värdepapper beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

Fordringar

Bland fordringar ingår främst kundfordran och övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta, innebärande att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

Fordringar i moderbolag består främst av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder tas upp när motparten presterar och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger även om en faktura inte mottagits.

Skulder tas bort ur balansräkningen när avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcits. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Bolaget har inga skulder vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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.

Utdelning

Lämnad utdelning redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anticiperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

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 ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande.

Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet. I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras. Koncernen innefattar inga utländska verksamheter varför ingen omräkning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings- rekommendation RFR 2.

RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser främst i Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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 dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets 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 2017

Nya standarder som trätt ikraft 2017 har inte medfört någon väsentlig påverkan på Amhults 2:s finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2017 och framåt

IFRS 9 Finansiella instrument antogs under hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018.

Rekommendationen innebär ny klassificering av finansiella tillgångar och skulder och en ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till bolagets förväntade kreditförluster samt en förändring i principerna för säkringsredovisning. Dessa får i praktiken inte någon stor praktisk påverkan på Amhult 2 men kan behöva dokumenteras.

IFRS 15 Intäktsredovisning antogs även den under hösten med ikraftträdande 1 januari 2018. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016 vilka förväntas antas av EU under första halvåret 2017.

Amhult 2:s intäkter består av hyresintäkter och försäljningsintäkter från fastigheter. Vad avser sistnämnda redovisar Amhult 2 idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, såväl direkta som indirekta fastighetstransaktioner på avtalsdagen.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

Amhult 2:s intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing.

Övergången till IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, d.v.s. jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts vilket medfört att Amhult 2 identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15, varför Amhult 2:s intäkter ska delas upp i två delar – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighets-skatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m.

Amhult 2 har gjort en analys om Amhult 2 är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som

huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 27 860 TSEK fördelats mellan Hyresintäkter om 27 322 TSEK respektive Serviceintäkter om 538 TSEK.

Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat. IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar.

Koncernen har analyserat effekterna av införandet av den nya standarden under 2017. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Poster inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat och aktier som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på Amhult 2:s redovisning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster.

Analysen och Amhult 2:s tillämpning av modellen visar att effekten av övergången inte får någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på grund av fordringarnas riskkaraktär. Amhult 2 kommer även fortsättningsvis tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 och bedömer att säkringsrelationen är effektiv även under den nya standarden. Det blir därmed ingen effekt av övergången. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal.



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag				
Övriga intäkter	142	130	142	130
	142	130	142	130

Not 2 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	357	175	269	118
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterrådgivning	15	0	15	0
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	372	175	284	118

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit,	7	7	7	7
varav kvinnor	5	5	5	5
Bolaget har under 2017 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	448	322	448	322
Övriga ledamöter	202	154	202	154
VD	552	523	552	523
Pensionskostnader	92	92	92	92
	1 294	1 091	1 294	1 091
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	2 034	1 793	2 034	1 793
Pensionskostnader	195	167	195	167
	2 229	1 960	2 229	1 960
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	28	20	28	20
Övriga styrelseledamöter	63	15	63	15
VD	194	182	194	182
Övriga anställda	714	615	714	615
	999	832	999	832
Summa styrelse och övriga	4 522	3 883	4 522	3 883

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 650 TSEK (476 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 552 TSEK (523 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 4 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Driftskostnader	3 193	2 957	3 103	2 957
Administrationskostnader	1 424	1 004	1 424	1 004
	4 617	3 961	4 617	3 961

Not 5 Avskrivningar m.m. på materiella och anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Driftskostnader	59	60	59	60
	59	60	59	60

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntor	28	21	28	18
Koncernräntor	0	0	1 275	832
	28	21	1 275	1 150

Not 7 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Koncernbidrag	0	0	800	300
	0	0	800	300

Not 8 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	-425	0	0	0
Övrig värdeförändring	58 070	19 895	0	0
Periodens värdeförändring	57 645	19 895	0	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	70 259	25 735	232	39
Skatt enligt gällande skattesats 22%	15 457	5 662	51	9
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	6	2	6	2
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	-2	0	-1
Nyemission	0	0	0	0
Övrigt	1	-23	0	0
Redovisad skatt	15 464	5 639	57	10
Varav uppskjuten skatt fastighet	14 350	5 093	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 087	546	57	10
Varav uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	0	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	-15 438	-5 639	-57	-10
Redovisad skatt på årets resultat	-26	0	0	0

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	656 203	523 207	0	0
Investeringar	74 379	113 101	0	0
varav aktiverade räntekostnader	1 060	2 304	0	0
Försäljning	-425	0	0	0
Orealiserad värdeförändring	58 070	19 895	0	0
Utgående redovisat värde	788 227	656 203	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	549	250	549	250
Inköp	0	299	0	299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549	549	549	549
Ingående avskrivningar	-310	-250	-310	-250
Försäljningar/utrangeringar	-59	-60	-59	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369	-310	-369	-310
Utgående redovisat värde	180	239	180	239

Not 12 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget			2017-12-31	2016-12-31
Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapitalandel %		
Terrester AB	Göteborg	1 000		
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			91 415	87 598
Företagets redovisade resultat			3 817	1 873
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

För upplysning om indirekt ägda dotterbolag hänvisas till årsredovisningen för Terrester AB.

Not 13 Kortfristiga värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	1 046	1 046	1 046	1 046
Verkligt värde	-360	-392	-360	-392
Marknadsvärde	686	654	686	654

Not 14 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE	
Aktiekapital:	136 950 660
Antal aktier:	6 847 533
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 822 533

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

Not 15 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	247	1 230	247	304
Uppskjuten skatt fastigheter	9	0	0	0
	256	1 230	247	304
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	61 978	47 471	0	0
Uppskjuten skatt underskott	-43	0	0	0
	61 935	47 471	0	0

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och då uppstår en uppskjuten skatteskuld som bokas upp i balansräkning.

Not 16 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	31 839	14 929	1 553	1 795
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	26 039	79 200	0	0
mellan 2 till 5 år	18 880	12 800	0	0
senare än 5 år	193 087	128 546	0	0
	269 845	235 475	0	0

Not 17 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 21 319 TSEK av byggkreditiv.

Not 18 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	120 000	76 000	0	0

Förfallotidpunkterna infaller när fastigheterna färdigställs, Signalflyget 2 i december 2018.
Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,29%.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda intäkter	8 720	5 644	20	4
Upplupna intäkter	374	319	150	80
Aktielån	202	226	202	226
Upplupna räntekostnader	12	11	0	0
Upplupna löner och sociala kostnader	747	547	747	547
	10 055	6 747	1 119	857

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	361 493	245 365	0	0
Lager av värdepapper	471	493	471	493
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	222 959	205 531
Summa ställda säkerheter	361 964	245 858	223 430	206 024

Not 21 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 183 (177) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 79 051 (52 264) TSEK. Gentemot dotterdotterbolaget har bolaget en fordran om 135 (177) TSEK.

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

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 1 859 (1 547) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 532 (634) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalyra från moderbolaget Tipp Fastighets AB som uppgick till 0 (34) TSEK. Amhult 2 har kostnader för lokalyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 186 (155) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 727 (802) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 75 (73) TSEK. Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Extern försäljning	27 860	16 888	1 591	1 712	251	439				
Intern försäljning	186	155	2 226	2 018			-2 412	-2 173	29 702	19 039
Total omsättning	28 046	17 043	3 817	3 730	251	439	-2 412	-2 173	29 702	19 039
Driftskostnader	-6 794	-5 373	-3 230	-2 972	-148	-413	186	155	-9 986	-8 758
Administrationskostnader	-2 931	-2 990		0		0	2 226	2 018	-705	-972
Försäljningskostnader	-10	-38		0		0			-10	-38
Resultat	18 311	8 642	587	758	103	26	0	0	19 001	9 271
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									142	130
Försäljningskostnader									-125	-87
Centraladministration									-2 553	-1 939
Finansnetto									-3 851	-1 535
Värdeförändring									57 645	19 895
Aktuell skatt									-26	0
Uppskjuten skatt									-15 438	-5 639
Periodens resultat									-54 795	20 096

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fastigheter	434 909	367 739	0	0	0	0	434 909	367 739
Kundfordringar	941	1 612	402	366	0	0	1 343	1 978
Omsättningstillgångar	0	0	0	0	686	654	686	654
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga tillgångar							436	1 469
Övriga omsättningstillgångar							4 991	4 761
Kassa och bank							49 855	76 844
Värdering fastigheter							280 629	215 775
Summa tillgångar							845 538	741 909
Leverantörsskulder	21 272	7 991	87	9	0	0	21 359	8 000
Långfristiga skulder	211 967	141 346	0	0	0	0	211 967	141 346
Ej räntebärande kortfr. skulder	35 880	85 653	3	0	0	0	35 883	85 653
Ofördelade poster								
Uppskjuten skatt							61 935	47 471
Eget kapital							513 758	458 963
Ej räntebärande kortfr. skulder							636	476
Summa eget kapital och skulder							845 538	741 909

Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar	60	60	60	60
Orealiserade kursvinster-/förluster	-32	-15	-32	-15
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	425	0	0	0
	453	45	28	45

Not 24 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	49 855	76 844	43 561	72 411
	49 855	76 844	43 561	72 411

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	66 367 061
Årets vinst	174 669
	66 541 730

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	66 541 730
	66 541 730

Not 26 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 5 mars 2018. Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter 2017-12-31.

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 8 mars 2018.



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 8 mars 2018.



BDO GÖTEBORG AB
Peter Ericsson

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 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-29 och 36-54 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 2017 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 2017 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-5 samt 30-35 i detta dokument.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp-lyser, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

forts REVISIONSBERÄTTELSE

- 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 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 2017 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. Den 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 ersättningsskyldighet 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 8 mars 2018.

BDO Göteborg AB



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor



Amhult 2

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

Post- & besöksadress Postflyget 7, 3 A, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35 / www.amhult2.se

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

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

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

FÖR YTTRELIGARE INFORMATION HÄNVISAS TILL: Eigil Jakobsen, styrelseordförande / eigil@amhult2.se / Tel 031-92 38 30
Annika Corneliussen, ekonomichef / annika@amhult2.se / Tel 031-92 38 33 / Maria Nord Loft, VD / maria@amhult2.se, / Tel 031-92 38 34