



ÅRSREDOVISNING 2013

Amhult 2

Innehållsförteckning

Välkommen till årsstämma	3
Året 2013	4
VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6
Fastighetsbestånd	8
Detaljplaneområdet	10
Amhult Centrum Etapp II	12
Möjligheter och risker	15
Styrelsen	26
Bolagsstyrning	27
Aktien	30
Ekonomisk översikt	33
FINANSIELLA RAPPORTER	
- koncernens rapport över totalresultat	34
- koncernens rapport över finansiell ställning	35
- ställda säkerheter koncernen	35
- koncernens rapport över kassaflöden	36
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	36
- moderbolagets resultaträkning	37
- moderbolagets balansräkning	38
- ställda säkerheter moderbolaget	38
- moderbolagets kassaflödesanalys	39
- förändring eget kapital, moderbolaget	39
- tilläggsupplysningar, koncernen	40
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	40
- underskrifter	49
Revisionsberättelse	50

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 6-49.

Välkommen till årsstämma

Amhult 2:s ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2013 (2013-01-01 – 2013-12-31) kommer att äga rum torsdagen den 10 april 2014 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhults Torg 7, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeteria).

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i aktiebok utställd av Euroclear Sweden AB per den 4 april, dels senast klockan 12.00 den 4 april anmäla sin avsikt att delta i årsstämma.

Anmälan kan göras på följande sätt:

Telefon: 031-92 38 35, Fax: 031-92 21 88

Post till: Amhult 2 AB (publ)
Flygledarevägen 3 A
423 37 Torslanda

E-post: cecilia@amhult2.se

Vid anmälan var god uppge namn, person/organisationsnummer, adress, telefon, aktieinnehav samt eventuella biträden. Sker deltagandet med stöd av fullmakt bör denna sändas in i samband med anmälan om deltagande i stämman. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att äga rätt att delta i stämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Tillfällig ägarregistrering bör göras i god tid före den 4 april 2014.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att ingen utdelning skall ske för bokslutsåret 2013.

Tidplan för ekonomisk information

2014-05-06 1:a kvartalsrapport (31 mars 2014)

2014-08-28 2:a kvartalsrapport (30 juni 2014)

2014-11-06 3:e kvartalsrapport (30 sept 2014)

2015-02-22 Bokslutskommuniké (2014)

Vägbeskrivning från Göteborg

Göteborg centrum E6 mot Oslo genom Tingstadstunneln. Direkt efter Tingstadstunneln mot Torslanda. Efter Volvo följ väg 155 mot Torslanda C. I rondell nr två, sväng vänster och 500 meter rakt fram. Entré i gavel Kulturhuset Vingen.

Med kommunala färdmedel buss RÖD EXPRESS Lilla Varholmen med avgång klockan 12.50 från Centralstationen läge K till hållplats Amhult. Ankomst ca 13.22.



Året 2013

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret 2013 till 6 050 TSEK (32 229).
- Resultat efter finansiella poster är -236 TSEK (3 597).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -74 TSEK (19 114).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till -0,01 SEK (4,11) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 986 903 (4 647 400) st.
- Substansvärde per aktie uppgår till 39,20 SEK (45,59).
- Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
- Fastighetsvärdet uppgick till 289 235 TSEK (226 000).

En kort beskrivning

Verksamhetsbeskrivning

Amhult 2 grundades i november 2004. Amhult 2 är ägare av ca 43 556 m² mark i Torslanda, Amhult Centrum. Detaljplanen för fastigheterna medger boende, handel och kontor.

Affärsidé

Amhult 2 skall projektera, bygga och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd.

Fastighetsbestånd

Amhult 207:1 Stridsflyget 2 543m², Amhult 206:1 Radarflyget 6 848m², Amhult 206:2 Radarflyget 4 996m², Amhult 208:1 Signalflyget 1 033m², Amhult 208:2 Signalflyget 3 888m², Amhult 205:1 Luftseglaren 3 245m², Amhult 108:3 2 287m², Stamfastigheten Amhult 108:2 Sjöflygplanet 9 212m², Amhult 108:1 Sjöflygplanet 9 504m². Delar av mark och befintliga lokaler på fastigheterna Amhult 108:2 samt Amhult 108:1 är utthyrd på korta avtal inför den kommande byggnationen.

Viktigaste kundsegmenten

Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; kommersiella lokaler och bostäder.

Vision

Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark kostnadseffektivt och genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet.

Decentraliserad och småskalig organisation

Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB, samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB och Alfa Bostad i Torslanda AB. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen. Koncernen har fyra medarbetare. Det skall i Amhult 2 råda ett "litet företags" klimat.

Kunder

Bolagets kunder är idag främst näringsidkare inom handel som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler i etapp II i avvaktan på antagen detaljplan och produktionsstart.

VD har ordet

Bästa aktieägare, kund och medarbetare.

2013 var ett händelserikt år i bolagets historia där produktion av Brf Flygledaren inleddes och när vi lade december månad till handlingarna var 50% av bostadsrätterna i kvarteret sålda. Andra viktiga milstolpar under året har varit projekteringen av hus P och O med kommersiell inriktning och arbetet med utveckling av fastigheten LM för bostäder.

Amhult 2:s mognad har också återspeglats i bolagets kursutveckling vilken under året har ökat med ca 19%. Vi ser detta som ett kvitto på det förtroende som nu finns hos aktieägarna för projektet.

När Amhult 2 äger arbetsprocessen kan vi i den takt vi bedömer som möjlig och ekonomiskt ansvarsfullt driva byggnationen av respektive kvarter mot genomförande och avslut.

En viktig del i detta var den under året den lyckade emissionen vilken övertecknades med 30% och tillförde bolaget strax över 30 miljoner kronor före emissionskostnader. Främst möjliggjorde emissionen en utbyggnad av området i något högre takt. En något långsammare utbyggnad med finansiering genom intäkter från försäljning av bostadsrätter är full möjlig, men minimerar även möjligheten till etablering av upplåtelseformen hyresrätt.

Emissionen gav styrelsen ytterligare redskap i finansieringen av utbyggnaden och ökade bolagets handlingsfrihet och minskade beroendet av finansiella institut.

Bolaget gynnas också av att det i dess handlingsplaner finns en spänst med ett flertal strategier.

Det är oerhört viktigt att höja blicken och ta till vara de möjligheter som finns långsiktigt istället för att fastna i detaljer. Viktigt är också det flexibla sinnelaget där man utnyttjar varje konjunkturs förutsättningar och enskilda möjligheter.

För 2014 är vår bedömning att året som kommer påminner om 2013 och där bostadsmarknaden bedöms som stabil men trög. Stor efterfrågan ser vi på upplåtelseformen hyresrätter.

Även om vi nu vill se konkreta resultat; befintliga fastigheter med boende och kommersiella lokaler och gärna lägga foten på gaspedalen så handlar 2014 i slutändan om att fortsatt bygga ett stabilt och solitt bolag. Det möjliggörs av våra medarbetares kompetens och engagemang i den dagliga omsorgen om stort och smått. Till dem ett stort tack.

Maria Nord Johannesson
VD

Förvaltningsberättelse

Bakgrund

Amhult 2 grundades i november 2004. Ursprunget till Amhult 2 ligger i Tipp Fastighets AB. Tipp Fastighets AB inriktade sig ursprungligen på åkeriverksamhet 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 har produktionen av Brf Luftseglaren inletts och projektering av kvarter P samt O påbörjats. Under året har bolaget även genomfört en emission uppgående till ca 26 miljoner kronor som övertecknades med 30 procent.

Affärsidé

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

Vision

Att i första hand inom en femårsperiod 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. Affärsområdet kommersiella lokaler skall stå för cirka 70% av bolagets verksamhet och bostäder för cirka 30% av företagets verksamhet.

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 fyra medarbetare.

Dotterbolag

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

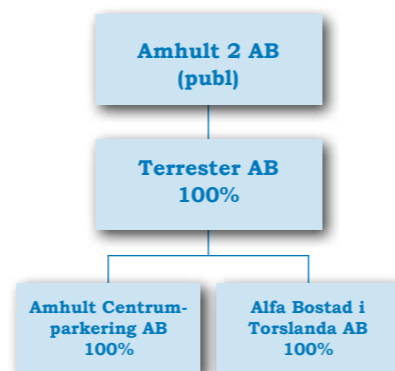
De två dotterbolagen, Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865, samt Alfa Bostad i Torslanda AB, organisationsnummer 556909-8642. Amhult Centrumparkerings tillgång består av 1 fastighet. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

Koncernen

Koncernen har fyra medarbetare.

Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865 och Alfa Bostad i Torslanda AB, organisationsnummer: 556909-8642.

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. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna. Närhet till kunden ger bolaget kunskap om kundens verksamhet och behov. Bolaget får även en god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden samt dess förändringar och affärsmöjligheter. 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 borge för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön. Vid projekteringen som bolaget utför, vilken beskriver nyproduktionen av etapp II, ställs höga krav gällande miljöhanteringen.

Vidare skall fastigheterna om möjligt produceras med individuell el-, vatten- och värmemätning för att optimera effektivast möjliga energitnyttjande 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.



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet ligger i dotterbolaget Terrester AB, förutom fastigheten Amhult 207:1 Stridsflyget som ligger i Terresters dotterbolag Amhult Centumparkering AB.

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på område som genomgått detaljplaneändring.

FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	AREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centumparkering 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 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 i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2013-12-31.

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 värdepunkten.

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 1 913 TSEK (1 787).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 875 TSEK (824).

Under perioden uppgick driftskostnaderna till 875 TSEK. I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna ökat något.

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

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 237 TSEK (598), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter.



Detaljplaneområdet

Amhult Centrum

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

I Torslanda bor idag närmare 25 000 personer, vars centrum är beläget i Amhult. Genom byggandet av etapp II av Amhult kommer det att byggas ytterligare cirka 500 bostäder i centrala Amhult. Amhult Centrum består av två delar. Etapp I består av Amhult Trädgårdsstaden, ICA Maxi och ett mindre köpcentra i dess anslutning. Etapp II som Amhult 2 AB avser att prospektera ligger i anslutning till tidigare köpcentra.

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 stora hamn, och Lindholmens Science Park, samt 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 befolknings-tillväxt.

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

Trängselskatt 2014

I januari 2013 infördes i Göteborg trängselskatt. Trängselskatt tas ut varje gång man åker bil genom en betalstation. Betalstationerna finns på 37 olika platser runt om i Göteborg. Amhult 2:s bedömning är att trängselskatten kommer att gynna handeln i den egna stadsdelen.

Detaljplanen

I det befintliga Amhult finns förutom bostadsområden med villor och bostadsrätter, ett köpcentra med Maxi-butik och andra dagligvaru-butiker, kyrka och kulturhus. I de översiktsplaner och detaljplaner som arbetats fram och ställts ut för Amhult, etapp II, föredras planer som etablerar en "blandstad". Det är en inspirerande vision där spännande, täta och hållbara miljöer beskrivs i en arkitektur för att skapa möten mellan människor.

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".

Blandstad

Blandstad är en återgång till en stadstyp med kvartersformer som innehåller tydliga gränser mellan offentligt och privat. Miljön ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, ofta med både skyddande bostadsgårdar och utemiljöer till kontor och andra verksamheter där det går att göra välutformade offentliga rum.

En fullödig blandstad ska ha en finkornig mix av olika funktioner i dess stadsmiljöer, kvarter och byggnader. Bostäder i olika upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, kultur och nöjen skall ligga nära varandra. Miljön framkallar en känsla av trygghet och hemkänsla, bidrar till att minska bilberoendet och skapar intressanta mötesplatser för boende och besökare.

Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur. Synen på "på de nya moderna blandstäderna" grundar sig i förhoppningen om att skapa stadsdelar

som kan bli fysiskt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara på lång sikt.

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 antagen detaljplan och produktionsstart.



Amhult Centrum etapp II

Bygget av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terraster AB samt Amhult Centrumparkering AB äger utgör cirka 44 000 m², vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna består idag främst av industrilokaler och lager.

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.

Amhult 2 erhöll istället delar av kommunens fastigheter som ska utgöra kvartersmark. Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförordningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken. Förrättningarna ägde laga kraft i juli 2012.

Kvarter K - Bostadsrätter

Under våren 2013 påbörjades byggandet av kvarter K, Amhult 205:1 Luftseglaren. Projekteringsarbetet för fastigheten pågick under senare delen av 2012 med upphandling av byggnationen och samordning med övriga entreprenörer i området. Till huvudentreprenör utsågs efter upphandling Wäst-Bygg, vilket innebär att de har ansvaret för byggnationen.

Kvarteret består av 52 bostadsrätter med planerad inflyttning sommaren 2014. Av beståndet var cirka 50 procent av bostadsrätter sålda i december 2013. Ansvarig mäklare är Svensk Fastighetsförmedling i Torslanda.

Kvarteret omfattar en total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen, bruttoarea, om 5 200 m², varav 5 000 m² utgör bostadsyta, och resterande 200 m² handel.



ANNONS Kvarter K - Luftseglaren

Kvarter O - Parkering

I anslutning till bussterminalen uppförs kvarter O som ska inrymma framförallt parkeringsplatser. Total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen är 7 000 m², varav 6 100 m² utgör parkering, och 900 m² kontor och handel. Byggstart beräknas till tidigast 2014.

Kvarter P - Handel

Kvarter P som omfattar en total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 11 300 m² utgörs av kontorsyta om 6 800 m², och övrig handel inklusive en livsmedelshall om 4 500 m². Dessa ytor är till stora delar tingade av olika näringsidkare som vill ha tillgång till dem så fort som möjligt. Beräknad byggstart preliminärt 2014.

Kvarter Q och R - Parkering

I kvarter Q och R som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 13 000 m² kommer ytterligare parkeringsdäck att 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. Byggstart beräknas till preliminärt våren 2015.

Kvarter U - Kontor

Kvarteret som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för livsmedel och övrig handel. Byggstart beräknas till preliminärt 2015.

Kvarter L och M - Bostäder

Kvarteren L och M som vetter mot busstorget kommer att inrymma en stor del bostäder, kontor och handelslokaler. Medgiven bruttoarea enligt

detaljplanen är totalt för kvarteret 5 000 m², varav 4 600 m² bostäder. Här finns även möjlighet till 400 m² handel. Huruvida dessa bostäder kommer att vara hyreslägenheter eller kommer att säljas ut som bostadsrätter är inte fastställt, utan är till viss del avhängigt finansieringsmöjligheterna.

Styrelsen eftersträvar att ha en så stor del hyreslägenheter för att även framöver äga och förvalta fastigheterna. Byggstart tidigast 2014.



Möjligheter och risker

Allmänt

Den svenska konjunkturen är på väg att förbättras och indikatorer pekar på att optimismen har återvänt i Sverige. Företag och hushålls förtroende har stärkts, samtidigt som arbetslösheten långsamt minskar.

Svensk ekonomi hålls dock tillbaka av den långsamma återhämtningen i euroområdet. Glädjande är att USA ser ut att stå på allt stabilare grund med en upphämtning av fastighetsmarknaden och en ökad konsumtion.

Finanspolitiken blir mindre åtstramande i flertalet OECD-länder under 2014 än vad den har varit 2012 och 2013. Det låga resursutnyttjandet i världsekonomin håller nere inflationen och centralbankerna behåller de extremt låga styrräntorna. Under 2014 kommer dock normaliseringen av penningpolitiken påbörjas ibland annat i USA. KI bedömer att lågkonjunkturen kommer att ligga kvar de närmaste åren i en mildare form. (Konjunkturinstitutet, december 2013).

BNP-tillväxt

Hushållens konsumtion, som beräknas ha ökat med knappt 2 procent 2013, bedöms växa snabbare 2014 med 2,4%. Bakgrunden är att både hushåll och företag visar tillförsikt om framtiden. Detta till följd av fortsatt låga räntor och stark ökning av real disponibel inkomst. Inkomstökningen förklaras till stor del av skattesänkningar och låg inflation som bidrar till att förstärka hushållens köpkraft.

Men det som framför allt driver på uppgången i BNP tillväxten 2014 är att både investeringar och export vänder upp när efterfrågan från omvärlden tar fart. Investeringarna påverkas också av att bostadsbyggandet ökar.

Arbetsmarknaden

Trenden för arbetslösheten är långsamt sjunkande men arbetslösheten är hög. Under 2014 beräknas 7,8% vara arbetslösa för att 2015 sjunka till knappt 7% (Riksbanken, december 2013).

När efterfrågan 2014 ökar utnyttjar företagen till en början befintlig personal effektivare. Men allt eftersom företagets personalstyrka inte räcker till kommer företagen att nyanställa fler. Sysselsättningen fortsätter därmed att stiga. När arbetskraften dessutom av främst demografiska skäl växer långsammare faller arbetslösheten snabbare ner mot den bedömda jämviktsarbetslösheten på ca 6,5 procent. Det dröjer dock till andra halvåret 2017 innan arbetsmarknaden är i konjunkturell balans (Konjunkturinstitutet, december 2013).

Inflation

Riksbankens inflationsmål är definierat som att inflationen, mätt som förändringen i KPI (konsumentprisindex) skall vara 2 %. Ett av hösten 2013:s utropstecken har varit de låga inflationstalen där prognosen för KPIF-inflationen är nedreviderad till 0,8 respektive 1,0 procent under 2013 och 2014 och i slutet av 2015 till 1,6 procent.

Ränteläget

Riksbanken sänkte i december 2013 reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75%. Den svaga utvecklingen och låga inflationen innebär en expansiv penningpolitik där ekonomin stimuleras av åtgärden.

Riksbankens bedömning är att först i början av 2015 väntas reporäntan långsamt höjas när inflationen stiger och återhämtningen i konjunkturen tar fart, för att 2016 närma sig 2,6%. Riskerna med hushållens höga skuldsättning kvarstår men den låga inflationen motiverar att räntan sänks.

Räntan har under de senaste åren varit låg. I det korta perspektivet finns tendenser om fortsatt låga räntor, men i ett längre perspektiv kommer räntan att successivt höjas vilket kommer innebära högre räntekostnader för Bolaget.

Utsikter

Skattesänkningar och låg inflation bidrar till att förstärka hushållens köpkraft om än långsamt. BNP-tillväxten stöds av att både investeringar och export vänder upp när efterfrågan från omvärlden tar fart. Investeringarna påverkas också av att bostadsbyggandet långsamt ökar efter ett svagt 2013.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är en spegling av den övriga ekonomin och påverkas av faktorer som sysselsättning, demografisk utveckling och konsumtion, realräntan, tillgång till krediter och riskbenägenhet.

Kvarter N

Även kvarter N vetter mot busstorget. Kvarteret som omfattar om medgiven bruttoarea enligt detaljplanen 4 300 m² planeras i första hand för bostäder, samt en mindre del för handel. Byggstart tidigast preliminärt sommaren 2015.

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. Byggstart tidigast preliminärt sommaren 2016.

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. Byggstart tidigast preliminärt sommaren 2017.

Kvarter J – Bostäder

Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m². Byggstart tidigast preliminärt 2017.

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. Byggstart tidigast preliminärt år 2018.



För att få en helhetsbild av den framtida utvecklingen på fastighetsmarknaden är det därför viktigt att ha en fullständig bild av den makroekonomiska utvecklingen. Även om fastighetsmarknaden har varit påverkad av statsskuldskriser och en oro i omvärlden med där följande avmattning i världsefterfrågan och med låg tillväxt som följd har svensk fastighetsmarknad i stora delar varit motståndskraftig. Pris- och hyresnivåer i flera delmarknader har bibehållits och i storstadsregionerna i segmenten bostäder och samhällsfastigheter har utvecklingen varit som starkast. I storstadsregionerna syns tecken på en ökad riskaptit där investerarna går utanför centrumkärnan om objektet är det rätta (NAI Svefa).

Ett utvecklingsspår som svensk fastighetsmarknad idag följer är att flera städer genomgår stora förändringar genom förtätning och utveckling av stadskärnan med där tillhörande satsningar på centrala infrastrukturprojekt

Flera städer står inför centrala infrastrukturprojekt i syfte att bygga bort barriärer och skapa byggrätter för bostäder och blandstad. Industriområden, hamnområden och trafikområden, ofta belägna i vad som utgör bästa läge i respektive delmarknad med vattennära eller stationsnära lägen, konverteras för bostäder och verksamheter. Att gräva ner trafik under mark står högt på önskelistan för flera kommuner men kräver kapitalinsatser som idag fullt ut inte finns att tillgå. Det öppnar upp för alternativa finansieringslösningar för transportinfrastruktur och för närvarande förs en debatt om möjligheten till intåg av nya aktörer och ägare av svenska transportinfrastrukturfastigheter.

Städernas förändringsarbete

Investeringsviljan i fastighetsutvecklingsprojekt i de svenska storstäder och tillväxtorterna bedöms vara stor och arbete med tillskapande av nya centrala byggrätter i bästa läge pågår i flera städer.

Att rita om en stad är en långsam process med flera intressenter och av stor vikt för att möta kraven från en växande befolkning och en framgångsfaktor för stadens fortsatta utveckling och attraktionskraft.

Efterfrågan på bostadsdominerade hyreshus är ostridigt stor i Stockholm, Göteborg och Malmö. De ekonomiska drivkrafterna att förvärva mark och betalningsviljan går hand i hand med det förväntade värdet på marken när den är bebyggd. Med en efterfrågan som överstiger utbudet finns idag goda marknadsförutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i många kommuner.

I detta pussel har kommunerna en central position och ansvar för utvecklingen av bostadsbyggandet. Dels som stor markägare och dels som anvisare av mark, därefter som beslutsfattare för plan- och byggfrågor, och slutligen som ansvariga för kommunal infrastruktur och service. I de fall stadsutvecklingen är beroende av infrastruktursatsningar blir ofta tidshorisonterna ytterligare utsträckta och möjligheterna till finansiering en svårbedömd faktor.

Här vilar ett ansvar på kommunen men också möjligheter att i samarbete med fastighetsbolag genom framsynt markstrategi och ett aktivt arbete med kommunens markinnehav skapa förutsättningar och möjligheter för ett ökat bostadsbyggande.

Komplikationer i relationen är att kommunen i denna roll har ett flertal aktörer att tillgå i samarbetet ställt i relation till att de privata aktörerna inte har någon ytterligare part att anlita om de har synpunkter på det arbete kommunens handläggare utför eller om tidshorisonterna utsträcks i orimlighet, vilket i slutändan skapar osäkerhet kring finansieringsmöjligheterna av projektet.

I våra detaljplaner måste vi också se en konkret genomförbar realitet med spänst och flexibilitet under hela genomförandetiden, särskilt om de är större utvecklingsprojekt som skall leva under flera år och möte med differentierade konjunkturscykler och dess skiftande möjligheter.

Utveckling 2014

Regional tillväxt

VästSverige har goda möjligheter att kunna bli en region som kan konkurrera globalt. Den samfälliga åsikten som framförs är att detta kräver investeringar för att enkelt, lätt och hållbart kunna nå varandra i en väl fungerande infrastruktur både regionalt och globalt.

Argumenten är att den ekonomiska utvecklingen finns där många människor kan mötas. Fler innevånare innebär större variation och fler idéer tillräcklig för att skapa en utvecklingsvåg. Små regioner har svårare att utvecklas och globalt är VästSverige en liten region. Urbanisering är storstadsområden som växer och drar till sig human-kapital. För att VästSverige skall kunna växa krävs att Göteborg med omnejd växer och fungerar som primus motor.

En viktig förutsättning för tillväxt är här möjligheter till jobb och utbildning. Vidare är det nödvändigt att företag och forskning får tillgång till rätt kompetens. En utbyggd infrastruktur så att människor och material snabbt och effektivt kan ta sig runt i regionen är avgörande. En infrastruktur som möjliggör en fungerande vardag och minimerar spiltid för resor. Detta gynnar ortens lokala näringsliv och är en viktig pusselbit i att kunna erbjuda attraktiva livsmiljöer för den växande befolkningen. Det bidrar till en befolkningstillväxt, som ger ökad köpkraft och underlag för ett växande och välmående näringsliv. I förlängningen är detta en styrka i den lokala fastighetsmarknaden för såväl bostäder som lokaler.

För närvarande pågår ett flertal infrastrukturprojekt i Storgöteborg. Det Västsvenska paketet är en rad infrastruktursatsningar på kollektivtrafik, järnvägar och vägar. I det Västsvenska paketet ingår utbyggnaden av väg 155 till Torslanda. Vägen är starkt trafikerad, i genomsnitt passerar 30 000 fordon per dygn. Målet är att öka andelen kollektivtrafikresor, och längst hela väg 155 ska det i framtiden finnas busskörfält som ökar tillförlitlighet och framkomlighet för bussarna.

Den kommersiella fastighetsmarknaden Göteborg

Den globala återhämtningen som sker, om än långsamt, innebär att särskilt USA har återhämtat sig betydligt både på bostadsmarknaden och i en starkare privatkonsumtion. Utvecklingen är inte lika gynnsam i BRICS länderna (Brasilien, Ryssland, Indien, Kina och Sydafrika).

Under kriser med volatil eller vikande aktiemarknad har det egna kapitalet ofta sökt sig till alternativa placeringar som direktinvesteringar i fastigheter. Framst har det gällt bostadsfastigheter och välbelägna kommersiella objekt med kvalitets hyresgäster och säkra kassaflöden.

Under särskilt senare delen av 2013 har det varit en hög aktivitet på transaktionsmarknaden där marknaden liksom 2012 fokuserar på högavkastande fastigheter. De svenska institutionerna och fastighetsbolagen dominerar marknaden och främst anføres bättre finansieringsmöjligheter och stigande optimism som orsaker till skiftet mot högavkastande segment.

De svenska bankerna har levererat goda resultat och bedöms som mindre riskfyllda än många av sina internationella syskon på finansmarknaden. Detta har skapat möjligheter för fastighetsinvesteringarna att utverka goda krediter.

Newsec bedömer att under 2014 är fastigheter utanför bästa läge attraktiva uppköpskandidater, då en ökad riskvilja finns hos investerarna då de nu har bättre tillgång till finansiering och en lägre vakansrisk tar ut de möjliga effekterna av eventuellt högre räntor.



Bostadsfastigheter

Allmänt

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 äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden i Torslanda är främst HSB, JM och Riksbbyggen. PEAB har startat försäljning av projekt Brf Lufthamnen i Amhult Centrum, och planerar även för ytterligare hyresrätter samt bostadsrätter i området. Därefter följer mindre byggtreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. Ingen aktör kan anses som klart marknadsledande.

Efterfrågan på nya bostäder och lokaler påverkas främst av ekonomisk utveckling i Göteborg, de nya bostädernas läge, attraktionskraft, konsumenternas köpkraft, ränteläge samt prisbild. Den absolut viktigaste faktorn i storstadsregionerna är sysselsättning, ränteläge och möjligheterna till bolån (Mäklarsamfundet).

Bostadsrätter

Under 2013 har bostadsrättspriserna i riket gått upp med 11 procent och villapriserna med 5 procent. Snittpriset för en bostadsrätt i centrala Göteborg var 2013 ca 42 542:-/m² en ökning på helåret med 9 %, och för StorGöteborg 28 502:-/m² en ökning på helåret med 10%. (Svensk Mäklarstatistik).

Fastighetspriserna och priserna på bostadsrätter har hållit sig stabila under året med en ökande prisbild. Under årets tre sista månader kan man dock se en tendens till avmattning.

En ytterligare faktor att ta hänsyn till är diskussionen kring hushållens höga skuldsättning. Enligt Riksbanken kommer skulderna i förhållande till den disponibla inkomsten att öka. Hushållens höga skuldsättning är del i att Finansinspektionen har annonserat att bolånetaket skall sänkas ytterligare och att kontantkravet skall skärpas till 25%. Dessutom har ideén om amorteringsplaner lanserats och om dessa inte efterlevs kan amorteringar bli tvingande. Oaktat detta resonemang är det för den enskilda köparen naturligtvis viktigt med ränteläge och storleken på bolånetak. Trots detta har de som flyttar argument för sin flytt och för andragångsköparen blir effekten för den enskilde ofta ett mindre spel oavsett prisnivå, räntetak och amorteringskrav.

Att ta hänsyn till i bedömningen har vi också regeringens utredning "Överskuldssättning i kreditsamhället" som visar på en generell skuldnivå om en total skuld på högst 708 895 kronor hos 75 procent av alla vuxna med lån. Med "total skuld" avses då inte bara bolån utan även studielån samt bankernas vanliga konsumtionslån till exempel för bilköp. Resultatet visar att 190 000 vuxna i Sverige har lånat mer än 1,8 miljoner men att närmare hälften av de 190 000 högbelånade tillhör den tiondel av befolkningen som är höginkomsttagare och högutbildade. Mest skuldsatta är svenskar i åldrarna 25–50 år, med en topp för åldrarna 35–44 år.

Regeringens utredning med utredare Anna Hedborg har i debatten om svenskarnas skuldsättning reflekterat över att mycket utgår från ett Stockholmsperspektiv där bostadsmarknaden är het och den nya statistiken visar att av alla stora bolån, definierade som över 900 000 kronor per person, går 44 procent till Stockholmsregionen, där 22 procent av landets befolkning bor där.

"Stockholmshushållet, som i genomsnitt tjänar mer än hushållet i övriga Sverige, köper dyrare bostäder i förhållande till sin inkomst, men tar en mindre andel bolån i förhållande till bostadens värde. I genomsnitt förefaller de med de största bostadslånen också ha den största bufferten vid prisfall på bostaden. Stockholm avviker alltså starkt från den vanliga skuldnivån i Sverige.

Förstagångsköparna har däremot svårare att etablera sin boendekarriär i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Hyresrätter

Situationen avseende hyresbostäder är oförändrat mycket stark. Det gäller i synnerhet i storstäderna där vakanserna är obefintliga.

Boverket publicerade i november 2013 en rapport som visar att utifrån en samhällsekonomisk analysmodell saknas 40 000 lägenheter i Sverige på grund utav bruksvärdes systemet, huvudsakligen i Göteborg och Stockholm. Bruksvärdesystemet med centralt förhandlade hyror innebär en prisreglering på några av de mest attraktiva delarna på den svenska bostadsmarknaden, bland dem Stockholm och Göteborg. Enligt Boverkets rapport skulle hyressättningen innebära i Göteborg 25% högre hyror och i Stockholm 68% och i Malmö 7% högre hyror.

Den centrala slutsatsen i rapporten är att centrala hyresrätter med konstlat låg marknadshyra innebär att den som en gång tillförsäkrats sig ett hyreskontrakt håller fast i detta.

Få släpper ett förstahandskontrakt om de väl har ett sådant. Lägenheterna kan periodvis stå tomma och människor låter bli att flytta till mindre bostäder då det är billigt att bo kvar. Vid exempelvis arbete utomlands –hyrs lägenheten ut i andra hand likaså om man blir sambo, eller får ändrade behov. Denna inlåsningsseffekt består i skillnaden mellan de hyror som de facto tillämpas och de hyror som skulle gälla om marknaden fick avgöra. Kommunala fastighetsbolags hyror bör inte vara normerande utan bruksvärdet skall utgå också ifrån jämförbart privat bestånd. En friare hyresättning skulle innebära större rörlighet.

De låga hyror innebär således att rörligheten på bostadsmarknaden minskar och eftersom det finns ett stort antal gamla hyresrätter med låg hyra är det riskabelt att bygga nya hyresrätter med marknadshyror. Nybyggen med höga hyror kan bli de första att överges om bostadsbristen vänder. Ett intressant fynd är alltså att låga hyror i attraktiva bostäder håller nere bostadsbyggandet trots att det är möjligt att ta ut betydligt högre hyror för nybyggen.

Många i de grupper för vilka bostadsbristen är störst, som generationen födda på 90-talet och yngre barnfamiljer, har idag inte råd med de bostäder som byggs, samtidigt som den stora gruppen 40-talistgenerationen väljer att stanna kvar i sina bostäder eftersom det är betydligt billigare än att flytta till nyproduktion.

Hyresrätten är ett alternativ som i stor utsträckning saknas i Torslanda och som kommer att gynna den sociala rörligheten inom området och bidra till ytterligare kvaliteter i etapp II. Hämmande för denna utveckling är kostsamma detaljplanprocesser, bruksvärdesystemet och dyra markpriser.



Kostnadskontroll avgörande vid nyproduktion

Nyproduktion skall inte behöva vara lika med dyrt. Kostnadskontrollen innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Entreprenör och beställare måste gemensamt söka olika lösningar i ett samarbete för att skapa kostnadseffektiva lösningar, till exempel att öka det industriella byggande och att utveckla typhusbyggandet. Det är också mycket viktigt att säkerställa att projektering och produktion sker enligt plan och att kapa samtliga mellanled. Det senaste årets allt lägre byggande har gjort att konkurrensen mellan byggföretagen har ökat allt mer om att få de byggprojekt som erbjuds på marknaden. Det vilket har lett till lägre byggkostnader. En tendens som kan komma att brytas vid ett ökat byggande om samhällsekonomin vänder uppåt.

Under byggnationsperioden kan undermålig planering leda till försening, ökade kostnader och otillräcklig kund Anpassning.

En ytterligare parameter är att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på färre kvadrat, med färre möjligheter till parkering och med individuell energimätning. Amhult 2 arbetar fokuserat med att få yteffektiva planlösningar på bostäderna där kostnadsfokus inte skall påverka den goda arkitekturen. Där det primära är en stramt hållen byggprocess och att husen byggs rätt från början.

Individuell energimätning

Av vikt är att producera energieffektiva hus med möjligheter till individuell energimätning. Hyresgästen skall kunna påverka sina driftskostnader genom att t.ex. reglera sin vatten-, och elförbrukning.

Hur den som bor i en fastighet använder energi är av stor betydelse för hela fastighetens energianvändning. Genom att mäta och debitera energianvändningen individuellt kan den enskilda hyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren ges incitament att hushålla med till exempel varmvatten.

Amhult 2:s rambeskrivningar stipulerar att kommande bostadsrätter i Amhult produceras yteffektivt och med väl hållen standard och utan det produktionskrävande och kostsamma tillvalsmomentet bort.

Kommersiella hyresfastigheter

Balder, Diligentia, Eklandia (Castellum), Lundbergs, Vasakronan och Wallenstam är stora ägare på den kommersiella marknaden i Göteborg.

Förutom kommunen är Akademiska hus, Chalmersfastigheter, Vasakronan och Västfastigheter stora ägare av specialfastigheter. Ett av kommunens mer aktiva förvaltningsbolag är Higabgruppen, vilka äger en betydande andel av stadens offentliga byggnader (NAI Svefa).

I Torslanda är många fastighetsägare privata företagare vilka äger de fastigheter där bolagets verksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. "gamla ankomsthallen" inom detaljplanelområdet Amhult Centrum, etapp II. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder.

Handelsområdet

Amhult Centrum

För att skapa handelsområdet Amhult Centrum, etapp II med bärkraft väl rustad för framtiden finns några grepp som betecknas som avgörande för områdets framgång såsom en stark identitet och tydlighet. Viktigt är att handelsplatsen fungerar väl, har god parkering och en stark hyresgästmix (Jones Lang Lasse). Det är viktigt att kundflödet maximeras i tydliga gångstråk där kunderna lätt kan passera genom byggnaderna och där man minimerar B- och C lägen.

Handelsplatserna behöver också tydlig information och tydlig varumärkesplacering. Svenska handelsplatser är mogna och domineras av ett relativt litet antal kända kedjor. Detta särskilt i avseendet kläder, möbler och livsmedel.

Amhult Centrum, etapp II är en del av ett större utvecklingsprojekt och med mer karaktär av stadsförnyelse med bostäder, kultur och kommersiell handel som en integrerad del. Det ger positiva effekter för de boende och besökare samtidigt som det stärker marknadsplatsen och skapar en attraktiv stadsmiljö. Amhult Centrum kommer att kunna erbjuda mångfald, konkurrens och en god handels- och servicestruktur.

Upphandling entreprenad

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och hyresgäst Anpassning skall samordnas med byggnationen. Bolaget skall tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med blivande hyresgäster för att inte bygga "på spekulation". Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras.

Som hyresvärd bör bolaget beakta att hyreslagstiftningen alltid bedömer hyresgästen som den svagare parten och att flera bestämmelser är tvingande och ej kan avtalas bort till hyresgästens förmån. Riskerna kan i de flesta fall samordnas genom att hyreskontrakten samordnas med entreprenadkontrakten.

Ett annat sätt att möta denna risk är att i hyreskontrakten föreskriva en "flytande" tillträdesdag, förhandlingsmässigt kan dock sälja denna möjlighet göras helt öppen. För att minimera dessa risker i projektet Amhult Centrum, etapp II skall bolaget söka samordna sina avtalsförhandlingar med entreprenören respektive den blivande hyresgästen.

Finansiering

Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska 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 bostadsrätter i fastigheterna.

Genom den försäljning av bostadsrätter som nu sker i kvarter K kommer ett visst kapitalbehov för den kommande utbyggnaden att täckas. Försäljningen kommer dock inte att påverka Bolagets resultat och ställning förrän de är färdiga och levererade vilket sker under sommaren 2014. Styrelsen har dock 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.

Finansiering kommer under 2014 främst att ske med eget kapital samt med kreditupphandling.

Nyemission 2013

När byggnationen av Amhult Centrum etapp II har påbörjats har ett flertal av de kommande hyresgästerna i de kommersiella lokalerna visat intresse av att få tillgång till lokalerna tidigare än planerat. För att forcera byggnationen av de kommersiella lokalerna som till stora delar är förbokade av hyresgäster genomfördes under 2013 en nyemission. Styrelsen har som ambition att genom nyemissionen hålla fast vid strategin att inte ha en högre belåningsgrad än 60 procent.

Vid extra bolagsstämma den 27 juni 2013 gavs ett bemyndigande om att genomföra en eller flera nyemissioner om maximalt 2 000 000 aktier. Styrelsen tog sedan beslut den 22 augusti om villkoren för nyemission. När styrelsen summerade utfallet av emissionen konstaterades det att emissionen uppgående till ca 26 miljoner kronor övertäckades med 30 procent.

Erbjudandet omfattade högst 1.311.200 B-aktier till en teckningskurs om 20 kronor per aktie. Teckning gjordes till stora delar av befintliga aktieägare, men även en hel del nya investerare deltog i emissionen.

För att i möjligaste mån tillgodose att alla intressenter i emissionen skulle få tilldelning lyftes en investerare ur emissionen, med till vilken styrelsen med stöd av emissionsbemyndigandet från årsstämman den 27 juni 2013 beslutade att göra en riktad nyemission på motsvarande villkor.

Amhult 2 AB:s huvudägare Tipp Fastighets AB beslutade även att avstå delar av sitt teckningsåtagande till förmån för nya investerare i Bolaget. Genom dessa åtgärder kom alla tecknare erhålla den tilldelning som de tecknat i emissionen.



Kommande investeringar

Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II i under den kommande 5 års perioden. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation. Full utbyggt enligt detaljplanens bruttoarea i etapp II beräknas investering uppgå till cirka 1 000 miljoner kronor.

Nu beslutade investeringar rörande infrastruktur och byggnation av Kvarter K är en investering om cirka 135 miljoner kronor.

Övriga beslutade investeringar, Kvarter O och P, som är under upphandling kostnadsberäknas till drygt 200 miljoner kronor.

Genom emission 2013 har finansieringen för de närmaste två åren tryggats. Ytterligare kapitalanskaffning kan komma att genomföras i senare skede av utbyggnaden av området.

Tendenser

Det senaste årets allt lägre byggande har gjort att konkurrensen mellan byggföretagen har ökat allt mer om att få de byggprojekt som erbjuds på marknaden. Det vilket har lett till mer attraktiva byggkostnader. En tendens som kan komma att brytas vid ett ökat byggande om samhällsekonomin vänder uppåt.

Räntan har under de senaste åren varit låg. I det korta perspektivet finns tendenser om fortsatt låga räntor, men i ett längre perspektiv kommer räntan att successivt höjas vilket kommer innebära högre räntekostnader för Bolaget.

Ränteläget 2014 bedöms fortlöpande som stabilt och reporäntan väntas under året 2014 ligga kvar runt nivån 1-0,75 procent. Räntelnivåerna är en viktig faktor i projekteringsplaneringen och kommer noga bevakas.

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.

Amhult 2:s 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.

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 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 hyresbetalningar. 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 skrives. 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 601 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 endast har korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya kontrakten. Samtliga kontrakt 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 saknar långfristiga skulder. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 3,30%. 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 inga långfristiga låneskulder, endast kortfristiga leverantörsskulder samt påbörjat ett kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Brf Luftseglaren.

Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs den 14 juli 2014 och övergår till Brf Luftseglaren.

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 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 11 830 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

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

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

Möjligheter och risker i värden

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 289 mkr genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2013-12-31.

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 värde-tidpunkten.

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

En värdering innehåller alltid ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad. Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen.

Finansiell risk

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

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

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



Styrelsen



Eigil Jakobsen

Ordförande

Styrelseledamot sedan 2004.
VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.
Tidigare VD i Flying Enterprise AB.
Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 843 239 aktier.



Alf Lindqvist

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.
Utbildning: Jur.kand.
Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.
Aktieinnehav genom bolag: 130 350 aktier.



Anders Wengholm

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2009.
Utbildning: Civilekonom.
Styrelseordförande och huvudägare i Pelaro AB - koncernen.
Styrelseledamot Sparbanken Alingsås AB.
Eget innehav: 6 000 aktier genom närstående.



Maria Nord Johannesson

VD

Utbildning: Samhällsvetare.
Info-ansvarig i Flying Enterprise AB 1997-2000.
VD-assistent i Skyways Enterprise AB 2000-2002.
Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.
Eget innehav: 0 aktier

Peter Ericsson

Revisor

Auktoriserad revisor, delägare i BDO AB.

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. Framst 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 tre av årsstämman valda ledamöter; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, samt Anders Wengholm.

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 11 april 2013 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

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

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

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Amhult 2 AB (publ) har i enlighet med aktiebolagslagens föreskrifter och med beaktande av gällande bolagsordning, upprättat en arbetsordning för sitt arbete. Till arbetsordningen har fogats instruktioner till den verkställande direktören. Arbetsordningen har antagits av styrelsen den 11 april 2013 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 2013

Under räkenskapsåret hade styrelsen fem protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, emission 2013 samt fortlöpande ekonomisk spörsmål. Projektering och upphandling av kvarter O, parkeringshus samt kvarter P, dagligvaruhandel samt finansieringsstruktur av kvarter O samt P.

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, Anders Wengholm och Alf Lindqvist, har utgått med 67 TSEK vardera. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 305 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

Auktoriserad revisor Peter Ericsson på BDO Göteborg KB utför revision i Amhult 2. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret. Granskning av årsbokslut och årsredovisning görs under december-februari. I samband med halvårsrapporten görs även en översiktlig granskning.

Årsstämman 2014

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

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

Förslag från styrelsen inför årsstämman 2014

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 90% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen och Anders Wengholm. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.



Aktien

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 123 172 000 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 158 600 (4 647 400) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 133 600 (2 622 400) 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.

Emissioner

Den 22 augusti 2013 tog styrelsen i Amhult 2 AB (publ) beslut om att genomföra en företrädesemission med stöd av bemyndigandet från extra stämman den 27 juni 2013. Emissionen omfattade 1 311 200 aktier, och motsvarande 26 224 000 kronor före emissionskostnader.

Den 10 oktober 2013 fattade styrelsen beslut om en riktad nyemission med utnyttjande av det bemyndigande som lämnats av bolagsstämman den 27 juni 2013 om 200 000 aktier motsvarande 4 000 000 konor.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2013 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 908 stycken aktieägare.

Likviditetsgaranti

Amhult 2 utsåg den 17 december 2008 AktieInvest till likviditetsgarant för Amhult 2:s B-aktie. Styrelsens målsättning med likviditetsgaranti är en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare i handel med aktien.

Totalt har 558 900 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2013-01-01 – 2013-12-31 vilket motsvarar ca 19% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 2 961 903 st. I genomsnitt har ca 2 245 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 2 januari 2013, 22,76 kronor till 27 kronor den 30 december 2013. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 27 december 2013, motsvarar ett börsvärde på 134 646 381 kronor. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 15 april, 29,05 kronor och lägsta avslut noterades den 12 juni, 20,04 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2013-01-01 – 2013-12-31 har varit 24,78 kronor.

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 -0,01SEK (4,11) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 986 903 (4 647 400) st.

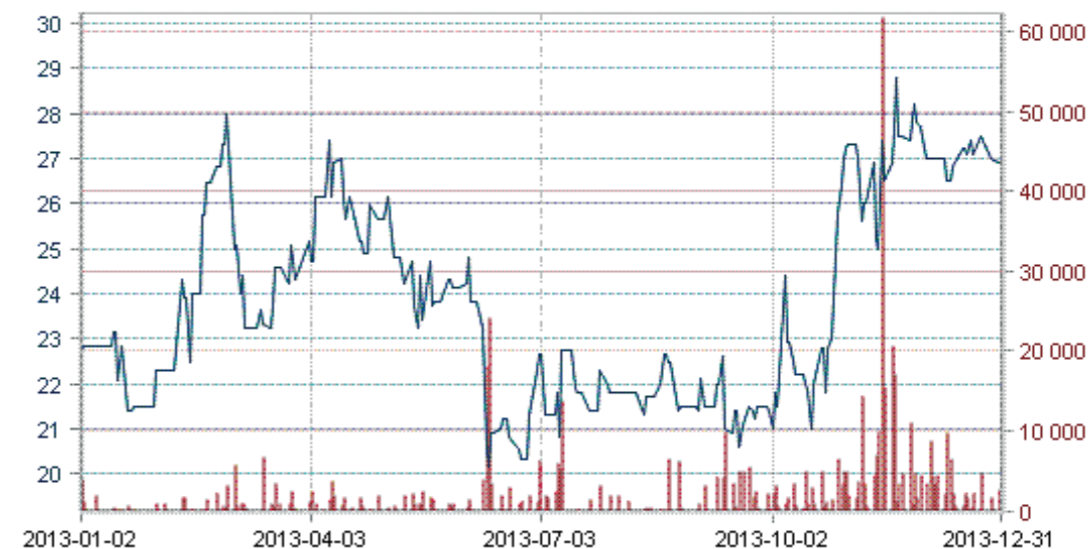
Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2013.

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

Graf med slutkurser (blå kurva) och volymer (röda staplar).



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

De tio största aktieägarna per 30 december 2013

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	85,83%
Mjölbackens Entreprenad Holding AB	516 800	2,12%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	353 971	1,45%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	232 030	0,95%
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	176 700	0,73%
Kap Farvel AB	130 350	0,54%
Transportkonsulten Förvaltnings AB	78 800	0,32%
Heger, Max	68 608	0,28%
Pelaro Billeasing Pensionsstif	55 000	0,23%
Olofsson, Sten	51 300	0,21%

Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 1 913 TSEK (1 787) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 65% (60%). Resultatet uppgick till 408 TSEK (560). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2013, vilket främst beror på högre driftskostnader.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 024 TSEK (1 127). Resultatet uppgick till -43 TSEK (-31). Det genomsnittliga resultatet är något sämre för räkenskapsåret 2013, vilket främst beror på lägre administrationsintäkter.

Intäkter värdepapper uppgick till 3 113 TSEK (29 315). Resultatet uppgick till 1 202 TSEK (1 366). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2013 vilket främst beror på ett mindre antal transaktioner och en mindre aktieportfölj.

Rörelseresultatet uppgår totalt till -473 TSEK (2 999).

Värdet förändring på fastigheter uppgick under året till 0 TSEK (15 831).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2013 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 289 000 TSEK (226 000).

Under året har det investerats för totalt 63 235 TSEK (31 590), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (TSEK)	6 050	32 229	39 154	28 441	4 701
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	-236	3 597	-2 668	2 617	3 217
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	-3,9%	11,2%	-6,8%	9,2%	68,4%
Balansomslutning (TSEK)	321 839	238 016	219 109	216 957	215 792
Soliditet (%)	75,0%	89,0%	88,0%	88,1%	87,7%
Avkastning på eget kapital (%)	-0,1%	1,6%	-1,4%	1,4%	2,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,0%	1,6%	-1,2%	1,2%	0,7%
Kassalikviditet (%)	49,1%	349,5%	525,5%	1 630,4%	1 564,7%
Substansvärde per aktie (SEK)	39,20	45,59	41,48	41,15	40,75
Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (TSEK)	4 515	30 698	37 875	25 573	1 969
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	626	2 301	-2 328	999	1 428
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	13,9	7,5%	-6,1%	3,9%	72,6%
Balansomslutning (TSEK)	151 062	120 699	119 121	121 755	121 021
Soliditet (%)	99,5%	99,5%	99,4%	98,7%	98,6%
Avkastning på eget kapital (%)	0,5%	1,9%	-1,9%	0,8%	1,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,2%	1,0%	-2,2%	0,8%	-0,4%
Kassalikviditet (%)	9666,9%	6 792,0%	1 907,3%	2 244,8%	2 944,6%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserad vinst	26 506 585
Årets vinst	625 248
	27 131 833

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	27 131 833
	27 131 833

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

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning		6 050	32 229
Kostnad för sålda varor		-4 226	-30 265
Bruttoresultat		1 824	1 964
Försäljningskostnader		-148	-95
Administrationskostnader		-2 149	-1 847
Övriga rörelseintäkter	1	0	2 977
Rörelseresultat	2,3,4,5	-2 297	1 035
		-473	2 999
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	351	693
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0
Övriga finansiella intäkter	7	0	0
Räntekostnader		-114	-95
		237	598
Resultat före värdeförändringar fastigheter		-236	3 597
Värdeförändringar fastigheter		0	15 831
Resultat före skatt		-236	19 428
Skatt på årets resultat	8	0	-237
Uppskjuten skatt	14	162	-77
Årets resultat		-74	19 114
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-74	19 114

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 986 903 st	4 647 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	-0,01	4,11

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	289 235	226 000
Inventarier, verktyg och installationer	10	96	146
		289 331	226 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	0	0
Uppskjuten skattefordran		123	4
Summa anläggningstillgångar		289 454	226 150
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	12	4 902	6 333
		4 902	6 333
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		601	891
Fordringar hos koncernföretag		188	149
Aktuell skattefordran		1 077	982
Övriga fordringar		3 248	585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160	146
		5 274	2 753
Kassa och bank		22 209	2 780
Summa omsättningstillgångar		32 385	11 866
SUMMA TILLGÅNGAR		321 839	238 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		123 172	92 948
Bundna reserver		0	0
		123 172	92 948
Fritt eget kapital			
Fria reserver		118 307	99 827
Balanserad vinst eller förlust		-	-
Årets resultat		-74	19 114
		118 233	118 941
Summa eget kapital		241 405	211 889
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	24 500	24 544
Summa avsättningar		24 500	24 544
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	42 770	0
Leverantörsskulder		11 830	348
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuell skatteskuld		0	0
Övriga skulder		72	191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 262	1 044
Summa kortfristiga skulder		55 934	1 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 839	238 016
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		129 973	20 240
Lager av värdepapper		2 870	4 689
Eventualförpliktelser		Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		132 843	24 929

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-473	2 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-518	-3 224
Erhållen ränta m.m.		344	692
Erlagd ränta		-135	-120
Betald inkomstskatt		-95	-142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-877	205
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		1 999	25 628
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		290	-373
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 688	-326
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		11 482	157
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		42 569	162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 075	25 453
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	9	-63 235	-31 590
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	4 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 235	-27 192
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		0	0
Nyemission		29 589	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 589	0
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 780	4 519
Likvida medel vid årets slut	19	22 209	2 780

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Omräkningreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 000	92 948	-	-	-	99 828	192 776
Årets resultat 2012	-	-	-	-	-	19 114	19 114
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2012-12-31	4 647 000	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	6 158 200	123 172	-	-	-	118 233	241 405

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning		4 515	30 698
Kostnad för sålda varor		-3 594	-29 440
Bruttoresultat		921	1 258
Försäljningskostnader		-110	-82
Administrationskostnader		-1 656	-1 698
Övriga rörelseintäkter	1	0	0
Rörelseresultat	2,3,4,5	-845	-522
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	348	688
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		2 108	987
Övriga finansiella intäkter	7	-972	1 148
Räntekostnader		-13	0
Resultat efter finansiella poster		626	2 301
Resultat före värdeförändringar fastigheter			
Värdeförändringar fastigheter		0	0
Skatt på årets resultat	8	0	-607
Uppskjuten skatt	14	0	0
Årets resultat		626	1 694
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		626	1 694

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 986 903 st	4 647 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,13	0,37

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	96	146
		96	146
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran		0	0
Summa anläggningstillgångar		72 789	72 935
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	12	4 902	6 333
		4 902	6 333
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		465	583
Fordringar hos koncernföretag		47 557	36 820
Aktuell skattefordran		420	452
Övriga fordringar		67	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 186	1 065
		51 695	38 920
Kassa och bank		21 580	2 511
Summa omsättningstillgångar		78 177	47 764
SUMMA TILLGÅNGAR		151 062	120 699
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		123 172	92 948
Bundna reserver		-	-
		123 172	92 948
Fritt eget kapital			
Fria reserver		-	-
Balanserad vinst eller förlust		26 507	25 447
Årets resultat		626	1 694
		27 133	27 141
Summa eget kapital		150 305	120 089
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	0
Leverantörsskulder		144	75
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuell skatteskuld		0	0
Övriga skulder		69	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		544	430
Summa kortfristiga skulder		757	610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 062	120 699
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		0	0
Lager av värdepapper		2 870	4 689
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		2 870	4 689

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-845	-522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-518	-247
Erhållen ränta m.m.		340	950
Erlagd ränta		-13	0
Betald inkomstskatt		32	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 004	149
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		1 999	25 628
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		118	-177
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-10 810	-27 788
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		69	-4
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		79	-113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 659	-2 305
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	9	0	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-972	1 148
Nyemission		29 589	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		28 617	1 148
Förändring av likvida medel		19 068	-1 157
Likvida medel vid årets början		2 511	3 668
Likvida medel vid årets slut	19	21 579	2 511

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 000	92 948	-	25 447	118 395
Årets resultat 2012	-	-	-	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	4 647 000	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	6 158 200	123 172	-	27 132	150 304

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 Amhultsområdet. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 289 mkr per 2013-12-31.

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 Västra Sverige AB.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB.

Denna värdering har genomförts per 2013-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknas sedan Värderingsinstitutet i Sverige AB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalnings-

strömmar, 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 har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknaden 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. Inflyttning har ännu inte skett på någon av koncernens fastigheter.

Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

Finansiella instrument/lager av värdepapper

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

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%. Uppskjutna skatter beräknas utifrån beslutad ändrad skattesats om 22%.

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till temporära skillnader mellan tillgångars redovisade och skattemässiga värde. Undantag görs för temporära skillnader hänförliga som uppkommer vid första redovisningen av tillgångar som utgör tillgångsförvärv. Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförlig till tillgångarna förvaltningsfastigheter och lager av värdepapper.

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

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader efter balansdagen. Omsättningsstillgångar 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 kontraktsdagen 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 orealiserad 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 9 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 förmåns bestämda 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 leasing perioden 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 orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år.

Tillkommande utgifter

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

Förvärv och försäljning

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument 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.

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 marknadsvärden.

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 utsläcks. 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

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 rörelse-resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av: 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 genomsnittligt 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.

Koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhanden 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 rapporteringsrekommendation 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 provas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Värdering till verkligt värde

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Förändringar befintliga standarder

Ett antal mindre förändringar och förtydliganden har gjorts av befintliga standarder som trädde i kraft 2013.

Presentationen av övrigt totalresultat skall, efter en uppdatering av IAS 1, delas in i två kategorier; poster som skall återföras och poster som inte skall återföras via periodens resultat.

Redovisningen av förmånsbestämda pensionskulder enligt IAS 19 är förändrad och den största skillnaden är att den s.k. korridor metoden avskaffats.

Enligt IFRS 7 skall information lämnas om finansiella tillgångar och skulder som nettoredovisas.

Förändringarna har inte påverkat Amhult 2 koncernen.

Nya standarder

Ett nytt ramverk för poster som värderas till verkligt värde, IFRS 13, skall tillämpas från och med 2013-01-01. Det nya ramverket ger ingen påverkan på värderingarna till verkligt värde i Amhult 2 koncernen.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering har förtydligt hur koncernbidrag skall redovisas i moderbolaget (RFR 2). Amhult 2 har tillämpat ändringen redan under 2011, vilket innebär att erhållna koncernbidrag redovisats som finansiell intäkt i resultaträkningen.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag				
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	0	2 977	0	0
	0	2 977	0	0

Not 2 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	271	224	199	204
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	82	60	0	0
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	356	284	199	204

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	4 3	4 3	4 3	4 3
Bolaget har under 2013 haft 3 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	305	305	305	305
Övriga ledamöter	134	88	134	88
VD	469	446	469	446
Pensionskostnader	47	50	47	50
	955	889	955	889
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	831	800	831	800
Pensionskostnader	81	76	81	76
	912	876	912	876
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0
VD	162	145	162	145
Övriga anställda	281	281	281	281
	443	426	443	426
Summa styrelse och övriga	2 310	2 191	2 310	2 191

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 439 TSEK (393 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Styrelsens arvoden faktureras därav inga sociala kostnader.

Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 469 TSEK (446 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	
	2013	2012	2013	2012
Driftskostnader	1 440	1 258	1 440	1 258
Administrationskostnader	918	951	918	951
	2 358	2 209	2 358	2 209

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Driftskostnader	50	50	50	50
	50	50	50	50

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntor	351	693	348	688
Koncernräntor	0	0	2 108	987
	351	693	2 456	1 675

Not 7 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Koncernbidrag	0	0	-972	1 148
	0	0	-972	1 148

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Redovisat resultat före skatt	-236	19 428	626	2 301
Skatt enligt gällande skattesats 22% (26,3%)	-52	5 110	138	605
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	25	3	3	3
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-1	-2	0	-1
Nyemission	-140	0	-140	0
Övrigt	5	0	0	0
Effekt av ändrad skattesats	0	-4 797	0	0
Redovisad skatt	-163	314	0	607
Varav uppskjuten skatt fastighet	22	4 192	0	0
Ändrad skattesats uppskjuten skatt	0	-4 784	0	0
Varav uppskjuten skatt värdepapper	0	0	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	-119	603	0	607
Ändrad skattesats uppskjuten skatt	0	0	0	0
Varav uppskjuten skatt obeskattade reserver	-66	79	0	0
Ändrad skattesats uppskjuten skatt	0	-13	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	-163	77	0	607
Redovisad skatt på årets resultat	0	237	0	0

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	226 000	180 000	0	0
Investeringar	63 235	2 137	0	0
varav aktiverade räntekostnader	718	0		
Förvärv	0	29 453	0	0
Försäljning	0	-1 421	0	0
Orealiserad värdeförändring	0	15 831	0	0
Utgående redovisat värde	289 235	226 000	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	250	250	250
Inköp	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250	250	250	250
Ingående avskrivningar	-104	-54	-104	-54
Årets avskrivningar	-50	-50	-50	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154	-104	-154	-104
Utgående redovisat värde	96	146	96	146

Not 11 Andelar i koncernföretag

Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapital- andel %	Moderbolaget	
			2013-12-31	2012-12-31
Terrester AB Org.nr. (556667-0567)	Göteborg	1 000 100%	0 72 789	0 72 789
Företagets egna kapital			4 325	4 893
Företagets redovisade resultat			-568	665
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 12 Varulager

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde	5 612	7 611	5 612	7 611
Verkligt värde	-710	-1 278	-710	-1 278
Marknadsvärde	4 902	6 333	4 902	6 333

Not 13 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE	
Aktiekapital:	123 172
Antal aktier:	6 158 600
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 133 600

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 4 986 903.

Not 14 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	123	4	0	0
	123	4	0	0
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	24 500	24 478	0	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	66	0	0
	24 500	24 544	0	0

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

Not 15 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 770	0	0	0

Förfallotidpunkten infaller när fastigheten färdigställts den 14 juli 2014.
Avtalad ränta för byggkreditivet är 3,30%.

Not 16 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 fodran gentemot moderbolaget om 188 (149) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 47 557 (36 820) 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. som 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 364 (256) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 530 (540) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalhyra från moderbolaget Tipp Fastighets AB som uppgick till 121 (120) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 357 (371) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 112 (97) TSEK.

Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 17 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Extern försäljning	1 913	1 787	1 024	1 127	3 113	29 315	0	0	6 050	32 229
Intern försäljning	0	0	373	256	0	0	-373	-256	-	-
Total omsättning	1 913	1 787	1 397	1 383	3 113	29 315	-373	-256	6 050	32 229
Driftskostnader	-875	-824	-1 440	-1 414	-1 911	-27 949	0	0	-4 226	-30 187
Administrationskostnader	-591	-391	0	0	0	0	337	258	-254	-135
Försäljningskostnader	-39	-12	0	0	0	0	0	0	-39	-12
Resultat	408	560	-43	-31	1 202	1 366	-36	0	1 531	1 895
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									0	2 977
Försäljningskostnader									-110	-83
Centraladministration									-1 894	-1 790
Finansnetto									237	598
Värdeförändring									0	15 831
Aktuell skatt									0	-237
Uppskjuten skatt									162	-77
Periodens resultat									-74	19 114

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Fastigheter	105 284	42 049	0	0	0	0	105 284	42 049
Kundfordringar	448	592	153	299	0	0	601	891
Omsättningstillgångar	70	68	0	0	4 902	6 333	4 972	6 401
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga tillgångar							218	146
Övriga omsättningstillgångar							4 604	1 798
Kassa och bank							22 209	2 780
Värdering fastigheter							111 262	111 262
Summa tillgångar							321 839	238 016
Leverantörsskulder	11 690	279	140	75	0	0	11 830	348
Ej räntebärande kortfr. skulder	43 488	614	0	0	0	0	43 488	614
Ofördelade poster								
Uppskjuten skatt							24 500	24 544
Eget kapital							241 405	211 889
Ej räntebärande kortfr. skulder							616	621
Summa eget kapital och skulder							321 839	238 016

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 10 mars 2014.



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist
Styrelseledamot



Anders Wengholm
Styrelseledamot



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10 mars 2014.



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	50	50	50	50
Orealiserade kursvinster-/förluster	-568	-297	-568	-297
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	-2 977	0	0
	-518	-3 224	-518	-247
	-			

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kassa och bank	22 209	2 780	21 579	2 511
	22 209	2 780	21 579	2 511

Not 20 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2014.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-49.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 10 mars 2014.



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor



Amhult 2

Amhult 2 AB (publ), Org.nr. 556667-0492

Post- samt besöksadress: Flygledarevägen 3 A, 423 37 TORSLANDA

Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88, www.amhult2.se

Dotterbolag **Terrester AB**, Org.nr. 556667-0567, Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda, Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88

Dotterbolag **Alfa Bostad i Torslanda AB**, Org.nr. 556909-8642, Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda, Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88

Dotterbolag **Amhult Centrumparkering AB**, Org.nr. 556904-1865, Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda, Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88

För ytterligare information hänvisas till: Eigil Jakobsen, styrelseordförande, eigil@amhult2.se, Tel 031-92 38 30

Annika Corneliusson, ekonomichef, annika@amhult2.se, Tel 031-92 38 33, Maria Nord Johannesson, VD, maria@amhult2.se, Tel 031-92 38 34