

Amhult 2

EMISSIONSPROSPEKT
HÖSTEN 2016

Finansinspektionens godkännande

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Det innebär inte någon garanti från Finansinspektionens sida att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga.

Definitioner

I detta prospekt gäller följande definitioner om inget annat anges: Med "Bolaget", "Amhult 2" och "Amhult 2 AB" avses koncernen med moderbolaget Amhult 2 AB (publ), organisationsnummer 556667-0492.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta prospekt består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som härmed införlivas genom hänvisning:

Bolagets årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 samt delårsrapporterna för tredje kvartalet 2015 och 2016. Årsredovisningarna har reviderats av Bolagets revisor.

Hänvisningen avser endast historisk finansiell information inklusive förvaltningsberättelser, noter och revisionsberättelser i årsredovisningarna för respektive år.

Bolagets delårsrapporter för tredje kvartalet 2015 och 2016 har inte granskats av Bolagets revisor.

Innehåll

Sammanfattning	4
Riskfaktorer	13
Styrelsens försäkran	15
Uttalanden om framtiden	15
VD har ordet	16
Bakgrund och motiv till nyemission	17
Villkor och anvisningar	18
Amhult 2 AB	21
Händelser i Bolagets utveckling	23
Amhult 2 – Affärsidé	24
Vision	25
Byggandet av Amhult Centrum etapp II	25
Kommande investeringar	29
Finansiering	30
Tendenser	30
Styrelse	31
VD	32
Revisor	32
Det operativa teamet	33
Organisation	34
Utvald finansiell information	35
Kommentarer till den finansiella informationen	41
Handlingar som införlivats genom hänvisning samt hålls tillgängliga för inspektion	45
Framtida kapitalbehov	46
Aktieägare	47
Aktiekapitalets utveckling	47
Information om de aktier som erbjuds	47
Värderingsintyg	49
Bolagsordning	52
Skatteaspekter i Sverige	53
Komplett förteckning över styrelsens och VD:s samtliga uppdrag under de senaste fem åren	54

Sammanfattning

Sammanfattningen består av vissa informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A-E (A.1 – E.7). Denna sammanfattningen innehåller de Punkter som krävs för en sammanfattning i ett Prospekt för den aktuella typen av emittent och värdepapperserbjudande. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av Prospekt kan det förekomma luckor i Punkternas numrering. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av Prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
PUNKT	INFORMATIONSKRAV	INFORMATION
A.1	Varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs i domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.
AVSNITT B – EMITTENT		
PUNKT	INFORMATIONSKRAV	INFORMATION
B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma är Amhult 2 AB (publ) med organisationsnummer 55667-0492. Handelsbeteckningen för Bolagets B-aktie är AMH2 B
B.2	Säte och bolagsform	Amhult 2 AB är ett publikt aktiebolag som bildats i Sverige. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Verksamhet och marknader	Amhult 2 AB verksamhet är i första hand att bygga och förvalta byggprojektet Amhult Centrum etapp II i Torslanda, Göteborg, vilket består av nio fastigheter. Bolaget har som första mål att bebygga dessa fastigheter och därefter successivt förvärva och utveckla nya byggnadsprojekt i närområdet där synergivinsten kan göras med befintlig verksamhet. Byggnationen av etapp II kommer att ske i omgångar med en eller flera totalentreprenörer och i de olika projektfaserna. Amhult 2 AB avser att lägga stor vikt vid upphandling för de olika projekten, allt för att bibehålla en liten och kompetent administration. Det är Amhult 2:s intention att erbjuda ett så varierat och konkurrenskraftigt centrum som möjligt.
B.4a	Trender	Enligt Bolaget medför den stora inflyttningen till större städer i Sverige att bostadsbristen blir allt mer akut i dessa. Göteborg är en sådan stad där det krävs kraftigt ökat byggande för att komma ikapp efterfrågan på bostäder. Speciellt stor är efterfrågan på hyresrätter, vilket föranlett styrelsen i Amhult 2 AB att framförallt bygga bostäder med denna upplåtelseform. Räntan har under de senaste åren varit väldigt låg. I det korta perspektivet ser Bolaget tendenser om fortsatt låga räntor, men i ett längre perspektiv kommer räntan att successivt höjas vilket kommer innebära högre räntekostnader för Bolaget.
B.5	Koncernstruktur	Amhult 2 AB är moderbolaget i en underkoncern till Tipp Fastighets AB. Genom dotterbolaget Terrestter AB äger Bolaget fastigheter med en total areal om cirka 44 000m ² i Amhult, Torslanda. Terrestter AB har i sin tur två helägda dotterbolag, Amhults Centrumparkering AB och Charlie Bostads AB.

B.6	Ägarstruktur	<p>Amhult 2 AB har drygt 1 250 aktieägare och är noterat på AktieTorget. Tipp Fastighets AB äger 44 procent av kapitalet och har 86 procent av rösterna i Amhult 2. Den näst största aktieägaren är Mjöbäck's Entreprenad Holding AB med drygt 8 procent av kapitalet och 2 procent av rösterna. Nordnet Pensionsförsäkring AB innehar drygt 5 procent av kapitalet och drygt 1 procent av rösterna. Utöver dessa aktieägare finns inte några aktieägare som direkt eller indirekt innehar aktier motsvarande 5,0 procent eller mer av rösterna eller aktiekapitalet.</p>																																																																																																						
B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>Fullständig historisk finansiell information, inklusive redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar samt revisionsberättelser har via hänvisning till årsredovisningarna för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 samt kvartalsrapporterna för tredje kvartalet 2015 och 2016 införlivats i detta Prospekt. Årsredovisningarna har upprättats enligt de redovisningsprinciper i EU antagna IAS/IFRS-standarderna samt tolkningar av dessa, SIC/IFRIC. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncern.</p> <p>Årsredovisningarna är granskade av Bolaget revisor som lämnat ren revisionsberättelse för samtliga år. Rapporterna för delårsperioderna som avslutats den 30 september 2015 respektive 2016 är inte granskade av revisorn.</p> <p>Nedanstående finansiella översikt har hämtats från ovan nämnda införlivade dokument och kompletterats med utvalda nyckeltal i syfte att ingå i detta Prospekt. Nyckeltalen är i sig inte reviderade. Utöver vad som anges ovan avseende historisk finansiell information som införlivats genom hänvisning har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.</p> <p>Koncernens resultaträkning</p> <table border="1" data-bbox="576 1025 1474 1323"> <thead> <tr> <th><i>Alla belopp i tkr</i></th> <th>Q3 2016*</th> <th>Q3 2015*</th> <th>2015</th> <th>2014</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rörelsens intäkter</td> <td>12 554</td> <td>3 861</td> <td>4 997</td> <td>6 965</td> <td>6 050</td> </tr> <tr> <td>Rörelsens kostnader</td> <td>8 312</td> <td>5 502</td> <td>7 730</td> <td>9 473</td> <td>6 523</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>4 242</td> <td>-1 641</td> <td>-2 733</td> <td>-2 508</td> <td>-473</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-878</td> <td>-141</td> <td>-360</td> <td>191</td> <td>237</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändring fastighet</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>69 600</td> <td>95 383</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>3 364</td> <td>-1 782</td> <td>66 507</td> <td>93 066</td> <td>-236</td> </tr> <tr> <td>Periodens/Årets resultat</td> <td>2 631</td> <td>-1 427</td> <td>51 828</td> <td>91 520</td> <td>-74</td> </tr> </tbody> </table> <p>Koncernens rapport över finansiell ställning</p> <table border="1" data-bbox="576 1518 1474 1921"> <thead> <tr> <th><i>Alla belopp i tkr</i></th> <th>2016 -09-30*</th> <th>2015 -09-30*</th> <th>2015 -12-31</th> <th>2014 -12-31</th> <th>2013 -12-31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anläggningstillgångar</td> <td>618 130</td> <td>416 238</td> <td>524 983</td> <td>317 426</td> <td>289 454</td> </tr> <tr> <td><u>Omsättningstillgångar</u></td> <td><u>32 592</u></td> <td><u>78 288</u></td> <td><u>56 148</u></td> <td><u>70 616</u></td> <td><u>32 385</u></td> </tr> <tr> <td>S:a tillgångar</td> <td>650 722</td> <td>494 526</td> <td>581 131</td> <td>388 042</td> <td>321 839</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>387 384</td> <td>331 498</td> <td>384 753</td> <td>332 925</td> <td>241 405</td> </tr> <tr> <td>Avsättningar</td> <td>42 832</td> <td>27 009</td> <td>42 378</td> <td>26 844</td> <td>24 500</td> </tr> <tr> <td>Långfristiga skulder</td> <td>141 648</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><u>Kortfristiga skulder</u></td> <td><u>78 858</u></td> <td><u>136 019</u></td> <td><u>154 000</u></td> <td><u>28 273</u></td> <td><u>55 934</u></td> </tr> <tr> <td>S:a eget kap. och skulder</td> <td>650 722</td> <td>494 526</td> <td>581 131</td> <td>388 042</td> <td>321 839</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Alla belopp i tkr</i>	Q3 2016*	Q3 2015*	2015	2014	2013	Rörelsens intäkter	12 554	3 861	4 997	6 965	6 050	Rörelsens kostnader	8 312	5 502	7 730	9 473	6 523	Rörelseresultat	4 242	-1 641	-2 733	-2 508	-473	Finansnetto	-878	-141	-360	191	237	Värdeförändring fastighet	-	-	69 600	95 383	0	Resultat före skatt	3 364	-1 782	66 507	93 066	-236	Periodens/Årets resultat	2 631	-1 427	51 828	91 520	-74	<i>Alla belopp i tkr</i>	2016 -09-30*	2015 -09-30*	2015 -12-31	2014 -12-31	2013 -12-31	Anläggningstillgångar	618 130	416 238	524 983	317 426	289 454	<u>Omsättningstillgångar</u>	<u>32 592</u>	<u>78 288</u>	<u>56 148</u>	<u>70 616</u>	<u>32 385</u>	S:a tillgångar	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839	Eget kapital	387 384	331 498	384 753	332 925	241 405	Avsättningar	42 832	27 009	42 378	26 844	24 500	Långfristiga skulder	141 648	0	0	0	0	<u>Kortfristiga skulder</u>	<u>78 858</u>	<u>136 019</u>	<u>154 000</u>	<u>28 273</u>	<u>55 934</u>	S:a eget kap. och skulder	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839
<i>Alla belopp i tkr</i>	Q3 2016*	Q3 2015*	2015	2014	2013																																																																																																			
Rörelsens intäkter	12 554	3 861	4 997	6 965	6 050																																																																																																			
Rörelsens kostnader	8 312	5 502	7 730	9 473	6 523																																																																																																			
Rörelseresultat	4 242	-1 641	-2 733	-2 508	-473																																																																																																			
Finansnetto	-878	-141	-360	191	237																																																																																																			
Värdeförändring fastighet	-	-	69 600	95 383	0																																																																																																			
Resultat före skatt	3 364	-1 782	66 507	93 066	-236																																																																																																			
Periodens/Årets resultat	2 631	-1 427	51 828	91 520	-74																																																																																																			
<i>Alla belopp i tkr</i>	2016 -09-30*	2015 -09-30*	2015 -12-31	2014 -12-31	2013 -12-31																																																																																																			
Anläggningstillgångar	618 130	416 238	524 983	317 426	289 454																																																																																																			
<u>Omsättningstillgångar</u>	<u>32 592</u>	<u>78 288</u>	<u>56 148</u>	<u>70 616</u>	<u>32 385</u>																																																																																																			
S:a tillgångar	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839																																																																																																			
Eget kapital	387 384	331 498	384 753	332 925	241 405																																																																																																			
Avsättningar	42 832	27 009	42 378	26 844	24 500																																																																																																			
Långfristiga skulder	141 648	0	0	0	0																																																																																																			
<u>Kortfristiga skulder</u>	<u>78 858</u>	<u>136 019</u>	<u>154 000</u>	<u>28 273</u>	<u>55 934</u>																																																																																																			
S:a eget kap. och skulder	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839																																																																																																			

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

Utvald historisk finansiell information	Koncernens rapport över kassaflödet					
	<i>Alla belopp i tkr</i>	Q3 2016*	Q3 2015*	2015	2014	2013
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 410	100 430	131 999	-44 613	53 075
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 471	-98 434	-137 257	68 162	-63 235
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0	29 589
	Förändring av likvida medel	-15 061	1 996	-5 258	23 549	19 429
	Likvida medel vid årets början	40 499	45 757	45 757	22 209	2 780
	Likvida medel vid årets slut	25 438	47 754	40 499	45 758	22 209
	Nyckeltal					
	Nedan presenteras vissa alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Amhult 2 bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Amhult 2 definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovannämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Amhult 2.					
	<i>Alla belopp i tkr</i>	Q3 2016*	Q3 2015*	2015	2014	2013
	Resultat i % av nettoomsättningen (%)*	26,8	-46,2	-61,9	-33,3	-3,9
	Soliditet (%)*	59,5	67,0	66,2	85,8	75,0
	Avkastning på eget kapital (%)*	0,6	-0,4	-0,9	-0,6	-0,1
	Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital (%)*	0,6	-0,4	14,4	31,9	0
	Avkastning på totalt kapital (%)*	0,5	-0,4	-0,5	-0,6	0
	Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital (%)*	0,5	-0,4	13,8	26,2	0
	Kassalikviditet (%)*	37,8	49,5	32,5	197,0	49,1
	Resultat per aktie (SEK)*	0,43	-0,23	8,42	14,86	-0,01
	Substansvärde per aktie (SEK)*	62,90	53,83	62,47	54,06	39,20
	Antal aktier	6 158 600	6 158 600	6 158 600	6 158 600	4 986 903
	Utdelning per aktie (SEK)	0	0	0	0	0
	Medelantal anställda	6	5	5	5	4
	Definition av alternativa nyckeltal					
	<i>Resultat i % av nettoomsättningen</i>					
	Periodens resultat efter finansiella poster i förhållande till periodens nettoomsättning, uttryckt i procent. Måttet är ett effektivitetsmått som visar hur stor andel av Bolagets omsättning som är vinst efter periodens rörelsekostnader och finansiella poster dragits av. För användaren är måttet intressant för att se hur stor andel som kan tänkas vara vinst vid en omsättningsökning.					
	<i>Soliditet</i>					
	Bolaget eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Soliditeten utgör ett mått som visar hur stor andel av Bolagets tillgångar som finansierats med eget kapital. Soliditetsmålet syftar till att bedöma Bolagets betalningsförmåga på lång sikt. Bolaget vill med måttet visa att det är ett stabilt företag. För aktieägaren ger det en indikation på hur finansiellt starkt Bolaget är.					

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

	<p><i>Avkastning på eget kapital</i></p> <p>Periodens resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknat såsom summan av eget kapital vid föregående periods slut och eget kapital vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning på eget kapital mäter Bolagets avkastning under perioden i förhållande till det kapital som aktieägarna satt in i verksamheten, och därmed hur lönsamt Bolaget är för dess aktieägare. Detta mått tar inte hänsyn till den värdeförändring som skett i Bolagets fastighetsbestånd under perioden.</p> <p><i>Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital</i></p> <p>Periodens totalresultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknat såsom summan av eget kapital vid föregående periods slut och eget kapital vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital mäter Bolagets avkastning under perioden i förhållande till det kapital som aktieägarna satt in i verksamheten, och därmed hur lönsamt Bolaget är för dess aktieägare. Detta mått tar även hänsyn till den värdeförändring i Bolagets fastighetsbestånd under perioden. Måttet har tidigare inte redovisats i Bolagets ekonomiska rapportering, men ger en indikation på den marknadsmässiga värdeförändringen i Bolagets eget kapital som skett under perioden.</p> <p><i>Avkastning på totalt kapital</i></p> <p>Periodens rörelseresultat adderat med periodens ränteintäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Genomsnittlig balansomslutning beräknat såsom summan av balansomslutningen vid föregående periods slut och balansomslutningen vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning på totalt kapital är ett mått som visar avkastningen på Bolagets totala tillgångar, oberoende av hur dessa är finansierade. Detta mått tar inte hänsyn till den värdeförändring som skett i Bolagets fastighetsbestånd under perioden.</p> <p><i>Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital</i></p> <p>Periodens rörelseresultat adderat med periodens ränteintäkter och värdeförändring i fastighetsbestånd, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Genomsnittlig balansomslutning beräknat såsom summan av balansomslutningen vid föregående periods slut och balansomslutningen vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital är ett mått som visar avkastningen på Bolagets totala tillgångar, oberoende av hur dessa är finansierade. Detta mått tar hänsyn till den värdeförändring som skett i Bolagets fastighetsbestånd under perioden. Måttet har tidigare inte redovisats i Bolagets ekonomiska rapportering, men ger en indikation på den marknadsmässiga värdeförändringen i Bolagets tillgångar som skett under perioden.</p> <p><i>Kassalikviditet</i></p> <p>Omsättningstillgångar minskat med varulager i relation till kortfristiga skulder. Måttet visar Bolagets förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Bolaget har med det för att förklara de låga värdena som erhålls. För aktieägarna ger förklaringen en bild om varför talen har förändrats så mycket under åren.</p> <p><i>Resultat per aktie</i></p> <p>Periodens totalresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. Genomsnittligt antal utestående aktier beräknat såsom summan av antalet aktier vid föregående periods slut och antalet aktier vid innevarande periods slut, dividerat med två. Syftet med måttet är att visa Bolagets totalresultat per aktie och utgör en indikation för aktieägaren på Bolagets lönsamhet.</p> <p><i>Substansvärde per aktie</i></p> <p>Bolagets eget kapital vid periodens balansdag i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen. Syftet med måttet är att visa värdet av vad varje utestående aktie representerar utav Bolagets eget kapital. För aktieägaren ger det en indikation på hur stort värde i form av eget kapital varje aktie representerar.</p> <p><i>Utdelning per aktie</i></p> <p>Av bolagsstämman beslutad utdelning, fördelad per utestående aktie. Bolaget vill med måttet visa vad stor utdelning som lämnats under tidigare år. För aktieägaren ger det en indikation om vilken utdelning som går att förvänta sig de kommande åren.</p> <p><i>Medelantal anställda</i></p> <p>Antalet anställda beräknat såsom av Bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.</p>
--	---

Utvald historisk finansiell information	Koncernens rapport över förändring i eget kapital				
	Alla belopp i TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400		92 948	118 942	211 890
Årets resultat 2013				-74	-74
Årets totalresultat				-	-
Nyemission	1 511 200		30 224	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission				-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600		123 172	118 233	241 405
Årets resultat				91 520	91 520
Årets totalresultat				-	-
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600		123 172	209 753	332 925
Årets resultat				51 828	51 828
Årets totalresultat				-	-
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600		123 172	261 581	384 753
Periodens resultat				-265	-265
Periodens totalresultat				-	-
Eget kapital 2016-03-31	6 158 600		123 172	261 316	384 488
Periodens resultat				1 452	1 452
Periodens totalresultat				-	-
Eget kapital 2016-06-30	6 158 600		123 172	262 768	385 940
Periodens resultat				1 444	1 444
Periodens totalresultat				-	-
Eget kapital 2016-09-30*	6 158 600		123 172	264 212	387 384
Kommentarer till den finansiella utvecklingen					
<p>Intäkterna utgör till största delen utav hyresintäkter. Under våren 2016 färdigställdes två byggnader vilket inneburit att hyresintäkterna ökat till 12 554 TKR för de första tre kvartalen 2016 jämfört med 3 861 TKR motsvarande period föregående år. De ökade hyresintäkterna har medfört att Bolaget under de första tre månaderna 2016 redovisat ett positivt rörelseresultat om 4 242 TKR jämfört med - 1641 TKR motsvarande period 2015.</p> <p>I den fortsatta uppbyggnaden av fastigheterna i Amhult krävdes investeringar om 137 257 TKR under 2015. Under 2016 har ytterligare 93 471 TKR investerats i fastigheterna.</p> <p>Investeringarna har finansierats dels genom egna medel, kortfristig upplåning genom byggnadskreditiv och långfristig upplåning. Vid utgången av tredje kvartalet 2016 var soliditeten i Bolaget 59,5 procent.</p> <p>I årsredovisningarna har nyckeltalen redovisats exklusive de värdeförändringar som skett under året i fastighetsbeståndet. Inkluderas värdeförändringarna förändras avkastningen på eget kapital och totalt kapital relativt mycket, men ger en mer rättvisande bild av värdeförändringen i bolaget. Värdeförändringarna bygger på de värderingar som görs vid varje årsskifte av VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB. Värdeförändringarna inkluderas i årets resultat i enlighet med IFRS.</p>					
Väsentliga händelser efter 30 september 2016					
<p>Efter redovisade tredje kvartalets utgång 2016 har inga större förändringar inträffat beträffande Bolagets finansiella ställning. Under oktober månad har byggnationen av Kvarter N, Signalflyget 1, fortsatt enligt plan. Det negativa kassaflödet har täckts genom upptagna byggnadskreditiv.</p>					

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

B.8	Utvald proformaredovisning	Ej tillämplig. Detta Prospekt innehåller inte någon proformaredovisning.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.
B.10	Anmärkningar från Bolagets revisor	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Ej tillämplig. Bolaget bedömer att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för de aktuella behoven den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Amhult 2:s möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning. Amhult 2:s löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

AVSNITT C – INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS

PUNKT	INFORMATIONSKRAV	INFORMATION
C.1	Aktieslag	Nya B-aktier i Amhult 2 AB (publ), ISIN-kod SE0001356932
C.2	Valuta	De Nya B-aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	Antal aktier och nominellt värde	Per datum för Prospektet uppgår aktiekapitalet i Amhult 2 AB till 123 172 000 kronor, fördelat på 6 158 600 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 4 133 600 aktier av serie B. Aktiernas kvotvärde är 20 SEK per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	Rättigheter avseende aktierna	Bolaget innehar aktier av två slag. Aktier av serie A berättigar till tio röster, medan aktier av serie B berättigar till en röst. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning och del i Bolagets vinst och andel i tillgångar vid en likvidation. Aktieägare i Bolaget har företrädesrätt vid emission i proportion till befintligt innehav. Om Amhult 2 emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemision har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.
C.5	Aktiernas överlåtbarhet	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	Handelsplats	Ej tillämplig. Bolagets aktie ska inte tas upp till handel på en reglerad marknad.
C.7	Utdelningspolicy	Bolaget har under tidigare år inte lämnat någon utdelning till aktieägarna. Företaget har som utdelningspolicy att minst 50 procent av årets resultat skall lämnas i utdelning efter genomförd byggnation av projektet Amhult Centrum etapp II.

AVSNITT D – RISKER		
PUNKT	INFORMATIONSKRAV	INFORMATION
D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen	<p>Innan en investerare beslutar sig för att teckna Nya Aktier är det viktigt att noggrant analysera de risker som är förknippade med Bolaget och den bransch Bolaget verkar i. Nedan presenteras ett antal risker som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning.</p> <p>Bolagets verksamhet är utsatt för affärsmässiga risker så som att den värdepappershandel och de byggprojekt som ska genomföras kan bli mindre lyckosamma vilket i så fall kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning och resultatutveckling.</p> <p>Amhult 2 AB är ett relativt litet bolag med begränsade administrativa och personella resurser. Felaktig hantering av administrationen och personalen kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser för Bolaget.</p> <p>Bolaget arbetar i ett begränsat geografiskt område vilket kan få till effekt att upplevs Bolaget inte som seriöst eller det område som Bolaget bebygger som attraktivt kan det få negativa konsekvenser för den handel som kommer att ske i området och minska attraktionskraften att bosätta sig i området. Minskat förtroende för Bolaget och området kan få negativa konsekvenser för resultatutvecklingen i Bolaget.</p> <p>Byggnationen av Amhult etapp II kommer att kräva ett stort kapital vilket kommer att påverka kassaflödet negativt. Kan inte Bolaget finansiera utbyggnaden med egna medel eller lånade medel kan det senarelägga utbyggnaden och begränsa resultatet i Bolaget.</p> <p>Viktigt för den kommande resultatutvecklingen är att Bolaget kan hyra ut så stor del som möjligt av det befintliga lokalerna och lägenheterna. En hög vakansgrad påverkar Bolagets resultat negativt.</p> <p>Bolaget placerar sin överlikviditet i korta placeringar på värdepappersmarknaden. Felaktiga placeringar kan snabbt resultera i förluster. För att styra ledningens agerande inom det finansiella området har styrelsen upprättat en finanspolicy. Det är av stor vikt att Bolagets företrädare håller sig till finanspolicy. Ett felaktigt agerande kan bidra till negativa konsekvenser för Bolagets finansiella ställning och resultat.</p> <p>Fastigheterna i Bolaget utgör den största tillgångsmassan i Bolaget. En förändring av värderingen får stora konsekvenser för Bolagets ställning och resultat. Bolaget låter därför inför varje årsbokslut ett oberoende värderingsinstitut genomföra en värdering av fastigheterna. Noteras bör att värdering alltid innebär ett mått av subjektivitet och det slutligt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk försäljning genomförs av oberoende parter på en fri marknad.</p> <p>Förvaltningsresultatet, det vill säga intäkterna minskat med de löpande kostnaderna är till stora delar beroende av att lokalerna och lägenheterna är uthyrda. Normalt kan förändringar i kostnadsmassan skjutas över på hyresgästen, men finns det ingen hyresgäst får fastighetsägaren själv bära kostnaderna, vilket får negativa konsekvenser på Bolaget resultat.</p> <p>Erbjudandet är ett led i att finansiera byggandet av delar av Amhult centrum, etapp II. Emissionen är inte i sin helhet garanterad, vilket kan innebära att Bolaget erhåller mindre kapital än vad som erfordras för byggandet i den takt som beskrivs i prospektet.</p> <p>Det kan även finnas risker relaterade till Bolaget och branschen som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>
D.3	Huvudsakliga risker avseende de värdepapper som erbjuds	<p>Risker relaterade till de Nya Aktierna inkluderar bland annat att Bolaget är ett mindre fastighetsbolag vars aktie har en låg likviditet. Det innebär att det kan vara svårt att sälja större poster av aktien på en gång. Detsamma gäller de i samband med emissionen utfärdade teckningsrätterna och Betalt Tecknad Aktie, BTA. Bolagets aktie kan som alla marknadsnoterade värdepapper fluktuera beroende på faktorer så som resultatutveckling, konjunktur och ränteläge. Bolaget har inte för avsikt att lämna någon utdelning under kommande byggnation utan alla avkastning för aktieägaren är avhängigt den kursutveckling aktien har.</p>

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
PUNKT	INFORMATIONSKRAV	INFORMATION
E.1	Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet	Nyemissionsbeloppet förväntas tillför Amhult 2 AB maximalt 55 114 640 kronor före emissionskostnader, 54 414 640 kronor efter emissionskostnader på cirka 700 000 kronor, om emissionen tecknas fullt ut.
E.2	Motiv till Erbjudandet	Genom den nyemission som genomfördes under hösten 2013 och försäljningen av bostadsrätter i en fastighet fick bolaget finansiell kapacitet att bygga ytterligare tre fastigheter inom projektet Amhult Center etapp II. Bolaget står inför ytterligare utbyggnad av området, varav två fastigheter ska börja byggas under 2017. Styrelsen har en ambition att fastigheterna som till största delen består av bostäder ska kunna upplåtas så som hyresrätter. Genom nyemissionen vill styrelsen hålla fast vid strategin att inte ha en högre belåningsgrad än 60 procent. Styrelsen har valt en företrädesemission framför en riktad emission för att därmed ge samtliga aktieägare samma möjlighet att medverka i Bolagets utveckling, och försvara sin ägarandel, då Bolaget nu står inför genomförandet av sina byggnationer.
E.3	Villkor för Erbjudandet	Företrädesrätt – Den som på avstämningsdagen den 9 november 2016 är registrerad som aktieägare i Amhult 2 AB (publ) erbjuds med företrädesrätt att teckna en (1) ny aktie för sex (6) innehavda registrerade B-aktier i Bolaget. Emissionsvolym – 55 114 640 kronor fördelade på 688 933 aktier. Teckningskurs – 80 kronor per aktie. Courtage utgår ej. Teckningstid – 16 november 2016 – 5 december 2016. Teckning med företrädesrätt – För befintliga och direktregistrerade ägare sker teckning på den färdigtryckta emissionsredovisningen eller Särskild anmälningsedel 1. Förvaltarregistrerade ägare ska teckna sin företrädesrätt genom instruktioner från respektive förvaltare. Likvid – Aktier tecknade med företrädesrätt betalas senast den 5 december 2016. Övriga tilldelade aktier ska betalas senast 3 bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan enligt instruktion på avräkningsnotan. Aktierna beräknas levererade till VP-konto/depå i början av januari 2016. Handel i teckningsrätter – teckningsrätterna kommer att handlas på AktieTorget från den 16 november till den 1 december 2016. Handel i Betald Tecknad Aktie, BTA – BTA kommer att handlas på AktieTorget från den 16 november till dess aktierna blivit registrerade hos Bolagsverket, vilket beräknas bli i början av januari 2017.

E.4	Intressen och eventuella intressekonflikter	<p>InWest Corporate Finance AB är projektledare åt Bolaget i samband med Erbjudandet. Aktieinvest FK AB agerar emissionsinstitut åt Bolaget i samband med Erbjudandet. Nordic Law är legal rådgivare.</p> <p>InWest Corporate Finance och Aktieinvest erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Mats Ekberg Företagskonsult AB är huvudägare till InWest Corporate Finance och äger genom dotterbolaget Företagsfinansiering Fyrstad AB en mindre aktiepost i Amhult 2 AB. Därutöver har dessa parter inga ekonomiska eller andra intressen relaterade till Erbjudandet. Aktieinvest FK äger inga aktier i Bolaget.</p> <p>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i form av innehav av aktier i Bolaget.</p> <p>Amhult 2 AB har den 22 oktober 2016 erhållit en skriftlig teckningsförbindelse från Bolaget största aktieägare, Tipp Fastighets AB, med adressen Postflyget 7, 423 37 TORSLANDA, att bolaget kommer att teckna sin andel av nyemissionen, vilket uppgår till 9 MSEK. Tipp Fastighets AB har dock rätten att avböja teckning om emissionen blir övertecknad. Teckningsförbindelsen utgör 16,4 procent av emissionen och garantiåtagandet ytterligare 12,7 procent. Ingendera teckningsåtagandet eller garantiåtagandet är säkerställt.</p> <p>Utöver teckningsåtagandet har Tipp Fastighets AB även gjort ett skriftligt garantiåtagande av emissionen om ytterligare 7 MSEK.</p> <p>För teckningsförbindelsen och garantiåtagandet utgår ingen ersättning. Tecknaren har ej ställt särskild säkerhet för fullföljande av åtagandena till Bolaget vare sig i form av pant eller likvida medel.</p>
E.5	Säljare av aktier och avtal om s k lock-up	<p>Ej tillämplig. Ingen utförsäljning av befintliga aktier sker i Erbjudandet.</p> <p>Ej tillämpligt. Bolaget har inte tecknat något Lock-up avtal vilket skulle hindra någon part att sälja sina aktier.</p>
E.6	Utspädningseffekt	<p>För befintliga aktieägare som inte tecknar sig i föreliggande emission uppstår en utspädningseffekt om totalt 688 933 nyemitterade aktier, vilket motsvarar ytterligare drygt 11,2 procent aktier i Amhult 2 om emissionen fulltecknas.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investear	<p>Ej tillämplig. Inga kostnader för investerare föreligger.</p>

Riskfaktorer

Investeringar i aktier är alltid förenade med olika typer av risker. Ett antal faktorer utanför Amhult 2:s kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekt Bolaget kan påverka, kan komma att få negativ påverkan på Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs, utan inbördes rangordning, och utan anspråk på att vara heltäckande, de riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som för närvarande inte är kända för Amhult 2 kan komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Bolagets resultat och finansiella ställning.

Bolagsrisker

Affärsmässiga risker

De affärsmässiga riskerna i Amhult2 avser främst risker inom förvaltningsverksamheten, värdepappershandel och pågående och kommande projektutveckling. De affärsmässiga riskerna kan innebära att Bolaget gör mindre lyckade värdepapperstransaktioner eller genomför projekt som inte är lönsamma, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultatutveckling.

Administrativa risker

Amhult 2 har begränsade administrativa resurser vilket gör att när Bolaget nu står inför en expansion kan dessa visa sig otillräckliga. Bristande administration kan bidra till svårigheter att genomföra kommande projekt, fördyrning av projekten och senareläggning av projekt. Lönsamhetsmässigt kan det få negativa konsekvenser för Bolaget.

Beroende av nyckelpersoner

Amhult 2 är ett litet bolag med nyckelpersoner som har ett stort ansvar för Bolagets utveckling och lönsamhet. En eventuell förlust av nyckelpersoner är ett avbräck i Bolagets dagliga verksamhet vilket kan få konsekvenser på koncernens intjäningsförmåga och lönsamhet.

Förtroenderisker

Med förtroenderisker avses risken för negativ påverkan på Bolagets anseende och minskat förtroende för Bolaget hos allmänheten och ägare. Bolaget är ett lokalt verksamt, mindre bolag, arbetande på en känd marknad där negativa synpunkter på Bolagets, ledningen eller personalens agerande kan leda till negativa ekonomiska konsekvenser. Brister i personalens agerande och kunskap kan leda till ett minskat förtroende för Bolaget, vilket i förlängningen kan få negativa konsekvenser för Bolagets ekonomiska utveckling.

Begränsad geografisk marknad

Bolaget arbetar i ett begränsat geografiskt område vilket kan få till effekt att upplevs Bolaget inte som seriöst eller det område som Bolaget bebygger som attraktivt kan det få negativa konsekvenser för den handel som kommer att ske i området och minska attraktionskraften att bosätta sig i området. Minskat förtroende för Bolaget och området kan få negativa konsekvenser för resultatutvecklingen i Bolaget.

Risker i kassaflödet

Koncernens står inför en period med stora investeringar som kommer att påverka kassaflödet negativt. Fel hanterat kan det negativa kassaflödet få till konsekvens att Bolaget inte kan betala

de investeringar som görs. Ett misslyckande i att generera vinster i tillfredställande omfattning eller ett misslyckande med att lösa uppkomna finansieringsbehov kan substantiellt påverka Bolagets verksamhet och kan även leda till företagsrekonstruktion, konkurs eller annan avveckling av Bolaget.

Kundförluster och vakansgraden

Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk, vilket innebär att Amhult 2 kan få svårigheter att få dessa betalda vilket påverkar Bolaget negativt. Bolaget är även utsatt för en risk att stå med en större mängd lägenheter eller hyreslokaler outhyrda, vilket gör att Bolaget måste sänka hyresnivån för att finna hyresgäster. En sådan sänkning av hyresnivån skulle påverka Bolagets intjäning och resultatutveckling negativt.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar/handel med värdepapper

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar består främst i att placeringarna minskar i värde, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Finanspolicy

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

Är inte finanspolicyen tillräckligt tydlig eller att den inte följs till fullo kan det skapa situationer som får negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultatutveckling.

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har i årsredovisningen 2015 fastställts till 523 mkr genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen utfördes per den 2015-12-31.

Värderingen baserades på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto,

det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

Noteras bör att värdering alltid innebär ett mått av subjektivitet och det slutligt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk försäljning genomförs av oberoende parter på en fri marknad. Värdeförändringen kan vara både positiv och negativ, vilket kan innebära oväntade effekter på såväl resultat som Bolagets finansiella ställning. Värdeförändringen kan vara negativ, vilket kan innebära oväntade effekter på såväl resultat som Bolagets finansiella ställning.

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, renhållning, värme och vatten. Merparten av kostnaderna debiteras hyresgästerna.

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

Blir driftskostnaderna för höga kan det resultera i för höga kostnader för hyresgästerna vilket kan påverka vakansgraden, vilket i sin tur kan leda till negativa konsekvenser för Bolagets resultat och finansiella ställning.

Emissionen är inte garanterad

Erbjudandet är ett led i att finansiera byggandet av delar av Amhult centrum, etapp II. Emissionen är inte i sin helhet garanterad, vilket kan innebära att Bolaget erhåller mindre kapital än vad som erfordras för byggandet i den takt som beskrivs i prospektet. Det i sin tur kan leda till sämre ekonomiskt resultat och få konsekvenser för Bolagets finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets aktie

Aktiens likviditet

Amhult 2 AB är upptagen till handel på AktieTorget. Bolaget är relativt litet med en stor del av aktierna knutna till huvudägaren vilket gör att regelbunden handel på aktiemarknaden är begränsad. Det innebär att likviditeten i aktien är begränsad. Det finns ingen garanti för att aktier förvärvade genom nyemissionen kan säljas till för innehavaren acceptabla nivåer vid varje given tidpunkt.

Kursfall på aktiemarknaden

Aktiemarknaden kan generellt gå ner av olika orsaker så som räntehöjningar, politiska utspel, valutakursförändringar och sämre konjunkturella förutsättningar.

Aktiemarknaden präglas även till stor del av psykologiska faktorer. En aktie som Amhults aktie påverkas på samma sätt som alla andra aktier av dessa faktorer, vilka till sin natur många gånger kan vara problematiska att förutse och skydda sig mot.

Utdelning

Amhult 2 AB har inte lämnat någon utdelning och Bolagets styrelse har inte för avsikt att under pågående byggnation föreslå någon utdelning. Till följd av detta kommer en potentiell värdestegring på Bolagets aktie de närmaste åren vara den enda möjligheten till avkastning för den som investerar i Bolagets aktier.

Risker i samband med emissionen

Alla aktieägare i Amhult 2 erhåller en teckningsrätt, TR, för varje innehavd aktie. Handel i TR kommer att ske på AktieTorget under teckningsperioden. Handeln i TR kan vara periodvis väldigt illikvid vilket gör att det kan vara svårt att sälja den till ett pris som speglar den underliggande aktiens värde.

Efter emissionens avslutats erhåller samtliga som tecknat och tilldelats aktier "Betald Tecknad Aktie", BTA, för varje betald aktie. Dessa handlas, fram tills emissionen registrerats hos Bolagsverket, dagligen på AktieTorget. Den som är i stånd att sälja hela eller delar av sitt innehav i Amhult 2 bör vara vaksam på att prissättningen på BTA ofta är lägre än på den underliggande aktien.

Styrelsens försäkran

Prospektet har upprättats av styrelsen för Amhult 2 AB (publ) med anledning av nyemission. Styrelsen för Amhult 2 AB (publ) är ansvarig för innehållet i prospektet. Härmed försäkras att styrelsen vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och ingenting är utelämnat, som skulle kunna påverka prospektets innebörd. Prospektet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Göteborg den 15 november 2016
Styrelsen, Amhult 2 AB (publ)

Eigil Jakobsen
Styrelseordförande

Alf Lindqvist

Göran Evaldsson

Niels Techen

Årsredovisningar och bolagsordning kan beställas i pappersform från Bolaget eller hämtas från Bolagets hemsida:

Amhult 2 AB

Postflyget 7
423 37 TORSLANDA
Hemsida: www.amhult2.se

Uttalanden om framtiden

Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta prospekt återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiella utveckling. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast de bedömningar och antaganden som styrelsen gör vid tidpunkten för prospektet. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

VD har ordet

Bäste aktieägare, intressenter och blivande aktieägare i Amhult 2 AB.

För tre år sedan satte vi spaden i marken och inledde produktionen av den första av våra fastigheter. Då genomförde vi också vår senaste nyemission. Nu har vi byggt klart tre av våra fastigheter och en fjärde är klar för inflyttning i mars nästa år. Av dessa har vi sålt större delen av en fastighet som bostadsrätter, medan resterande kommersiella fastigheter och bostäder finns kvar i bolaget. Det harmoniserar med vårt mål om att vara ett förvaltande bolag.

Låt mig kort beröra Göteborgs stads ambition vilket innebär att staden skall växa med 150 000 innevånare och 75 000 nya bostäder till 2035. Under första halvåret 2016 har 1 367 bostäder färdigställts. För att hålla jämna steg enbart med inflyttningen behövs drygt 3 000 nya bostäder per år produceras. Samtidigt bara på Boplats Göteborg finns det 165 000 registrerade bostadssökande och vakansgraden för kontor ligger under 5 procent vilket är ett av det lägsta i Europa. Bristen på bostäder är skriande och behovet av kommersiella lokaler stort.

När vi nu står inför ytterligare byggnation vet vi alla med ovan fakta att marknaden för hyresrätter är mycket god, och att styrelsens mål att behålla fastigheterna i egen förvaltning är en sund affär. Amhult är ett intressant område att bo i med närhet till Göteborgs city, kommunikationer, natur och inte minst arbetstillfällen. Allt detta styrker Amhult 2:s möjligheter till fina hyresnivåer i ett välskött fastighetsbestånd, vilket i slutändan leder till god lönsamhet till nytta för både bolag och ägare.

Min ambition är att vi skall fortsätta i den takt vi haft de senaste åren med färdigställande av en eller två fastigheter per år. Helt utbyggt kommer Amhult Centrum etapp II preliminärt att vara år 2021.

Genom avtal med vår bank har vi lånefaciliteter för genomförande av byggnationerna de närmaste åren. Nyemissionen, om den blir fulltecknad, tillsammans med lånemöjligheter ger oss det kapital som behövs för att färdigställa hela planerade Amhult Centrum etapp II, och samtidigt behålla bostadsfastigheterna som hyreslägenheter. Vi blir därmed en stor förvaltande aktör i området med stadiga intäkter.

Vi stannar dock inte upp där utan har betydligt större ambitioner. Göteborgs bostadsbrist innebär i förlängningen att det behövs tillskapas fler detaljplaner i Göteborgsområdet och då helst där det finns betalningsförmåga och efterfrågan på bostäder, med närhet till arbetsplatserna. Genom det samarbete vi inlett med Lysevägens Bostads AB kommer vi få möjligheter till ytterligare förvärv av mark på Skogen Gård i Torslanda som vi kan utveckla till nästa stora byggprojekt. Marken i Skogens Gård om 370 000 m² har en oerhörd potential. I en första etapp kan Skogens Gård bli ett bostadsområde för närmare trehundra- till fyrahundra

lägenheter. För att förverkliga detta kommer vi säkerligen behöva ytterligare kapital, men detta är ett projekt längre bort i tiden.

För er som har varit aktieägare i Amhult 2 AB sedan tidigare hoppas jag att ni är nöjda med hur vi har valt att driva bolaget och med den utvecklingen som skett. Både då det gäller byggnationen och aktiekursens utveckling. Jag hoppas att ni fortsätter vara med i ett väldigt jordnära men spännande utvecklingsprojekt. För er som inte är aktieägare sedan tidigare så hälsar jag även er välkomna. Jag kommer att fortsätta arbeta oförtrutet hårt för att utveckla detta fina bolag med alla dess möjligheter.

Maria Nord Loft

VD i Amhult 2 AB



Bakgrund och motiv till nyemission

Nyemission

Genom den nyemission som genomfördes under hösten 2013 och försäljningen av bostadsrätter i en fastighet fick bolaget finansiell kapacitet att bygga ytterligare tre fastigheter inom projektet Amhult Center etapp II. Bolaget står inför ytterligare utbyggnad av området, varav två fastigheter ska börja byggas under 2017. Styrelsen har en ambition att fastigheterna som till största delen består av bostäder ska kunna upplåtas så som hyresrätter. Genom nyemissionen vill styrelsen hålla fast vid strategin att inte ha en högre belåningsgrad än 60 procent.

Investeringsbehovet för hela utbyggnaden av Amhult Centrum, etapp II, som löper över en tidsperiod om 5 år beräknas till cirka 1 000 MSEK. Genom en fulltecknad nyemission förväntar sig styrelsen att hela behovet av eget kapital är täckt för utbyggnaden av Amhult Center, etapp II.

Styrelsen har valt en företrädesemission framför en riktad emission för att därmed ge samtliga aktieägare samma möjlighet att medverka i Bolagets utveckling, och försvara sin ägarandel, då Bolaget nu står inför genomförandet av sina byggnationer.

Vid extra bolagsstämma den 24 oktober 2016 gavs ett bemyndigande om att genomföra en nyemission. Styrelsen tog sedan beslut den 1 november om villkoren för nyemission. Bolaget huvudägare, Tipp Fastighets AB, har förbundit sig att teckna sin del av emissionen, motsvarande cirka 9 miljoner kronor. Därutöver har Tipp Fastighets AB garanterat ytterligare 7 miljoner kronor av emissionen. Garantin lämnas utan ersättning.

Skulle inte nyemissionen bli fulltecknad har Bolaget ändå kreditfaciliteter för att färdigställa beslutade fastigheter. Beslut om påbörjande av ytterligare byggnation kan däremot behöva senareläggas eller kan Bolaget sälja en del av lägenheterna som bostadsrätter för att därigenom stärka det egna kapitalet. Ett ytterligare alternativ kan vara att tillfälligt öka belåningsgraden på fastigheterna mer än de 60 procent som är styrelsen mål att hålla sig under.

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 9 november 2016 är ägare av Aktier i Amhult 2 AB äger företrädesrätt att teckna aktier i Amhult 2 AB utifrån befintligt aktieinnehav i bolaget.

Teckningsrätter (TR)

Aktieägare i Amhult 2 AB erhåller för varje befintlig B-aktie en (1) teckningsrätt B. Det krävs sex (6) teckningsrätter B för att teckna en (1) ny B-aktie.

Teckningskurs

Teckningskursen är 80,00 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB, (VPC) för rätt till deltagande i emissionen är den 9 november 2016. Sista dag för handel i Amhult 2 AB aktie med rätt till deltagande i emissionen är den 7 november 2016. Första dag för handel i Amhult 2 AB aktie utan rätt till deltagande i emissionen är den 8 november 2016.

Teckningstid

Teckning av nya aktier skall ske under tiden från och med den 16 november 2016 till och med den 5 december 2016. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därefter sitt värde. Efter teckningstiden kommer utnyttjade teckningsrätter, utan avisering från Euroclear (VPC), att bokas bort från aktieägarnas VP-konton.

Handel med teckningsrätter (TR)

Handel med teckningsrätter kommer att ske på Aktietorget under perioden från och med den 16 november 2016 till och med 1 december 2016. Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd handlägger förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter skall därför vända sig till sin bank eller fondkommissionär. Teckningsrätter som ej utnyttjas för teckning i företrädesemissionen måste säljas senast den 1 december 2016 eller användas för teckning av aktier senast den 5 december 2016 för att inte bli ogiltiga och förlora sitt värde.

Emissionsredovisning och anmälningssedlar

Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på ovan nämnda avstämningsdag är registrerade i den av Euroclear (VPC) för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med (VPC), särskild anmälningssedel 1 och 2 samt informationsbroschyr. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat erhållna teckningsrätter. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över

panthavare med flera, erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes ej.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Amhult 2 AB är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller informationsbroschyr. Teckning och betalning med respektive utan företrädesrätt skall ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning med stöd av företrädesrätt skall ske genom samtidig kontant betalning senast den 5 december 2016. Teckning genom betalning skall göras antingen med den, med emissionsredovisningen utsända, förtryckta inbetalningsavin eller med den inbetalningsavi som är fogad till den särskilda anmälningssedeln 1 enligt följande alternativ:

1) Inbetalningsavi

I de fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning skall endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Särskild anmälningssedel 1 skall då ej användas. Observera att teckning är bindande.

2) Särskild anmälningssedel 1

I de fall teckningsrätter förvärvas eller avyttras, eller ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, skall den särskilda anmälningssedeln användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Aktieägaren skall på särskild anmälningssedel 1 uppge det antal aktier som denne tecknar sig för och på inbetalningsavin fylla i det belopp som skall betalas. Betalning sker således genom utnyttjande av inbetalningsavin. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att teckning är bindande.

Särskild anmälningssedel 1 kan erhållas från Aktieinvest FK AB på nedanstående telefonnummer. Ifylld anmälningssedel skall i samband med betalning skickas eller lämnas på nedanstående adress och vara Aktieinvest FK AB tillhanda senast klockan 17.00 den 5 december 2016. Det är endast tillåtet att insända en (1) särskild anmälningssedel 1. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan avseende. Observera att teckning är bindande.

Aktieinvest FK AB

Emittentservice
113 89 STOCKHOLM
Telefon: 08-5065 1795
Fax: 08-5065 1701
E-post: emittentservice@aktieinvest.se

Teckning utan företrädesrätt

Teckning av aktier utan stöd av företräde skall ske under samma period som teckning av aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 16 november 2016 till och med 5 december 2016. Anmälan om teckning utan företrädesrätt genom att Särskild anmälningssedel 2 ifylls, undertecknas och skickas Aktieinvest FK AB på adress enligt ovan eller till förvaltaren. Någon betalning skall ej ske i samband med anmälan om teckning av aktier utan företrädesrätt, utan sker i enlighet med vad som anges nedan. Särskild anmälningssedel 2 skall vara Aktieinvest FK AB tillhanda senast klockan 17.00 den 5 december 2016. Det är endast tillåtet att insända en (1) Särskild anmälningssedel 2. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan hänseende. Observera att anmälan är bindande. Är depån kopplad till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto (ISK) var vänlig kontakta din förvaltare för teckning

Tecknare med depå: För att återropa subsidiär företrädesrätt måste teckningen gå via samma förvaltare som teckningen med företrädesrätt.

Tilldelningsprinciper vid teckning utan stöd av företrädesrätt

Aktier som inte tecknas med företrädesrätt ska tilldelas dem som tecknat utan stöd av teckningsrätt. Tilldelning sker på följande grunder:

- i. i första hand till dem som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätt, *pro rata* i förhållande till hur många aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter, dock att tecknare som med tillämpning av denna tilldelningsprincip skulle ha tilldelats färre än 50 aktier efter lottning ska tilldelas antingen 50 aktier eller inga aktier, och
- ii. i andra hand till andra som tecknat aktier utan företrädesrätt, *pro rata* i förhållande till hur många aktier som tecknats, dock att tecknare som med tillämpning av denna tilldelningsprincip skulle ha tilldelats färre än 50 aktier efter lottning ska tilldelas antingen 50 aktier eller inga aktier.
- iii. i tredje hand skall fördelningen ske till Tipp Fastigheter AB som garanterar delar av företrädesemissionen.

Vänligen observera: Förvaltarregistrerade (depå) tecknare, som vill öka sannolikheten att få tilldelning utan företrädesrätt genom att även teckna aktier med företrädesrätt, måste dock teckna aktier utan företrädesrätt genom samma förvaltare som de tecknat aktier med företrädesrätt. Annars finns det vid tilldelningen ingen möjlighet att identifiera en viss tecknare som tecknat aktier såväl med som utan stöd av teckningsrätter.

Tilldelning vid teckning utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid skall erläggas senast den dag som framkommer av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs ej likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt detta erbjudande, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Aktieägare bosatta i utlandet

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Australien, Sydkorea, Hong Kong, Schweiz, Singapore eller något annat land där distributionen eller denna inbjudan kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt eller strider mot regler i sådant land) och vilka äger rätt att teckna aktier i nyemissionen, kan vända sig till Aktieinvest FK AB på telefon enligt ovan för information om teckning och betalning.

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i till exempel USA, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Australien, Sydkorea, Hong Kong, Schweiz eller Singapore inte att erhålla detta memorandum. De kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

Betald tecknad aktie (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear (VPC) så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade aktierna är bokförda som BTA på VP-kontot tills nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Handel i BTA

Handel i BTA kommer att ske på Aktietorget från den 16 november 2016 till och med att emissionen registrerats hos Bolagsverket.

Utdelning

Nya aktier ska berättiga till utdelning från och med den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter att aktien registrerats hos Bolagsverket.

Leverans av aktier

Så snart emissionen registrerats vid Bolagsverket, vilket beräknas ske i början av januari 2017, ombokas BTA till aktier utan särskild avisering från Euroclear Sweden AB. För de aktieägare som har sitt aktieinnehav förvaltarregistrerat kommer information från respektive förvaltare.

Offentliggörande av utfallet i emissionen

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra utfallet av emissionen. Offentliggörande kommer att ske genom pressmeddelande och finnas tillgängligt på Bolaget hemsida.

Övrig information

Bolaget äger inte rätt att avbryta Nyemissionen. Bolaget äger inte heller rätt att tillfälligt dra in erbjudandet.

För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Aktieinvest att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Aktieinvest kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Aktieinvest kan återbetala beloppet till. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Handel i aktien

AktieTorget är ett värdepappersinstitut och driver en handelsplattform (MTF). AktieTorget tillhandahåller ett effektivt aktiehandelssystem (INET Nordic), tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Nasdaq OMX Stockholm. Det innebär att den som vill köpa och sälja aktier som är listade på AktieTorget använder sin vanliga bank eller fondkommissionär. Aktiekurser från bolag på AktieTorget går att följa i realtid hos de flesta Internetmäklare och på hemsidor med finansiell information. Aktiekurser finns även att följa på Text-TV och i dagstidningar. Aktierna som nyemitteras i denna nyemission kommer att bli föremål för handel på AktieTorget.

Amhult 2 AB

Amhult 2 AB är ett publikt aktiebolag och bedriver verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av aktiebolagslagen. Bolaget bildades i Sverige och registrerades 2004-09-27 med organisationsnummer 556667-0492. Den ursprungliga firman var Trelog Nr 2223 AB. Nuvarande firma Amhult 2 AB registrerades 2004-11-04.

Bolaget ska förvärva, projektera, bygga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget skall vidare bedriva handel med finansiella instrument.

Bolaget är ett publikt aktiebolag och Euroclear (VPC)-anslutet, vilket innebär att det är Euroclear Sweden AB som för Bolagets aktiebok. Bolagets säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun. Bolagets aktie handlas på AktieTorget sedan den 16 maj 2005 och vid årsskiftet 2015-12-31 fanns det drygt 1 065 aktieägare.

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljedomsförfaranden (inklusive ännu ej avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Vid en extra bolagsstämma i Amhult 2 AB den 24 oktober 2016 bemyndigades styrelsen att genomföra en eller flera nyemission om av högst 688 934 B-aktier med eller utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Vid ett styrelsemöte den 1 november 2016 beslutade styrelsen i Amhult 2 att genomföra en företrädesemission om 688 933 aktier. Nyemissionen är i linje med Bolagets kapitalanskaffningsplan för att finansiera den fortsatta utbyggnaden av Amhult centrum etapp två.

Årsredovisningar för åren 2013, 2014 och 2015 jämte revisionsberättelser för dessa år samt halvårsrapporterna för 2015 och 2016, samt stiftelseurkund, bolagsordning och värderingsintyg kan beställas i pappersform från Bolaget eller hämtas från Bolagets hemsida enligt nedan:

Amhult 2 AB

Postflyget 7
423 37 TORSLANDA
Telefon: 031-92 38 35
Hemsida: www.amhult2.se

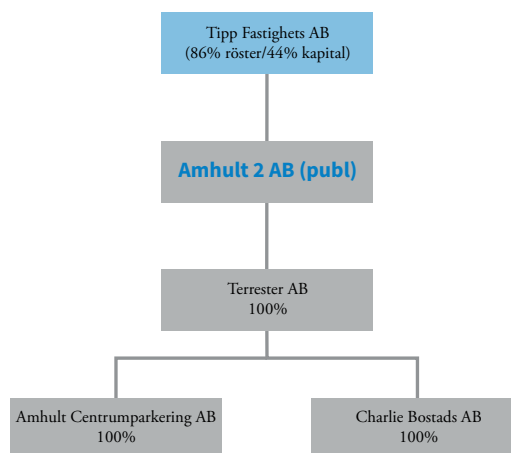
Finansiella mål

Styrelsens mål är att förvaltningsresultatet på eget kapital ska vara 8 procent per år. Därtill kommer eventuell värdestegring i fastigheterna och möjlighet att realisera värden genom försäljning av hela eller delar av fastigheterna. Vidare har styrelsen som mål att begränsa belåningsgraden i Bolaget till 60 procent.

Utdelningspolicy

Bolaget har under tidigare år inte lämnat någon utdelning till aktieägarna. Företaget har som utdelningspolicy att minst 50 procent av årets resultat skall lämnas i utdelning efter genomförd byggnation av projektet Amhult Centrum etapp II.

Koncernstruktur



Amhult 2 AB ingår i en koncern med moderbolaget Tipp Fastighets AB, org nr 556155-4873. Tipp Fastighets AB äger 44 procent av kapitalet och har 86 procent av rösterna i Amhult 2 före föreliggande nyemission.

Amhult 2 AB som är det publika aktiebolaget i underkoncernen har drygt 1 250 aktieägare och är listat på AktieTorget. Genom dotterbolaget Terrester AB, org nr 556667-0567, äger Bolaget fastigheter med en total areal om cirka 43 656 m² i Amhult, Torslanda.

Terrester AB har i sin tur två helägda dotterbolag, Amhults Centrumparkering AB, org nr 556904-1865, och Charlie Bostads AB, org nr 559042-2407.

Affärsidé

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

Vision

Att i första hand, efter antagen detaljplan, inom en femårsperiod färdigställt byggnations projektet Amhult, 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.

Tillväxt skall även skapas genom förvärv av mark samt fastigheter till ett värde i Torslanda som kan skapa värdetillväxt genom att varje fastighets egna förutsättningar tas tillvara och utvecklas med ledorden kvalitet och ekonomiskt fokus i centrum.

Bolaget strävar efter lönsam och effektiv förvaltning av fastigheter och denna uppnås med väl utbildad personal som har lokal marknadskännedom och sätter kunden i centrum.

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

Verksamhet

Amhult 2 AB verksamhet är i första hand att bygga och förvalta byggprojektet Amhult Centrum, etapp II. Bolaget har som första mål att bebygga de befintliga fastigheterna i Amhult Centrum, etapp II, som Bolaget äger. Därefter skall företaget successivt förvärva och utveckla nya byggnadsprojekt i närområdet där synergivinster kan göras med befintlig verksamhet. Ett sådant område är Skogens Gård i Torslanda som Amhult 2 AB inlett samarbete om och deltagit i ansökan om detaljplan tillsammans med Lysevägens Bostads AB.

Byggnationen av etapp II kommer att ske i omgångar med en eller flera totalentreprenörer och i de olika projektfaserna. Amhult 2 AB avser att lägga stor vikt vid upphandling för de olika projekten, allt för att bibehålla en liten och kompetent administration. Det är Amhult 2:s intention att erbjuda ett så varierat och konkurrenskraftigt centrum som möjligt.

Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsbestånd ligger i dotterbolaget Terrestre AB, förutom fastigheten Stridsflyget som ligger i Amhult Centralparkering. Samtliga förvärvades av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda.

Av beståndet färdigställdes under 2014 kvarteret Luftseglaren som såldes så som bostadsrätter. Kvarteret Stridsflyget, som inrymmer handel kontor och parkeringsplatser färdigställdes under våren 2016. Likaså färdigställdes kvarteret Radarflyget avsett för handel även under våren 2016. Övriga fastigheter består idag främst av industrilokaler och lager inom ett område som under 2012 genomgått detaljplaneändring. Laga kraft vunnen plan erhöles i januari 2012, varefter projektering av området har inletts och ytterligare byggnation har börjat byggas.

Bolagets fastigheter värderades i december 2015 till 523 207 miljoner kronor av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB.

Händelser i Bolagets utveckling

1999

Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor kallar till startmöte angående byggandet av stadsdelen Amhult Centrum på före detta Torslanda Flygfält.

2003

Göteborg Stads Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Amhult centrum etapp I och byggandet av etapp I påbörjas. Under "Amhultsveckan" i oktober presenteras planarbetet för etapp II och det informeras om tänkta lösningar.

2004

Bolaget Amhult 2 AB bildas i syfte att förvärva fastigheterna inom området och för att stå för byggandet av den nya stadsdelen.

2005

Amhult 2 genomför en publik nyemission som tillför Bolaget 82 miljoner kronor, vilket i huvudsak används för att förvärva de tre fastigheterna Amhult 107:3, Amhult 108:1 och Amhult 108:2 om totalt 47 000 m² mark för drygt 80 miljoner kronor.

Bolaget erhöll i samband med nyemissionen drygt 600 nya aktieägare och aktien listades i maj på AktieTorget.

2006

Detaljplanen för Amhult etapp II har drabbats av vissa förseningar vilket inneburit att byggandet inte påbörjats så som var tänkt. Däremot har planen förfinats och genomarbetats vilket inneburit att byggytan har utökats ytterliggare.

Avtal skrivs med Mjölby Entreprenad Holding AB om samarbetsavtal för att gemensamt bebygga Göteborg Amhult 29:6 med 70 bostadsrätter i Brf Flygledaren. Konsortiet förvärvade fastigheten Lysevägen med en areal av 14 137 m² som ligger ca 500 meter från Amhult Centrum.

2008

Under våren färdigställs byggnationen av Bostadsrättsföreningen Flygledaren på Lysevägen.

Amhult 2 genomför en riktad nyemission till Mjölby Entreprenad Holding AB vilket var en del av uppgörelsen vid bildandet av konsortiet för byggandet av Lysevägen. Genom emissionen tillförs Amhult 2 10 miljoner kronor.

I december 2008 gör VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB, som är en auktoriserad fastighetsvärderare, en värdering av Bolagets fastigheter till 175 miljoner kronor.

2009

Maria Nord Loft tillträder som VD i Bolaget.

Till följd av ändrade definitioner i gällande redovisningsregler, IAS 40, beträffande redovisning av förvaltningsfastigheter tas

koncernens innehav upp till verkligt värde. Värdeförändringen uppgick till drygt 90 miljoner kronor, vilket innebar ett resultat i koncernen efter skatt på knappt 69 miljoner kronor.

2011

Göteborgs Stad ställde i april 2011 ut detaljplanen för Amhult etapp II under fyra veckor och den 29 november fattade Byggnadsnämnden i Göteborg Stad beslut om antagande. Planen vann därefter laga kraft den 2 januari 2012.

2012

Efter laga kraft vunnit plan i januari har området Amhult etapp II färdigställts för kommande produktionsstarter. Lantmäteriförordningar har genomförts och projektering av det första bostadskvarteret med 52 bostäder och 3 butiker, samt garage för 55 bilplatser avslutades. Upphandling av byggnationen genomfördes och samordnades med övriga entreprenörer i området. Säljstarten av bostadsrätter var i december.

Under december påbörjades även projekteringen av kommande två kvarter som står i tur för byggnation.

2013

Projekteringsarbeten av kvarter O, vilket utgörs av parkeringshus med kontor och hamburgerrestaurang samt kvarter P för dagligvaror i butik genomfördes i början av året.

Under våren 2013 startade produktionen av Brf Luftseglaren (kvarter K).

2014

Kvarteret Luftseglaren färdigställs och säljs till den nybildade bostadsrättsföreningen Brf Luftseglaren. Kvarteret inrymmer 52 bostadsrätter.

Byggnation av kvarteret Radarflyget inleds. I fastigheten ska Willys öppna en dagligvarubutik och Friskis & Svettis en träningsanläggning.

2015

Nybyggnationen av kvarteret Stridsflyget inleds. I kvarteret ska Nordic Service Partner driva en Burger King-restaurang.

Byggnation av 53 bostadslägenheter samt en handelslokal i kvarteret Signalflyget 1 påbörjas.

I december öppnade Friskis & Svettis sin träningsanläggning i kvarter P.

2016

Willysbutiken öppnade under april månad i kvarter P.

Kvarteret Stridsflyget färdigställdes med en Burger King-restaurang, företagshotell och kontor för Amhult 2 AB.

Amhult 2 – Affärsidé

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

Vision

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

Byggandet av Amhult Centrum etapp II



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

I Torslanda bor idag cirka 25 000 personer, vars centrum är beläget i Amhult. Genom byggandet av etapp II av Amhult kommer det att byggas ytterligare cirka 500 bostäder i centrala Amhult.

De senaste 15 åren har det tillkommit omkring 250 nya bostäder om året i Torslanda. Det är välkända aktörer som har varit och är verksamma i området så som JM och HSB. I huvudsak rör det sig om bostadsrätter. Sedan Trädgårdsstaden byggdes 2004 har det inte tillkommit några hyresrätter av större omfattning. De områden som planeras nu för byggnation ligger till stora delar på långt avstånd från Amhult Centrum och har begränsad tillgång till allmän kommunikation.



Översiktsbild med uppförda byggnader och kommande byggnationer inritade i bilden.

Amhult Centrum består av två delar. Etapp I består av Amhult Trädgårdsstaden, en ICA Maxi-butik och ett mindre köpcentra i dess anslutning. Etapp II som Amhult 2 AB har börjat att prospektera och bygga ligger i anslutning till tidigare köpcentra.

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terraster AB äger utgör cirka 43 556 m², vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna bestod tidigare främst av industrilokaler och lager på ett område som nu genomgått detaljplaneändring. Stora delar av de tidigare byggnaderna är rivna och en ny stadsdel håller på att växa fram.

Efter laga kraft vunnen plan i januari 2012 genomfördes en fastighetsreglering där delar av bolagets fastigheter som i planen tillhörde allmän plats, busstorget, överfördes till kommunens fastighet. Amhult 2 erhöll istället delar av kommunens fastigheter som nu utgör kvartersmark. Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförrättningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken.

Det ursprungliga fastighetsbeståndet 2012-12-31

Amhult 207:1	Stridsflyget	2 543 m ²	Kvarter O	Färdigställt 2016
Amhult 206:1	Radarflyget	6 848 m ²	Kvarter P	Färdigställt 2016
Amhult 206:2	Radarflyget	4 996 m ²	Kvarter Q och R	
Amhult 208:1	Signalflyget	1 033 m ²	Kvarter L och M	
Amhult 208:2	Signalflyget	3 888 m ²	Kvarter N	Inflyttningsklart 2017
Amhult 205:1	Luftseglaren	3 245 m ²	Kvarter K	Numera Brf Luftseglaren
Amhult 108:3		2 287 m ²	Kvarter J	
Amhult 108:2	Sjöflygplanet	9 212 m ²	Kvarter U	
Amhult 108:1	Sjöflygplanet	9 504 m ²	Kvarter I och H	

Delar av mark och befintliga lokaler på fastigheten Amhult 208:2 och Amhult 208:1 är uthyrda på korta avtal inför den kommande byggnationen.

Genom företrädesemissionen 2013 som tillförde bolaget 26 MSEK och den efterföljande riktade emissionen som tillförde ytterligare 4 MSEK erhöll Bolaget kapital för att kunna färdigställa kvarter K, som sedermera såldes som bostadsrätter, samt bygga kvarter O, P och N. Föreliggande nyemission syftar till att möjliggöra byggnation av resterande fastighetsbestånd.



Kvarter K - Bostadsrätter

Kvarter K, Luftseglaren, färdigställdes i juli 2014. I fastigheten bildades bostadsrättsföreningen Brf Luftseglaren som består av 52 bostadsrätter. Kvar i dotterbolaget Terrester AB kvarstår undermarksparking samt tre butikslokaler med en sammanlagd yta om 2 690 m².



Kvarter O - Parkering

Kvarter O, Stridsflyget, som ligger beläget i anslutning till buss-terminalen. Fastigheten som färdigställdes i maj 2016 innehåller markparkering samt 900 m² kontor och handel där Burger Kings verksamhet står för ca 300 m² i fastigheten, företagshotell ca 600 m² och kontor ca 300 m². Detaljplanen medger även parkeringshus om 6 100 m² parkering vilket ännu inte utnyttjats.

Samtliga ytor är uthyrda.



Kvarter P – Handel

Kvarter P, Radarflyget 1. Arbetet med byggandet av kvarteret Radarflyget inleddes i juni 2014. Stor vikt lades vid att skapa en modern handelsfastighet där Willys som hyresgäst driver dagligvaruhandel och Friskis & Svettis en träningsanläggning. Huset innehåller även lokaler för företagshotell och kontor. Hela fastigheten omfattar ca 8 800 m². Under fastigheten finns en komplett parkeringsanläggning med ca 150 parkeringsplatser. Friskis & Svettis öppnade sin verksamhet den 26 december 2015 och i april 2016 öppnade en Willys sin butik. Kvarstående bygrätt i fastigheten är 2400 m² för kontor och handel som ännu ej utnyttjats.



Kvarter N - Bostäder

Kvarter N, Signalflyget 1, omfattar 5 300 m². Byggnation påbörjades i augusti 2015 och rymmer 53 lägenheter vilka samtliga är hyresrätter, samt en handelslokal om ca 440 m². Inflyttning och driftsättning av fastigheten beräknas till april 2017. Just nu pågår intervjuer av personer som är intresserade av att flytta in i lägenheterna. Kontrakt med handelslokalen är tecknad med Friggahuset om en Elon-butik.

Kvarter L och M – Bostäder

Kvarteren L och M, Signalflyget 2, är en fastighet med tre huskroppar bestående av 64 bostäder vilka preliminärt är planerade som hyresrätter. Bygglov på ca 5800 m² är beviljat och upphandling av byggnationen pågår och byggstart planeras till tidig vår 2017.

Produktionstiden beräknas till ca 18 månader.



Kvarter Q och R – Parkering

Kvarter Q och R, Radarflyget 2, omfattar totalt medgiven BTA enligt detaljplanen om 13 000 m² varav det medges handel och kontor om 6000 m² och ges möjlighet att bebygga fastigheten med ett parkeringshus om 7000 m². Detta sker först om så krävs för att möta behovet av parkeringsplatser för boende och handel i området. Avseende ytan för kontor finns flertal planer för denna yta såsom ytterligare företagshotell, vård, utbildning eller kontorsytor.

Byggstart beräknas preliminärt tidigast till 2018.

Kvarter U – Kontor

Kvarter U, Sjöflygplanet 2, som omfattar medgiven BTA enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för handel.

Byggstart beräknas preliminärt tidigast till 2018.



Kvarter S och T – Bostäder

Kvarteren som omfattar medgiven BTA enligt detaljplanen om 6 700 m² och planeras inrymma 6 700 m² bostadsyta. Dock finns även här möjlighet att i ytan inrymma 1 900 m² övrig handel.

Byggstart preliminärt år 2020.

Kvarter H – Bostäder

Kvarter H, Sjöflygplanet 1, omfattar medgiven BTA enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder, antingen hyreslägenheter eller bostadsrätter. Möjligheter finns att på ytterligare 700 m² bebygga kvarteret med bostäder eller handel och livsmedelsförsäljning.

Byggstart tidigast preliminärt 2019.

Kvarter I – Bostäder

Huvuddelen av kvarter I, Sjöflygplanet 1, som omfattar totalt medgiven BTA enligt detaljplanen om 7 000 m² kommer att inrymma bostäder. Möjlighet finns dock att inrymma 600 m² handel i dessa ytor.

Byggstart preliminärt 2018.

Kvarter J – Bostäder

Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven BTA enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m². Projekteringsarbete pågår och fastigheten står i tur att upphandlas efter produktionsstart av kvarter LM.

Byggstart 2017, beräknas färdigställt 2019.



Kommande investeringar

Fortsatt byggnation av Amhult Center

Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II i den takt som presenterats i memorandumet. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation. Full utbyggt enligt detaljplanens BTA i etapp II beräknas investering uppgå till cirka 1 000 miljoner kronor.

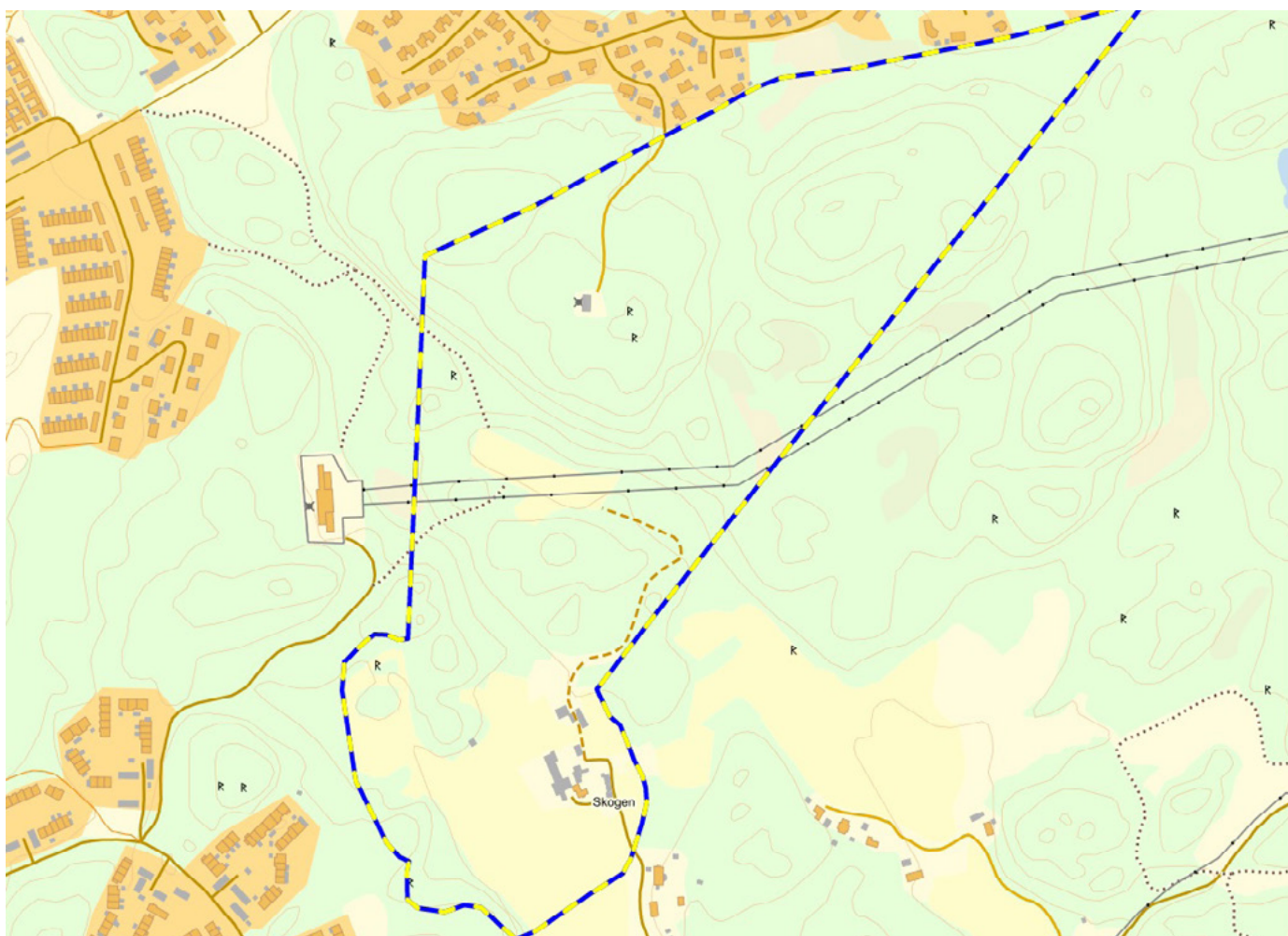
Nu beslutade investeringar rörande byggnation av Kvarter L, M och J, som är under upphandling kostnadsberäknas till drygt 240 miljoner kronor.

Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2 har tillsammans med ett systerbolag Lysevägens Bostads AB inlett samarbete om att söka detaljplan för markområdet benämnt Skogens Gård i Torslanda.

Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighet AB har via dotterbolag Lysevägens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård. Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark, och den del som Amhult 2 lagt ansökan om detaljplan avser ca 200 000 m². Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Amhult 2 har inlett samarbete med Lysevägens Bostads AB:s och sökt detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor. Inledande förhandlingar om förvärv av del av område efter antagen detaljplan har inletts med Lysevägens Bostads AB. Efter ett eventuellt förvärv kan då fortsatt uppbyggnad av ett fastighetsbestånd av framförallt bostäder och handelslokaler ske i Bolaget. I första inlämnade ansökan om detaljplan för del av området innehöll planlösning för 320 lägenheter.



Skogens Gård är beläget i direkt anslutning till Torslanda tätort intill befintlig bebyggelse, Johan i Bönns väg samt Tjärnhöjdvägen, vilket underlättar V/A-anslutningar och all övrig infrastruktur.



Skogens Gård: flygfoto.

Finansiering

Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Finansiering kan även ske via vinster Bolaget kan göra genom försäljning av bostadsrätter i fastigheterna. De värdeökningar som varit i fastighetsbeståndet de senare åren samt det positiva resultatet som genereras från den löpande verksamheten bidrar också till möjligheten att öka lånen utan att belåningsgraden ökar.

Genom den försäljning som skedde av bostadsrätter i kvarter K under 2013 och nyemissionen under samma år täcktes kapital-

behovet för byggandet av de fastigheter som idag är färdigställda. Genom försäljning av ytterligare bostadsrätter skulle återstoden av byggandet av Amhult 2 kunna finansieras. Styrelsen har dock som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att ha en bättre intjäning.

Amhult 2 har idag efter föreslagna nyemission ett beräknat låneutrymme om 500 miljoner kronor, med hänsyn taget till styrelsens finansiella mål gällande belåningsgraden.

Tendenser

Den stora inflyttningen till större städer i Sverige gör att bostadsbristen blir allt mer akut i dessa. Göteborg är en sådan stad där det krävs kraftigt ökat byggande för att komma ikapp efterfrågan på bostäder. Speciellt stor är efterfrågan på hyresrätter, vilket föranlett styrelsen i Amhult 2 AB att framförallt bygga bostäder med denna upplåtelseform.

Amhult 2 AB gynnas även av närheten till Volvo. Bilindustrin har de senaste åren utvecklats väldigt starkt vilket gör att efterfrågan på personal har ökat de senaste åren. Det i sin tur innebär att efterfrågan på bostäder i Torslanda-området ökar.

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

Att Amhult 2 under innevarande år har färdigställt två fastigheter med kommersiella lokaler påverkar resultatet positivt då Sverige är inne i en stark konjunktur vilket ökat på efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed även hyresnivån. Då lokalerna hyrs ut med fleråriga avtal får det en positiv påverkan under flera år framåt. Torslanda överlag är en expansiv del av Göteborg med underskott på affärslokaler och ett i dagsläget stort behov av bostäder. På sikt kan en förändring inom bilindustrin minska efterfrågan, men de väl utbyggda kommunikationerna till centrala Göteborg minska sårbarheten.

Styrelse



Eigil Jakobsen, född 1936. Styrelseordförande

Ägare till Tipp Fastighets AB. Tidigare sjökaptan och VD i Flying Enterprise AB. Förvärvade stora delar av Torslanda Flygfält när flygverksamheten lades ner 1977. Bedrev därefter containerverksamhet på området som sedermera blev Amhult Centrum, etapp II.

Aktieinnehav: Genom bolag och närstående 2 025 000 A-aktier och 787 889 B-aktier.



Alf Lindqvist, född 1947.

Jur.kand vid Göteborgs Universitet. Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav: 100 000 aktier genom bolag.



Göran Evaldsson, född 1950.

Gymnasieekonom. Började sin karriär som bankman i Handelsbanken med inriktning mot fastighetsfinansiering. Anställd som ekonomichef på T&K Transport under 1980-talet. Ekonomi- och kreditchef på Storel AB under 1990-talet. Därefter kreditchef på Solar Sverige AB. Driver sedan 2013 egen redovisningsbyrå.

Aktieinnehav: 2 500 aktier.



Niels Techen, född 1963.

Civilingenjör vid Danmarks Tekniska Högskola, DTH. Driver eget byggnadsföretag, Helmer Christiansen A/S i Danmark. Ordförande i danska Hantverksrådet, representant i danska Ekonomiska rådet, samt styrelsemedlem för Teknologiskt Institut och Pension för Företagare i Danmark. Är även gästföreläsare vid Danmarks Tekniska Högskola och publicerar artiklar i byggmedia rörande byggtekniska frågor. Har tilldelats det danska hederstecknet Riddarkorset af Dannebrogordern.

Aktieinnehav: 5 000 aktier.

Kontorsadress till samtliga i styrelsen är densamma som Bolagets:

Amhult 2 AB, Postflyget 7
423 37 TORSLANDA

**Maria Nord Loft**, född 1964

Samhällsvetare. Tidigare informationsansvarig i Flying Enterprise AB och VD-assistent i Skyways Enterprise AB. Under åren 2005 – 2007 Vice VD i Amhult 2 AB. Anställd i bolaget sedan 2005 och VD sedan 2009.

Aktieinnehav: 0 aktier

Revisor

Vald på extra bolagsstämma den 24 oktober 2016 fram till kommande årsstämma.

BDO Göteborg AB

Första Långgatan 26

413 28 GÖTEBORG

Tel 031-704 13 00

Med huvudansvarig revisor:

Peter Ericsson, Auktoriserad revisor.

Medlem i Föreningen Auktoriserade Revisorer, FAR

Hela tidsperioden fram till den extra bolagsstämman den 24 oktober 2016 som den historiska finansiella informationen omfattar:

Peter Ericsson, Auktoriserad revisor.

Medlem i Föreningen Auktoriserade Revisorer, FAR

Byte av revisor föranleddes av att aktieägarna genom att välja BDO som revisionsbolag slipper att välja en suppleant till Peter Ericsson som revisor. I sak förändras inte revisionsarbetet då det även fortsättningsvis kommer att vara Peter Ericsson som har ansvaret för revisionen.

Det operativa teamet



Eigil Jakobsen och **Maria Nord Loft** är radarparet som fattat de flesta operativa besluten. Eigil är sjökaptenen som köpte stora delar av Torslanda Flygfält då det lades ner 1977 och har bedrivit olika former av verksamhet på området sen dess. Maria kom in i Amhult 2 AB då det bildades för att prospektera och bygga den nya småstaden Amhult 2.



Alexander Berg
Fastighetsansvarig

Teknisk Förvaltarutbildning och diplomerad fastighetsförvaltare.
Tidigare arbetat hos Poseidon och Göteborgs Energi.



Annika Corneliusson
Ekonomiansvarig

Auktoriserad redovisningsekonom. Har tidigare varit anställd som ekonom hos Familjebostäder och hos Korimpeks AB.

Organisation

Organisationen

Amhult 2 har för närvarande sex personer anställda i koncernen, samtliga i moderbolaget. Dessa leds av VD Maria Nord Loft som tillträdde som VD 2009. Till sin hjälp att driva Bolaget har Maria Nord Loft ekonomichef Annika Corneliussen, Alexander Berg så som ansvarig för fastigheterna och för uthyrning av lokaler, Emilie Jönsson ansvarig för uthyrning av bostadslägenheter samt styrelsens ordförande Eigil Jakobsen.

Styrelsens arbetsformer

Styrelsen väljs på årsstämma för ett år i taget. Styrelseordförande Eigil Jakobsen har suttit i styrelsen sedan bolaget bildades 2004 och blev ordförande 2009. Alf Lindqvist har även han suttit i styrelsen sedan bildandet, först som styrelseordförande och sedan 2009 som ledamot. På årsstämman i april 2016 valdes Niels Techen in i styrelsen. Anders Wengholm valdes in i styrelsen 2009 men avgick av personliga skäl i juni 2016. På en extra bolagsstämma i oktober 2016 valdes Göran Evaldsson in som ledamot till styrelsen i Amhult 2 AB.

Under det kommande verksamhetsåret har styrelsen planerat för fyra ordinarie sammanträden. Vid mötena kommer bland annat byggnationerna, budget, affärsplaner, bokslut, investeringar, finansiering, personal samt avtalsfrågor att behandlas.

Uppförandekoden

Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för Bolagsstyrning då Bolagets aktie inte handlas på en reglerad marknadsplats. Bolaget har ändå en nomineringskommitté bestående av styrelseordförande Eigil Jakobsen och Alf Lindqvist. Därutöver har Alf Lindqvist ansvaret för belönings- och ersättningsfrågor i Bolaget.

Lön och ersättningar

Ersättning för styrelsen ordförande utgick 2015 med 318 TSEK och till vardera styrelseledamot 67 TSEK i styrelsearvode. Samtliga i styrelsen fakturerade sina arvoden varpå inga sociala kostnader tillkom.

Lön till VD utgick för 2015 med 503 TSEK, exklusive sociala kostnader. Därutöver tillkom pensionskostnader om 72 TSEK.

På årsstämman 2016 beslutades om ett styrelsearvode om ett och ett halvt basbelopp per ledamot som ej är anställda i bolaget. Eigil Jakobsen uppbär, så som arbetande styrelseordförande, ett arvode om 321 000 kronor, exklusive sociala avgifter för 2016.

Lön till VD skall utgå med totalt cirka 523 000 kronor, exklusive sociala avgifter för 2016. Därutöver tillkommer pensionskostnader om 93 000 kronor. Om anställningsavtalet sägs upp på Bolagets begäran skall avgångsvederlag utgå motsvarande sex månaders fast lön.

Efter avslutat uppdrag utgår ingen ersättning till vare sig styrelseledamöter eller VD. För ledningen i Bolaget gäller att ingen ersättning betalas ut efter avslutad anställning.

Revisionsarvode utgår mot av Bolaget godkänd räkning.

Närståenderelationer

Amhult 2:s VD Maria Nord Loft är dotter till Bolagets styrelseordförande och tillika huvudägare Eigil Jakobsen.

Närståendetransaktion

Amhult hade i kvartalsrapporten 20160930 en fordran gentemot moderbolaget om 171 (150) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 47 278 (22 919) TSEK. Gentemot dotterdotterbolaget har bolaget en fordran om 203 (10) TSEK.

Siffrorna inom parentes är siffror för 150930.

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

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

Potentiella intressekonflikter

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare har några potentiella intressekonflikter med Amhult 2 AB där privata intressen kan stå i strid med Bolagets.

Viktiga avtal

Amhult 2 AB har avtal med Swedbank gällande byggnadskreditiv för Amhult 208:2 Signalflyget om totalt 76 MSEK, varav 61,7 MSEK är nyttjat för byggnationen, samt 120 MSEK för byggnation av Amhult 208:1 Signalflyget där byggnation ska påbörjas i april 2017.

Därutöver har inte Amhult 2 några avtal som kan påverka verksamheten eller den ekonomiska situationen i nämnvärd omfattning.

Utvald finansiell information

Den finansiella information som återges nedan är hämtade ur Bolagets årsredovisningar för åren 2013, 2014 och 2015, samt från publicerade rapporter för tredje kvartalet för 2015 och 2016. Informationen är en del av prospektet som helhet och skall således läsas tillsammans med övrig information i prospektet. Årsredovisningarna har upprättats enligt de redovisningsprinciper i EU antagna ISA/IFRS-standarderna samt tolkningar av dessa, SIC/IFRIC. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncern.

Årsredovisningarna är granskade av Bolaget revisor som lämnat ren revisionsberättelse för samtliga år. Rapporterna för delårsperioderna som avslutats den 30 september 2015 respektive 2016 är inte granskade av revisorn.

Resultaträkning - Koncernen

<i>Alla belopp i TSEK</i>	2016* 1 januari - 30 september 9 mån	2015* 1 januari - 30 september 9 mån	2015 12 mån	2014 12 mån	2013 12 mån
Nettoomsättning	12 554	3 861	4 997	6 965	6 050
Driftskostnader	-6 548	-3 614	-5 259	-7 159	-4 226
Bruttoresultat	6 006	247	-262	-194	1 824
Försäljningskostnader	-68	-136	-156	-147	-148
Administrationskostnader	-1 812	-1 815	-2 462	-2 205	-2 149
Övriga rörelseintäkter	116	63	147	38	0
	-1 764	-1 888	-2 471	-2 314	-2 297
Rörelseresultat	4 242	-1 641	-2 733	-2 508	-473
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande poster	14	40	54	277	351
Räntekostnader	-892	-181	-414	-86	-114
	-878	-141	-360	191	237
Resultat efter finansiella poster	3 364	-1 782	-3 093	-2 317	-236
Värdeförändringar fastigheter	0	0	69 600	95 383	0
Resultat före skatt	3 364	-1 782	66 507	93 066	-236
Skatt på årets resultat	0	0	0	-4	0
Uppskjuten skatt	-733	355	-14 679	-1 542	162
Periodens / Årets resultat	2 631	-1 427	51 828	91 520	-74
Poster som påverkat totalresultatet	0	0	0	0	0
Periodens / Årets totalresultat	2 631	-1 427	51 828	91 520	-74

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

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

Balansräkning - Koncernen

Alla belopp i KSEK

	2016-09-30*	2015-09-30*	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	616 378	414 784	523 207	316 459	289 235
Inventarier, verktyg och installationer	254	12	0	46	96
	616 632	414 796	523 207	316 505	289 331
Finansiella anläggningstillgångar					
Uppskjuten skattefordran	1 498	1 442	1 776	921	123
Summa anläggningstillgångar	618 130	416 238	524 983	317 426	289 454
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Lager av omsättningsaktier	616	662	612	1 687	4 902
Lager av bostadsrätter	2 200	10 300	5 550	13 250	0
	2 816	10 962	6 162	14 937	4 902
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	1 955	5 267	598	641	601
Fordringar hos koncernföretag	171	150	252	141	188
Aktuell skattefordran	1 965	1 957	1 081	1 073	1 077
Övriga fordringar	23	8 040	4 981	2 852	3 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224	4 158	2 575	5 214	160
	4 338	19 572	9 487	9 921	5 274
Kassa och bank	25 438	47 754	40 499	45 758	22 209
Summa omsättningstillgångar	32 592	78 288	56 148	70 616	32 385
SUMMA TILLGÅNGAR	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

Alla belopp i KSEK

	2016-09-30*	2015-09-30*	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	123 172	123 172	123 172	123 172	123 172
Balanserat resultat	261 581	209 753	209 753	118 233	118 307
Periodens/Årets resultat	2 631	-1 427	51 828	91 520	-74
Summa eget kapital	387 384	331 498	384 753	332 925	241 405
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	42 832	27 009	42 378	26 844	24 500
Summa avsättningar	42 832	27 009	42 378	26 844	24 500
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	141 648	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	141 648	0	0	0	0
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	64 865	117 558	148 886	19 978	42 770
Leverantörsskulder	5 996	12 579	2 780	6 372	11 830
Skuld till koncernföretag	2	2	35	1	0
Övriga skulder	1 189	151	241	202	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 809	5 729	2 058	1 720	1 262
Summa kortfristiga skulder	78 858	136 019	154 000	28 273	55 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	650 722	494 526	581 131	388 042	321 839
POSTER INOM LINJE					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar	245 365	245 365	245 365	190 769	129 973
Lager av värdepapper	661	662	506	1 675	2 870
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	246 026	246 027	245 871	192 444	132 843

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

Kassaflödesanalys - Koncernen

<i>Alla belopp i TSEK</i>	2016* 1 januari - 30 september 9 mån	2015* 1 januari - 30 september 9 mån	2015 12 mån	2014 12 mån	2013 12 mån
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	4 242	-1 641	-2 733	-2 508	-473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	68	165	227	-326	-518
Erhållen ränta m.m.	2	1	54	285	344
Erlagd ränta	-891	-181	-401	-86	-135
Betald inkomstskatt	-885	-883	-8	0	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	2 536	-2 539	-2 861	-2 635	-877
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet					
Minskning (+)/ökning (-) av varulager/pågående arbete	3 322	3 953	8 703	-9 660	1 999
Minskning (+) /ökning (-) av kundfordringar	1 357	-4 625	43	-40	290
Minskning (+) /ökning (-) av fordringar	4 689	4 124	399	-4 618	-2 688
Minskning (-) /ökning (+) av leverantörsskulder	3 217	6 848	-3 592	-5 458	11 482
Minskning (-) /ökning (+) av kortfristiga skulder	-78 359	100 897	129 307	-22 202	42 569
Minskning (-) / ökning (+) av långfristiga skulder	141 648	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 410	100 430	131 999	-44 613	53 075
Investeringsverksamheten					
Förvärv av byggnader och mark	-93 471	-98 434	-137 259	-78 741	-63 235
Försäljning av förvaltningsfasigheter	0	0	0	146 903	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 471	-98 434	-137 257	68 162	-63 235
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	0	0	0	29 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0	29 589
Förändring av likvida medel	-15 061	1 996	-5 258	23 549	19 429
Likvida medel vid årets början	40 499	45 757	45 757	22 209	2 780
Likvida medel vid årets slut	25 438	47 754	40 499	45 758	22 209

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

Nyckeltal - Koncern

Nedan presenteras vissa alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Amhult 2 bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Amhult 2 definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovannämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Amhult 2.

	2016* 1 januari - 30 september 9 mån	2016* 1 januari - 30 september 9 mån	2015 12 mån	2014 12 mån	2013 12 mån
Resultat i % av nettoomsättningen* (%)	26,8	-46,2	-61,9	-33,3	-3,9
Soliditet (%)*	59,5	67,0	66,2	85,8	75,0
Avkastning på eget kapital (%)*	0,6	-0,4	-0,9	-0,6	-0,1
Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital (%)*	0,6	-0,4	14,4	31,9	0
Avkastning på totalt kapital (%)*	0,5	-0,4	-0,5	-0,6	0
Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital (%)*	0,5	-0,4	13,8	26,2	0
Kassalikviditet (%)*	37,8	49,5	32,5	197,0	49,1
Resultat per aktie (SEK)*	0,43	-0,23	8,42	14,86	-0,01
Substansvärde per aktie (SEK)*	62,90	53,83	62,47	54,06	39,20
Antal aktier	6 158 600	6 158 600	6 158 600	6 158 600	4 986 903
Utdelning per aktie (SEK)	0	0	0	0	0
Medelantal anställda	6	5	5	5	4

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

Definition av alternativa nyckeltal

Resultat i % av nettoomsättningen

Periodens resultat efter finansiella poster i förhållande till periodens nettoomsättning, uttryckt i procent. Måttet är ett effektivitetsmått som visar hur stor andel av Bolagets omsättning som är vinst efter periodens rörelsekostnader och finansiella poster dragits av. För användaren är måttet intressant för att se hur stor andel som kan tänkas vara vinst vid en omsättningsökning.

Soliditet

Bolaget eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Soliditeten utgör ett mått som visar hur stor andel av Bolagets tillgångar som finansierats med eget kapital. Soliditetsmålet syftar till att bedöma Bolagets betalningsförmåga på lång sikt. Bolaget vill med måttet visa att det är ett stabilt företag. För aktieägaren ger det en indikation på hur finansiellt starkt Bolaget är.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknat såsom summan av eget kapital vid föregående periods slut och eget kapital vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning på eget kapital mäter Bolagets avkastning under perioden i förhållande till det kapital som aktieägarna satt in i verksamheten, och därmed hur lönsamt Bolaget är för dess aktieägare. Detta mått tar inte hänsyn till den värdeförändring som skett i Bolagets fastighetsbestånd under perioden.

Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital

Periodens totalresultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknat såsom summan av eget kapital vid föregående periods slut och eget kapital vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital mäter Bolagets avkastning under perioden i förhållande till det kapital som aktieägarna satt in i verksamheten, och därmed hur lönsamt Bolaget är för dess aktieägare. Detta mått tar även hänsyn till den värdeförändring i Bolagets fastighetsbestånd under perioden. Måttet har tidigare inte redovisats i Bolagets ekonomiska rapportering, men ger en indikation på den marknadsmässiga värdeförändringen i Bolagets eget kapital som skett under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Periodens rörelseresultat adderat med periodens ränteintäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Genomsnittlig balansomslutning beräknat såsom summan av balansomslutningen vid föregående periods slut och balansomslutningen vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning på totalt kapital är ett mått som visar avkastningen på Bolagets totala tillgångar, oberoende av hur dessa är finansierade. Detta mått tar inte hänsyn till den värdeförändring som skett i Bolagets fastighetsbestånd under perioden.

Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital

Periodens rörelseresultat adderat med periodens ränteintäkter och värdeförändring i fastighetsbestånd, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Genomsnittlig balansomslutning beräknat såsom summan av balansomslutningen vid föregående periods slut och balansomslutningen vid innevarande periods slut, dividerat med två. Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital är ett mått som visar avkastningen på Bolagets totala tillgångar, oberoende av hur dessa är finansierade. Detta mått tar hänsyn till den värdeförändring som skett i Bolagets fastighetsbestånd under perioden. Måttet har tidigare inte redovisats i Bolagets ekonomiska rapportering, men ger en indikation på den marknadsmässiga värdeförändringen i Bolagets tillgångar som skett under perioden.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar minskat med varulager i relation till kortfristiga skulder. Måttet visar Bolagets förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Bolaget har med det för att förklara de låga värdena som erhålls. För aktieägarna ger förklaringen en bild om varför talen har förändrats så mycket under åren.

Resultat per aktie

Periodens totalresultat i förhållande genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. Genomsnittligt antal utestående aktier beräknat såsom summan av antalet aktier

vid föregående periods slut och antalet aktier vid innevarande periods slut, dividerat med två. Syftet med måttet är att visa Bolagets totalresultat per aktie och utgör en indikation för aktieägaren på Bolagets lönsamhet.

Substansvärde per aktie

Bolagets eget kapital vid periodens balansdag i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen. Syftet med måttet är att visa värdet av vad varje utestående aktie representerar utav Bolagets eget kapital. För aktieägaren ger det en indikation på hur stort värde i form av eget kapital varje aktie representerar.

Utdelning per aktie

Av bolagsstämma beslutad utdelning, fördelad per utestående aktie. Bolaget vill med måttet visa vad stor utdelning som lämnats under tidigare år. För aktieägaren ger det en indikation om vilken utdelning som går att förvänta sig de kommande åren.

Medelantal anställda

Antalet anställda beräknat såsom av Bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Alla belopp i TSEK	Antal aktier	Aktie-kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	118 942	211 890
Årets resultat 2013			-74	-74
Årets totalresultat			-	-
Nyemission	1 511 200	30 224		30 224
Transaktionskostnader vid nyemission			-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	118 233	241 405
Periodens resultat			91 520	91 520
Periodens totalresultat			-	-
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	209 753	332 925
Periodens resultat			51 828	51 828
Periodens totalresultat			-	-
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600	123 172	261 581	384 753
Periodens resultat			-265	-265
Periodens totalresultat			-	-
Eget kapital 2016-03-31	6 158 600	123 172	261 316	384 488
Periodens resultat			1 452	1 452
Periodens totalresultat			-	-
Eget kapital 2016-06-30	6 158 600	123 172	262 768	385 940
Periodens resultat			1 444	1 444
Periodens totalresultat			-	-
Eget kapital 2016-09-30*	6 158 600	123 172	264 212	387 384

*: Ej reviderat av Bolagets revisor

Kommentarer till den finansiella informationen

Intäkter

Intäkterna i Amhult 2 utgörs dels av hyresintäkter och intäkter för fastighets- och underhåll och administration inom fastighetsförvaltning samt värdepappershandel.

För år 2013 uppgick intäkterna till 6 MSEK för att öka till närmare 7 MSEK 2014. År 2015 sjönk intäkterna till knappt 5 MSEK på grund av att flera av de gamla byggnaderna utrymts och rivits för att lämna plats åt nybyggnation. Under 2016 har två kommersiella fastigheter färdigtstälts vilket medfört att hyresintäkterna ökat. Under de första tre kvartalen 2016 uppgick intäkterna till 12,5 MSEK mot knappt 3,9 MSEK motsvarande period föregående år. Bara under kvartal tre 2016 uppgick hyresintäkterna till 5,5 MSEK.

Värdepappershandeln, som har varit ett sätt för Amhult att hantera den överlikviditet som funnits i Bolaget, uppgick under de första tre kvartalen i år till 0,25 MSEK mot 1 MSEK motsvarande tid förra året. Minskningen är en konsekvens av att kapitalet behövs i byggnationen.

Driftskostnader / Bruttoresultat

Bruttoresultatet, dvs Intäkterna minskat med driftskostnaderna i verksamheten var år 2013 1,8 MSEK. År 2014 och 2015 var bruttoresultatet blygsamt negativt om -0,2 respektive -0,3 MSEK.

Under de första tre kvartalen 2016 har verksamheten genererat ett bruttoresultat om 6 MSEK till följd av de högre hyresintäkterna, jämfört med 0,2 MSEK motsvarande period 2015.

Övriga kostnader

Övriga kostnader, det vill säga kostnader för försäljning och administration har under de senaste tre åren varit ganska konstanta, svagt ökat från 2,1 MSEK till 2,5 MSEK på grund av ökade lönekostnader då det anställts fler i verksamheten. Bolagets lönekostnader utgör nästan hela de övriga kostnaderna.

Första tre kvartalen 2016 uppgick de övriga kostnaderna till 1,8 MSEK. Motsvarande period förra året uppgick de övriga kostnaderna till 1,9 MSEK.

Rörelseresultatet

År 2013 uppgick Rörelseresultatet i Amhult 2 till -0,5 MSEK. Åren 2014 och 2015 ökade rörelseförlusterna till -2,5 respektive -2,7 MSEK som ett led i de ökade byggverksamheterna i Bolaget samt att hyresintäkterna minskade då vissa gamla byggnader avvecklades.

Första tre kvartalen 2016 har resulterat i ett rörelseresultat om 4,2 MSEK, jämfört med -1,6 MSEK motsvarande period föregående år. Under tredje kvartalet 2016 genererade Bolaget ett rörelseresultat på 2,5 MSEK, vilket framförallt beror på de ökade hyresintäkterna.

Resultat från finansiella poster

Bolaget likvida medel har över tiden genererat goda ränteintäkter trots en låg ränta. År 2013 och 2014 visade finansnettot ett överskott på 0,2 MSEK per år. Ökad upplåning ledde 2015 till ett negativt finansnetto på -0,4 MSEK.

Räntekostnaderna har över tiden varit försumbara. Första tre kvartalen i år har dock räntekostnaderna ökat till -0,9 MSEK, samtidigt som ränteintäkterna fallit. Minskningen av finansnettot beror på de investeringar Bolaget har gjort vilket dels har finansierats med egna medel men även dels finansierats genom upptagande av lån.

Värdeförändringar fastigheter

Amhult 2 låter varje år ett oberoende värderingsinstitut göra en värdering av fastigheterna. Under samtliga år har Bolaget anlitat Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Amhult 2 tillämpar IFRS i sin redovisning vilket innebär att fastigheterna varje år ska tas upp till verkligt värde. De senaste årens ökade fastighetspriser har inneburit att Bolaget år 2014 redovisade en värdeförändring på fastighetsbeståndet om 95 MSEK och 2015 en ökning av värdet med 70 MSEK.

Värderingen av fastigheterna görs i samband med årsskiftet, vilket innebär att någon värdeförändring inte redovisats ännu i år.

Skatt

Bolagets skattekostnad består dels av skatt som betalas, vilket baseras på det resultat som verksamheten genererar, dels belastas resultatet av skatt på den förändring av fastighetsvärdet som föreligger varje år. Denna skatt skall dock inte betalas förrän fastigheterna avyttras.

Årets resultat

Resultatet för året efter skatt uppgick 2013 till -0,1 MSEK. För 2014 och 2015 uppgick årets resultat till 91,5 respektive 51,8 MSEK. I resultatet för 2014 ingår resultatet som uppstod vid avyttringen av första fastigheten som bostadsrätter samt årets uppskrivning av fastighetsbeståndet. Resultatet 2015 påverkades positivt av värdeförändringen på fastigheterna.

För de tre första kvartal 2016 redovisade Amhult 2 ett resultat om 2,6 MSEK, att jämföra med -1,4 MSEK 2015. Då utan någon påverkan av värdeförändring i fastighetsbeståndet.

Investeringar

Under 2013 gjordes investeringar i fastigheterna på 63,2 MSEK, vilket ökade värdet till 289,2 MSEK. Under 2014 investerades ytterligare 78,7 i fastigheterna. Samtidigt såldes en fastighet som var upptagen till ett värde av 78,1 MSEK. Den orealiserade värdeförändringen i fastighetsbeståndet uppgick till 26,6 MSEK vilket innebar ett värde på fastigheterna på 316,5 MSEK vid utgången av året.

Investeringarna i fastigheterna under 2015 uppgick till 137,3 MSEK och den realiserade värdeökningen uppgick till 69,6 MSEK, vilket gjorde att det redovisade värdet på fastigheterna uppgick till 523,2 MSEK. Under de första tre kvartalen 2016 har investeringar gjorts med ytterligare 93,2 MSEK i fastigheterna. Vid utgången av kvartal tre för året var de upptagna till ett värde om 616,4 MSEK.

Utöver fastighetsinvesteringarna görs inga investeringar i Bolaget förrän under 2016 då ytterligare fordon köps in.

Anläggningstillgångar

Amhults fastighetsinnehav som ursprungligen 2005 förvärvades för drygt 80 MSEK är i bokslutet 2013 efter värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB upptagna till ett värde om 289,2 MSEK, men då var den första byggnaden i stort sätt färdig och projektering av andra påbörjad. Efter en ny värdering 2014 fastställs värdet till 316,5 MSEK inklusive nedlagda kostnader på pågående projekt, efter det att den första fastigheten med 53 bostäder sålts till en nybildad bostadsrättsförening.

Efter gjorda investeringar i fastigheterna under 2015 fastställs värdet på dessa av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB till 523,2 MSEK, inklusive nedlagda kostnader på pågående projekt.

I kvartalsrapporten för tredje kvartalet 2016 uppgick fastigheternas värde till 616,4 MSEK. Övriga materiella anläggningstillgångar uppgår till 0,3 MSEK och består av fordon.

De finansiella anläggningstillgångarna uppgår till 1,5 MSEK i senaste kvartalsrapporten. Dessa härrör sig till uppskjuten skattefordran.

Omsättningstillgångar

Vid utgången av 2013 hade Amhult 2 en aktieportfölj värderad till 4,9 MSEK. Därutöver uppgick de kortfristiga fordringarna till 5,3 MSEK. Under åren 2014 och 2015 har aktieportföljen minskat och redovisats till ett värde av 1,7 MSEK respektive 0,6 MSEK. Vid försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen köpte Amhult 2 ett antal osålda bostadsrätter. Dessa värderades i bokslutet 2014 till 13,2 MSEK, men har successivt sålts av för att i tredje kvartalet 2016 uppgå till 2,2 MSEK.

Kortfristiga fordringar ökade markant 2014 till 9,9 MSEK. Framförallt var det förutbetalda kostnader och upplupna intäkter som ökade med 5 MSEK. Under 2015 minskade dessa fordringar till 2,6 MSEK men i gengäld ökade övriga fordringar, vilket gjorde att de kortfristiga fordringarna redovisades till 9,5 MSEK.

Kassa och bank

Efter genomförd emission 2013 uppgick kassa och bank till 22,2 MSEK vid utgången av året. Ett år senare hade den första

fastigheten sålts vilket gjorde att det fanns 45,8 MSEK i kassa o bank vid årets slut. Vid utgången av 2015 fanns det 40,5 MSEK i kassa och bank.

I utgången av tredje kvartalet 2016 fanns det 25,4 MSEK i kassa och bank.

Eget kapital

Efter nyemissionen 2013 uppgår aktiekapitalet till 123,2 MSEK. Det totala egna kapitalet vid utgången av 2013 var 241,4 MSEK. Ett år senare, vid utgången av 2014 uppgick eget kapital till 332,9 MSEK för att under 2015 öka till 384,6 MSEK. Under de tre första kvartalen 2016 har det egna kapitalet ökat med 2,6 MSEK till 387,4 MSEK.

Avsättningar

Amhult 2 gör avsättningar för den skatteskuld som uppstår när fastigheterna åsätts ett högre värde än anskaffningsvärdet. Det avsatta beloppet till skatteskulden ska inte betalas förrän värdeökningen realiserar i samband med en försäljning av fastigheten.

I bokslutet 2013 uppgick den uppskjutna skatteskulden till 24,5 MSEK. I bokslutet 2014 uppgick motsvarande belopp till 26,8 MSEK och år 2015 till 42,4 MSEK. Vid tredje kvartalets slut 2016 uppgick den uppskjutna skatteskulden till 42,8 MSEK.

Långfristiga skulder

Amhult 2 har inte haft några långfristiga skulder förrän under 2016. Under året har långfristiga lån tagits som uppgår till 141,6 MSEK. Lånen härrör till fastigheterna som färdigställs. Under byggandet används byggnadskreditiv men dessa läggs om i samband med färdigställandet.

Kortfristiga skulder

Vid utgången av 2013 hade Amhult 2 55,9 MSEK i kortfristiga skulder, varav 42,8 gällde skuld till kreditinstitut vilka utgjorde byggnadskreditiv som tas under byggnationen. I bokslutet 2014 uppgick de kortfristiga skulderna till 28,2, varav skuld till kreditinstitut utgjorde 20 MSEK.

Vid bokslutet 2015 uppgick de kortfristiga skulderna till 154 MSEK, utav vilka skulder till kreditinstitut utgjorde 148,9 MSEK. Vid tredje kvartalets utgång 2016 hade en stor del av byggnadskreditiven lagts om till långfristiga lån i och med att två fastigheter blev färdigbyggda under perioden. Vid utgången av perioden var de kortfristiga skulderna 78,9 MSEK. Av de kortfristiga skulderna utgjorde då 61,7 MSEK byggkreditiv i huvudsak gällande fastigheten Amhult 208:2 Signalflyget som ska vara färdigställt i mars 2017. Bolaget har genom avtal med Swedbank möjlighet till att utöka byggnadskreditivet till 76,0 MSEK i samband med färdigställandet av fastigheten.

Poster inom linje

Som säkerhet för erhållna krediter från kreditinstitut har det gjorts inteckningar i fastigheterna. Fastighetsinteckningarna uppgick vid årsskiftet 2015-12-31 till 245 MSEK i jämförelse med 190 769 MSEK ett år tidigare.

Fastighetsinteckningarna gäller:

Amhult 207:1	Stridsflyget	18,0 MSEK
Amhult 206:1	Radarflyget	110,0 MSEK
Amhult 206:2	Radarflyget	5,0 MSEK
Amhult 208:1	Signalflyget	76,0 MSEK
Amhult 208:2	Signalflyget	3,9 MSEK
Amhult 205:1	Luftseglaren	8,0 MSEK
Amhult 108:3		2,3 MSEK
Amhult 108:2	Sjöflygplanet	11,6 MSEK
Amhult 108:1	Sjöflygplanet	10,6 MSEK

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet har under de redovisade hela verksamhetsåren varit negativt. Det är först under innevarande år som Bolaget redovisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkas mycket starkt av de förändringar som görs beträffande de kortfristiga skulderna, vilket innebär byggnadskreditiven.

Investeringsverksamheten är den del som har väldigt stor betydelse för Bolaget då det nu är inne i en väldigt tung investeringsfas i och med uppbyggnaden av ett nytt fastighetsbestånd. Under 2013 investerades 63,2 MSEK och under 2014 78,7 MSEK. Försäljningen av en fastighet med bostadsrätter innebar dock även ett positivt kassaflöde om 146,9 MSEK.

Under 2015 investerades ytterligare 137,3 i fastighetsbeståndet och under de tre första kvartalen 2016 investerades 93,2 MSEK.

2013 genomfördes en nyemission som tillförde Bolaget 29,6 MSEK. Efter nyemissionen, vid årets slut, uppgick kassan till 22,2 MSEK. Under 2014 var kassaflödet positivt vilket gjorde att den ökade till 45,8 MSEK för att under 2015 minska med 5,3 MSEK till 40,5 MSEK.

Vid utgången av tredje kvartalet 2016 uppgick de likvida medlen till 25,4 MSEK.

Resultat i % av nettoomsättningen

Resultatet i procent av nettoomsättningen har under de tre åren varit negativt. Det är först under 2016 som det vänt till ett positivt värde. För 2013 var det -3,9 procent för att 2014 öka det negativa resultatet till -33,3 procent. 2015 var resultatet i förhållande till nettoomsättningen nere i -61,9 procent.

För de nio första månaderna 2016 har resultatet i förhållande till nettoomsättningen ökat till hela 26,8 procent. Motsvarande period 2015 var det -46,2 procent.

Soliditet

Soliditeten anger Bolagets betalningsförmåga på lång sikt. Styrelsen i Amhult 2 har som mål att ha en förhållandevis låg skuldsättningsgrad, vilket innebär en hög soliditet. I bokslutet 2013 uppgick det egna kapitalet till 75 procent av balansomslutningen. Soliditeten var därmed 75 procent. I bokslutet 2014 hade soliditeten ökat till 85, 8 procent tack vare försäljningen av fastigheten och uppvärderingen av befintligt fastighetsbestånd. År 2015 hade lånen ökat för byggnation av ytterligare fastigheter vilket innebar att soliditeten minskade till 66,2 procent trots uppvärdering av fastighetsvärdena.

I utgången av tredje kvartalet 2016 uppgick soliditeten till 59,5 procent.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital var under åren 2013 – 2015 enligt årsredovisningarna marginell då de redovisade värdena är exklusive värdeförändring i fastigheterna. För 2013 var avkastningen på eget kapital -0,1 procent, för att successivt minska till -0,6 procent 2014 till -0,9 procent 2015.

Under de första tre kvartalen 2016 har Bolaget redovisat en avkastning på eget kapital om 0,6 procent, att jämföra med -0,4 procent motsvarande period 2015. Vändningen till positiv avkastning på eget kapital beror på de ökade hyresintäkterna.

Avkastning, inklusive värdeförändring i fastigheter, på eget kapital

Tas det även hänsyn till värdeförändringen i fastigheterna under 2014 och 2015 uppgick avkastningen på eget kapital till 31,9 procent respektive 14,4 procent.

De första tre kvartalen 2016 har givit en liten positiv avkastning om 0,6 procent på eget kapital. Intressant är att se att hyresintäkterna har vänt den underliggande resultatutvecklingen i Bolaget. Betänkas ska att fastigheterna inte givit några hyresintäkter att tala om förrän under det tredje kvartalet. En fullständig värdering av fastighetsbeståndet görs för redovisningen endast en gång per år i samband med årsbokslutet.

Avkastning på totalt kapital

Avkastningen på totalt kapital var under åren 2013 – 2015 enligt årsredovisningen marginell då de redovisade värdena är exklusive värdeförändring i fastigheterna. År 2013 redovisades en avkastning på totalt kapital om 0 procent. För 2014 och 2015 var motsvarande siffror -0,6 procent respektive -0,5 procent.

De första tre kvartalen 2016 har givit en liten positiv avkastning om 0,5 procent på totalt kapital. Intressant är att se att hyresintäkterna har vänt den underliggande resultatutvecklingen i Bolaget. Betänkas ska att fastigheterna inte givit några hyresintäkter att tala om förrän under det tredje kvartalet.

Avkastning , inklusive värdeförändring i fastigheter, på totalt kapital

Tas det även hänsyn till värdeförändringen i fastigheterna så redovisades ingen värdeförändring 2013 vilket innebar att avkastningen på totalt kapital var 0 procent. Inklusive värdeförändringar i fastighetsbeståndet under åren 2014 och 2015 uppgick avkastningen på totalt kapital till 26,2 procent respektive 13,8 procent.

Kassalikviditet

Kassalikviditeten i Bolaget var vid bokslutet 2015 49,1 procent. Under 2014 betalades stora delar av de kortfristiga skulderna till kreditinstituten av vid försäljningen av fastigheten Amhult 205:1 Luftseglaren till den nystartade bostadsrättsföreningen. Därav ökade kassalikviditeten 2014 till 197 procent. I bokslutet 2015 redovisades kassalikviditeten till 32,5 procent.

I delårsrapporten för tredje kvartalet 2016 var 37,8 procent, jämfört med 49,5 procent året innan. De låga siffrorna för kassalikviditeten har att göra med att nybyggnationen finansieras med kortfristig upplåning, så kallad byggnadskreditiv, som när fastigheten färdigställs läggs om till långfristig upplåning.

Resultat per aktie

Resultatet per aktie var under 2013 0, men under 2014 14,86 SEK för att 2015 vara 8,42 SEK per aktie inklusive värdeförändring i fastigheterna. Resultatet per aktie under de tre första kvartalen 2016 har endast varit 0,43 SEK, men då har inte någon värdeförändring i fastigheterna redovisats.

Substansvärde per aktie

Substansvärdet per aktie uppgick till 39,20 SEK i bokslutet 2013, och ökade till 54,05 SEK under 2014. I bokslutet 2015 uppgick substansvärdet per aktie till 62,47 SEK. Vid tredje kvartalets utgång 2016 uppgick substansvärdet per aktie till 62,90 SEK. Substansvärdet per aktie kommer att påverkas positivt eller negativt vid en värdeförändring av fastighetsinnehavet i kommande bokslut.

Antal aktier

Vid ingången till år 2013 fanns det 4 647 400 aktier varav 2 025 000 A-aktier och 2 622 400 B-aktier i Bolaget. Under 2013 genomfördes en nyemission om 1 511 200 B-aktier vilket medförde att antalet aktier vid utgången av året var 6 158 600 stycken, varav 2 025 000 A-aktier och 4 133 600 B-aktier. Därefter har inte aktieantalet förändrats.

Medelantal anställda

I koncernen fanns det under 2013 fyra personer anställda för att därefter öka till fem personer. Under 2016 har ytterligare en person anställts i Bolaget.

Förändring av Bolagets finansiella ställning efter senast lämnad redovisning

Efter redovisade räkenskaper vid utgången av tredje kvartalet 2016 inga större förändringar inträffat beträffande Bolagets finansiella ställning. Byggnationen av fastigheterna kvarteret Signalflyget pågår men investeringarna i fastigheten täckts genom upptagna byggnadskreditiv.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Till prospektet hör följande dokument som finns tillgängliga på Bolagets hemsida: årsredovisningar för 2013, 2014 och 2015 jämte revisionsberättelser, samt rapporterna för tredje kvartalet 2015 och 2016. Dessa finns att hämta på:
www.amhult2.se

Handlingar som införlivats genom hänvisning samt hålls tillgängliga för inspektion

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar som tidigare har publicerats ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av Prospektet:

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013.	Resultaträkning, sida 34 Balansräkning, sida 35 Kassaflödesanalys, sida 36 Rapport över förändring i eget kapital, sida 36 Noter, 42-48 Revisionsberättelse, 50-51	Årsredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för räkenskapsåret 2013.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014.	Resultaträkning, sida 38 Balansräkning, sida 39 Kassaflödesanalys, sida 40 Rapport över förändring i eget kapital, sida 40 Noter, 46-52 Revisionsberättelse, 54-55	Årsredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för räkenskapsåret 2014.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkning, sida 38 Balansräkning, sida 39 Kassaflödesanalys, sida 40 Rapport över förändring i eget kapital, sida 40 Noter, 46-52 Revisionsberättelse, 54-55	Årsredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för räkenskapsåret 2015.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden 1 januari -30 september 2015.	Resultaträkning, sida 2 Balansräkning, sida 2 Kassaflödesanalys, sida 3 Rapport över förändring i eget kapital, sida 3 Noter, 6-7	Delårsrapport för Amhult 2 AB (publ) för perioden 1 januari -30 september 2015.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden 1 januari -30 september 2016.	Resultaträkning, sida 2 Balansräkning, sida 3 Rapport över förändring i eget kapital, sida 5 Kassaflödesanalys, sida 4 Noter, 8-9	Delårsrapport för Amhult 2 AB (publ) för perioden 1 januari -30 september 2016.

Amhult 2:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2013-2015 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till varje årsredovisning. Amhult 2:s delårsrapport er för perioderna 1 januari 2015-30 september 2015 och 1 januari 2016-30 september 2016 har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor.

Årsredovisningarna har upprättats enligt de redovisningsprinciper i EU antagna IAS/IFRS-standarderna samt tolkningar av dessa, SIC/IFRIC. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncern.

Delårsrapporterna är upprättade i enlighet med IAS/IFRS. Samma redovisningsprinciper har används i delårsrapporterna som i de senaste årsredovisningarna.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Amhult 2:s och dess dotterbolags (i) bolagsordning, (ii) årsredovisningar för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015, inklusive revisionsberättelser, (iii) delårsrapporterna för tredje kvartalet 2015 och 2016, (iiii) Värderingsintygen, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets kontor på Postflyget 7, 423 37 TORSLANDA.

Bolagets handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Amhult 2:s hemsida, www.amhult2.se

Framtida kapitalbehov

Kapitalstruktur

Belopp i tkr	30 september 2016
- mot borgen	0
- mot säkerhet (byggnadskreditiv)	64 866
- blankokredit	13 992
Summa kortfristiga skulder	78 858
- mot borgen	0
- mot säkerhet (intäckning i fastighet)	141 648
- blankokredit	0
Summa långfristiga skulder	141 648
Aktiekapital	123 172
Andra reserver	264 212
Summa eget kapital	387 384

Nettoskudsättning

Belopp i tkr	30 september 2016
A) Kassa och bank	25 438
B) Övriga likvida medel	-
C) Lätt realiserade värdepapper	616
D) Summa likvida medel (A)+(B)+(C)	26 054
E) Kortfristiga fordringar	4 338
F) Kortfristiga bankkulder (räntebärande)	62 566
G) Kortfristig del av långfristig skuld (räntebärande)	2 300
H) Andra kortfristiga skulder (ej räntebärande)	13 992
I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	78 858
J) Netto kortfristiga skulder (I)-(E)-(D)	48 466
K) Långfristiga banklån (räntebärande)	141 648
L) Emitterade obligationer	0
M) Andra långfristiga lån	0
N) Långfristig skudsättning (K)+(L)+(M)	141 648
O) Nettoskudsättning (J)+(N)	190 114

Rörelsekapitalförklaring

Bolaget bedömer att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för de aktuella behoven den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Amhult 2:s möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning. Amhult 2:s löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Investeringar

De nyinvesteringar Bolaget gör vid byggnation av fastigheterna täcks förutom av egna medel genom upptagande av byggnadskreditiv som är kortfristig upplåning under byggnationstiden. När fastigheten är färdigbyggd läggs den kortfristiga upplåningen om till långfristiga lån i bank.

För pågående byggnation av fastigheten Amhult 208:2 Signalflyget har ett byggnadskreditiv från Swedbank nyttjats med 61,7 MSEK. Utrymme finns i avtalet att nyttja 76,0 MSEK för att färdigställa byggnaden. Efter färdigställande läggs byggnadskreditivet om till långfristiga banklån. Av byggnadskreditiven kommer cirka 75 MSEK att nyttjas under den kommande 12-månadersperioden.

För kommande byggnation av Amhult 208:1 Signalflyget, som ska påbörjas i april 2017 finns ett avtal med Swedbank om byggnadskreditiv om 120 MSEK, vilket beräknas täcka kostnaderna för att färdigställa fastigheten som förväntas vara klar i början av 2019. Skulle inte nyemissionen bli fulltecknad har Bolaget ändå kreditfaciliteter för att färdigställa beslutade fastigheter.

Investeringsbehovet för hela utbyggnaden av Amhult Centrum, etapp II, som löper över en tidsperiod om 5 år beräknas till cirka 1 000 MSEK. Genom en fulltecknad nyemission förväntar sig styrelsen att hela behovet av eget kapital är täckt för utbyggnaden av Amhult Center, etapp II.

Nyemission

En extra bolagsstämma den 24 oktober 2016 beslutade om att ge styrelsen ett bemyndigande om nyemission som förväntas tillföra det kapital som Bolaget behöver för att färdigställa byggnationen av Amhult Center, etapp II.

Nyemissionsbeloppet förväntas stärka såväl Bolaget soliditet som likviditet och är på maximalt 55,1 SEK före emissionskostnader, 54,4 MSEK efter emissionskostnader på cirka 0,7 MSEK, om emissionen tecknas fullt ut.

Aktieägare

Aktieägare 2016-09-30	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel röster	Andel kapital
Tipp Fastighets AB	2 025 000	679 489	85,83 %	43,91 %
Mjörbäcks Entreprenad Holding AB		516 800	2,12 %	8,39 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB		338 392	1,39 %	5,49 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension		278 953	1,14 %	4,53 %
Pelaro Billeasing Pensionsstiftelse		116 951	0,48 %	1,90 %
Livförsäkringsbolaget Skandia Öms		104 790	0,43 %	1,70 %
Kap Farvel AB		100 000	0,41 %	1,62 %
Transportkonsulten Förvaltnings AB		90 000	0,37 %	1,46 %
Heger, Max		62 053	0,25 %	1,01 %
Sten Olofsson		51 300	0,21 %	0,83 %
Övriga aktieägare, ca 1 250 st		1 794 872	7,37%	29,16 %
Totalt	2 025 000	4 133 600	100,0 %	100,0 %

Tipp Fastighets AB har förbundit sig att teckna sin andel av emissionen vilket uppgår till drygt 9 MSEK. Därutöver garanterar Tipp Fastighets AB ytterligare 7 MSEK.

Aktiekapitalets utveckling

Händelse	Ökning antal aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Ökning av aktiekapital	Totalt aktiekapital
2004 Bolagsbildning	25 000	25 000	0	500 000	500 000
2005 Nyemission	4 122 400	2 025 000	2 122 400	82 448 000	82 948 000
2008 Nyemission	500 000	2 025 000	2 622 400	10 000 000	92 948 000
2013 Nyemission	1 311 200	2 025 000	3 933 600	26 224 000	119 172 000
2013 Nyemission	200 000	2 025 000	4 133 600	4 000 000	123 172 000
2016 Föreliggande nyemission¹	688 933	2 025 000	4 822 533	13 778 660	136 950 660

Samtliga emitterade aktier förutom föreliggande nyemission är fullt inbetalda.

Kvotvärdet är 20 kronor per aktie.

¹Förutsätter att föreliggande nyemission fulltecknas.

Information om de aktier som erbjuds

Aktiekapitalet i Amhult 2 AB uppgår före nyemissionen till 123 172 000 kronor, fördelat på 6 158 600 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 4 133 600 aktier av serie B. Efter genomförd nyemission av ytterligare 688 933 aktier av serie B kommer aktiekapitalet att uppgå till 136 950 660 kronor. Bolaget kommer då att ha 6 847 533 aktier, varav 2 025 000 aktier av serie A och 4 822 533 aktier av serie B. Enligt den bolagsordning som antogs vid årsstämman 2011 kan aktieantalet i Bolaget uppgå till maximalt 16 589 600 aktier.

Aktier av serie A berättigar till tio röster, medan aktier av serie B berättigar till en röst. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning och del i Bolagets vinst och andel i tillgångar vid en likvidation. Aktieägare i Bolaget har företrädesrätt vid emission i proportion till befintligt innehav. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och denominerade i svenska kronor.

Aktiebok

Bolagets aktiebok kontoförs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 STOCKHOLM, (f.d. VPC), som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna.

Handelsbeteckning

Handelsbeteckningen för Bolagets B-aktie är AMH2. ISIN-kod för B-aktien är SE0001356932.

Utdelning

Alla aktier har lika rätt till utdelning. De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med räkenskapsåret 2016. Eventuell utdelning beslutas av och betalas ut efter ordinarie årsstämma. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden AB. Avdrag för preliminär skatt ombesörjs normalt av

Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Rätt till eventuell utdelning tillfaller den som vid fastställd avstämningsdag har rätt till deltagande i bolagsstämman, d.v.s. var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Aktieägare har rätt till andel i överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger.

I det fall någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår dennes fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normal svensk kupongskatt (se s. 62, Skatteaspekter i Sverige).

Utspädningseffekter

Samtliga aktier som erbjuds i erbjudandet ingår i den nyemission som Bolaget genomför. Det sker därmed ingen försäljning av befintliga aktier. För befintliga aktieägare som inte tecknar sig i föreliggande emission uppstår en utspädningseffekt om totalt 688 933 nyemitterade aktier, vilket motsvarar ytterligare drygt 11,2 procent aktier i Amhult 2 om emissionen fulltecknas.

Övrig information om aktierna

Bolagets aktier kan fritt överlåtas på annan part. Aktierna är ej föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt, konvertering eller lösningsskyldighet. Bolagets aktie har ej heller varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. För att ändra aktieägarnas rätt i Bolaget krävs ett bolagsstämmobeslut med kvalificerad majoritet.

Värdering av aktierna

Teckningskursen i emissionen är satt utifrån den kurs aktien handlats till på AktieTorget de senaste månaderna med sedvanligt avdrag om ca 15 procent. Med teckningskursen som grund är värderingen av Bolaget "pre-money" 492 688 000 kronor.

Projektledare, emissionsinstitut och legal rådgivare

InWest Corporate Finance AB är projektledare åt Bolaget i samband med Erbjudandet. InWest Corporate Finance och Aktieinvest erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Mats Ekberg Företagskonsult AB är huvudägare till InWest Corporate Finance och äger genom dotterbolaget Företagsfinansiering Fyrstad AB en mindre aktiepost i Amhult 2 AB. Därutöver har dessa parter inga ekonomiska eller andra intressen relaterade till Erbjudandet.

Aktieinvest FK AB agerar emissionsinstitut åt Bolaget i samband med Erbjudandet. Aktieinvest FK äger inga aktier i Bolaget. Nordic Law är Bolagets legal rådgivare.

Teckningsförbindelser och garantiåtagande

Amhult 2 AB har den 22 oktober 2016 erhållit en skriftlig teckningsförbindelse från Bolaget största aktieägare, Tipp Fastighets AB, med adressen Postflyget 7, 423 37 TORSLANDA, att bolaget kommer att teckna sin andel av nyemissionen, vilket innebär 113 248 aktier för närmare 9,1 MSEK. Tipp Fastighets AB har dock rätten att avböja teckning om emissionen blir övertecknad.

Utöver teckningsåtagandet har Tipp Fastighets AB även gjort ett skriftlig garantiåtagande av emissionen om ytterligare 87 500 aktier till ett belopp om 7 MSEK. Teckningsförbindelsen utgör 16,4 procent av emissionen och garantiåtagandet ytterligare 12,7 procent. Ingendera av teckningsåtagandet eller garantiåtagandet är säkerställt.

För teckningsförbindelsen och garantiförbindelsen utgår ingen ersättning. Tecknaren har ej ställt särskild säkerhet för fullföljande av åtagandena till Bolaget vare sig i form av pant eller likvida medel.

Information från tredje man

I prospektet hänvisas till värderingar som Bolaget låtit göra i samband med varje årsbokslut. Informationen finns tillgänglig i nämnda årsredovisningar och har återgetts korrekt såvitt Bolaget känner till. Ingen av de personer som deltagit i arbetet med värderingen har, såvitt Amhult 2 känner till, något väsentligt intresse i Amhult 2.

Värderingarna är utförda av:

VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB

Rådjursvägen 10,
429 41 SÄRÖ

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende Amhult 2:s fastigheter har utfärdats av en oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Amhult 2 AB. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintygen utfärdades.

Värderingsintygen har utfärdats av VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB, Rådjursvägen 10, 429 41 SÄRÖ, vad avser Amhult 2:s fastigheter i Torslanda. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter ha utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet med värderingen har, såvitt Amhult 2 känner till, något väsentligt intresse i Amhult 2.

Amhult 2:s värdering av dess fastigheter per den 31 december 2015 uppgick till 464,1 MSEK. Motsvarande värde enligt värderingsintyget uppgår till 515,0 MSEK, det vill säga en avvikelse på 50,9 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 11 procent jämfört med bokfört värde.

Nedanstående värderingsintyg är ett sammanlagt värde på följande fastigheter värderade till marknadsvärde per den 9 november 2016:

Amhult 207:1	Stridsflyget
Amhult 206:1	Radarflyget
Amhult 206:2	Radarflyget
Amhult 208:1	Signalflyget
Amhult 208:2	Signalflyget
Amhult 205:1	Luftseglaren
Amhult 108:3	
Amhult 108:2	Sjöflygplanet
Amhult 108:1	Sjöflygplanet

V Ä R D E I N T Y G gällande fastigheterna

VÄRDERINGSOBJEKT	Göteborg Amhult 108:1, 108:2, 108:3, 206:2, 208:2, 205:1, 206:1, 208:1, 207:1
ADRESS	Fraktflyget, Gamla Flygplatsvägen, Postflyget, Flygfältsgatan
VÄRDETIDPUNKT	November 2016
ALLMÄN BESKRIVNING	<p>På uppdrag av fastighetsbolaget Amhult2 AB har VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB och VärderingsInstitutet i Syd AB bedömt marknadsvärdet av bolagets nio fastigheter i Amhult i Torslanda församling i Göteborgs kommun.</p> <p>Fastigheterna utgöres av bostads-, hyreshus-, handels-, kontorshus, garagebyggnad samt hotell.</p> <p>Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 69.392 kvm.</p> <p>Värdetidpunkten är 2016-11-09</p> <p>Varje värderingsenhets marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga fastigheters marknadsvärde.</p>
Underlag	<p>Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits av fastighetsägaren tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, planerade byggnationer etc.</p> <p>För vissa objekt har officiella uppgifter om fastigheten hämtats från fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m.m. har inhämtats från respektive myndighet.</p> <p>Alla fastigheter är besiktigade av VärderingsInstitutet under åren 2015-16</p>
Upplåtelseform	Äganderätt

VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB ingår i VISAM AB, Rikstäckande värderingsföretag i samverkan.

Postadress	Organisationsnummer	Gatuadress	Telefon	Telefax
E.A. Rosengrens gata 32 421 31 VÄSTRA FRÖLUNDA	556559-7589	E.A. Rosengrens gata 32	031-49 57 40	031-49 57 07

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans, hyresrisk, drift-, och underhållskostnader, fastighetsskatt, direktavkastningskrav, kalkylränta m.m.) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav m.m. ligger ortprisanalys av gjorda jämförbara fastigheter.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetto efter investeringar och restvärdet.

Kassaflödeskalkylen har bland annat följande bedömningar och antagande gjorts:

-Kalkylstart 2016-01-01

-Inflation 1,5 %

-Hyresutveckling

-Kostnaderna för drift och underhåll

-Direktavkastningskrav vid kalkylstart har bedömts till 4,4–5,3 % beroende av fastighetstyp.

VÄRDEINTYG

På begäran intygas att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2016-11-09 har bedömts till 515.000.000 kr


Femhundrafemtonmiljoner/515.000.000/kronor

+/- 500.000 kronor

Göteborg 2016-11-09

VärderingsInstitutet

i Västra Sverige AB



Arne Nethander
Fastrighetsvärderare
Samhällsbyggarna



Urban Lönn
Auk.t Fastighetsvärderare,
Samhällsbyggarna

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bolagsordning

Antagen vid årsstämma den 13 april 2011

§ 1 Firma

Bolagets firma är Amhult 2 AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall förvärva, projektera, bygga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget skall vidare bedriva handel med finansiella instrument.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör minst 60 000 000 kronor och högst 240 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antal aktier är lägst 4 147 400 och högst 16 589 600.

§ 6 Aktiernas rösträtt

Bolagets aktier skall kunna utges i två serier, serie A och serie B. Vid omröstning på bolagsstämma skall aktie av serie A medföra tio (10) röster och aktie av serie B en (1) röst. Antalet aktier av serie A får uppgå till högst 100 procent och antalet aktier av serie B till högst 80 procent av hela antalet aktier.

A-aktie skall kunna omvandlas till B-aktie i följande ordning. Framställan därom skall skriftligen göras till bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas och, om omvandlingen inte avser vederbörandes hela innehav av A-aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att behandla ärendet på närmast följande styrelsesammanträde. Omvandlingen skall utan dröjsmål anmälas för registrering.

Vid kontant emission, vid ökning av aktiekapitalet vid kvittningsemission gäller att gammal aktie ger företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktie som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktie-ägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta ej kan ske, genom lottning.

Vid fondemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de tidigare äger, varvid skall gälla att ägarna av aktier i serie A ska ha rätt till nya aktier av serie A och att ägare av aktier i serie B ska ha rätt till nya aktier i serie B i förhållande till sin del i aktiekapitalet.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

§ 7 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. Lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18§ första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39§ Aktiebolagslagen 2005:551.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre ledamöter och högst sex ledamöter.

§ 9 Revisor

En till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller revisionsbolag väljs på ordinarie årsstämma för tiden intill ordinarie årsstämma under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 10 Kallelse till årsstämma

Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelse hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i rikstäckande tidning Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.

Aktieägare, som vill delta i årsstämman, skall dels vara upptagen i aktieboken avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels ock anmäla sig hos bolaget senast kl 12.00 den dag som anges i kallelsen till stämman, varvid antalet biträden skall uppges. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 11 Ärenden på årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

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

§ 12 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall omfatta perioden 1 januari – 31 december.

Skatteaspekter i Sverige

Inledning

Följande sammanfattning av skattekonsekvenser för investerare, som är eller blir aktieägare i Amhult 2 AB (publ) genom denna nyemission, är baserad på aktuell lagstiftning och är endast avsedd som allmän information.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes egen situation. Särskilda skattekonsekvenser, som ej finns beskrivna i det följande, kan bli aktuella för vissa kategorier av skattskyldiga, inklusive personer ej bosatta i Sverige. Framställningen omfattar bland annat inte de fall där aktie innehas som omsättningstillgång eller innehas av handelsbolag.

Utdelning

Mottagen utdelning är i sin helhet skattepliktig för fysiska personer och dödsbon. Beskattning sker i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är för närvarande 30 procent.

För juridiska personers innehav av så kallade kapitalplaceringssaktier gäller att hela utdelningen utgör skattepliktig inkomst av näringsverksamhet. Skattesatsen är för närvarande 26,3 procent.

För svenska aktiebolag och ekonomiska föreningar föreligger skattefri utdelning på så kallade näringsbetingade aktier. Noterade andelar anses näringsbetingade under förutsättning att andelsinnehavet motsvarar minst 10 procent av rösterna eller att innehavet betingas av rörelsen. Skattefrihet för utdelning på noterade aktier förutsätter att aktierna inte avyttras inom ett år från det att aktierna blev näringsbetingade för innehavaren. Kravet på innehavstid måste inte vara uppfyllt vid utdelningstillfället.

Försäljning av aktier

Genomsnittsmetoden – Vid avyttring av aktier i Amhult 2 AB skall genomsnittsmetoden användas oavsett om säljaren är en fysisk eller en juridisk person. Enligt denna metod skall anskaffningsvärdet för en aktie utgöras av den genomsnittliga anskaffningskostnaden för aktier av samma slag och sort beräknat på grundval av faktiska anskaffningskostnader och hänsyn taget till inträffade förändringar (såsom split eller fondemission) avseende innehavet. Som ett alternativ till genomsnittsmetoden kan ifråga om marknadsnoterade aktier den s.k. schablonregeln användas. Denna regel innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag.

Privatpersoner – Vid försäljning av aktier beskattas fysiska personer och dödsbon för kapitalvinsten i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är för närvarande 30 procent. Kapitalförlust på aktier är samma år avdragsgill mot vinst på andra aktier eller mot andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter). Till den del förlusten inte är fullt ut avdragsgill enligt ovan är den avdragsgill med 70 procent mot andra kapitalinkomster. Om det uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital, medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt med 30 procent för underskott som uppgår till högst 100 000 kronor och med

21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer – Juridiska personer utom dödsbon beskattas för kapitalvinster i inkomstslaget näringsverksamhet för närvarande till skattesatsen 26,3 procent. Vinsten beräknas dock enligt vanliga regler.

Kapitalförluster på aktier, som innehas som kapitalplacering, får endast kvittas mot kapitalvinster på aktier och aktierelaterade instrument. Om vissa villkor är uppfyllda kan förlust även kvittas mot kapitalvinster på aktier och aktierelaterade instrument som uppkommit i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. En inte utnyttjad förlust får utnyttjas mot kapitalvinst på aktier eller aktierelaterade instrument utan begränsning framåt i tiden.

För näringsbetingat innehav av noterade aktier gäller för närvarande att ingen avdragsrätt föreligger för förluster samtidigt som vinster ej är skattepliktiga under förutsättning att aktierna inte avyttras inom ett år från det att andelarna blivit näringsbetingade hos innehavaren.

Fåmansaktiebolag – För fåmansaktiebolag gäller särskilda regler. Dessa berör dock endast sådana aktieägare eller närstående denne, som är verksamma i Bolaget i betydande omfattning. Beskrivningen av prospektet avser endast fall där ägaren är passiv, och dessa särskilda regler behandlas därför inte närmare här.

Investeringsparkonto

För fysiska personer som innehar aktierna i Investeringsparkonto utgår ingen reavinstskatt vid försäljning av aktierna. Det föreligger inte heller någon avdragsrätt vid förlust vid eventuell försäljning av aktierna. För eventuell utdelning på aktierna erläggs ingen källskatt. All beskattning sker via en avkastningsskatt som baseras på kapitalbasen för kontot, oavsett om det gjorts vinst eller förlust på kontot. Avkastningsskatten är ca 0,40 procent, och betalas varje år.

Kupongskatt

För aktieägare bosatta i utlandet, som erhåller utdelning från Sverige, innehålls normalt kupongskatt. Skattesatsen är för närvarande 30 procent, som i allmänhet reduceras genom tillämpligt dubbelbeskattningsavtal. För utländskt bolag som innehaft näringsbetingad aktie i minst ett år kan dock utdelningen vara skattefri om skattefrihet hade förelegat om det utländska Bolaget hade varit ett svenskt företag. I Sverige är det normalt Euroclear, som svarar för att kupongskatt innehålls. I de fall aktier är förvaltarregistrerade, svarar förvaltaren för kupongskatteavdraget.

Komplett förteckning över styrelsens och VD:s samtliga uppdrag under de senaste fem åren

Namn	Org nummer	Befattning	Tid
Eigil Jakobsen		Styrelseordförande	
Tipp Fastighets AB	556155-4873	Ordf., VD	00-03-15 –
Kap Farvel AB	556370-9301	Ordförande	00-03-09 –
Nauthall AB	556591-5716	Ledamot, VD	00-09-15 –
Rederi AB Cutting Edge	556603-0325	Ordförande	01-02-26 –
Amhult 2 AB	556667-0492	Ordförande	09-05-06 –
Terrester AB	556667-0567	Ledamot, VD	04-12-28 –
Lysevägens Bostads AB	556668-0723	Ledamot, VD	04-11-30 –
Explorius Education AB	556721-0819	Ledamot	07-04-11 – 15-04-09
Alassio AB	556737-9879	Ordförande	16-05-11 –
		Ledamot	12-03-19 – 16-05-11
Kärr Lyse AB	556883-6539	Ledamot, VD	12-03-12 –
Amhults Centrumparkering AB	556904-1865	Ordförande	12-11-21 –
Alfa Bostad i Torslanda AB	556909-8642	Ordförande	12-12-14 – 15-09-17
		<i>Likvidation avslutad 16-04-07</i>	
Charlie Bostads AB	559042-2407	Ordförande	16-01-27 –

I följande företag har, eller har Eigil Jakobsen under de senaste fem åren haft, en direkt ägarandel som överstiger 10 procent:

Nauthall AB	556591-5716
Alassio AB	556737-9879

Alf Lindqvist		Styrelseledamot	
Alf Lindqvist Förvaltnings AB	556304-2257	Ledamot	
A.U.B. Förvaltnings AB	556364-0266	Likvidator	13-12-19 – 14-10-08
Kap Farvel AB	556370-9301	Ledamot	
Advokat Alf Lindqvist AB	556514-1917	Ledamot	11-09-07 –
Kabusa Böcker AB	556626-5046	Ledamot	02-05-03 – 15-02-02
Amhult 2 AB	556667-0492	Ledamot	09-05-06 –
Terrester AB	556667-0567	Ordförande	04-12-28 – 16-05-11
Explorius Education AB	556721-0819	Ledamot	12-07-20 –
Alassio AB	556737-9879	Suppleant	12-03-19 – 16-05-11
Mid Housing AB	556783-2547	Delgivningsmottagare	09-10-28 – 11-05-31
		<i>Likvidation avslutad</i>	
Föreningen Göteborgs Koloniträdgårdar EF	757201-1299	Ledamot	14-05-14 – 15-04-30
Mjörnvallen EF	769628-8005	Revisorssuppleant	09-07-14 – 14-05-14
Mjörnvallen EF	769628-8005	Ledamot	14-09-24 –
Advokatfirman Alf Lindqvist KB	916562-8448	Kommanditdelägare	97-04-25 –
Ultra Vires KB	916834-4282	Kommanditdelägare	12-04-24 –

I följande företag har, eller har Alf Lindqvist under de senaste fem åren haft, en direkt ägarandel som överstiger 10 procent:

Alf Lindqvist Förvaltning AB	556304-2257
Kap Farvel AB	556370-9301

Namn	Org nummer	Befattning	Tid
Göran Evaldsson			
Styrelseledamot			
Amhult 2 AB	556667-0492	Ledamot	16-11-24 –
Evaldsson Ekonomitjänst AB	556922-2465	Ledamot	13-02-12 –

I följande företag har, eller har Göran Evaldsson under de senaste fem åren haft, en direkt ägarandel som överstiger 10 procent:
Evaldsson Ekonomitjänst AB

Niels Techen			
Styrelseledamot			
Amhult 2 AB	556667-0492	Ledamot	16-05-11 –

Maria Nord Loft			
VD			
Tipp Fastighets AB	556155-4873	Ledamot	08-02-05 –
Nauthall AB	556591-5716	Ordförande	08-02-05 –
Amhult 2 AB	556667-0492	VD	09-05-06 –
		Ledamot, VD	08-04-08 – 09-05-06
Terrester AB	556667-0567	Ordförande	16-05-11 –
		Suppleant	04-12-28 – 16-05-11
Lysevägens Bostads AB	556668-0723	Ordförande	08-02-13 –
Alassio AB	556737-9879	Ledamot	16-05-11 –
Kärr Lyse AB	556883-6539	Ordförande	12-03-12 –
Amhults Centrumparkering AB	556783-2547	Delgivningsmottagare	09-10-28 – 11-05-31
	556904-1865	Ledamot, VD	12-11-21 –
Alfa Bostad i Torslanda AB	556909-8642	Ledamot, VD	12-12-14 – 15-09-17
		<i>Likvidation avslutad 16-04-07</i>	09-07-14 – 14-05-14
Marinteknik Torslanda AB	559061-1736	Suppleant	16-05-02 –

Ingen av styrelsens ledamöter, VD eller ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren har eller har haft näringsförbud eller har i övrigt anklagats av myndigheter. Ingen av dessa personer har åtalats för bedrägerirelaterade mål eller dylikt, varit inblandad i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot, VD, likvidator eller delgivningsmottagare utöver vad som framgår ovan.

I lag eller förordning bemyndigade myndigheter eventuella anklagelser och/eller sanktioner mot styrelsemedlemmarna, VD eller ledande

befattningshavare, har ingen av dessa förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag under åtminstone de senaste fem åren.

Inga styrelseledamöter eller personer som ingår i ledningen har privata intressen som står i strid med Bolagets intressen.



Amhult 2 AB
Postflyget 7
423 37 TORSLANDA

Tel: 031-92 38 35
Mail: info@amhult2.se
Webb: www.amhult2.se

Spridning av prospektet

Aktien är inte föremål för handel eller ansökan därom i något annat land än Sverige. Inbjudan enligt detta prospekt vänder sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, USA eller något annat land där distributionen eller denna inbjudan kräver ytterligare åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. För prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehålllet i prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.