



ÅRSREDOVISNING 2007-2008

Amhult 2

Innehållsförteckning

VD har ordet	3
Detta är Amhult 2	4
Amhult 2-aktien	4
Året som gått	5
Från f.d. flygplats till komplett småstad – så här har detaljplaneprocessen utvecklats	6
Arkitektens visioner – Arkitekt Bengt Smideman har ordet	8
Projektstyrning – en grundbult för lyckade byggnationer	10
Risk och möjlighet 2009	11
Bolagsbeskrivning	14
Bakgrund, affärsidé och vision	14
Amhult 2 AB	14
Amhult Centrum, etapp II	16
Styrelse och revisorer	18
Ekonomisk redovisning	19
Förvaltningsberättelse	19
Finansiella rapporter	24
- koncernens resultaträkning	24
- koncernens balansräkning	25
- ställda säkerheter koncernen	25
- kassaflödesanalys koncernen	26
- förändring av eget kapital, koncernen	26
- moderbolagets resultaträkning	27
- moderbolagets balansräkning	28
- ställda säkerheter moderbolaget	28
- kassaflödesanalys moderbolaget	29
- förändring av eget kapital, moderbolaget	29
- tilläggsupplysningar, koncernen	30
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	30
- underskrifter	36
Revisionsberättelse	37
Välkommen till årsstämma i Amhult 2 AB (publ)	38

Omslag: Flygare Palmnäs, Amhult Centrum, etapp II

VD:s kommentar

Bästa aktieägare,

Året 2008 är till ända och det är ett år som har påverkat oss alla, från privatpersoner till multinationella företag. Det hårda klimatet kommer att fortsätta in i 2009.

Jag har arbetat i fastighetsbranschen sedan 1970 och kan ärligt säga att inte mycket är nytt under solen. Konjunkturer kommer och går. När jag inledde min "karriär på land" efter sjötjänstgöring var det för att jag alltid har tyckt att det är roligt att göra affärer och tjäna pengar. Det har inte förändrats under året som gått. Jag har fortfarande roligt varje dag på jobbet! Man får ta med sig guldkornen in i de dåliga tiderna.

Vår arbetsstrategi för året 2008 har främst varit att avsluta arbetet med detaljplanen. Det innebär att vi nu är redo för utställning preliminärt första halvåret 2009. Är det då en besvikelse för bolaget att vi inte är med i "peak" när det gäller produktionen av Amhult Centrum, etapp II? Absolut inte! Fastighetsbranschen arbetar med långa ledtider där en fastighet normalt har en livscykel på kanske 40-50 år. Vi är långsiktiga och som sådana finns det bara ett recept på framgång, det är att bygga ett bolag på solid grund som står väl rustat.

Oron på världsmarknaden innebär att bostadsrätts- och villapriserna mattas av. Men entreprenörer och byggarnas priser blir också i denna konjunktur lägre. Bolagets erfarenhet, kunskaper om förädling av fastigheter tillsammans med nytänkande och stram projektering är viktiga hörnstenar i bolagets tillväxtstrategi för de kommande åren. Det kommer att bli än viktigare med "en fast hand" i projektering och utformandet av de ramhandlingar som styr byggnationen i Amhult Centrum, etapp II.

Jag tror starkt på den detaljplan vi arbetat fram. I denna försöker vi ge förutsättningar för det hållbara boendet i samhället, och presentera lösningar för att göra Amhult Centrum levande och attraktivt. Här måste vi bygga hållbart och kostnadseffektivt, för att kunna erbjuda ytsmarta lokaler och lägenheter till bra villkor, såsom att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på mindre yta till rimlig hyra.

Byggandet av hyresrätter har också minskat markant, bland annat till följd av de borttagna statliga stöden. Om vi kan producera hyresrätter till en kostnad som ger en rimlig avkastning, får vi tillgång till ett mycket brett kundsegment där efterfrågan är stor. I Göteborg sommaren 2008 hade "Boplats Göteborg" (den marknadsplats på vilken hyresvärdar kan annonsera sina lediga hyresbostäder) knappt 100 lediga lägenheter att erbjuda. Det fanns vid samma tillfälle 83 000 registrerade bostadssökande!

Jag vill också beröra de uppstramade utlåningsvillkor banker och finansiella institut nu ställer på bolag i finansieringen av nya projekt. Jag vill här betona att Amhult 2:s strategi sedan start varit att en maximal belåning på 60 % i finansieringen av Amhult Centrum, etapp II skall vara regel. Resterande skall finansieras genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av bostadsrätter. Om det tar oss lite längre tid än vi tänkt år ett, får det ta den tid det behövs för att bolaget skall må bra och stå starkt genom goda och dåliga år. Vi är redo att bebygga området med en fastighet i taget om så krävs.

Jag vill påminna om Amhult 2:s styrkor idag: fastigheterna är obelånade och företaget har inga långfristiga skulder. Vi har föregående års vinst samt medel från nyemissionen, 35 miljoner kronor, placerat på kapitalkonto till en ränta om 5,62 %.

Trots sämre tider så går livet vidare. Hjulen snurrar visserligen långsammare, men de kommer inte att avstanna. Vi på Amhult 2 får helt enkelt anstränga oss för att vara så bra att vi kan vara det alternativ människor väljer när de skall bo eller handla i Torslanda.

Vår grundtanke med långsiktig fastighetsförvaltning baserar sig på en idé om sund belåning, stabila hyresgäster och långsiktiga kundrelationer, med flexibilitet i våra fastigheter i attraktiva områden. Amhult 2 står väl rustade för att vara en del av Torslanda i många år.

På återhörande.

Eigil Jakobsen
Verkställande direktör

Detta är Amhult 2

Verksamhetsbeskrivning

Amhult 2 grundades i november 2004. Amhult 2 är ägare av ca 47 000 m² mark i Torslanda, Amhult Centrum. Fastigheterna är obelånade och föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handelsområde. Amhult 2 har efter grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II. Planerad detaljplaneutställning för området är första halvåret 2009.

Affärsidé

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

Fastighetsbestånd

Amhult 107:3 – 10 420,9 m², Amhult 108:1 – 9 192,4 m², Amhult 108:2 – 27 043,0 m² (ca 47 000 m²). Fastigheterna är obelånade. Alla fastigheter är uthyrda med 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. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen. Koncernen har fem 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.

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. Därutöver har företaget under räkenskapsperioden 2007-2008 deltagit i 13 aktiesparträffar, samt medverkat med utställning vid Aktiespararnas Stora Aktie- och Fonddag i Göteborg samt i Stockholm. 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

Aktiestructur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 92 948 000 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 4 647 400 (4 147 400) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 2 622 400 (2 122 400) 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.

Emissioner

Vid styrelsemöte i Amhult 2 AB (publ) den 6 maj 2008 fattade styrelsen beslut om nyemission riktad till Mjögäcks Entreprenad Holding AB, med utnyttjande av det bemyndigande som lämnats av årsstämman den 25 oktober 2007. Bolagets aktiekapital utökades med tio miljoner kronor och genom nyemissionen gavs 500 000 aktier av serie B ut. De nya aktierna emitterades till en kurs av 20 kronor per aktie enligt avtal tecknat 2006. Bakgrunden till emissionen är i maj 2008 färdigställd byggnation av Brf. Flygledaren. Del av Mjögäcks Entreprenad Holding AB:s vinstmedel från produktion av Brf. Flygledaren har investeras i nyemissionen.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2008 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 658 st.

Likviditetsgaranti

Ingen likviditetsgaranti fanns under bokslutsåret 2007-2008.

Totalt har 523 700 aktier bytt ägare under bokslutsperioden 2007-07-01 – 2008-12-31 vilket motsvarar ca 12 % av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 341 844 st. I genomsnitt har ca 1 084 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag sjönk från 2 juli 2007 25 kronor till 15,60 den 30 december 2008.

Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 15,60 kronor, motsvarar ett börsvärde på 72 499 400 kronor. Högsta avslut under räkenskapsperioden noterades den 28 augusti 2007 32,80 kronor och lägsta avslut noterades den 23 december 2008 12,75 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsperioden 2007-07-01 – 2008-12-31 har varit 24,63 kronor. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på www.aktietorget.se och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Aktieutdelning

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 2007-2008.

Största ägarna per 2008-12-31

	Aktier
TIPP FASTIGHETS AB	2 633 000
MJÖBÄCKS ENTREPRENAD HOLDING AB	500 000
SPILTAN AKTIEFOND SVERIGE	132 200
THENBERG HEDGE	121 200
KAP FARVEL AB	82 900
LIVFÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET	72 000
LINDSTRÖM, DAVID	50 800
HOVÅS FÖRETAGSCENTER AB	50 000
WALHAMMAR, TOMMY	50 000
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	48 400

Året som gått

Räkenskapsperioden 1 juli 2007 – 31 december 2008

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsperioden (18 mån) till 7 782 (5 205) TSEK.
- Periodens resultat (18 mån) efter skatt är 1 103 (26 581) TSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning är positivt 0,25 (6,41) SEK baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 341 844 (4 147 400) st. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.

Från f.d. flygplats till komplett småstad – så här har detaljplaneprocessen utvecklats!



När väl grävmaskinerna är på plats och en byggnation påbörjas har det ofta sedan länge pågått en process för att bebygga marken. Bygglov är den sista instansen i den formella processen för att sätta spaden i marken.

För Amhult 2 har arbetet med att omvandla marken från industriområdet till ett område med bostäder, handel och kontor pågått sedan 1999 tillsammans med Göteborgs Stad, dock inleddes det reella arbetet med etapp II 2003.

Arbetet med detaljplaneprocesser kan emellanåt te sig mödosam och tidskrävande och bolaget har många gånger fått frågan från aktieägare, intressenter och boende i Torslanda: hur förlöper arbetet? Detaljplanearbetet för Amhult Centrum, etapp II redovisas översiktligt i följande:

Översiktsplaner och detaljplaner

Kommunens övergripande verktyg för fysisk stadsplanering utgörs av översiktsplanen. Översiktsplanen visar i stora drag kommunens syn på hur bebyggelsen kan utvecklas och bevaras, samt hur mark- och vattenområden bör användas. Översiktsplanen för Göteborgs Kommun 1999 (ÖP99) anger att markanvändningen för Amhult på kort sikt får förändras från nuvarande industrimark till blandad stadsbebyggelse.

Översiktsplanens intentioner förtydligas genom detaljplaner. En detaljplan ger en samlad bild av markanvändningen och beskriver hur miljön avses förändras eller bevaras. Detaljplanen är bindande vilket innebär att den som söker lov enligt huvudregeln bara får bygglov om åtgärden överensstämmer med planen. Detaljplaner reglerar också utbyggnaden av gator, parker m.m.

Göteborgs Stad, Byggnadsnämnden och Stadsbyggnadskontoret

Göteborgs Stad är en stor organisation där verksamheten bedrivs både i förvaltnings- och bolagsform. Här finns det ett 20-tal fackförvaltningar och ca 25 bolag. Plan- och bygglagen (PBL) ålägger kommunen att ha en nämnd (eller flera) för att sköta vissa uppgifter inom byggnadsområdet. Facknämnderna bedriver verksamheter som är av intresse för hela staden. Exempel på sådana är byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden.

Byggnadsnämnden är politiskt tillsatt och vald av kommunfullmäktige, och ansvarar för stadsbyggande och stadsmiljö i Göteborg. Nämnderna bereder fullmäktigeärenden och ansvarar för att fullmäktiges beslut verkställs. Nämnderna har framför allt hand om budget och frågor av mer övergripande karaktär i verksamheten.

Byggnadsnämnden har en förvaltning som ofta kallas **Stadsbyggnadskontoret**. På Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad arbetar ca 270 personer med att planera och utveckla Göteborgs stad.

Stadsbyggnadskontorets uppdrag är bland annat att regelbundet skapa en översiktsplan för hela Göteborg och att göra detaljplaner som beskriver hur och var det får byggas nya hus och anläggningar. Just nu arbetar Stadsbyggnadskontoret i Göteborg med ungefär 200 detaljplaner som görs på uppdrag av Byggnadsnämnden efter initiativ från privatpersoner, näringslivet och andra förvaltningar som vill göra det möjligt att bygga nya hus eller anläggningar inom ett visst område.

Några datum på väg mot detaljplaneutställning av Amhult Centrum, etapp II

Juni 1999	Kallelse till startmöte från Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor.
Juni 2001	Kallelse till planarbete för Amhult Centrum, etapp I.
Oktober 2002	Utställning etapp I.
Maj 2003	Göteborgs Stad Kommunfullmäktige antar detaljplan för Amhult Centrum, etapp I.
September 2003	Parallella uppdrag skall genomföras som underlag för planarbete Amhult Centrum, etapp II. Tre arkitektbyråer fick lämna förslag på byggnation utifrån programunderlaget för Amhult Centrum.
Oktober 2003	”Amhultsveckan”, Skutehagsskolan Torslanda. Här presenterades planarbetet etapp II för Torslandabor.
Januari 2004	De tre parallella uppdragen ställdes ut på Torslanda Bibliotek under perioden 7-23 januari.
Juni 2004	Småstaden Arkitekters programförslag för Amhult Centrum, etapp II antogs.
Juni 2004	Beslut om programsamråd i Byggnadsnämnden. Ett program är ett förslag till behandling av markområden som skall ligga till grund för ett samrådsförslag till detaljplan.
Juli-September 2004	Program Amhult Centrum presenterades.
Februari 2005	Beslut om godkännande av program i Byggnadsnämnden.
Januari-December 2005	Arbete med underlag för detaljplan av Stadsbyggnadskontoret.
Januari-Juni 2006	Arbete med underlag för detaljplan.
Juni-September 2006	Detaljplanesamråd avseende ”Detaljplan för Amhult Centrum, etapp II” inom stadsdelen Torslanda i Göteborg med remisstid 28 juni-19 september. Öppet Hus hölls på Torslanda Bibliotek den 4 september.
November 2006	Genomgång och anpassning av synpunkter inkomna med anledning av detaljplanesamrådshandlingar.
April-December 2007	Pilotprojekt ”K2020” presenterades av Göteborgs Stad. K2020 syftar till att skapa en gemensam framtidsbild för utvecklingen av kollektivtrafiken i Göteborgsregionen. Studier av busstorg och trafiksimuleringar för olika alternativ genomfördes.
Februari-November 2008	Genomgång och anpassning av detaljplanehandlingar. Förhandlingar med Fastighetskontoret gällande exploateringskostnader samt markbytesfrågor inom Amhult Centrum, etapp II.
April 2009*	Planhandlingar klara.
Första halvåret 2009*	UTSTÄLLNING AV DETALJPLAN (4 veckor). Eventuella revideringar av detaljplan. Antagande av detaljplan i Byggnadsnämnden.
Andra halvåret 2009*	Detaljplan vinner laga kraft.

* Fortsatt preliminär tidplan för arbetet inför antagen detaljplan grundar sig på uppgifter lämnade av Stadsbyggnadskontoret.

Arkitektens visioner – Bengt Smideman, Småstaden Arkitekter, har ordet



Uppdraget

När jag blev tillfrågad om Småstaden Arkitekter ville delta i det parallella uppdraget att utforma Amhult Centrums andra etapp var det ingen tvekan om att det kändes rätt för oss. Jag har länge arbetat med centra utanför stadskärnorna och med stadstypen småstad. Det kändes som hand i handske att invånarna hade efterfrågat en småskalig bebyggelse som avviker från många av dagens storskaliga centrumetableringar.

Det är inte bara Torslandaborna som har denna inställning. Runt om i världen blir det allt vanligare med upplevelshopping, det ligger i tiden att inte bara gå in i en låda med butiker. I Amhult Centrum handlar det om att skapa en stadskärna och en livsmiljö för ett stort antal människor.

Småstaden

Småstaden Arkitekter har som affärsidé att skapa långsiktigt hållbara stadsmiljöer. När Amhult Centrums andra etapp skulle planeras var vår stadsdel Järla Sjö i Nacka under utbyggnad. Det är en tät men småskalig småstad med kontor, butiker och bostäder i en blandning av bevarade och nya byggnader.

Varför har vi då valt att arbeta med småstaden som form? Vi tror på en stadstyp med kvartersformer med tydliga gränser mellan offentligt och privat. Då går det också att göra välutformade offentliga rum. Det ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, skyddade bostadsgårdar och det kan bli skyddade utemiljöer till kontor och andra verksamheter. Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur. Fortfarande byggs idag mycket som liknar ensidiga förortsmiljöer. Det är något vi vill undvika.

Blandstad

Kvartersformen och småskaligheten är två viktiga faktorer för en långsiktigt hållbar stadsmiljö. En annan viktig faktor är att det är en rik blandning av verksamheter. Amhult Centrum kommer att bli ett kommundelscentrum för uppemot 30 000 invånare. Det gör att det planeras för många olika typer av verksamheter. Bostäder kommer att finnas med en blandning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Kyrka, vårdcentral och kontor planeras liksom en busstation centralt i området. Stadsdelen är redan etablerad som handelsplats och är känd i människors medvetande. Förutom ytterligare butiker kommer det att finnas många olika typer av serveringar och friskvårdsanläggningar som gör att stadsdelen kommer att leva över stora delar av dygnet. På så sätt kommer den att upplevas som intressant, spännande och trygg. Fördelen med en blandstad är också att man kan dubbelutnyttja en del investeringar som till exempel gator och parkeringar.

Amhult 2 – goda möjligheter

Att Amhult Centrum har ca 30 000 invånare i sitt omland är en god förutsättning för handels-etableringar. Många näringsidkare har också gjort denna bedömning, och listan är lång på företag som vill flytta in. Det gör också att sammansättningen på butiksutbudet kan bli intressant och långsiktigt hållbart.

Ambitionen är att Amhult Centrum skall vara lättillgängligt. I anslutning till Amhult 2 kommer det att finnas en busstation som har ett tiotal hållplatser för ett stort antal busslinjer. Det gör Amhult Centrum till en knutpunkt. Likaså ligger det en knutpunkt för biltrafiken. Det kommer att vara lätt att ta sig hit även med cykel och till fots.

Utöver kommunikationer så finns det också planerat kyrka och vårdcentral som drar. Dessutom

har vi övrig kommersiell service befintlig idag, såsom exempelvis Systembolaget och apotek.

Amhult Centrum har redan idag en framgångsrik livsmedelshall och i etapp två planeras ytterligare en. Konkurrensen kommer att gynna kunderna. Mitt emellan livsmedelshallarna planeras för en galleria för kläder, skor, accessoarer och kosmetika. Där planeras också för en saluhall. Det här blir inte bara ett köpcentrum utan ett stadsdelscentrum där människor möts och tillbringar en stor del av sin tid för ärenden och aktiviteter.

Långsiktig hållbarhet

Småstaden Arkitekter har utvecklat synen på hur stadsdelar kan bli fysiskt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara på lång sikt. Amhult Centrum kan få en mängd attribut som gör att det får en långsiktig hållbarhet.

Den *fysiska hållbarheten* handlar om att stadsdelen har en fysisk struktur som är genomtänkt och flexibel nog att fungera effektivt på lång sikt. Det kan bytas verksamheter i lokalerna utan omfattande ombyggnader. Tillgängligheten för handikappade skall vara god. Byggnaderna har tekniska lösningar som är pålitliga.

Till den *sociala hållbarheten* hör att det finns ett varierat utbud av bostäder i området så att det blir en komplett befolkningssammansättning. Det blir då också enklare att byta bostad inom området om det behövs. Marklägenheter har lägenhetssträdgårdar och gårdarna planeras med sittplatser så att boende kan vistas ute och otvunget lära känna varandra. Det är en relativt enkel men oerhört viktig åtgärd för den sociala tryggheten. Socialt engagerade människor tar mer vara på sin närmiljö och vårdar den. Slitaget minskar och frivilliga krafter utsmyckar sitt område i egna trädgårdar och även gemensamma delar.

Till den *ekologiska hållbarheten* hör att engagerade människor är mer miljömedvetna och till exempel källsorterar mer. Amhult 2 är också en viktig pusselbit i kommunens program K2020 som syftar till att öka kollektivtrafikresandet och ersätta en del av det omfattande bilresandet i den här delen av

Göteborg. Här skall byggas en tidseffektiv och attraktiv bussterminal i området. Samtidigt kommer det faktum att invånarna får ett eget centrum att innebära att trafiken till och från centrala Göteborg minskar. Stadsdelen är också utformad så att det går utmärkt för många att gå eller cykla.

Med sin park, sina bostadsgårdar, lägenhets-trädgårdar och trädplanterade gator är Amhult Centrum en del av grönstrukturen och kan bidra till ekologisk mångfald.

Den ekologiska hållbarheten kommer också att bero på de materialval som görs och det uppvärmningssystem som väljs. De senaste åren har haft en snabb utveckling inom detta område och givit många erfarenheter att dra nytta av. Vi kan därmed uppnå god ekologisk hållbarhet med beprövad teknik.

Den *ekonomiska hållbarheten* är i hög grad avhängig av de övriga hållbarheterna och vinner stort när de olika hållbarhetskriterierna går i varandra och förstärker varandra. Det handlar om drift och underhåll. Det gäller investeringskostnader och det gäller intäkter, inte minst en stabil och god intäkts-sida som är avhängig stadsdelens attraktivitet.

Attraktivitet

Amhult Centrum har goda möjligheter att bli något utöver det vanliga och attrahera många typer av människor. Det kommer att få en gestaltning som svarar upp mot invånarnas krav på småskalighet. Satsningen på de offentliga rummen som redan första etappen visar prov på ger också status. Amhult Centrum kommer att ha kvaliteter som attraherar alla åldrar i form av mänsklig skala, orienterbarhet, överblickbarhet, spänning, bekvämlighet, tillgänglighet, valmöjligheter. Amhult Centrum är inte bara ett butikscentrum utan ett stadsdelscentrum och därmed en livsmiljö för många människor där de kan bo, utföra sina ärenden, äta gott, ha spännande aktiviteter och trivsamma möten.

Bengt Smideman
Småstaden Arkitekter

Projektstyrning – en grundbult för lyckade byggnationer

När en idé väcks, som att omvandla gammal bondemark och flygplatsområde till en komplett blandstad, är det långt från ax till limpa. En idé utreds och arbete med detaljplan genomförs, investeringsbeslut fattas och projekteringsarbetet inleds. När projektering är genomförd följer upphandling av entreprenaderna och byggnationen tar vid. Efter genomförd byggnation görs en ekonomisk uppföljning och utvärdering av projektet. Slutligen tar förvaltningsfasen vid där fastighetsägaren förädlar och underhåller produkten. I ett projekts olika faser, från arbetet med detaljplanen till färdig produkt och utveckling av denna, är just fasen med detaljprojektering av området före byggnationsstart mycket viktig.

Amhult 2:s grundprincip inför projektering av Amhult Centrum, etapp II är att denna skall vara så grundlig att om möjligt inga oförutsedda kostnader eller hinder uppstår under entreprenadtiden. I enlighet med denna strategi har Amhult 2 upprättat en projekteringsgrupp där bolaget tillsammans med berörd arkitekt Småstaden Arkitekter och konsulter arbetar ”som partners” från idé till färdig produkt. Amhult 2 har i tidigt skede kontrakterat Wickenberg Byggnalys AB som konsult i detta projektstyrningsarbete.

I tidigt skede innebär detta att Wickenberg Byggnalys bistår Amhult 2 med hjälp att arbeta fram plan- och bygglovsärendet. Inför projektet upprättas investeringskalkyler. En kalkyl i skisstadiet kan förhindra genomförandet av en alltför ambitiös projektering, och därmed undvika mer-

arbete och bortkastade pengar. Inför projektet kommer investeringskalkyler att upprättas separat för respektive fastighet och dess förutsättningar. Kalkyler används dessutom ibland för bedömning av större tilläggskrav i entreprenader samt motkalkyler i samband med anbudsinfördran.

Vid upphandling av en entreprenad är byggnadsbeskrivningen i förfrågningsunderlaget en väsentlig del. Amhult 2:s grundidé är att producera en ramhandling för varje separat fastighet som tydligt visar på den produkt bolaget beställer och med vilken kvalitet. I slutändan skall det intressanta för Amhult 2 vara att titta på slutsiffran i anbudet då ramhandlingen säkerställt produktens utformning. Viktigt är naturligtvis också att undersöka möjligheterna till att bygga kostnadseffektivt och att utveckla byggmetoderna. Entreprenörer av idag söker ofta samverkanslösningar för att ge kostnadsbesparingar, och bland annat har utvecklats av det industriella byggandet ökat med prefabricerade standardkomponenter. I ett land där vi har dåligt klimat större delen av året är detta en viktig del som kan effektivisera byggprocessen. Tidsåtgången på byggnadsarbetsplatsen minskar även vilket i förlängningen innebär minskade kostnader. I projektledningsverksamhet ansvarar även konsulten för att bolaget får sina krav genomförda. Genomförandet av entreprenaderna skall präglas av professionalism och en noggrann uppföljning av såväl kravuppfyllelsen i entreprenaden som en noggrann uppföljning av projektens ekonomi.



Risk och möjlighet 2009

Allmäntillståndet

Sedan bolånekrisen i USA exploderade har tillståndet i världsekonomin varit föremål för allmän debatt och oro. Det är inte bara en sektor i USA som går back, utan samtliga. Staten, företagen och hushållen har stora underskott.

Ingen kan idag veta hur djup och långvarig den ekonomiska krisen blir över världen. Sverige är ett litet land med en integrerad del i den globala ekonomin och går påverkade igenom stålbadet. En ljuspunkt är dock att den europeiska konsumenten inte alls i samma omfattning som den amerikanske konsumenten har belånat sig för konsumtion. Sverige och Göteborg har att se fram emot en tid av sjunkande investeringar i näringslivet och ökad arbetslöshet och det kommer att ta tid för Sverige att ta sig ur dagens konjunktur. Till exempel tog det marknaden 5-6 år att återhämta sig efter krisen på 90-talet.

Efterfrågan på nya bostäder och lokaler påverkas främst av ekonomisk utveckling i Göteborg, de nya bostäderna samt lokalernas läge, attraktionskraft, konsumenternas köpkraft, ränteläge samt prisbild. Göteborg är en industritrukt region där fordonstillverkaren Volvos uppsägningar drabbat regionen hårt. Volvos varsel har givit effekter även i underleverantörsled.

Arbetsförmedlingen bedömer att sysselsättningen fram till slutet av 2009 kommer att minska med 20 000 arbetstillfällen samtidigt som arbetslösheten ökar till 42 000 personer, vilket motsvarar 4,2 % av befolkningen 16-64 år. (Prognos arbetsmarknad Västra Götaland 2009.) Sämre orderingång och högre kostnader för företagen orsakar varsel, lägre vinster och sänkta börskurser. Hushållens förmögenhet krymper och när dessa får mindre pengar att röra sig med tvingas de minska sin konsumtion och har mindre pengar att lägga på bostäder.

Faktorer som verkar i motsatt riktning är att den amerikanska dollarn under senare delen av 2008 har stärkts mot kronan. Vidare har oljepriset fallit och en av de faktorer som drivit upp inflationen är just ökande råvaru- och oljepriser. Slutligen gjorde Riksbanken i början av december en historiskt hög sänkning av reporäntan på 1,75 %.

Effekter på fastighetsmarknaden

Effekterna drabbar naturligtvis fastighetsmarknaden. Högbelånade investerare har lämnat den svenska fastighetsmarknaden. Likaså ser vi inte

längre kreditgivare som lånar ut till 85 % av kommande marknadsvärde.

När det gäller stora förvärvsaffärer är det nu svårare för en enskild bank att finansiera affären. I ett stort förvärv idag slår bankerna sig ibland samman för att sprida finansieringen och också riskerna. Belåningsgraden har vidare sjunkit och ligger på mellan ca 50-70 %. Detta är en återgång till en sund belåningsgrad och gällande Amhult 2:s strategi har denna sedan start varit att belåningsgraden skall vara maximalt 60 % i finansieringen av Amhult Centrum, etapp II. Övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter.

Projekteringsarbetet

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och hyresgäst Anpassning skall samordnas. 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 alltid beakta att hyreslagstiftningen alltid bedömer hyresgästen som den svagare parten och att flera bestämmelser är tvingande och ej kan avtalas bort till hyresgästens förmån. Är inte den förhyrda lokalen färdigställd på avtalad tillträdesdag kan hyresgästen ha rätt till skadestånd, vilket kan bli mycket kostsamt för hyresvärden/beställaren. Riskerna kan i de flesta fall samordnas genom att hyreskontrakten samordnas med entreprenadkontrakten. Bland annat kan entreprenörens skadeståndsskyldighet på grund av förseningar i entreprenaden formuleras till att motsvara fastighetsägarens skadeståndsskyldighet mot hyresgästen i hyreskontraktet i samma faktiska situation, det vill säga försening. Traditionellt sett har dock inte en sådan anpassning av entreprenadavtalen till hyresrätten varit marknadspraxis. Övriga sätt att möta denna risk är att i hyreskontrakten föreskriva en "flytande" tillträdesdag, förhandlingsmässigt kan dock sällan 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.

Amhult 2:s fastighetsprojekt är vidare den typ av stora projekt som kan lämpa sig för så kallade samverkansprojekt där beställare och entreprenör gemensamt etablerar en sund riskfördelning. I detta arbete inom ramen för förprojektering av området är samarbetet mellan projekteringsgruppen bestående av Wickenberg Byggnalys AB, Småstaden Arkitekter AB, Bengt Dahlgrens VVS AB och Brandskyddskonsulterna avgörande. Slutligen granskas samtliga avtalsförslag av advokat.

Hyresrätten

Under 2007 och 2008 minskade byggandet av hyresrätter bland annat till följd av de borttagna statliga stöden. I motsats till detta har vi en stor målgrupp som söker boendeformen hyresrätt.

I september 2008 gick remisstiden ut för att till finansdepartementet inkomma med synpunkter på den statliga utredningen "EU, allmännyttan och hyrorna", vilken presenterades i april 2008. Utredningen initierades under 2005 med uppdrag att lägga fram förslag på förändringar för att få till stånd en fungerande hyresmarknad förenlig med EG-rätten. Ett huvudargument i utredningen är att allmännyttan inte längre behöver vara normerande för hyressättningen, att hyresgästernas värdering i större utsträckning bör påverka hyresnivån och att en skyddsregel mot oskäligen hyreshöjningar bör införas.

Amhult 2 ser positivt på utredningens förslag som vi anser innebär en anpassning till hyresmarknadens behov och förutsättningar. Dock kan ingen statlig utredning ensam rädda den svenska hyresrätten och skapa möjligheter på en hårt pressad hyresmarknad.

Fastighetsbolagen måste själva skapa förutsättningar för produktion av hyresrätter till en kostnad som ger en avkastning bolagets ägare bedömer som rimlig. Detta är ett för Amhult 2 verkligt angeläget mål gällande Amhult Centrum, etapp II. Detta 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. Under byggnations-

perioden 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 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 första gången.

Med individuell energimätning kan hyresgästen påverka sina driftskostnader genom att reglera sin vatten-, värme- och elförbrukning. En femtedel av Sveriges totala energianvändning går åt till att värma bostäder och lokaler. Energieffektiviseringen inom fastighetssektorn blir därför allt viktigare i en tid där energifrågorna står i fokus. 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 värme och varmvatten.

Att kunna bygga bostäder till rimlig hyra med rimliga kostnader utan att behöva förlita sig till statliga subventioner kommer att bli avgörande för många fastighetsbolags möjligheter att kunna erbjuda hyresrätter framöver. Men också en stor möjlighet att nå en målgrupp där tillgången på produkt att erbjuda hitintills varit svag.

Bostadsrätten

Priserna på bostadsrätter i Storgöteborg har vänt ner under år 2008 med 8 % (Bjurfors). Föregående års trend där stigande löner, lägre skatter och sjunkande arbetslöshet har gjort de svenska medborgarna motståndskraftiga mot höjda räntekostnader har nu vänt. Oron på finansmarknaden har också medfört högre krav på kontantinsatser vid finansieringen vid köp av bostadsrätter.

Det som fortsatt talar för försäljning av bostäder är att det svenska bostadsbyggandet har släpat efter. Dock är det inte till de exklusiva och påkostade referensobjekten kunden står i kö. En jämförelse kan göras med Danmark där det i stort sett råder bostadsbrist men där köparna till nyproducerade lyxlägenheter saknas.

Amhult 2 arbetar för att bostäderna i Amhult produceras yteffektivt och med väl hållen standard, men utan onödig lyx: Likaså att lyfta bort det produktionskrävande och kostsamma tillvalsmomentet. Försäljningarna kommer att ta längre tid och ingen byggnation skall ske ”på spekulatation.” Detta innebär att vid eventuella försäljningar av bostadsrätter startar byggnation först när preliminärt 60-70 % av bostadsrätterna är förhandstecknade.

Naturligtvis spelar det roll om bostadspriserna går upp eller ner för den enskilda köparen. Fakta är dock att de flesta som flyttar har skäl till sin flytt. Många intressenter köper och säljer på samma marknad, och här blir effekten för den enskilde ofta ett nollsummespel oavsett prisnivå.

Det finns även en positiv effekt med fallande priser: och det är för den unga person som är på väg att starta sin bostadskarriär. Vid lägre priser, ges denne en möjlighet att ta sig in på marknaden. För en stor kundgrupp som ännu står utanför bostadsmarknaden och inte gjort sitt ”förstaköp” av bostad är detta ett intressant perspektiv.

Riksbanken inledde också under oktober 2008 med räntesänkningar vilket avslutades med en historisk sänkning av reporäntan på 1,75 % den 4 december 2008. Detta talar för att trycket mot fastighetsmarknaden kommer att minska. Dock är en avgörande faktor för bostadsmarknaden att folk har jobb eller förväntas ha jobb för att våga ta steget till köp av bostad (Stellan Lundström, professor fastighetsekonomi, GP 2008-12-04).

Handelsområdet

För att skapa ett handelsområde med bärkraft väl rustad för lågkonjunktur finns några grepp som betecknas som avgörande för områdenas framgång nämligen en stark identitet, tydlighet och ”nya grepp”. Särskilt viktigt är mixen av handel där välkända kedjor skall mixas med små lokala aktörer. Kunderna önskar tydlighet där handeln inte blir

allt för plottrig och där handelsplatserna i planen är tydligt avgränsade.

Vid konjunkturavmattning är det generellt branscherna möbler, bygg, järn och hemelektronik som får en lägre intjäningsgrad. Det som talar för dessa branschers överlevnad är att hemmet blir viktigare i lågkonjunktur. Variationen mellan detaljhandelns olika branscher är emellertid stor. Dagligvaruhandeln är jämförelsevis okänslig för konjunkturförändringar och väntas därför utvecklas svagt men stabilt under 2009 och 2010. (Handelns utredningsinstitut, konjunkturrapport december 2008.)

Stark huvudägare med långsiktigt intresse

En utställning av detaljplan sker under första halvåret 2009 och Amhult 2 ser fram emot en laga kraftvunnen plan andra halvåret 2009, förutsatt att inga överklaganden sker. Detta innebär för Amhult 2 att första delen av år 2009 är en tid av konsolidering. Därefter tar arbetet med projektering fastighet för fastighet vid. Bolaget projekterar i den takt sund finansiering kan erhållas. Försäljning kan upprätthållas av bostäder och hyresgäster av de kommersiella lokalerna kan erhållas. Eller produktion av bostäder med hyresrätt till en rimlig avkastning kan genomföras.

Amhult 2.s fastighetsbestånd är idag obelånat och bolaget kan om så krävs vänta ut konjunkturen om detta skulle gynna bolagets utveckling. Amhult 2 har en stark huvudägare med ett långsiktigt intresse.

Slutligen har under ett antal år fastighetsbolagen sett en god utveckling. Kapital har funnits tillgängligt och projekt har växt. När nu konjunkturen viker är det viktigt att påpeka att Amhult 2 fortsatt verkar för att anpassa kostnaderna till dagens förutsättningar samtidigt som man arbetar mot sina framtida mål. Verksamheten som planeras skall vara anpassad efter marknaden. Oaktat lågkonjunkturrens utveckling skall människor fortsatt bo, arbeta och handla.

Bolagsbeskrivning



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, ca 47 000 m², är 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, uthyrning av mark och lokaler, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II.

Affärsidé

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

Vision

Att i första hand inom en femårsperiod efter antagen detaljplan färdigställt 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 fem medarbetare.

Dotterbolag

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

Koncernen

Koncernen har fem medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB. 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.

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 träningskort eller massage.

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 energiutnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen. Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

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

Samhällsengagemang

Amhult 2 är ett lokalt förankrat bolag som känner ett starkt engagemang för den stadsdel vi arbetar i och med. Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja ungdomsidrotten. Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar. Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda HK.

Torslanda HK är en handbollsförening med sina rötter i Torslanda. Föreningen har ca 700 medlemmar och redovisar spelande lag i samtliga åldersklasser för både pojkar och flickor. Torslanda HK har en anläggning med två handbollsplaner och läktare som kan rymma ca 1 200 personer. (Källa: Torslanda HK hemsida).

Detaljplaneområdet

Amhult Centrum, etapp II

Amhult är en del av Torslanda, 1,5 mil utanför Göteborg. Göteborgsregionen i sig består av 15 kommuner där industri och handel har varit regionens basnäring. Idag utgör tjänstenäringen ca 50 % av den totala lönesumman. Göteborg är landets näst största kommun och har en befolkning på knappt 500 000 invånare.

Amhult beläget på ön Hisingen är en expansiv stadsdel i Göteborg inte minst beroende på sitt attraktiva läge för boende och handel. Amhult Centrum tar här plats med sitt strategiska läge och växer fram som det naturliga navet i stadsdelen. I takt med att utbudet av service, tjänster och detaljhandel växer ökar attraktionskraften ytterligare i området. Bildandet och utbyggandet av Amhult Centrum "mitt i Torslanda" fyller ett länge eftersökt behov av ett stadsdelscentrum.

Genom naturlig tillväxt och nya lägenheter förväntas stadsdelens invånarantal öka till 25 000 invånare 2010. På öarna; bland annat Hönö, Öckerö och Björkö, finns ca 15 000 invånare. Närområdet Tuve/Säve på Hisingen har ca 11 000 invånare.

Fastighetsbestånd

Amhult 2:s fastighetsbestånd inom etapp II består av tre fastigheter, främst industrilokaler och lager på område som är föremål för detaljplaneändring till boende och handel.

All tillgänglig mark (ca 47 000 m²) och lokal-yta var den 31 december 2008 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

Amhult 2 har inga räntebärande skulder. Fastigheterna är obelånade.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2008 till 175 miljoner kronor av VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB.

Detaljplaneområdet

Kvaliteterna i detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II kännetecknas av en stark stadsbyggnadsidé med en tydlig ambition att forma en modern blandstad där handel, kultur och bostäder samverkar.

Kommersiella lokaler

Handel av två olika slag kommer att etableras, dels ett område med volymhandelsetableringar utmed Gösta Fraenkels väg och ett stråk med småbutiker.

Avsiktsförklaring har tecknats med bland annat Axfood om etablering av ett Super Willys i byggnad P och kommer att möta behovet av ytterligare ett alternativ inom livsmedel och dagligvaruhandel i Torslanda. Avsiktsförklaringar har främst tecknats med de aktörer som bolaget bedömer som "ankare" i området, för att bygga grunden till den karaktär på handeln som sedan skall forma området.

Bostäder

Inom området planeras det för ca 300 lägenheter. I Torslanda finns ett uppdämt behov av mindre ytekonomiska bostäder i storleken 2-4 rum och kök och det är bolagets strävan att främst möta detta behov även om ett mindre antal lägenheter på 5-6 rum och kök är planerade.

Kunden

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.

Övriga aktörer i Torslanda

Övriga aktörer i Torslanda gällande kommersiella lokaler är bland annat privata företagare som äger de fastigheter där bolagets verksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. gamla ankomsthallen Torslanda Flygplats inom detaljplaneområdet 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. Göteborgs Stad äger vidare mark i Amhult Centrum, etapp II.

I Torslanda äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden är främst HSB, JM och Riksbyggen, där de två senaste bolagen främst har byggnation runt Amhult Centrum. Därefter följer mindre byggentreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. Ingen aktör kan anses som klart marknadsledande.



På ovanstående bild är detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II inringat. Bilden är tagen strax innan alla containrar flyttades.

Styrelsen



Alf Lindqvist

Ordförande
Styrelseledamot sedan 2004.
Utbildning: Jur.kand.
Advokat och delägare i advokatfirman Glimstedt.
Aktieinnehav genom bolag: 82 900 aktier.



Eigil Jakobsen

VD i Amhult 2
Ledamot
Styrelseledamot sedan 2004.
VD, VD Tipp Fastighets AB, sjökaptän.
Tidigare VD i Flying Enterprise AB.
Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 723 700 aktier.



Rune Ljung

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2004.
Utbildning: civilekonom.
Ekonomidirektör i Consafe 1977-1985. Driver egen konsultverksamhet.
Eget innehav: 0 aktier.



Maria Nord Johannesson

Vice VD i Amhult 2
Ledamot
Styrelseledamot sedan 2007.
Utbildning: Fil.kand.
Info-ansvarig i Flying Enterprise AB 1997-2000.
VD-assistent i Skyways Enterprise AB 2000-2002.
Eget innehav: 3 000 aktier.



Suppleant

Henrik Billger

Suppleant
Suppleant sedan 2007.
Utbildning: Civilekonom.
Marknadsdirektör i Santa Maria AB.
Aktieinnehav i Amhult 2: 3 000 aktier.

Revisor

Peter Ericsson, revisor. Auktoriserad revisor, delägare i BDO Nordic AB.

Förvaltningsberättelse

Amhult 2 AB

Amhult 2 grundades i november 2004 och är noterad på AktieTorget sedan den 16 maj 2005. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB. Dotterbolagets tillgång består av tre fastigheter. Förvaltningen sker med moderbolagets personal. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen. Styrelsen har sitt säte i Göteborg och kontoret är beläget på Flygledarevägen 1 i Torslanda, Göteborg.

Affärsidé

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

Väsentliga händelser under bokslutsperioden 2007-07-01 – 2008-12-31

Vid extra bolagsstämma den 3 april 2008 fattades beslut om ändring av bolagsordningen, där bolagets räkenskapsår fortsättningsvis skall omfatta perioden 1 januari – 31 december. I förevarande fall innebär omläggningen att räkenskapsåret förlängs att avse perioden 1 juli 2007 – 31 december 2008. Fortsättningsvis i följande benämnt som räkenskapsperioden.

Amhult 2-koncernens nettoomsättning uppgick under räkenskapsperioden till 7 782 TSEK. Resultat efter skatt uppgick under räkenskapsperioden till 1 103 TSEK, vilket motsvarar 0,25 SEK per aktie.

Vid styrelsemöte i Amhult 2 AB den 6 maj 2008 fattade styrelsen beslut om en nyemission riktad till Mjögäcks Entreprenad Holding AB, med utnyttjande av det bemyndigande som lämnats av årsstämman den 25 oktober 2007. Bolagets aktiekapital utökades med tio miljoner kronor och genom nyemissionen gavs 500 000 aktier av serie B ut. De nya aktierna emitterades till en kurs av 20 kronor per aktie enligt avtal tecknat 2006.

Bakgrunden till emissionen är i maj 2008 färdigställd byggnation av Brf. Flygledaren. Del av Mjögäcks Entreprenad Holding AB:s vinstmedel från produktion av Brf. Flygledaren har investerats i nyemissionen.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Stadsbyggnadskontoret har meddelat att detaljplaneutställning av Amhult Centrum, etapp II preliminärt kommer att äga rum under första halvåret 2009. Under förutsättning att inga överklaganden sker är laga kraftvunnen plan för området preliminärt under andra halvåret 2009.

Utsikter för 2009

Inför utställningen av detaljplanen för Amhult Centrum, etapp II kommer bolaget att sammanställa kompletterande information till kommunalstyrelsens invånare. Framst kommer detta att ske genom media, hemsida men även med ett informationsmöte där allmänheten bjuds in för att kunna ställa frågor och där bolaget ges möjligheter till att klargöra sina ställningstaganden i förhållande till detaljplanen.

Om detaljplanen vinner laga kraft under andra halvåret 2009 har Amhult 2 som ambition att genomföra projektering av området. Planerad byggnation skall samordnas med exempelvis flytt av mediastråk, byggnation av infrastruktur och busstorg. En preliminär bedömning är byggstart under 2010.

Amhult 2 lämnar ingen prognos för 2009.

Fastighetsförvaltning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 4 585 TSEK. Driftkostnaderna uppgår till 1 225 TSEK varav avskrivningar till 126 TSEK. Avskrivningar görs idag på befintliga byggnader med 2 % per år.

Fastigheterna är obelånade och bolaget har inga skulder hos kreditinstitut. Fastighetsbeståndet ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB (publ) i april 2005. Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består främst av industri-lokaler och lager på område som är föremål för detaljplaneändring.

Amhult 107:3 – 10 420,9 m²

På tomten finns en lagerbyggnad uppförd om totalt 1 755 m², varav ca 175 m² är kontor och personalutrymmen och 1 580 m² höglager.

Amhult 108:1 – 9 192,4 m²

På tomten finns 5 byggnader uppförda som totalt innehåller 2 370 m², varav 325 m² är kontor och personalutrymmen, 1 800 m² är höglager och 245 m² är verkstad.

Amhult 108:2 – 27 043,0 m²

På tomten finns 4 byggnader uppförda som totalt innehåller 1 695 m², varav 315 m² är kontor, 920 m² är kallager och 460 m² är verkstad/lager.

All tillgänglig mark (ca 47 000 m²) och lokalyta var den 31/12 2008 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

Amhult 2 har inga räntebärande skulder. Fastigheterna är obelånade.

Fastighetsunderhåll

Koncernens fastighetsunderhåll avser arbeten på det egna beståndet samt externa fastigheter.

Administration

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

Fastighetsvärdering

I december 2008 gjorde VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB, auktoriserade fastighetsvärderare, en värdering av bolagets fastigheter som uppgick till 175 miljoner kronor (150 miljoner kronor).

Riskarbete

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. Många av riskerna hanteras och begränsas genom rätt agerande.

Amhult 2:s finansverksamhet och exponering för finansiella risker har hittills varit begränsad och präglas av låg risknivå. Bolagets verksamhet finansieras i sin helhet med eget kapital. Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk.

Arbetet med risk styrs av styrelsen och uppdateras en gång om året. Månadsvis sammanställs kvantitativa upplysningar för att informera VD och styrelseordförande. Kvartalsvis informeras styrelse och ledning.

Behov av framtida finansiering bedöms främst uppstå vid byggnation av Amhult Centrum, etapp II och finansieras via nyemissioner.

Affärsmässiga risker

Avses främst risker inom förvaltningsverksamheten 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

Risken för negativ påverkan av bolagets anseende och allmänhetens och ägarnas förtroende för bolaget. 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.

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. Den finansiella tillgång som

innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 445 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar.

Valutarisk

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

Ränterisk

Koncernen är obelånad och saknar långfristiga skulder. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar obefintlig.

Likviditetsrisk och likviditetshandling

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak månadsvisa hyresinbetalningar.

Överskottslikviditet har placerats i bank på kort bindningstid. Det finns inga långfristiga låneskulder i koncernen, endast kortfristiga leverantörsskulder. Redovisade leverantörsskulder uppgår till 323 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Låneskulder

Koncernen har inga långfristiga låneskulder, endast kortfristiga leverantörsskulder.

Marknads- och konjunkturrisiker

Den finansiella oron har påverkat fastighetsmarknaden. Vid stora förvärvsaffärer är det nu svårare för en enskild bank att finansiera hela affären och i ett stort förvärv idag slår bankerna sig ibland samman för att sprida finansieringen och också riskerna. Belåningsgraden har vidare sjunkit och ligger på mellan ca 50-70 %. Gällande Amhult 2:s strategi har den sedan start varit att belåningsgraden skall vara maximalt 60 % i finansieringen avseende Amhult Centrum, etapp II.

Priserna på bostadsrätter i Storgöteborg har vänt ner under år 2008 med 8 % (Bjurfors). Föregående års trend där stigande löner, lägre skatter och sjunkande arbetslöshet har gjort de svenska medborgarna motståndskraftiga mot höjda räntekostnader har nu vänts. Oron på finansmarknaden har också medfört högre krav på kontantinsatser vid finansieringen vid köp av bostadsrätter. Det som fortsatt talar för försäljning av bostäder är att

det svenska bostadsbyggandet har släpat efter. Amhult 2 arbetar också för att bostäderna i Amhult produceras yteffektivt och med väl hållen standard, men utan onödig lyx. Likaså att lyfta bort produktionskrävande och kostsamma tillvalsmoment.

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster och hyresgästanspassning skall samordnas. 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.

Amhult 2:s fastighetsprojekt är vidare den typ av stora projekt som kan lämpa sig för så kallade samverkansprojekt där beställare och entreprenör gemensamt etablerar en sund riskfördelning. I arbetet inom ramen för förprojektering av området är samarbetet i projekteringsgruppen avgörande.

Eventualförpliktelser

Mjögårns Entreprenad AB har framfört krav som, om de vinner framgång, skulle påverka koncernens resultat negativt med 858 TSEK. Kravet är relaterat till kostnader i utförd entreprenad avseende Brf. Flygledaren och Amhult 2 AB (publ) anser kravet grundlöst. På grund av detta har Amhult 2 AB (publ) valt att inte reservera för kravet i balansräkningen, utan redovisa det som en eventualförpliktelse.

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 fem ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av fyra av bolagsstämman valda ledamöter samt en suppleant; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Rune Ljung samt Maria Nord Johannesson. Suppleant Henrik Billger.

Styrelsens arbete

Under räkenskapsperioden hade styrelsen sex protokollförda möten. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning och VD-instruktion, fastställande av strategiplaner, beslut om förvärv och försäljning av fastigheter samt beslut om större investeringar. Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 25 oktober 2007 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsens ordförande är Alf Lindqvist. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Tjänstemän i bolaget deltar vid styrelsens sammanträden som föredragande i särskilda ärenden. Sekreterare i styrelsen är Maria Nord Johannesson.

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.

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. Amhult 2:s VD är också huvudägare i bolaget genom företagsinnehav. Det betraktas som en stor fördel för Amhult 2 att VD 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.

Ersättningar

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Styrelsearvode utgår till de styrelseledamöter som

ej är anställda i företaget med sammanlagt fyra och ett halvt basbelopp för räkenskapsperioden 2007-2008. Ersättning till koncernchef utgår ej. Ersättning till befattningshavare direkt underställd verkställande direktören beslutas av denne efter samråd med styrelsens ordförande.

Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Ersättningskommittén bereder belönings- och ersättningsfrågor och föredrar dessa inför övriga medlemmar inför beslut. Amhult 2:s ersättningskommitté består av Alf Lindqvist. Bolaget har en revisionskommitté vilken består av Alf Lindqvist och Rune Ljung. Nomineringskommittén består av ordförande och VD som har i uppdrag att inför kommande årsstämma bereda och lämna förslag på styrelsens sammansättning.

Revision

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

Årsstämma

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.

Investor relations

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.

Amhult 2-aktien

Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 92 948 000 SEK, fördelat på 2 025 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 2 622 400 B-aktier (en röst per aktie). Antalet utestående aktier under räkenskapsperioden uppgår till 4 341 844. Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 0,25 kronor.

Totalt har 523 700 aktier bytt ägare under bokslutsperioden 2007-01-01 – 2008-12-31 vilket motsvarar ca 11 % av genomsnittligt antal utställda B-aktier. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 2008-12-31, 15,60 kronor, motsvarar ett börsvärde på 72 499 400 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsperioden 2007-01-01 – 2008-12-31 har varit 24,63 kronor.

Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 0,25 SEK (6,41) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 341 844 (4 147 400) st.

Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.

Flerårsjämförelse, koncernen*

	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Nettoomsättning	7 782	5 206	7 067	4 427
Resultat efter finansiella poster	1 681	26 888	1 054	-1 281
Resultat i % av nettoomsättningen	21,6%	516,5%	14,9%	-28,9%
Balansomslutning	122 624	110 711	85 062	83 831
Soliditet (%)	98,2%	98,8%	97,3%	97,8%
Avkastning på eget kapital (%)	1,5%	28,0%	1,3%	Negativt
Avkastning på totalt kapital (%)	1,4%	27,5%	1,2%	Negativt
Kassalikviditet (%)	1 801,8%	2 082,0%	142,1%	158,0%

Flerårsjämförelse, moderbolaget*

	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Nettoomsättning	3 523	2 286	4 505	3 003
Resultat efter finansiella poster	-424	24 940	-690	-2 317
Resultat i % av nettoomsättningen	-12,1%	1 091,0%	-15,3%	77,2%
Balansomslutning	119 558	109 413	83 277	82 243
Soliditet (%)	99,0%	99,3%	98,5%	98,8%
Avkastning på eget kapital (%)	-0,4%	26,2%	Negativt	Negativt
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,4%	25,9%	Negativt	Negativt
Kassalikviditet (%)	3 830,4%	4 684,3%	818,5%	915,2%

* Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	25 683 939
erhållna/lämnade koncernbidrag	122 400
årets förlust	-417 482
	25 388 857

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	25 388 857
	25 388 857

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

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

KSEK	Not	2007-07-01 2008-12-31	2006-07-01 2007-06-30
Nettoomsättning	1	7 782	5 205
Driftskostnader		-4 178	-2 331
Bruttoresultat		3 604	2 874
Försäljningskostnader		-444	-175
Administrationskostnader		-2 299	-1 616
Övriga rörelseintäkter	2	-358	25 811
		-3 101	24 020
Rörelseresultat	3,4,5,6	503	26 894
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 178	3
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0
Räntekostnader		0	-9
		1 178	-6
Resultat efter finansiella poster		1 681	26 888
Skatt på årets resultat	8	-578	-307
Årets resultat		1 103	26 581
Data per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		4 341 844 st	4 147 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		0,254	6,41

BALANSRÄKNING KONCERNEN

KSEK	Not	2008-12-31	2007-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	81 027	81 088
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 631	1 414
		83 658	82 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	0	0
Uppskjuten skattefordran	11	0	40
		0	40
Summa anläggningstillgångar		83 658	82 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		445	952
Fordringar hos koncernföretag		70	158
Skattefordran		33	225
Övriga fordringar		151	25 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 109	60
		1 808	27 206
Kassa och bank		37 158	963
Summa omsättningstillgångar		38 966	28 169
SUMMA TILLGÅNGAR		122 624	110 711
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	12	92 948	82 948
Reserver		20	20
		92 968	82 968
Balanserad vinst eller förlust		26 390	-191
Årets resultat		1 103	26 581
		27 493	26 390
Summa eget kapital		120 461	109 358
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		323	109
Aktuell skatteskuld		196	0
Övriga skulder		197	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 447	994
Summa kortfristiga skulder		2 163	1 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 624	110 711
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Spärrade bankmedel p.g.a. garantiåtagande		0	50
Eventualförpliktelser			
Borgensförbindelser till förmån för Brf. Flygledaren		0	11 500
Krav entreprenadkostnader		858	0
Summa ställda säkerheter		858	11 500

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

KSEK	Not	2007-07-01 2008-12-31	2006-07-01 2007-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		503	26 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	126	67
Erhållen ränta m.m.		143	3
Erlagd ränta		0	-9
Betald inkomstskatt		-149	-424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		623	26 531
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		433	510
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		25 776	-25 707
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		214	-566
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		433	-168
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 479	600
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	-66	0
Förvärv av pågående nyanläggning och förskott		-1 217	-1 101
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 283	-1 101
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 000	0
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		36 196	-501
		962	1 463
Likvida medel vid årets slut	16	37 158	962

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-06-30	4 147 400	82 948	20	-191	82 777
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Emission	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	26 581	26 581
Eget kapital 2007-06-30	4 147 400	82 948	20	26 390	109 358
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Emission	500 000	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	0	1 103	1 103
Eget kapital 2008-12-31	4 647 400	92 948	20	27 493	120 461

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

KSEK	Not	2007-07-01 2008-12-31	2006-07-01 2007-06-30
Nettoomsättning	1	3 523	2 286
Driftskostnader		-3 043	-1 960
Bruttoresultat		480	326
Försäljningskostnader		-421	-162
Administrationskostnader		-2 064	-1 522
Övriga rörelseintäkter	2	-358	25 811
		-2 843	24 127
Rörelseresultat	3,4,5,6	-2 363	24 453
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 149	2
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		791	485
Räntekostnader		-1	0
		1 939	487
Resultat efter finansiella poster		-424	24 940
Skatt på årets resultat	8	7	242
Årets resultat		-417	25 182
Data per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		4 341 844 st	4 147 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		-0,096	6,07

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

KSEK	Not	2008-12-31	2007-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	11	0	40
		72 789	72 829
Summa anläggningstillgångar		72 789	72 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		307	412
Fordringar hos koncernföretag		8 695	9 872
Skattefordran		33	5
Övriga fordringar		3	25 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 323	43
		10 361	36 143
Kassa och bank		36 408	441
Summa omsättningstillgångar		46 769	36 584
SUMMA TILLGÅNGAR		119 558	109 413
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		92 948	82 948
Reserver		-	-
		92 948	82 948
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		25 684	-909
Erhållna/lämnade koncernbidrag		122	1 411
Årets resultat		-417	25 182
		25 389	25 684
Summa eget kapital		118 337	108 632
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		105	60
Aktuell skatteskuld		0	0
Övriga skulder		197	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		919	526
Summa kortfristiga skulder		1 221	781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 558	109 413
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Spärrade bankmedel p.g.a. garantiåtagande		0	50
Eventualförpliktelser			
Borgensförbindelser till förmån för Brf. Flygledaren		0	11 500
Krav entreprenadkostnader		858	0
Summa ställda säkerheter		858	11 500

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAGET

KSEK	Not	2007-07-01 2008-12-31	2006-07-01 2007-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 363	24 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	0	0
Erhållen ränta m.m.		662	487
Erlagd ränta		-1	0
Betald inkomstskatt		-28	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 730	24 935
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		105	529
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		25 794	-25 716
Minskning(-)/ökning(+)		-9	-569
Minskning(-)/ökning(+)		449	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 609	-690
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	0	0
Förvärv av pågående nyanläggning och förskott		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		10 000	0
Lämnade/återbetalda koncernlån		1 189	415
Koncernbidrag		169	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 358	415
Förändring av likvida medel		35 967	-275
Likvida medel vid årets början		441	716
Likvida medel vid årets slut	16	36 408	441

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERBOLAGET, TSEK	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-06-30	82 948	0	-910	82 038
Koncernbidrag	0	0	1 960	1 960
Uppskjuten skatt koncernbidrag	0	0	-548	-548
Årets resultat	0	0	25 182	25 182
Eget kapital 2007-06-30	82 948	0	25 684	108 632
Koncernbidrag	0	0	170	170
Uppskjuten skatt koncernbidrag	0	0	-48	-48
Emission	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	-417	-417
Eget kapital 2008-12-31	92 948	0	25 389	118 337

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1. Redovisning för juridiska personer.

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.

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.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Byggnader och mark

Amhult 2 innehar idag fastigheter som hyrs ut. Den huvudsakliga verksamheten kommer emellertid att vara exploatering av Amhultsområdet. Under den period då exploatering av Amhultsområdet pågår, innan de nyproducerade byggnaderna färdigställts och motsvarar definitionen av "förvaltningsfastighet" i IAS 40, har Amhult 2 valt att redovisa samtliga fastigheter enligt IAS 16. Detta innebär en värdering till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar under en bedömd nyttjandeperiod med beaktande av ett bedömt restvärde. Årets avskrivningar motsvarar 2 % av anskaffningsvärdet.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad avseende i koncernen redovisad mark redovisas därmed inte.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesatser vilka är 28 % 2008 och 26,3 % 2009.

Uppskjuten skatt på koncernbidrag redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

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

Ersättning till anställda

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består av hyresintäkter och intäkter från utförda tjänster avseende fastighetsunderhåll, administration och redovisningstjänster 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.

Kassaflödesanalys

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag samt skatteeffekt på detta, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegren. Några sekundära indelningsgrunder fördelat på geografiskt område föreligger inte då samtliga intäkter från försäljningen och samtliga tillgångar är baserade i Göteborg, Sverige.

Koncernförhållanden

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder

Koncernredovisning

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.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösttalet eller på annat sätt har kontroll enligt ÄRL 1:4.

Nya IFRS och tolkningar

Nya och omarbetade standarder och tolkningsuttalanden som träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2009 har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Bland annat gäller det den förändrade definitionen av förvaltningsfastigheter som införs i IAS 40 från och med 2009.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
Omsättning uppdelad på rörelsegren				
Lokaluthyrning	4 585	3 081	0	0
Fastighetsunderhåll	869	662	960	714
Administration	2 328	1 462	2 563	1 572
	7 782	5 205	3 523	2 286

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
	-358	25 811	-358	25 811
	-358	25 811	-358	25 811

Intäkt av engångskaraktär, försäljning av andelar i Brf. Flygledaren i Torshälla.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
BDO Nordic AB				
Revisionsuppdrag	217	167	207	143
	217	167	207	143

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 4 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	5 4	5 3	5 4	5 3
Löner, ersättningar m.m.				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	678	421	678	421
Pensionskostnader	26	20	26	20
	704	441	704	441
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	2 020	1 607	2 020	1 607
Pensionskostnader	121	109	121	109
	2 141	1 716	2 141	1 716
Sociala kostnader	874	647	874	647
Summa styrelse och övriga	3 719	2 804	3 719	2 804

Till styrelsen har utgått arvoden om 4,5 basbelopp (4 basbelopp). Någon ersättning utöver styrelsearvoden har ej utgått.

Till verkställande direktören har det under perioden (18 mån) ej utgått någon fast lön, pension eller andra ersättningar. Motsvarande gällde även för föregående år. Vid uppsägning från bolagets sida utgår inget avgångsvederlag.

Till vice verkställande direktören har under perioden (18 mån) utgått fast lön om 495 (261) TSEK. Personen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolagets sida än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön och ersättning utifrån normalt anställningsavtal.

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

Not 5 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
Driftskostnader	2 797	1 774	2 797	1 443
Administrationskostnader	1 382	1 061	1 382	1 230
	4 179	2 835	4 179	2 673

Koncernens pensionsförpliktelser finansieras huvudsakligen inom ITP-planen, via Alecta. ITP-planen är en förmånsbestämd plan, men har hanterats som en avgiftsbestämd plan.

Koncernens pensionsåtagande hanteras genom löpande inbetalningar till Alecta och liknande institut. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

Not 6 Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
Driftskostnader	126	68	0	0
	126	68	0	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
Räntor	1 178	3	1 149	2
Koncernräntor	0	0	791	485
	1 178	3	1 940	487

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007/2008 (18 mån)	2006/2007	2007/2008 (18 mån)	2006/2007
Aktuell skatt	538	0	0	0
Uppskjuten skatt	40	307	-7	-242
	578	307	-7	-242
Uppskjutna skattekostnader/-intäkter				
Uppskjuten skatteintäkt - koncernbidrag	0	0	-47	-549
Uppskjuten skattekostnad - underskottsavdrag	40	307	40	307
Uppskjuten skatt i resultaträkning	40	307	-7	-242
Skillnaden mellan bolagets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats				
Redovisat resultat före skatt	1 681	26 888	-424	24 940
Skatt enligt gällande skattesats (28 %)	471	7 528	-119	6 982
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	112	6	112	5
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-5	-7 227	0	-7 229
Redovisad skatt	578	307	-7	-242

Not 9 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-06-30	2008-12-31	2007-06-30
Ingående anskaffningsvärde	81 241	80 918	0	0
Inköp	66	0	0	0
Omklassificeringar	0	323	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 307	81 241	0	0
Ingående avskrivningar	-154	-86	0	0
Årets avskrivningar	-126	-68	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280	-154	0	0
Utgående redovisat värde	81 027	81 087	0	0
Bokfört värde byggnader	3 337	3 398	0	0
Bokfört värde mark	77 690	77 690	0	0
	81 027	81 088	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	19 178	20 105	0	0
avseende byggnader:	8 831	9 758	0	0

Pågående byggnad

	2008-12-31	2007-06-30	2008-12-31	2007-06-30
Ingående anskaffningsvärde	1 414	636	0	0
Inköp	1 217	1 101	0	0
Omklassificeringar	0	-323	0	0
Utgående redovisat värde	2 631	1 414	0	0

Not 10 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget			2008-12-31	2007-06-30
		Antal / Kapital- andel %		
Företag och org.nr.	Säte			
Terrester AB	Göteborg	1 000	0	0
Org.nr. (556667-0567)		100 %	72 789	72 789
Företagets egna kapital			2 224	826
Företagets redovisade resultat			1 521	1 399
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-06-30	2008-12-31	2007-06-30
Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	0	40	0	40
	0	40	0	40

Not 12 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE

Aktiekapital:	92 948
Antal aktier:	4 647 400
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	2 622 400

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsperioden uppgår till 4 341 844.

Not 13 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

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

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

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fordran gentemot moderbolaget om 70 (158) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 8 695 (9 714) TSEK.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster och fastighetsunderhåll till övriga koncernföretag. Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 326 (162) TSEK varav 236 (110) TSEK avser administrativa tjänster. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 1 205 (924) TSEK varav administrativa tjänster uppgick till 953 (769) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalyra från övriga koncernföretag. Kostnader från dotterföretag uppgick till 90 (60) TSEK. Moderbolaget Tipp Fastighets AB har under året haft kostnader för lokalyra om 0 (0) TSEK från dotterbolaget Terrester AB.

Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Några andra närstående transaktioner än vad som angivits under not 4, Personal, har ej förekommit.

Not 14 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokal- uthyrning		Fastighets- underhåll		Administra- tion		Amhult koncernen	
	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni
RESULTATRÄKNING								
Extern försäljning	4 585	3 081	870	662	2 327	1 462	7 782	5 205
Total omsättning	4 585	3 081	870	662	2 327	1 462	7 782	5 205
Driftskostnader	-1 099	-363	-801	-571	-2 129	-1 329	-4 029	-2 263
Administrationskostnader	-501	-205	0	0		-56	-501	-261
Försäljningskostnader	-22	-13	0	0			-22	-13
Avskrivningar	-126	-68	0	0			-126	-68
Resultat	2 837	2 432	69	91	198	77	3 104	2 600
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter							-358	25 811
Försäljningskostnader							-421	-162
Centraladministration							-1 822	-1 355
Finansnetto							1 178	-6
Aktuell skatt							-578	-307
Periodens resultat							1 103	26 581

Balansräkning per rörelsegren	Lokal- uthyrning		Fastighets- underhåll		Administra- tion		Amhult koncernen	
	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2006/2007 juli-juni
BALANSRÄKNING								
Fastigheter	10 969	9 812	0	0	0	0	10 969	9 812
Kundfordringar	249	567	116	144	80	241	445	952
Omsättningstillgångar	37	17	0	0	0	0	37	17
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga omsättningstillgångar							1 326	26 239
Kassa och bank							37 158	962
Finansiella anläggningstillgångar							0	40
Summa tillgångar							122 624	110 711
Leverantörsskulder	232	68	15	16	76	25	323	109
Ej räntebärande kortfr. skulder	779	522	0	0	0	0	779	522
Ofördelade poster								
Eget kapital							120 461	109 358
Ej räntebärande kortfr. skulder							1 061	722
Summa eget kapital och skulder							122 624	110 711

Not 15 Justeringar för poster som inte ingår i kassafflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-06-30	2008-12-31	2007-06-30
Avskrivningar	126	68	0	0
	126	68	0	0

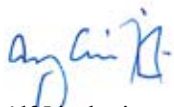
Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-06-30	2008-12-31	2007-06-30
Kassa och bank	37 158	962	36 408	441
	37 158	962	36 408	441

ÅRSREDOVISNING
OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR
Amhult 2 AB (publ)
Org.nr. 556667-0492

Styrelsen och verkställande direktören för Amhult 2 AB (publ) får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsperioden 2007-07-01 – 2008-12-31.

Torslanda 26 februari 2009



Alf Lindqvist
Ordförande



Rune Ljung



Maria Nord Johannesson



Eigil Jakobsen
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2009.

BDO Nordic AB



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Amhult 2 AB (publ) för räkenskapsperioden 2007-07-01 – 2008-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 19-36.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsperioden.

Göteborg den 2 mars 2009



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Välkommen till Amhult 2 AB:s årsstämma

Amhult 2:s ordinarie årsstämma för räkenskapsperioden 2007/2008 (2007-07-01 – 2008-12-31) kommer att äga rum torsdagen den 16 april klockan 15.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeteria).

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i aktiebok utställd av VPC per den 7 april, dels senast klockan 12.00 den 7 april anmäla sin avsikt att delta i årsstämma.

Anmälan kan göras på följande sätt:

telefon 031-92 38 35
fax 031-92 38 38
Post till Amhult 2 AB (publ)
Flygledarevägen 1
423 37 Torslanda

Vid anmälan var god uppge namn, person/ organisationsnummer, adress, telefonnummer, 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 förvaltarregistre-

rade måste, för att äga rätt att delta i stämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Tillfällig ägarregistrering bör göras i god tid före den 7 april 2009.

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 240 med avgång ca 13.58 från Nils Ericssonsplatsen till hållplats Amhult Centrum. Ankomst ca klockan 14.26.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att ingen utdelning skall ske för bokslutsåret 2007-2008.

Tidplan för ekonomisk information

2009-05-05 | 1:a kvartalsrapport (31 mars 09)
2009-08-27 | 2:a kvartalsrapport (30 juni 09)
2009-11-06 | 3:e kvartalsrapport (30 sept 09)
2010-02-26 | Bokslutskommuniké (31 dec 09)
2010-03-26 | Årsredovisning 2009



Dotterbolag

Terrester AB

Org.nr. 556667-0567

Flygledarevägen 1

423 37 Torslanda

Telefon: 031-92 38 35

Telefax: 031-92 38 38

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen, VD och koncernchef, eigil@amhult2.se, tel: 031-92 38 30

Annika Corneliusson, ekonomichef, annika@amhult2.se, tel: 031-92 38 33

Maria Nord Johannesson, vice VD, maria@amhult2.se, tel: 031-92 38 34



Amhult 2

Amhult 2 AB (publ)

Org.nr. 556667-0492

Post- samt besöksadress:

Flygledarevägen 1
423 37 TORSLANDA

Tel: 031-92 38 35

Fax: 031-92 38 38

www.amhult2.se