



2021

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLL

VD har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Förvaltningsberättelse	10
Fastighetsbestånd	13
Detaljplaneområdet	15
Möjligheter och risker	22
Styrelsens ordförande har ordet	30
Styrelsen	31
Bolagsstyrning	32
Aktien och ägarna	36
FINANSIELLA RAPPORTER	
- koncernens rapport över totalresultat	38
- koncernens rapport över finansiell ställning	39
- koncernens rapport över kassaflöden	40
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	40
- moderbolagets resultaträkning	41
- moderbolagets balansräkning	42
- moderbolagets kassaflödesanalys	43
- förändring eget kapital, moderbolaget	43
- tilläggsupplysningar	44
- upplysningar till enskilda poster	44
- underskrifter	60
Revisionsberättelse	61

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-29 samt 36-57.



DET HÄR ÄR AMHULT 2

”Det finns en stor efterfrågan på det vi gör bra: att bygga nya hyresrätter till ett rimligt pris med god avkastning”

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

ORGANISATION

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter. Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.

59 099 TSEK

HYRESINTÄKTER

96 733 TSEK

ÅRETS RESULTAT

100%

UTHYNINGSGRAD

48%

BELÄNINGSGRAD PÅ FÄRDIGSTÄLLDA
FASTIGHETER

1 513 611 TSEK

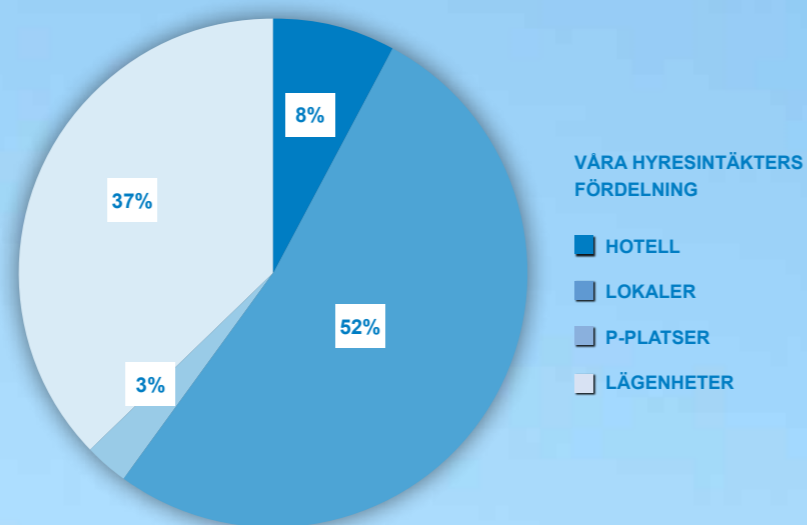
FASTIGHETSVÄRDE

46%

SOLIDITET

105,77

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



AMHULT 2 I OMVÄRLDEN

FÖR VÅRA ÄGARE VILL VI VARA:

En stabil och trygg aktie med en långsiktigt god kursutveckling som skapar värdetillväxt i bolaget. Styrelsen har en samlad kompetens med lång erfarenhet av produktion av fastigheter och fastighetsförvaltning.

Byggklar mark

Företaget förfogar över en stor andel mark i ett attraktivt läge 1,5 mil från centrala Göteborg. Marken är byggklar och endast två kvarter kvarstår att projektera.

Expansivt område

Bristen på bostäder är stor i Göteborg med omnejd och staden beräknas växa med 150 000 invånare till 2035. Stadsdelen Amhult tillhör Torslanda på nordvästra Hisingen, ett mycket attraktivt område.

Stor efterfrågan

Amhult utgör den centrala delen av Torslanda som har ett unikt läge nära Göteborgs norra skärgård med hav, båtliv och en utsikt ända ut till Vinga fyr vid vackert väder. Området erbjuder även närhet till populära arbetsgivare med pendlingsavstånd.

Välskött ekonomi

Amhult 2 AB är ett välskött bolag med reell tillgång på mark. Ambitionen är att fortsätta förvärva mark och bygga nya bostäder åt framtida göteborgare.

FÖR VÅRA KUNDER VILL VI LEVERERA:

Funktionella, och kvalitativa bostäder, kontor och handelsmiljöer med gott värde i en effektiv och kundorienterad förvaltning. Våra kunder står i fokus för vår verksamhet och genom mejl, telefonsamtal och personliga kontakter möter vi våra kunder varje dag. Det är avgörande att kunna erbjuda rätt produkt och service till våra bostadshyresgäster och våra lokalyresgäster. Nöjda kunder stannar längre vilket genererar mindre slitage, ökad trygghet och lägre omflyttning. Under Covid-19 pandemin har de fysiska kundmötena minskat och vi har istället försökt genomföra digitala visningar och möten där det varit möjligt.

FÖR VÅRA MEDARBETARE VILL VI VARA:

En trygg och stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation där varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område. Kompetensutveckling står i centrum och fokus läggs på medarbetarna och deras hälsa.

För våra leverantörer, samarbetspartners och långgivare värderar vi långsiktiga samarbetsrelationer med gott affärsmannaskap och förtroende för respektive kompetens där vi gemensamt skapar arbetstillfälle, ansvarar för räntebetalningar och finansiella frågor.



VD HAR ORDET

Affärsmannaskap, kundfokus och duktiga medarbetare har gjort 2021 till ett bra år.

De två senaste åren får sägas vara unika år i en ovanlig värld med bakgrund coronapandemin. Under mitt arbetsliv har jag arbetat i ett flertal konjunkturer men inte mött utmaningar som liknat de vi mött under 2020 och 2021. Jag påminns om att man lär hela livet och kan konstatera att Amhult 2 hittills har mött och hanterat förutsättningarna på ett mycket bra sätt och skapat värde även i turbulenta tider. Det finns många skäl till detta, en god riskspridning med en affärsidé som fungerar över svängningar i tiden, en anständig belåningsgrad, en stabil kassa och inte minst kompetenta medarbetare. Detta ser jag som huvudnycklar i vårt framtida arbete. Amhult 2 skall fortsätta att leverera enligt vår strategi för långsiktig lönsam tillväxt och bolaget växer år för år. Vår position på marknaden är stark och vi skall fortsätta bygga på denna, för att bli en än mer starkare partner för framtiden och fortsätta utveckla prisvärda bostäder och lokaler till fler människor.

En av nycklarna är som nämnts en kundorienterad förvaltning nära marknaden och våra fastigheter. En del i detta kan tex vara att våra kunder skall känna trygghet och trivsel. Vi har i det arbetet anlitat en kvartersvärd som finns ute i våra områden under del av veckan, kvällar och helger. Ett uppskattat initiativ.

Tillgång till finansiering och till attraktiva villkor är ett av fastighetsbolagens risker. En nyckel i detta fakta är våra långsiktiga goda bankrelationer. En proaktiv och målmedveten styrelse och ledning som säkerställt en god tillgång till kapital på förmånliga villkor, vilket reducerar den finansiella risken. Vår bedömning är även fortsatt att de låga räntorna är här för att stanna under en längre tid, även om inflationsutvecklingen i sig är en riskfaktor. De låga räntorna gynnar bolagets strategi.

Blickar jag tillbaka på året som gått kan jag konstatera att vi gör ett av våra bästa helårsresultat någonsin, där hyresaviseringarna för året har betalats till 100 % liksom tidigare år.

Vi har inga vakanser. Fastigheternas attraktiva lägen; lokalernas fina och ändamålsenliga utformning är naturligtvis en del i detta. Under året har stöd utgetts till endast en aktör om 27 TSEK kr med hänvisning till det statliga hyresstödet, där det statliga stödet täcker 50%, avseende Covid 19. Vår pågående produktion med bostäder i kvarter India har fungerat över förväntan, utan förseningar eller leveransproblem. I december överlämnades slutligen den sista trappuppgången och huset var fullt färdigställt. Vi har också under året upphandlat och påbörjat vårt nästa stora bostadskvarter. Kvarter Spitfire, med totalt 80 stycken bostäder.



Årets resultat ökade med 55 % till 96 733 Tkr eller 14,13 kr per aktie. Substansvärdet har på ett år ökat från 91,64 kr/aktie till 105,77 kr/aktie. Belåningsgraden på färdigställda fastigheter uppgår till 48% vilket väl understiger styrelsens mål om en belåningsgrad på 60%. En stabil grund för Amhult 2! Jag vill påminna om att vårt fina bolag startade med en idé, en detaljplan och en markyta om ca 44 0000 m2 mark i fastighetsportföljen. Denna mark har vi efter antagen detaljplan enträget bebyggt och därefter förvaltat och idag är fastighetsbeståndet värderat till 1 513 611 TSEK.

På en marknad där många aktörer bygger bostäder vill vi göra det riktigt bra och det finns en stor efterfrågan på det vi gör, att bygga kvalitativa och prisvärda bostäder till ett rimligt pris med god avkastning. Jag konstaterar att det finns en stark underliggande efterfrågan på bostäder i Sverige och goda makroekonomiska förutsättningar som är gynnsamma för bostadsmarknaden i det längre perspektivet. Vi har också en kommande spännande utveckling i vår projektportfölj med Skogens Gård. Vi har under året lämnat in ett förslag till detaljplan om 10 hektar markyta och förväntar oss att Göteborgs Stad skall se positivt på denna.

Vårt resultat för 2021 visar tydligt vägen, vi kommer fortsätta att producera, förvalta och utveckla våra fastigheter enligt den pålitliga bolagsstrategi styrelsen satt för Amhult 2 och jag hoppas att ni vill fortsätta med oss framåt på den resan.

Till alla våra medarbetare, styrelsen och aktieägare, ett stort tack för år 2021.

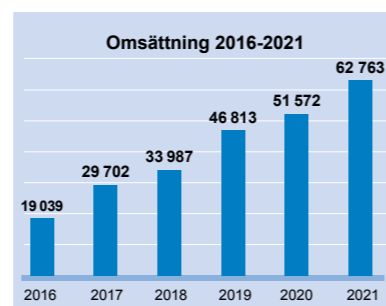
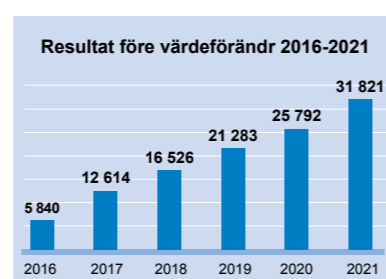
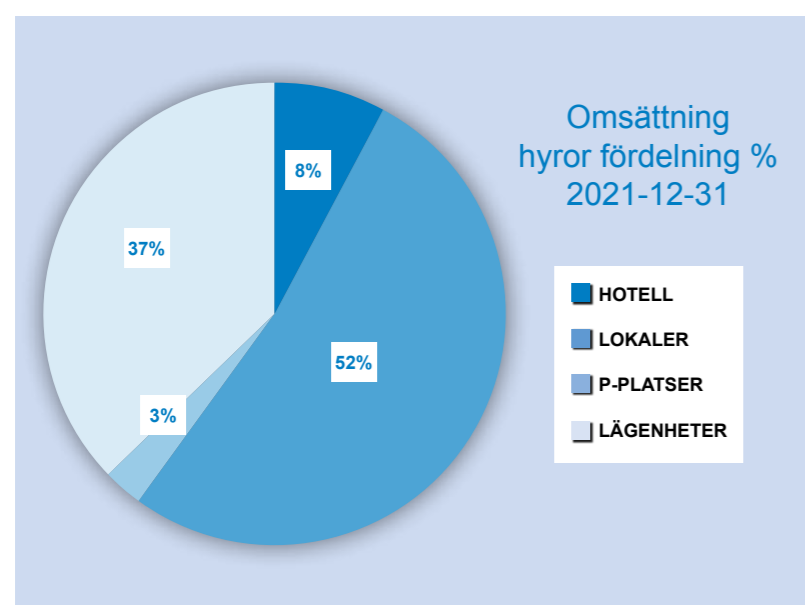
Maria Nord Loft
VD



EKONOMISK ÖVERSIKT

Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2021 till 62 730 (51 572) TSEK.

- Årets resultat efter skatt är 96 733 (43 879) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 14,13 (6,41) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 105,77 (91,64)kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 121,36 (103,77) kr.



Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 59 072 (48 194) samt serviceintäkter 1 849 (1 556) med genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% för bostäder och 100% för lokaler. Resultatet uppgick till 42 246 TSEK (35 511). Det genomsnittliga resultatet är högre vilket främst beror på högre hyresintäkter. I samband med det statliga Covid-19 stödet har bolaget under 2021 utgett 27 TSEK i hyresrabatt till en hyresgäster i utsatta branscher

Administrationsintäkterna uppgick till 1 815 TSEK (1 822). Resultatet uppgick till 751 TSEK (889). Resultatet är högre för räkenskapsåret 2021, vilket främst beror på högre intäkter.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 40 405 TSEK (33 907). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 90 623 TSEK (29 668).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2021 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 513 611 TSEK (1 325 222).

Under året har det investerats för totalt 99 317 TSEK (179 678), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

	2021	2020	2019	2018	2017
Flerårsjämförelse, koncernen*					
Nettoomsättning (TSEK)	62 763	51 572	46 813	33 987	29 702
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	31 821	25 792	21 283	16 526	12 614
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	50,72%	50,01%	45,46%	48,62%	42,47%
Balansomslutning (TSEK)	1 540 973	1 358 515	1 162 970	1 036 700	845 538
Soliditet (%)	46,7%	46,19%	50,18%	54,34%	60,76%
Avkastning på eget kapital (%)	4,7%	4,3%	3,7%	3,1%	2,6%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,8%	2,7%	2,5%	2,2%	2,1%
Kassalikviditet (%)	11,9%	22,3%	45,0%	56,0%	97,08%
Substansvärde per aktie (SEK)	105,77	91,64	85,23	82,26	75,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	121,36	103,77	95,83	92,22	84,07
Flerårsjämförelse, moderbolaget*					
Nettoomsättning (TSEK)	5 013	4 484	4 180	4 289	4 067
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	1 404	293	104	1 327	232
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	28%	6,05%	2,49%	30,9%	5,7%
Balansomslutning (TSEK)	208,224	206 613	206 354	206 239	205 046
Soliditet (%)	99,1%	99,1%	99,1%	99,2%	99,2%
Avkastning på eget kapital (%)	0,7%	0,0%	0,0%	0,7%	0,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,0%	0,0%	-0,2%	-0,1%	-0,3%
Kassalikviditet (%)	6 825,5%	7 513,9%	7 516,6%	7 682,7%	8440,5%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

Resultatdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:	
Balanserad vinst	67 904 430
Årets vinst	1 415 292
	69 319 722
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:	
i ny räkning överföres	69 319 722

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

SUBSTANSVÄRDE	TSEK	KR/AKTIE
Eget kapital enligt balansräkning	724 239	105,77
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	106 762	15,59
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	831 001	121,36

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BAKGRUND

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

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 44 000 m², var föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II.

Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012.

2013 inleddes produktionen av Brf Luftseglaren (bostadsrätter och handel).

2014 påbörjades produktion av kvarter Amhult Radarflyget 206:1 (handel).

2015 påbörjades produktionen av kvarter Amhult Stridsflyget 207:1 (handel och kontor) och kvarter Amhult Signalflyget 208:1 (bostäder). Produktion Amhult Radarflyget 206:1 (handel) färdigställdes.

2016 färdigställdes kvarter Amhult Stridsflyget 207:1 (handel och kontor).

2017 färdigställdes kvarter Amhult Signalflyget 208:1 (bostäder). Under 2017 påbörjades produktion av kvarter Amhult Signalflyget 208:2 (bostäder) samt kvarter Amhult 108:3, Luftseglaren II (bostäder).

2018 färdigställdes kvarter Amhult Signalflyget 208:2 (bostäder). Under hösten 2018 startades produktion av kvarter Amhult Radarflyget 206:2 (äldreboende, handel).

2019 färdigställdes kvarter Amhult 108:3 Luftseglaren II (bostäder) och under kvartal tre 2019 påbörjades byggnation av kvarter Amhult 108:5, India (bostäder).

2020 färdigställdes kvarter Amhult Radarflyget 206:2 (äldreboende och handel). Produktion av parkeringshus kvarter Amhult Radarflyget 206:2 med ca 170 p-platser påbörjades. Under sista kvartalet 2020 färdigställdes parkeringshus kvarter Amhult Radarflyget 206:2.

2021 färdigställdes kvarter Amhult 108:5, India (bostäder).

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Att i första hand genomföra byggnationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder.

Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark i Torslanda kostnadseffektivt, genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet. Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; bostäder och därefter kommersiella lokaler.

Moderbolag

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

Dotterbolag

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

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

Koncernen

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

Upphandling av externa tjänster

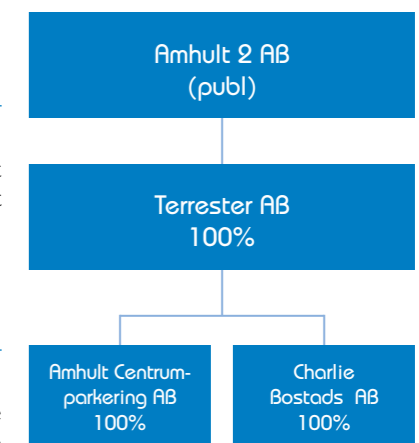
I de fall externa tjänster har upphandlats ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter. Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.

Säte

Företagets säte är Göteborg.



Viktigt i företaget är att alla arbetar under gemensamma värden och tillsammans skapar en företagskultur med ständig förbättring. Delmoment i detta är god ordning och strukturerat arbete i en miljö med högt i tak som gynnar fritt tänkande. Vår lokala närvaro och kunskap är avgörande för vår framgång och vårt företagande skall vara ansvarsfullt ekonomiskt och socialt. Våra affärer skall präglas av en sund affär med hög kompetens, hög affärsmoral och av ansvarskännande.

Arbetet i Amhult 2 styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för ekonomiarbetet, information, försäkring samt personal.

Medarbetaren

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

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

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

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön.

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

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

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

Samhällsengagemang

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

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

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

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

FASTIGHETSBESTÅND



Fastighetsbeståndet består av 43 556 m² markyta och ligger i dotter-bolaget Terrester AB, förutom fastigheten Amhult 207:1 Stridsflyget som ligger i Terresters dotterbolag Amhult Centrumparkering AB bebyggt med ett handelshus.

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består dels av mark, dels av nybyggda fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet HB. Senaste värderingen är utförd per 2021-12-31. Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden.

Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

För fastigheter som är föremål för väsentlig om- till- eller nybyggnad fastställs värdet till värde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställts genomförs en extern värdering enligt ovan. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 59 099 TSEK (48 194) samt serviceintäkter 1 849 (1 556).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -14 351 TSEK (-9 486). I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna ökat.

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

Investeringar

De investeringar som gjorts har varit projekteringskostnader inför byggnationen av detaljplaneområdet samt påbörjande av byggnation.

Finansiering

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

Belåningsgrad

Amhult 2:s strategi är att belåningsgraden i projekt skall uppgå till maximalt 60%, övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Denna strategi ligger fast för Amhult Centrum, etapp II.

Finanspolicy

Ambitionen är att den framtida belåningsgraden ej skall överstiga 60%. Bolaget skall ha en tillräckligt stor likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. Överlikviditet skall placeras i finansiella instrument med hög likviditet.

Organisation

All finansiell riskhantering sker i moderbolaget. Besluten för placering av de finansiella instrumenten tas av styrelsen.

Finansnetto

Finansnettot uppgår i år till -8 584 TSEK (-8 115), utav detta är 95% (96%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

DETAUPLANEOMRÅDET

Amhult Centrum

Amhult är ett av Göteborgs expansiva bostadsområden och ligger i stadsdelen Torslanda på nordvästra Hisingen, 1,5 mil från centrala Göteborg. Genom Amhult går väg 155 vilket är förbindelselänken till Göteborg för öarna i Göteborgs norra skärgård, Hönö, Öckerö och Björkö m.fl. Läget är unikt med närhet till havet, båtliv och en utsikt vid vackert väder ända ut till Vinga fyr.

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

Etapp II som Amhult 2 AB prospekterar och bebygger ligger i anslutning till etapp I.

Hisingen

Hisingens utveckling har stor betydelse för Göteborg. På Hisingen finns bolag som bland annat Volvo AB, Volvo Personbilar AB, Göteborgs Hamn, vilket är nordens största hamn, Lindholmens Science Park, och olika handelsområden.

Göteborgs Norra skärgård

På Hisingen bor cirka en fjärdedel av Göteborgs invånare. Öckerö Kommun brukar räknas till Göteborgs norra skärgård. Kommunen består av tio bebodda öar som alla ligger mellan Vinga och Marstrand. Öckerö är jämte Gotland den enda kommun i Sverige som saknar fast landförbindelse. Kommunen når man genom avgiftsfri bilfärja som går från färjeläget Lilla Varholmen, endast 5 kilometer från Amhult. När Sveriges öar avfolkas går Öckerös öar mot trenden och har en stigande positiv befolkningstillväxt.

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

Detaljplanen

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

Detaljplanen för Amhult Centrum etapp II var utställd under perioden 13 april till 17 maj 2011. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplanen och den 2 januari 2012 vann planen "laga kraft".

Kunden

Bolagets kunder är idag främst hyrestagare till hyresrätter samt handelsaktörer till de kommersiella lokalerna.

FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

Kvarter Luftseglaren / Parkering samt lokaler / Amhult 205:1

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

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



Kvarter Radarflyget 1 / Handel och kontor / Amhult 206:1

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Sveltis regi samt lokaler för Folk tandvården om ca 700 m² på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor. Hösten 2019 utökades hotellet med ny tillkommen byggnadsarea om 413 m² BTA (byggnadsteknisk area) på plan två.



Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering / Amhult 207:1

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

Kvarteret färdigställdes våren 2016.



Kvarter Signalflyget 1 / Handel och bostäder / Amhult 208:1

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

Byggstart skedde i augusti 2015 och kvarteret färdigställdes våren 2017.



Kvarter Signalflyget 2 / Bostäder / Amhult 208:2

Kvarteret vetter mot Amhults busstorg och inrymmer 56 st bostäder i upplåtelseformen hyresrätt och omfattar 5900 m² BTA.

Kvarteret färdigställdes i december 2018.



Kvarter Luftseglaren 2 / Bostäder / Amhult 108:3

Kvarteret utgörs av bostäder med 36 bostäder i upplåtelseformen hyresrätt.

Produktionsstart skedde sommaren 2017 och kvarteret färdigställdes i juni 2019.



forts. FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

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

Produktion av kvarteret startade under hösten 2018 och inrymmer en fastighet i 4 våningar samt ett parkeringshus om 5 691 m² BTA med ca 170 platser i två plan ovan markplan. Attendo AB har etablerat äldreboende i kvarteret med 54 bostäder om 3 900 m² BTA. Vidare har Systembolaget AB etablerat en butik i fastigheten om 900 m² samt Apoteket AB etablerat en butik om ca 185 m².

Handelshuset färdigställdes i augusti 2020 och parkeringshuset färdigställdes i december 2020.



Kvarter India / Bostäder / Amhult 108:5

Huvuddelen av kvarteret omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² och kommer att inrymma 95 stycken bostäder.

Produktionsstart skedde hösten 2019 och färdigställdes i december 2021.



KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

Kvarter Spitfire / Bostäder / Amhult 108:6

Kvarteret Spitfire omfattar ca 6 692 m² BTA (byggnadsteknisk area) och fastigheten kommer att bestå av 75 lägenheter samt 5 radhus i tillsammans två hus.

Entreprenaden inleddes hösten 2021 och kvarteret färdigställs våren 2023. Entreprenadavtal har tecknats med Veidekke AB.



KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter Hercules / Bostäder / Amhult 108:4 / Norra Huset

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder och garage för ca 100 parkeringsplatser.

Bygglov är beviljat december 2021.



Kvarter U / Handel och kontor / Amhult 108:1

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

Planarbete pågår med att utöka detaljplanen att innefatta bostäder.



KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

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

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

Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark. Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevågens Bostads AB avseende Skogens Gård. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevågens Bostads AB, ägare till fastigheten Skogens Gård, tillsammans med Amhult 2 AB, har ansökt om detaljplan för bostadsändamål för del av Fastigheten Skogens Gård, där kostnaderna för fastighetsbildning och planarbete kommer att utges av Amhult 2.

Lysevågens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan och efter avrop avyttra fastigheten/fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Amhult 2 har under oktober 2019 i samråd med Göteborgs Stadsbyggnadskontor beslutat återkalla ansökan om planförfarande för del av Skogens Gård som tidigare inlämnats.

Göteborgs Stads Trafikkontor arbetade under 2020 med genomförandestudie för den planerade tvärförbindelsen i Torslanda. Tvärförbindelsen är den nya tänkta trafikled som bättre skall fördela trafikflödet i Torslanda. Detaljplanearbetet för tvärförbindelsen skall under våren 2022 gå in i samrådsfasen har Göteborgs Stad meddelat.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att samrådet kommer att äga rum under andra kvartalet 2022 och har lämnat följande preliminära tidplan för projektet: Granskning under första kvartalet 2023, godkännande i Byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2023, antagande i kommunfullmäktige under första kvartalet 2024 och laga kraft vunnen plan under andra kvartalet 2024.

Amhult 2 har under 2021 sökt detaljplan för del av Skogens Gård, etapp 1, om ca 100 000 m² markyta.

Den första etappen utgör den nordligaste delen av fastigheten Skogen 1:1 och ansluter till ett befintligt villaområde. Ytan är tänkt att innehålla ca 165 nya bostäder i form av villor, radhus och punkthus med en byggrätt om ca 20 000 m², fördelat på ca 5 600 m² BTA för villor, 7 800 m² BTA radhus och 6 600 m² BTA avsett för lägenheter.

I samband med att arbetet inleddes har Amhult 2 låtit Bryggan Fastighetsekonomi värdera markområdet. Värdeutlåtandet indikerar ett råmarksvärde på etapp 1, Skogens Gård om 22 till 24 miljoner kronor. Nyckeltalet för råmark är ca 10% av marknadsvärdet för planlagd mark.

Värdeutlåtande och planhandling finns tillgängliga på Amhult2.s hemsida.





FASTIGHETSBESTÅND



SKOGENS GÅRD.

Brf LUFTSEGLAREN.
Undermarksparkering samt
tre handelslokaler.

Kvarter LUFTSEGLAREN 2.
Bostäder.

Kvarter INDIA.
Bostäder.

Kvarter SIGNALFLYGET 2.
Bostäder.

Kvarter SIGNALFLYGET 1.
Bostäder samt
Elonbutik i bottenplan.

Kvarter STRIDSFlyGET.
Bottenplan Burger King
och plan 2 och 3
företagshotell & kontor.

Kvarter RADARFLYGET 1.
Willys i bottenplan,
Friskis & Sveltis samt
Folk tandvården på plan 2.

Kvarter SPITFIRE.
Bostäder, produktionsstart
jan 2022.

Kvarter RADARFLYGET 2.
Äldreboende samt handel
i bottenplan. Parkeringshus
med ca 170 p-platser.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

MARKNADSKOMMENTAR

Svensk Ekonomi

Efter coronapandemins utbrott i början av förra året noterades en lågkonjunktur. Under inledningen av 2021 har vi sett en tydlig återhämtning.

Vidare kan den så kallade ”betongkrisen” få konsekvenser. Mark- och miljödombstolens beslut att avvisa Cementas ansökan om fortsatt kalkbrytning på Gotland kan komma att leda till en brist på cement i Sverige – vilket kan ge negativa effekter på produktionen på fastighetsmarknaden men även på näringslivet i stort då investeringar riskerar att försenas.

Svensk BNP ökade med 2,0% under det tredje kvartalet 2021 och drevs främst av hushållens konsumtion, med en stark utveckling inom framförallt hotell och restaurang (SCB, november 21). BNP tillväxten beräknas till 2022 att landa på 3,3% (Swedbank).

Riksbanken beslutade vid det penningpolitiska mötet att lämna reporäntan oförändrad på 0 procent från den 1 december 2021. Konjunkturen bedöms vara stark och inflationen har stigit snabbt, till stor del drivet av stigande energipriser men även råvarupriser. Svensk inflation var i oktober 2021, 3,1%. Riksbanken bedömer dock att inflationen faller tillbaka under nästa år till strax över 2 procent. Detta för att energipriserna inte väntas stiga lika snabbt och flaskhalsar som skapats i samhället i samband med stängning och öppning i relation till Covid 19 har utjämnats. Riksbanken indikerar att reporäntan kommer att höjas under senare delen av 2024.

Konjunkturförstärkningen är tydlig även på arbetsmarknaden. Arbetslösheten sjunker och när den av Konjunkturinstitutet bedömda jämviktsnivån på 7,0 procent i början av 2023. Arbetslösheten i Sverige är koncentrerad till främst unga, utrikes födda och personer som saknar fullständig gymnasieutbildning.

Svensk Fastighetsmarknad

Det första halvåret 2021 har en återhämtning skett trots COVID-19 restriktioner. Bostadsfastigheter, logistik och samhällsfastigheter är fortsatt de starkaste segmenten i Svensk Fastighetsmarknad. Investörerna är delvis inhemska men det noteras även ett ökande utländskt kapital. Investerarintresset i kombination med låga finansieringskostnader och god tillgång till kapital skapar förutsättningar för ännu något lägre avkastningskrav, i synnerhet för de mest aktiva segmenten.

Transaktionsvolymerna i Norden förväntas i år överstiga 50 miljarder Euro och Norden är därmed Europas tredje största marknad efter Storbritannien och Tyskland. (Jones Lang LaSalle).

De frågor som ställts av sakkunniga är hur en möjlig ökad inflation och höjda räntor kommer att påverka marknaden. Trots denna diskussion är marknaden ännu inte påverkad. De goda förutsättningarna bedöms kvarstå inom den närmaste framtiden vilket talar för en fortsatt god fastighetsmarknad framgent (Svefa).

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

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

Svensk Bostadsmarknad

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

Bostäder

Med en långvarig bostadsbrist och positiv utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad samt stora infrastrukturprojekt är investeringsklimatet för bostadsfastigheter fortsatt gynnsamt, med hög efterfrågan i Göteborg och dess delmarknader.

På bostadsrättsmarknaden har noterats en stark prisuppgång och på andrahandsmarknaden noteras nu höga priser. Även för nyproduktion har det varit en positiv prisutveckling.

Projektaktiviteten är fortsatt god, även om nyproduktionstakten minskat någon under inledningen av 2021. Under 2020 färdigställdes ca 4 200 bostäder i Göteborg. Noterbart är att det uppförs fler hyresrätter än bostadsrätter (Svefa).

HYRESMARKNADER

Kontor

Under 2020 och 2021 har många i administrativa yrken fått anpassa sig till nya förutsättningar och börjat arbeta på distans och helt digitalt. Många fördomar kring hemarbete har förändrats och några effekter som redovisats är att effektiviteten ökar och livspusslet går ihop bättre när bland annat pendlingstiderna försvinner. Nackdelarna med det digitala distansarbetet är tex de fysiska mötena där arbetsplatsens kontor med arbetskollegor och social samvaro är viktigt. Den största förändringen i synen på arbetet är ökad flexibilitet. Den ökande efterfrågan på ett flexibelt arbetsliv innebär att arbetsplatser för coworking är på uppåtgående.

Coworking innebär arbetsplatser med fullservice, delade ytor, möten och nätverk, med möjlighet till korta kontrakt som ger möjlighet att utöka eller skala ner lokalytor efter behov med kort varsel.

Utvecklingen understöds av snabb teknisk utveckling, nya IT sofistikerade generationer på arbetsmarknaden samt fler som jobbar i nätverk i stället för traditionella organisationer. Rent tekniskt är det fullt möjligt att arbeta i princip var som helst, och därmed har behovet av resor minimerats. Konsensus tycks ha landat i att Coronapandemin har förstärkt och snabbat på en pågående utveckling.

Kontorsmarknaden har i Göteborg under 2021 varit något avvakande, möjligen på grund utav marknaden inväntar de långsiktiga effekterna av coronapandemin på hyresgästernas behov av kontorslokaler. Hyresmarknaden har emellertid varit relativt stabil, utan några stora hyresjusteringar.

Vakanserna har ökat, men främst på grund av att marknaden tillförts nya lokaler. Projektaktiviteten är fortsatt hög, med ca 400 000 kvadratmeter som väntas färdigställas marknaden under de kommande fem åren. Masthuggskajen hör till ett av de områden med högst projektaktivitet (Svefa).

Logistik

E-handeln fortsätter att öka brant. Året har, till följd av coronapandemin, präglats av stora förändringar i köpmönster, vilket har drivit e-handeln till nya rekordnivåer. Detta har bidragit till en ökad lageruppbbyggnad för att förstärka försörjningskedjorna.

Fokus läggs på effektiva logistikkedjor som kan möta kraven på snabba leveranstider. Butikernas lager har flyttats till logistiklager. Pandemin har snabbat på processen och förändringarna bedöms vara beständiga över tid. Utvecklingen påverkar våra städer och skapar behov av citynära fastigheter och flexibla lager på strategiska platser. Projekten har framförallt uppförts i de traditionella orterna bland annat i Skåne och Göteborg.

AMHULT 2s MARKNAD

Amhult 2 är en långsiktig fastighetsägare och tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt producera och förvalta fastigheter. Bankkrediter är vår huvudsakliga källa till finansiering. Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska till exempel ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Bolaget kan med sin egen rådighet över marken och med sina sunda finanser själv styra vilken upplåtelseform de nya bostäderna skall produceras i.

Finansiering kan även ske via vinster Bolaget kan göra genom försäljning av eventuella bostadsrätter i fastigheterna alternativt försäljning av detaljplanelagd obebyggd fastighet. Bolaget kan också välja att producera till ytan mindre bostäder med en mer attraktiv prisbild. Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

Styrelsen har som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att få en bättre intjäningsförmåga.

Tillgången till kapital för fastighetsbolag med balanserad finansiell risk, som funnits länge i marknaden och med ett förtroende hos de finansiella instituten är också fortsatt tillfredsställande.

Efterfrågan på fastigheter är också god, en naturlig följd av att vi befinner oss i en lågräntemiljö där fastigheter betraktas som ett tryggt investeringsalternativ.

Vår bedömning är att den låga räntan kommer att kvarstå under den närmaste tiden framöver. Den eventuella möjligheten till ökande räntekostnader kommer naturligtvis påverka ett bolag som projekterar fastigheter och är i behov av kapital för sin fortsatta utveckling. Dock kompenseras detta i viss mån av andra faktorer såsom utsikter till ett stort behov av bostäder som inte kräver kontantinsats.

Göteborg har en bred och livlig arbetsmarknad, stora lärosäten och universitetssjukhus som drar humankapital till staden och regionen. Detta bidrar till den bostadsbrist vi ser i regionen.

Staden har en uttalad bostadsbrist och det kan konstateras att det finns närmare 250 000 registrerade sökande till bostäder på Boplats Göteborg. Snittet för att få en lägenhet hos de kommunala bostadsbolagen var ca sex och ett halvt år.

Ostridigt är att oaktad konjunktur måste människor bo och leva. Amhult 2 kan med sina bostadsfastigheter med upplåtelseformen hyresrätt erbjuda en produkt som är långsiktigt attraktiv och som stöds av att människor är socialt rörliga.

Vi arbetar fokuserat för att våra fastigheter skall vara så attraktiva som möjligt för kunden. En av dessa faktorer är t.ex. att i samtliga våra fastigheter erbjuda en rökfri miljö när vi utvecklar våra nya hem. Detta innebär inte bara att lägenheten skall vara rökfri utan även exempelvis gårdar, loftgångar och balkonger. Responsen från hyresgästerna har varit övervägande positivt och vi ser även övriga fastighetsbolag såsom exempelvis Wallenstam införa liknande idéer. Bolånetak och strängare amorteringskrav har gjort det svårare för gruppen unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Många av dessa unga vuxna har bra jobb och inkomster men svårigheter att kunna köpa en bostadsrätt. De har möjligheter att klara de löpande utgifterna med ränta, amortering och avgifter till föreningen men står inför en toppfinansiering, vilket helt enkelt betyder att de inte får banklån. Detta är en av många kundgrupper som Amhult 2 vänder sig till vid uthyrningen av bostäder i sitt fastighetsbestånd. En annan stor kundgrupp är de personer som önskar sig ett enklare boende efter exempelvis en villaförsäljning.

Amhult 2 har i sin verksamhet hotelluthyrning. Hotellnäringen är en bransch som hårt har drabbats av Covid-19 pandemin med ett stort besökstapp. Därför är det extra tillfredsställande att Amhult 2:s trots detta har en god snittbeläggning på 71% för år 2021. Våra hotellrum är minilägenheter med köksmöjligheter, lämpliga för exempelvis konsulter som arbetar på annan ort än den de bor i. Det har visat sig vara en attraktiv produkt och pekar på bolagets fingertoppskänsla och stabila affär, och även om den kommande konjunkturperioden får betecknas som fortsatt känslig så sker löpande förbättringar.

En annan viktig parameter i bolagets arbete med riskminimering är kostnadskontrollen vilken är avgörande i stora och långsiktiga projekt och innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Sverige är ett av de länder i Europa som har de högsta produktionskostnaderna beroende på ett flertal faktorer, allt från materialleveranser till produktionsmetoder. Vi har höga och många gånger högre krav på våra bostäder än vad man har i övriga länder.

En plan och bygglovsprocess som är omfattande liksom regelverk och tekniska krav. Tillkommer på detta även höga markpriser. Av den totala kostnaden (självfallet med enskilda variationer) för nybyggnation utgörs en stor del av skatter, höga momssatser, kommunala avgifter mm.

För Amhult 2:s del har bolaget valt att hantera risken genom att investera i gedigna ramhandlingar vilka tydligt specificerar den produkt och dess tekniska förutsättningar och de krav vi har vid respektive upphandling av ett kvarter. Därefter handlas produktionen upp på totalentreprenad. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation.

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och ambitionen är att hyresgästtanpassningen ska samordnas med byggnationen.

Bolaget ska tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med den blivande hyresgästen. Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras. En långsiktig och hållbar förvaltning och tillväxt innebär också att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny, till- och ombyggnation som rena förvärv. Investeringarna ska möta kundernas behov av ändamålsenliga bostäder, lokaler och arbetsplatser och säkerställa tillväxt över tid. Nya projekt tillförs successivt genom nya idéer och hyresgäster, där vi utvecklar befintliga utvecklingsbara fastigheter som till exempel exploatering av outnyttjade byggrätter.

Betr. våra kunder, våra hyresgäster, skall Amhult 2:s kontraktsporfölj, vara uppbyggd med god riskspridning i kontraktsporföljen avseende lokaltyp, kontraktsstorlek, löptider och branscher i vilka kunderna är verksamma. Närhet till kunden och deras organisation med lokal närvaro ger god kännedom om kunden och korta beslutsvägar.

Medarbetarna i Amhult 2 arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, med god personlig service samt snabba besked som minskar risken för uppsägningar och otidsenliga lokaler. För Amhult 2 är det i slutändan mycket viktigt att vi i våra projekt sätter nivån för hur vi skall skapa de bästa förutsättningar för levande och blandade miljöer där det blir attraktivt att bo och besöka. Både när det gäller boende som handels- och kontorsverksamheter.

ÖVRIGA RISKER AMHULT 2

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

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

Affärsmässiga risker

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

Administrativa risker

Risker i företagets administrativa arbete skall begränsas till ett minimum. Begränsningen sker genom välutbildad personal och etablerade arbetsprocesser. Inköp av administrativa tjänster via konsulter där bolaget saknar heltäckande kompetens är också en del av företagets riskbegränsning.

Beroende av nyckelpersoner

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

Förtroenderisker

Med förtroenderisker avses risken för negativ påverkan på bolagets anseende och minskat förtroende för bolaget hos allmänhet och ägare. Bolaget är ett lokalt verksamt, mindre bolag arbetande på en känd marknad och eftersträvar en låg risk. Viktigt är personalens agerande och kunskap och begränsning sker främst genom ett pågående arbete med utbildning av medarbetarna och arbete med värderingar och företagskultur.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak månadsvisa hyresinbetalningar. Överskottslikviditet har placerats i bank på kort bindningstid eller i finansiella instrument.

Större kunder – intäkter / kreditrisk

Risken begränsas främst genom att kreditupplysningar genomförs på samtliga hyresgäster innan avtal skrivs. Borgensåtagande krävs vid vissa hyresavtal. Kreditupplysningar görs även på vissa nya kunder och leverantörer. Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk.

Den finansiella tillgång som innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 5 832 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 har en del korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya dessa. Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar / handel med värdepapper

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

Finanspolicy

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

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

Placering får ske i instrument utfärdade av den Svenska Staten och statliga verk, Svenska Hypoteksinstitut, banker och institut enligt policyn samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på Spotlight Stock Market. Placering får endast ske i värdepapper på den nordiska marknaden. Den totala investeringssumman avseende värdepapper får maximalt uppgå till 13 Mkr.

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

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

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

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

Fastighetskostnader

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

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka.

Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

Koncernen har långfristiga skulder och avtalad ränta är 1,82%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,54% tillsammans med de långfristiga lånen.

Skatter

Amhult 2 påverkas av politiska beslut rörande nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt samt tolkningen av skattelagstiftningen. Framtida ändringar av regler och tolkningar skulle kunna medföra att bolagets position förändras såväl i positiv som i negativ riktning.

Låneskulder

Koncernen har långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt ett påbörjat kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 108:5 och ett kortfristigt byggkreditiv som inte är påbörjat gällande Amhult 108:6. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs.

*Amhult 108:5 fjärde kvartalet 2021.
Amhult 108:6 tredje och fjärde kvartalet 2023.*

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 5 år.

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

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 19 705 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

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

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1 513 611 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2021-12-31.

Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden.

Dels framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

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

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

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

Finansiell risk

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

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

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



STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Det är både med stolthet och stor tillfredsställelse som jag, styrelse och medarbetare kan summera det gångna året 2021. Vi har lyckats genomföra de projekt som planerats, i rätt tid och till god kvalitet och årets resultat kan vi alla vara mycket tillfreds med.

Framtiden för bolaget ser fortsatt ljus ut och vår tillgång på exploaterbar mark ger stort utrymme för fortsatt tillväxt utöver de tre kvarter som vi har kvar att bygga i Amhult med upp till ca 250 lägenheter och ca 1000 m² handel/kontor/restaurang. Ett gott tillskott till bolagets förvaltning i egen regi och tillväxt.

Även i Amhults närområde och Torslanda i övrigt pågår flera små och stora byggnationer av efterfrågade bostäder som ger ett gott underlag för områdets handel och tillväxt. Vårt centrala läge i Amhult och närheten till Volvos fabriker, hamnen och industrier och i övrigt många arbetsplatser ger en fortsatt efterfrågan på bostäder som har nära till hav och naturområden och andra fritidsintressen.

Utöver arbetet med att exploatera egenägd mark, arbetar vi med att få ta del av markanvisningar eller projekt som kommunen eller närliggande kommuner utvecklar och hoppas jag snart kunna presentera det första.

Vår strategi och plan, att bygga och förvalta det som efterfrågas har varit framgångsrikt och jag ser med stor optimism på framtiden och att 2022 skall bli ytterligare ett positivt år för Amhult 2.

Intresserade aktieägare har önskat en kommentar kring Amhult 2:s aktiekurs och värde. Mitt svar har varit och är att vi fokuserar på att tjäna pengar, skapa värde, göra goda affärer i alla led och avstå från dåliga. Som resektionen Simon Spies uttryckte det: "Ingen konst att göra goda affärer om man kan avstå från de dåliga".

Min egen sämsta affär var när jag var kapten på "Stena Nordica" mellan Strandraer i Skottland och Larne på Nordirland. Jag hyrde ett litet möblerat hus utanför Larne i Ballinagally med min familj och tyckte att vi behövde lite konst i det spartanskt inredda huset. På en loppmarknad i Belfast köptes en lämplig tavla för 3,50 pund, utgångspris 10 pund.

Väl hemkommen konstaterades krack i fasaden och ett hål igen-tejpat över ett vattenfall. En kollega, fritidskonstnär erbjöd sig rädda min investering genom att måla ny grundfärg över konstverket och därefter nytt motiv.

Lite humor kan göra även affärer mänskliga.

Vi tackar för förtroendet 2021 och ser fram emot ett givande 2022.

Med vänlig hälsning

Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande



STYRELSEN



EIGIL JAKOBSEN

Ordförande
Styrelseledamot sedan 2004.

VD Tipp Fastighets AB, sjökapt. Tidigare VD i Flying Enterprise AB.
Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 804 489 aktier.



MAGNUS WIKTORSON

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Jur.kand.
Advokat och delägare i Advokatfirman Nordia i Göteborg.
Eget innehav: 0 aktier.



NIELS TECHEN

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.
Huvudägare Helmer Christiansen A/S
Eget innehav: 5 000 aktier.



MARIA NORD LOFT

VD

Utbildning: Samhällsvetarexamen medie och kommunikationsvetenskap.
Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.
Eget innehav: 625 aktier



BDO GÖTEBORG AB

Huvudansvarig revisor Katarina Eklund

BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

Amhult 2 AB (publ) har att tillämpa svensk aktiebolagslag och de regler som följer av att aktien är noterad på Spotlight Stockmarket. Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som Spotlight Stockmarket, Finansinspektionen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Främst sker detta genom öppenhet och tillgänglighet och vi använder oss av ett flertal informationskanaler för att nå ut till samtliga berörda såsom exempelvis bolagets egen hemsida med publicerade månadsrapporter, Spotlight Stockmarkets hemsida och via pressmeddelanden. Amhult 2 skall i sin verksamhet även följa de bestämmelser som finns angivna i bolagets bolagsordning, vilken finns att hämta på bolagets hemsida **amhult2.se** alternativt på Spotlight Stockmarkets hemsida **spotlightstockmarket.com**

Styrelse

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av tre av årsstämman valda ledamöter; Magnus Wiktorson, Eigil Jakobsen samt Niels Techen. Styrelsens ordförande är Eigil Jakobsen. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Tjänstemän i bolaget deltar vid styrelsens sammanträden som föredragande i särskilda ärenden.

Amhult 2:s styrelseordförande är huvudägare i bolaget genom företagsinnehav. Det betraktas som en stor fördel för Amhult 2 att styrelsens ordförande har ett långsiktigt intresse i företaget och också genom sin långa erfarenhet av förädling och förvaltning av fastigheter ges möjlighet att styra projektet enligt bolagets visioner och affärsidé.

Styrelsens och VD:s ansvar

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning och VD-instruktion, fastställande av strategiplaner, beslut om förvärv och försäljning av fastigheter samt beslut om större investeringar. Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 22 april 2021 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

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

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

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Amhult 2 AB (publ) har i enlighet med aktiebolagslagens föreskrifter och med beaktande av gällande bolagsordning, upprättat en arbetsordning för sitt arbete.

Till arbetsordningen har fogats instruktioner till den verkställande direktören. Arbetsordningen har antagits av styrelsen den 22 april 2021 och skall årligen ses över. Ny arbetsordning skall antas vid styrelsens första sammanträde efter årsstämman. Styrelsen i bolaget skall bl.a. dra upp de strategiska riktlinjerna för bolagets verksamhet.

Efter årsstämman skall styrelsen hålla konstituerande sammanträde, varvid styrelsens ordförande skall väljas och beslut fattas om firma-teckning, fastställande av arbetsordning för styrelsen och instruktion för den verkställande direktören, fördelning av styrelsearvode samt fastställande av datum för styrelsemöten under tiden fram till nästa konstituerande styrelsemöte

Styrelsen skall normalt hålla fyra möten per kalenderår. Till styrelsen kan medarbetare kallas för föredragning eller sakkunnig belysning av enskilda ärenden.

Till styrelsens möten skall samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kallas. Kallelse, dagordning och skriftligt underlag för beslut och rapporter skall sändas ut av verkställande direktören och på uppdrag av ordföranden senast en vecka före styrelsemötet.

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

Ordförandens ansvar

Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet skall kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelseordföranden följer också bolagets löpande utveckling genom återkommande kontakter i strategiska frågor. Det åligger styrelsens ordförande att följa bolagets utveckling genom kontakter med verkställande direktören, samt att tillse att styrelseledamöterna fortlöpande informeras om bolagets ställning, ekonomisk planering och utveckling. Vidare åligger det ordföranden att kalla till styrelsemöten och vara ordförande på desamma samt att beakta jävsbestämmelserna i aktiebolagslagen vid handläggning av ärenden. Slutligen åligger det ordföranden att se till att arbetsfördelningen mellan styrelsens ledamöter upprätthålls, att samråda med verkställande direktören i strategiska frågor och att upprätta dagordning för och utfärda kallelse till styrelsens sammanträden.

Styrelsens arbete 2021

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, handlingsplan samt konsekvensanalys med anledning av Covid 19 pandemin samt fortlöpande ekonomisk spörsmål.

Ersättningsutskott

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

Nomineringskommitté

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

Ersättningar till styrelsen

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, till Niels Techen har utgått 71 TSEK och till Magnus Wiktorson har utgått 71 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 549 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

BDO Göteborg AB med huvudansvarig revisor Katarina Eklund utför revision i Amhult 2. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret. Granskning av årsbokslut och årsredovisning görs under december-februari. I samband med halvårsrapporten görs även en översiktlig granskning.

Kallelse till årsstämma

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget", kallas härmed till årsstämma torsdagen den 21 april 2022 kl. 11.00 på Bua Skogens Gård, caféet, Bua Skogen 35, 423 37 Torslanda.

Anmälan m.m.

Aktieägare skall för att få delta i årsstämman:

dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken måndagen den 11 april 2022, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast måndagen den 11 april kl. 12.00 enligt något av följande alternativ;

POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda

E-POST: maria@amhult2.se

Telefon: 031-92 38 35

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

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 11 april 2022 genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman. Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Fullmakten bör i god tid före stämman insändas till Bolaget under ovanstående adress. Om fullmakten utfärdats av juridisk person skall bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen bifogas.

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 6.847.533 aktier och det totala antalet röster i bolaget uppgår till 25 072 533 röster.

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och koncernredovisning samt revisionsberättelse
8. Beslut angående
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
9. Val av ny styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
10. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
11. Övriga frågor

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2021 (2021.01.01-2021.12.31).

Beslutsförslag

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Eigil Jakobsen samt oberoende ledamöter Niels Techen och Magnus Wiktorson. Nyval föreslås av Peter Eriksson. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 10

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Niels Techen, Peter Eriksson och Magnus Wiktorson för räkenskapsåret 2022. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, liksom styrelsens fullständiga förslag till beslut, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 14 mars 2022. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Torslanda den 28 februari 2022

AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)

Styrelsen

AKTIEN OCH ÄGARNA

Amhult 2-aktien

Amhult 2 verkar för att bolagets aktie skall ha en stabil och positiv kursutveckling med bästa möjliga likviditet samt att bolagets agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv. Amhult 2:s aktie är noterad på Spotlight Stockmarkets lista.

Information till kapitalmarknaden

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

Aktieinformation

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

Aktiestruktur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 136 950 660 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 847 533 (6 847 533) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 822 533 (4 822 533) B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat. Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2021 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 336 stycken aktieägare. Totalt har 1 032 499 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 vilket motsvarar ca 21% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 822 533 st. I genomsnitt har ca 4 097 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 4 januari, 78 kr till 84,80 kr den 30 december 2021. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 84,80 kr, motsvarar ett börsvärde på 580 670 798 kr. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 6 december 2021, 89,80 kr och lägsta avslut noterades den 22 februari 2021, 73 kr.

Genomsnittskursen under bokslutsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har varit 78 kr. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på **spotlightstockmarket.com** och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 14,13 SEK (6,41) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 847 533 (6 847 533) st.

Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2021.

Investor Relation

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

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

Aktieutveckling



Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

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

De tio största aktieägarna per 30 december 2021

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Ivestment AB Spiltan	682 322	2,72%
Mjölback's Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	320 614	1,28%
Transportkonsulten Förvaltning AB	300 000	1,20%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	198 936	0,79%
Fagerström, Martin	107 946	0,43%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Kap Farvel AB	91 000	0,36%
Pettersson, Kenneth	85 000	0,34%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter		59 072	48 194
Serviceintäkter		1 849	1 556
Administration		1 815	1 822
Intäkter		62 736	51 572
Driftskostnader		-9 616	-5 122
Underhåll		-2 261	-1 822
Fastighetskostnader		-2 474	-2 552
Administrationskostnader		-4 262	-3 959
Driftsöverskott		44 123	38 117
Centrala administrationskostnader		-3 934	-4 709
Övriga rörelseintäkter		216	499
		-3 745	-4 210
Rörelseresultat	1,2,3,4	40 405	33 907
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	422	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 006	-8 128
		-8 584	-8 115
Resultat före värdeförändringar fastigheter		31 821	25 792
Värdeförändringar fastigheter	6	90 623	29 668
Resultat före skatt		122 444	55 460
Skatt på årets resultat	7	-1 984	-1 105
Uppskjuten skatt	14	-23 727	-10 476
Årets resultat		96 733	43 879
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		96 733	43 879
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.			
Resultat per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		6 847 533 st	6 847 533 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		14,13	6,41

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 513 611	1 325 222
Inventarier, verktyg och installationer	10	519	627
		1 514 130	1 325 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 832	4 520
Fordringar hos koncernföretag		211	174
Aktuell skattefordran		68	0
Övriga fordringar		1 501	1 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		974	662
Kortfristiga värdepapper	12	1 417	1 081
Likvida medel		16 840	24 545
Summa omsättningstillgångar		26 843	32 666
SUMMA TILLGÅNGAR		1 540 973	1 358 515
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		546 933	450 200
Summa eget kapital		724 239	627 506
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	106 762	83 035
Skulder kreditinstitut	15	494 976	506 366
SUMMA långfristiga skulder		601 738	589 401
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	176 370	113 731
Leverantörsskulder		19 705	10 675
Skulder till koncernföretag		1	1
Aktuell skatteskuld		0	1 148
Depositioner		5 730	4 400
Övriga skulder		625	609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	12 565	11 044
Summa kortfristiga skulder		214 996	141 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 540 973	1 358 515

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		40 405	33 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	1 654	154
Erhållen ränta m.m.		85	13
Erlagd ränta		-8 762	-7 960
Betald inkomstskatt		-3 200	-3 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 182	22 596
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 312	-2 193
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-511	-676
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		9 030	-13 792
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 974	5 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 363	10 982
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-99 317	-180 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-99 317	-180 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		51 249	152 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		51 249	152 178
Förändring likvida medel			
Likvida medel vid årets början		24 545	41 476
Likvida medel vid årets slut	23	16 840	24 545

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	336 472	513 758
Periodens resultat	-	-	-	49 542	49 542
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	386 014	563 300
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	406 341	583 627
Periodens resultat	-	-	-	43 879	43 879
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	450 220	627 506
Periodens resultat	-	-	-	96 733	96 733
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951	40 335	546 953	724 239

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Förvaltningsintäkter		5 013	4 848
Intäkter		5 013	4 848
Förvaltnings- och administrationskostnader			
		-4 297	-3 998
Bruttoresultat		716	850
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-2 761	-2 938
Övriga rörelseintäkter		189	184
		-2 572	-2 754
Rörelseresultat	1,2,3,4	-1 856	-1 904
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	421	13
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 839	1 801
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-91
Övriga finansiella intäkter	7	1 000	475
		3 260	2 198
Resultat efter finansiella poster		1 404	294
Resultat före skatt		1 404	294
Skatt på årets resultat			
Uppskjuten skatt	8	0	-31
	14	11	0
Årets resultat		1 415	263
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat		1 415	263
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		1 415	263

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	147	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	519	627
		666	627
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran		11	0
Summa anläggningstillgångar		73 466	73 416
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 359	1 562
Fordringar hos koncernföretag		102 603	98 899
Aktuell skattefordran		328	283
Övriga fordringar		0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 626	12 785
		119 916	113 535
Kortfristiga värdepapper	12	1 417	1 081
Likvida medel		13 425	18 581
Summa omsättningstillgångar		134 758	133 197
SUMMA TILLGÅNGAR		208 224	206 613
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	136 951	136 951
		136 951	136 951
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		27 569	27 306
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		1 415	263
Summa eget kapital		206 270	204 855
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	256	82
Övriga skulder		587	510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 111	1 166
Summa kortfristiga skulder		1 954	1 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 224	206 613

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
TSEK			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 856	-1 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	108	154
Erhållen ränta m.m.		93	13
Betald inkomstskatt		-328	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 983	-1 819
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-922	-125
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 292	-7 445
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		70	-104
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		118	-239
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 009	-9 732
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-147	-413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-147	-413
Koncernbidrag		1 000	475
Upptagna räntebärande skulder			
Avbetalning räntebärande skulder			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 000	475
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		18 581	28 251
Likvida medel vid årets slut	23	13 425	18 581

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 206	203 492
Periodens resultat	-	-	-	1 024	1 024
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 230	204 516
Periodens resultat	-	-	-	76	76
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 306	204 592
Periodens resultat	-	-	-	263	263
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 569	204 855
Periodens resultat	-	-	-	1 415	1 415
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951	40 335	28 984	206 270

Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna.

Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegren vilka är lokaluthyrning och administration. Redovisat resultatmått för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

Kassaflödesanalys

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

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:
Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, med säte i Göteborg.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Alassio AB, org.nr. 556737-9879, med säte i Göteborg.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärva de dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet. I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhanden inom koncernen elimineras. Koncernen innefattar inga utländska verksamheter varför ingen omräkning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings- rekommendation RFR 2. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser främst i Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Moderbolaget redovisar enligt RFR 2. Leasingavtal redovisas ej i balansrapport.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Värdering till verkligt värde

Koncernen värderar värdepapper och förvaltningsfastigheter till verkligt värde, i

moderbolaget värderas dessa poster till anskaffningsvärdet.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2021.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhults redovisning utan främst medfört något utökad upplysningskrav.

Nya standarder vilka träder i kraft 2022

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhult 2s redovisning.

Standarder som träder i kraft 2022 och framåt

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

Covid-19

Amhult 2 AB fastigheter belägna i Torslanda utanför Göteborg, har inte i någon större omfattning påverkats av effekterna av Covid-19 under 2021.

Amhult har långa relationer med sina hyresgäster och i samband med Covid-19 har Amhult haft en nära dialog med de hyresgäster som är i branscher som påverkats av Covid-19. Under räkenskapsåret 2021 uppgår hyresrabatten i samband med Covid-19 till 27 TSEK efter ersättning från staten enligt lokalhyresstödpaketet under kvartal 2. Räkenskapsåret 2021 har inte påverkats av några kostnader för kundförluster. Amhult följer myndigheterna rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen skall hanteras. Arbetet med nybyggnadsprojekt och pågående byggnader fortskrider enligt plan. Vi är övertygade om att vår affärsmodell även efter Covid-19 skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
BDO Göteborg AB				
Revisionsuppdrag	327	281	181	142
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	36	27	18	15
Övrig rådgivning	2	114	2	35
	365	422	201	192

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	8	8	8	8
	5	5	5	5

Bolaget har under 2021 haft 3 styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor, koncernen har en verkställande direktör varav 1 (1) kvinnor.

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:				
Styrelsens ordförande	549	508	549	508
Övriga ledamöter	143	213	143	213
VD	524	619	524	619
Pensionskostnader	123	129	123	129
	1 339	1 469	1 339	1 469

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	2 787	2 671	2 787	2 671
Pensionskostnader	260	288	260	288
	3 047	2 959	3 047	2 959

Sociala kostnader

Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	45	46	45	46
VD	202	234	202	234
Övriga anställda	974	788	974	788
	1 221	1 068	1 221	1 068

Summa styrelse och övriga

	5 607	5 496	5 607	5 496
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 692 TSEK (721 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 524 TSEK (619 TSEK). Personen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolagets sida än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön och ersättning utifrån normalt anställningsavtal, 1-3 månader.

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

Not 3 Rörelsekostnader per kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	5 607	5 496	5 607	5 496
Avskrivningar	108	154	108	154
Fastighetsskatt	2 474	2 552	0	0
Övriga externa kostnader	14 358	9 962	1 343	1 286
	22 547	18 164	7 058	6 936

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Erhållna stadsbidrag	27	315	0	0
Övriga rörelseintäkter	189	184	189	184
	216	499	189	184

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Värdepapper, värdeförändring och realiserad vinst	411	-91	411	-91
Räntor	11	13	10	13
Koncernräntor	0	0	1 839	1 801
	422	-78	2 260	1 723

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Koncernbidrag	0	0	1 000	475
	0	0	1 000	475

Not 7 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	0	0	0
Övrig värdeförändring	90 623	29 668	0	0
Periodens värdeförändring	90 623	29 668	0	0

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	122 444	55 460	1 404	293
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	25 223	11 868	289	63
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	316	38	6	4
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-333	-29	-306	-29
Övrigt	-5	0	0	-7
Justering skatt tidigare år	508	0	0	0
Byte av skattesats	0	-297	0	0
Redovisad skatt	25 710	11 581	-11	31
Varav uppskjuten skatt fastighet	-23 737	-10 474	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	11	-2	-11	0
Redovisad uppskjuten skatt	-23 726	-10 476	11	0
Redovisad skatt på årets resultat	-1 984	-1 105	0	-31

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 325 222	1 115 876	0	0
Investeringar	99 317	179 678	0	0
varav aktiverade räntekostnader	4 142	3 933	0	0
Försäljning	-1 551	0	0	0
Orealiserad värdeförändring	90 623	29 688	0	0
Utgående redovisat värde	1 513 611	1 325 222	0	0

Vakansgraden gällande lokaler är 0% och bostäder är 0% vid årsbokslutet.

Kontraktsförallostruktur 2021-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde på årsbasis, baserat på år 2021
Kommersiellt, löptid		
2021-2026	12	18 004
2027-2032	1	1 696
2033+	2	10 598
Summa kommersiellt		
Bostäder	248	23 553
P-platser	218	1 577

Fastigheter Amhult koncernen

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 006 kr/kvm. Nominell ränta 6,28%. 4,2% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,62%	1 238 016	111 513	-9,0%
Inflation		+20%	2,40%	1 360 602	-11 073	0,8%
Vakans		+10%	0,00%	1 337 282	12 247	-0,9%
Hyra		-5%	1 906 kr/m²	1 262 573	86 956	-6,9%
D o U		+5%	298 kr/m²	1 326 294	23 235	-1,8%
	Max			1 360 602	111 513	0,8%
	Min			1 238 016	-11 073	-9,0%
	Intervall			122 586		9,8%

Årets investeringar

Amhult 2 har under 2021 investerat för totalt 99 317 Tkr (179 678), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 99 317 Tkr (179 678) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Amhult 2s kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2021-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknas sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Inflation har beräknats till 2 %. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 5,3% och 7,1% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också bedömda produktionskostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

Till ovan nämnda framräknade byggrättsvärde adderas nedlagda projektkostnader på de fastigheter som är föremål för nybyggnation. För närvarande pågår byggnation på en fastighet.

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserat på avkastningsmetoden. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad. Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen.

Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2021 externt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Amhult 2 AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontraktets hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighets kostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden avkastning

Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter. Kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till ex vis kontraktens längd, storlek och antal. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Amhult 2 genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Den externa värderingen visar ett verkligt värde om 1 513 611 Tkr (1 325 222), vilket motsvarar en värdeförändring om 14% (16%).

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevägens Bostads AB avseende Skogens Gård. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevägens Bostads AB, ägare till fastigheten Skogens Gård, tillsammans med Amhult 2 AB, har ansökt om detaljplan för bostadsändamål för del av Fastigheten Skogens Gård, där kostnaderna för fastighetsbildning och planarbete kommer att utges av Amhult 2.

Lysevägens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan och efter avrop avyttra fastigheten/fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 114	701	1 114	701
Inköp	0	413	0	413
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 114	1 114	1 114	1 114
Ingående avskrivningar	-487	-333	-487	-333
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-108	-154	-108	-154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-595	-487	-595	-487
Utgående redovisat värde	519	627	519	627

Not 11 Andelar i koncernföretag

Koncernen		2021-12-31	2020-12-31
Företag			
Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Terrester AB	Göteborg	1 000	0
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789
			Redovisat värde
Företagets egna kapital			124 172
Företagets redovisade resultat			10 102
Ingående anskaffningsvärde			72 789
Bokfört värde			72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

Not 12 Upplysningar om finansiella instrument som värderats till verkligt värde i balansräkningen

Nedan visas hur de finansiella instrumenten har värderats till verkligt värde i balansräkningen. Detta görs genom att dela in värderingarna i tre nivåer:

Nivå 1: Verkligt värde bestäms enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: Verkligt värde bestäms utifrån antingen direkt (som pris) eller indirekt (härlett från priser) observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kortfristiga placeringar klassificeras enligt nivå 1.

Not 13 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE

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

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

Not 14 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	11	0	11	0
Uppskjuten skatt fastigheter	31	25	0	0
	42	25	11	0
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	106 804	83 060	0	0
	106 804	83 060	0	0

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

Not 15 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	32 895	23 477	1 954	1 758
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	5 730	4 400	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	176 370	113 731	0	0
mellan 2 till 5 år	66 328	49 480	0	0
senare än 5 år	428 648	456 886	0	0
	709 971	647 974	1 954	1 758

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 164 000 TSEK av byggkreditiv.

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad limit	329 000	164 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheterna färdigställs, Amhult 108:5 fjärde kvartalet 2021
Amhult 108:6 i tredje och fjärde kvartalet 2023
Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,54-2,65%.

Not 18 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	10 288	8 848	24	19
Upplypna kostnader	1 056	991	110	110
Aktielån	149	163	149	163
Upplypna räntekostnader	244	168	0	0
Upplypna löner och sociala kostnader	828	874	828	874
	12 565	11 044	1 111	1 166

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	710 234	710 234	0	0
Kortfristiga placeringar	1 255	898	1 255	898
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	659 078	607 379
	711 489	711 132	660 333	608 277

Not 20 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Alassio AB, org.nr. 556737-9879, säte Göteborg.

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fordran gentemot moderbolaget om 211 (174) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 118 050 (111 969) TSEK. Gentemot dotterdotterbolagen har bolaget en fordran om 710 (485) TSEK.

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

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 2 610 (2 461) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 649 (621) TSEK.

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

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 985 (1 055) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 53 (82) TSEK. Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 21 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Extern försäljning	60 921	49 750	1 815	1 822			62 736	51 572
Intern försäljning	1 315	1 095	3 198	3 026	-4 513	-4 121		
Total omsättning	62 236	50 845	5 013	4 848	-4 513	-4 121	62 736	51 572
Driftskostnader	-15 661	-10 552	-4 262	-3 959	1 315	1 095	-18 608	-13 416
Administrationskostnader	-4 339	-4 782	0	0	3 198	3 026	-1 141	
Resultat	42 236	35 511	751	889	0	0	42 987	36 400
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter							216	499
Centraladministration							-2 798	-2 992
Finansnetto							-8 585	-8 115
Värdeförändring							90 623	29 668
Aktuell skatt							-1 984	-1 105
Uppskjuten skatt							-23 726	-10 476
Periodens resultat							96 733	43 879

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Amhult koncernen	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastigheter	945 269	864 146	0	0	945 269	864 146
Kundfordringar	5 421	3 943	411	577	5 832	4 520
Omsättningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Ofördelade poster						
Mark					72 689	72 689
Övriga tillgångar					519	627
Övriga omsättningstillgångar					4 171	3 600
Kassa och bank					16 840	24 545
Värdering fastigheter					495 653	388 388
Summa tillgångar					1 540 973	1 358 515
Leverantörsskulder	19 449	10 593	256	82	19 705	10 675
Långfristiga skulder	494 976	506 366	0	0	494 976	506 366
Ej räntebärande kortfr. skulder	189 761	125 288	1	1	189 762	125 289
Ofördelade poster						
Uppskjuten skatt					106 762	83 035
Eget kapital					724 239	627 506
Ej räntebärande kortfr. skulder					5 529	5 644
Summa eget kapital och skulder					1 540 973	1 358 515

Amhult 2 AB koncernen äger fastigheter i Torslanda i ett samlat verksamhetsområde som benämns Lokaluthyrning. Segmentet Administration är utförda administrationstjänster främst till den egna koncernen.

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	108	154	108	154
Orealiserade kursvinster-/förluster	1 546	0	0	0
Resultat vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
	1 654	154	108	154

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	16 840	24 545	13 425	18 581
	16 840	24 545	13 425	18 581

Not 24 Upplysning om verkligt värde

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella poster per kategori		
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	5 832	4 520
Övriga kortfristiga fodringar	1 501	1 684
Kassa och bank	16 840	24 545
	24 173	30 749
Verkligt värde över övrigt totalresultat		
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	1 417	1 081
	1 417	1 081

Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	671 346	620 097
Depositioner	5 730	4 400
Leverantörsskulder	19 705	10 675
Övriga skulder	626	609
Skulder koncernföretag	1	1
	697 408	635 782

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. En del av upplåningen löper med korta räntebindningstider och för de lån som har fast ränta bedöms denna ränta ej avvika väsentligt från en aktuell marknadsränta, således motsvarar lånens redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Not 25 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Amhult 2s krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Amhult 2s reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
 - Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 710 234 Tkr.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amhult 2 bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Amhult 2 ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 60%. Den finansiella verksamheten i Amhult 2 ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettet vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyen anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen. I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

forts. Not 25 Finansiell riskhantering

Riskhantering

Amhult 2 genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t ex ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov. För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Likviditets och finansieringsrisk

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförlig till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Amhult är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid.

Krav på långfristig finansiering innebär att Amhult 2 eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. Strävan är att minimerade räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder. För att säkerställa Amhult 2s behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Amhult 2 kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter.

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 507 346 (518 736) Tkr. Under 2021 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 206 248 Tkr omförhandlats och förlängts, vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Amhult 2 valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet.

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. Merparten av koncernens upplåning löper med bunden ränta eller korta räntebindningstider, och således motsvaras dess redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens främsta ränterisk uppstår genom skuldsättningen. Koncernens lån upptas främst från etablerade kreditinstitut och har en blandning av rörlig och fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden per årsskiftet var 34 månader.

En förändring om ränteläget med +/- 0,5% skulle innebära en påverkan på räntenettet om ca 3 357 tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

Kreditavtalens förfallostruktur exklusive räntor

		Snittränta	2022	2023	2024	2025	Depositioner utan slutdatum
Skulder till kreditinstitut	671 346	1,82%	372 962	262 335	19 200	16 848	
Depositioner	5 730	0%					5 730
Leverantörsskulder	19 705	0%	19 705				
Övriga skulder	626	0%	626				
Skulder till koncernföretag	1	0%	1				
	697 408		393 294	262 335	19 200	16 848	5 730

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Amhult 2s motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Modellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper. Amhult 2 begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Amhult 2s motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Kreditrisk

Inga förväntade förluster gällande kundfordringar. Vid bostadsuthyrning minimeras kreditrisken med att hyresgästen antingen deponerar 3 månadshyror alternativt har borgen för minst motsvarande belopp. Vid lokaluthyrning tecknas endast avtal med etablerade hyresgäster med god ekonomi. Historiskt har koncernen inte redovisat kundförluster. Vi ser ingen väsentlig förändring i kreditrisken framåtriktad. Vid nedskrivningsprövning har de framtida kreditriskerna bedömts som oväsentliga varför ingen kreditriskreserv redovisats.

Gällande fordringar på dotterbolag Terrester AB hänvisar vi till att nedskrivningsprövning har gjorts i enlighet med IFRS 9 kap 5.

Säkerhet finns i fastigheterna som överstiger det utlånade beloppet.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	67 904 430
Årets vinst	1 415 292
	69 319 722

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	69 319 722
	69 319 722

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 28 februari 2022. Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter 2021-12-31.



DET HÄR ÄR AMHULT 2



Årsredovisning & koncernredovisning för Amhult 2 AB

(publ) org.nr. 556667-0492

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Torslanda den 28 februari 2022.

Eigil Jakobsen
Ordförande

Magnus Wiktorson
Styrelseledamot

Niels Techen
Styrelseledamot

Maria Nord Loft
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 februari 2022.

BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Amhult 2 AB (publ). Org.nr. 556667-0492
Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-29 samt 36-60 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7 samt 30-35. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 28 februari 2022.

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor



Amhult 2

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

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

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

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

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

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION HÄNVISAS TILL: Eigil Jakobsen, styrelseordförande / eigil@amhult2.se

Annika Corneliusson, ekonomichef / annika@amhult2.se / Maria Nord Loft, VD / maria@amhult2.se