



Bokslutskommuniké 2009.01.01-2009.12.31

Amhult 2 AB prospekterar ca 47 000 m² mark i Amhult, Torslanda, för att bygga ett nytt modernt köpcentrum samt boendeområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena stadens och landets fördelar. Amhult 2-aktien är noterad på AktieTorgets lista.

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2009 till 4 700 618 kr.
- Årets resultat efter skatt är 68 891 037 kr.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 14,82 (0,25) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 40,75 (27,74) kr.

VD:S KOMMENTAR

Året som gått har varit ett ur ekonomisk synpunkt oroligt år. Kulmen på finanskrisen hösten 2008 slog även an tonen för 2009. Amhult 2 har dock anpassat sin strategi till de förändrade förutsättningar som finanskrisen medfört.

Till följd härav har det gångna året varit framgångsrikt för bolaget. Vi är mycket nöjda med resultatet för 2009 på 68 891 037 kr. Det positiva resultatet är ett uttryck för bolagets förmåga att anpassa sig efter de rådande förutsättningarna och göra affärer även i ett hårdare klimat. Det är Amhult 2:s strategi att arbeta långsiktigt för att utveckla och skapa varaktiga värden. Mot den bakgrunden och eftersom allt talar för att detaljplanen kommer vinna laga kraft detta år talar mycket för att även 2010 kommer att bli ett bra år för Amhult 2.

Maria Nord Johannesson, VD

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 957 389 kr. Driftskostnader uppgår till 641 961 kr.

Fastigheterna är obelånade och bolaget har inga skulder hos kreditinstitut.

Fastighetsbeståndet består av fastigheter och ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet är väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda och fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på det område som är föremål för detaljplaneändring.

Göteborg Amhult 107:3 – 10 420,9 m²

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

Göteborg Amhult 108:1 – 9 192,4 m²

På fastigheten finns 5 byggnader om totalt 2 370 m², varav 325 m² är kontor och personalutrymmen, 1 800 m² är höglager och 245 m² är verkstad.

Göteborg Amhult 108:2 – 27 043,0 m²

På fastigheten finns 4 byggnader om totalt 1 695 m², varav 315 m² är kontor, 920 m² är kallager och 460 m² är verkstad/lager.

All tillgänglig mark och lokalyta var per 2009-12-31 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

FASTIGHETSVÄRDERING

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2009 till 175 miljoner kronor av Värderingsinstitutet i Västra Sverige.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster på koncernens fastigheter.

ADMINISTRATION

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT**

		2009	2008	2009	2007-2008
				(12 mån)	(18 mån)
TSEK		okt-dec	okt-dec	jan-dec	juli-dec
Lokaluthyrning		649	554	2 958	4 585
Fastighetsunderhåll		165	109	542	869
Administration		293	421	1 201	2 328
Nettoomsättning	1	1 107	1 084	4 701	7 782
Driftskostnader		-698	-918	-2 498	-4 178
Bruttoresultat		409	166	2 203	3 604
Försäljningskostnader		-79	-121	-197	-444
Administrationskostnader		-538	-442	-1 882	-2 299
Övriga rörelseintäkter		0	-33	-10	-358
Rörelseresultat		-208	-430	114	503
Övriga ränteintäkter		51	547	1 101	1 178
Övriga finansiella intäkter	2	758	0	2 003	0
Övriga räntekostnader		-1	0	-1	0
Resultat efter finans. poster		600	117	3 217	1 681
Värdeförändringar fastigheter		-70	0	90 308	0
Aktuell skatt		-418	-130	-801	-578
Uppskjuten skatt		268	0	-23 833	
Årets resultat		380	-13	68 891	1 103
Poster som påverkar totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		380	-13	68 891	1 103

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2009, 4.647.400 st

Perioden jan-dec 2009 (12 mån) resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 14,82

Genomsnittligt antal aktier juli-dec 2007-2008, 4.341.844 st

Perioden juli-sept 2007-2008 (18 mån) resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 0,25

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

TSEK		2009 31 dec	2008 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter			
Byggnader och mark	3	175 000	83 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		0	0
Summa anläggningstillgångar		175 000	83 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		1 062	1 808
Kortfristiga placeringar		12 029	0
Kassa Bank		27 701	37 158
Summa omsättningstillgångar		40 792	38 966
Summa tillgångar		215 792	122 624
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		92 948	92 948
Reserver		20	20
Balanserad vinst eller förlust		27 493	26 390
Årets resultat		68 891	1 103
Summa eget kapital		189 352	120 461
Uppskjuten skatteskuld		23 833	0
Kortfristiga skulder		2 607	2 163
Eget kapital och skulder		215 792	122 624

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	2009	2008	2009	2007-2008
			(12 mån)	(18 mån)
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	juli-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-208	-429	114	503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	37	80	126
Erhållen ränta m.m.	658	140	2873	143
Erlagd ränta	-1	0	-1	0
Betald inkomstskatt	-186	368	-489	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263	116	2 577	623
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-507	288	1 029	26 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-244	404	3 606	27 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70	-650	-1 034	-1283
Finansieringsverksamheten				
Årets nyemission	0	0	0	10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	10 000
Förändring av likvida medel	-314	-246	2 572	36 196
Likvida medel vid årets början	40 044	37 404	37 158	962
Likvida medel vid periodens slut *	39 730	37 158	39 730	37 158

* Likvida medel inkluderar korta placeringar

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Antal aktier	Aktie kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
KONCERNEN, TSEK					
Eget kapital 2006-06-30	4 147 400	82 948	20	-191	82 777
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Emission	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	26 581	26 581
Eget kapital 2007-06-30	4 147 400	82 948	20	26 390	109 358
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Emission	500 000	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	0	1 103	1 103
Eget kapital 2008-12-31	4 647 400	92 948	20	27 493	120 461
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Emission	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	68 891	68 891
Eget kapital 2009-12-31	4 647 400	92 948	20	96 384	189 352

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2009	2008	2009	2007-2008
	okt-dec	okt-dec	(12 mån) jan-dec	(18 mån) juli-dec
Lokaluthyrning	0	0	0	0
Fastighetsunderhåll	178	133	605	960
Administration	328	462	1 364	2 563
Nettoomsättning	506	595	1 969	3 523
Driftskostnader	-629	-492	-2 033	-3 043
Bruttoresultat	-123	103	-64	480
Försäljningskostnader	-75	-110	-188	-421
Administrationskostnader	-523	-325	-1 849	-2 064
Övriga rörelseintäkter	0	-33	-10	-358
Rörelseresultat	-721	-365	-2 111	-2 363
Övriga ränteintäkter	181	663	1 617	1 940
Övriga finansiella intäkter	1 765	0	1 923	0
Övriga räntekostnader	-1	0	-1	-1
Resultat efter finans. poster	1 224	298	1 428	-424
Uppskjuten skatt	0	7	0	7
Aktuell skatt	-325	0	-382	0
Årets resultat	899	305	1 046	-417

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2009	2008
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter		
Byggnader och mark	0	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa anläggningstillgångar	72 789	72 789
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	9 381	10 361
Kortfristiga placeringar	11 948	0
Kassa Bank	26 903	36 408
Summa omsättningstillgångar	48 232	46 769
Summa tillgångar	121 021	119 558
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	92 948	92 948
Summa bundet	92 948	92 948
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	25 389	25 684
Koncernbidrag	0	122
Årets resultat	1 046	-417
Summa fritt	26 435	25 389
Summa eget kapital	119 383	118 337
Kortfristiga skulder	1 638	1 221
Eget kapital och skulder	121 021	119 558

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2009	2008	2009	2007-2008
	okt-dec	okt-dec	(12 mån) jan-dec	(18 mån) juli-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-721	-365	-2 111	-2 363
Erhållen ränta m.m.	2 005	122	3 389	662
Erlagd ränta	-1	0	-1	-1
Bet skatt	-7	22	-30	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 276	-221	1 247	-1 730
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-771	216	1 196	26 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505	-5	2 443	24 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten				
Erhållet koncernbidrag	0	169	0	169
Årets nyemission	0	0	0	10 000
Lämnade koncernlån	0	-66	0	1 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	103	0	11 358
Förändring av likvida medel	505	98	2 443	35 967
Likvida medel vid årets början	38 346	36 310	36 408	441
Likvida medel vid periodens slut *	38 851	36 408	38 851	36 408

* Likvida medel inkluderar korta placeringar

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET, TSEK				
Eget kapital 2006-06-30	82 948	0	-910	82 038
Koncernbidrag	0	0	1 960	1 960
Uppskj skatt koncernbidrag	0	0	-548	-548
Årets resultat	0	0	25 182	25 182
Eget kapital 2007-06-30	82 948	0	25 684	108 632
Koncernbidrag	0	0	170	170
Uppskj skatt koncernbidrag	0	0	-48	-48
Emission	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	-417	-417
Eget kapital 2008-12-31	92 948	0	25 389	118 337
Koncernbidrag	0	0	0	0
Uppskj skatt koncernbidrag	0	0	0	0
Emission	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1 046	1 046
Eget kapital 2009-12-31	92 948	0	26 435	119 383

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentsrapportering

Tillämpning av det sekundära segmentet, geografisk marknad ger inte någon ytterligare information då det endast finns en geografisk marknad Torslanda, för koncernen.

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokaluthyrning				Fastighetsunderhåll			
	2009		2008		2009		2008	
			(12 mån)	(18 mån)			(12 mån)	(18 mån)
RESULTATRÄKNING	2009	2008	2009	2007-2008	2009	2008	2009	2007-2008
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	juli-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	juli-dec
Extern Försäljning	649	555	2 958	4 585	165	109	542	870
Total omsättning	649	555	2 958	4 585	165	109	542	870
Kostnader sålda varor	-87	-381	-526	-1 099	-231	-141	-599	-801
Admin.kostn.	-48	-168	-195	-501	0	0	0	0
Försäljningskostnader	-4	-11	-9	-22	0	0	0	0
Avskrivningar	0	-38	0	-126	0	0	0	0
Resultat	510	-43	2 228	2 837	-66	-32	-57	69

Resultat per rörelsegren	Administration				Amhult koncernen			
	2009		2008		2009		2008	
			(12 mån)	(18 mån)			(12 mån)	(18 mån)
RESULTATRÄKNING	2009	2008	2009	2007-2008	2009	2008	2009	2007-2008
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	juli-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning	293	420	1 201	2 327	1 107	1 084	4 701	7 782
Total omsättning	293	420	1 201	2 327	1 107	1 084	4 701	7 782
Kostnader sålda varor	-380	-355	-1 355	-2 129	-698	-877	-2 480	-4 029
Admin.kostn.	0	0	0	0	-48	-168	-195	-501
Försäljningskostnader	0	0	0	0	-4	-11	-9	-22
Avskrivningar	0	0	0	0	0	-38	0	-126
Resultat	-87	65	-154	198	357	-10	2 017	3 104

Ofördelade poster

Övriga rörelseintäkter	0	-33	-10	-358
Försäljningskostnader	-75	-110	-188	-421
Centraladministration	-490	-276	-1 705	-1 822
Finansnetto	808	547	3 103	1 178
Värdeförändring	-70	0	90 308	0
Aktuell skatt	-418	-131	-801	-578
Uppskjuten skatt	268	0	-23 833	0

Periodens resultat

380 -13 68 891 1 103

Not 2**Övriga finansiella intäkter.**

Placering av delar av överlikviditet har under perioden skett i noterade aktier samt derivat och optioner.

Dessa finansiella instrument har värderats till marknadsvärdet per 091231 enligt med IAS 39.

Övriga finansiella intäkter.	Tsek
Redovisad vinst finansiella instrument	1923
Värdoförändringar finansiella instrument	80
Summa finansiella intäkter	2003

Not 3

Förändring av fastighetsbeståndet	Tsek
Byggnader och mark 1 januari 2009	83 658
Investeringar	1 034
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	90 308
Byggnader och mark 31 december 2009	175 000

AMHULT 2 AKTIEN

Amhult 2:s aktie är noterad på Aktietorget sedan maj 2005. Bolaget har inga egna aktier.

Aktiekapital:	92.948.000 SEK
Antal aktier:	4.647.400
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2.025.000
Aktieslag:	B
Antal:	2.622.400
Kvotvärde:	20 SEK per aktie

Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till kr 14,82 (0,25) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Henrik Billger	3000 aktier	(3000 aktier)
Annika Corneliussen	0 aktier	(0 aktier)
Peter Ericsson	0 aktier	(0 aktier)
Claes Gullmarstrand	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 725 100 aktier	(2 723 700 aktier)
Alf Lindqvist	83 900 aktier	(82 900 st)
Rune Ljung	0 aktier	(0 aktier)
Maria Nord Johannesson	3000 aktier	(3000 aktier)
Anders Wengholm	2 200 aktier	

ORGANISATION

Vid bolagsstämma den 3 april 2009 nyvaldes Anders Wengholm till styrelseledamot och omvaldes Eigil Jakobsen, Alf Lindqvist och Rune Ljung till styrelseledamöter. Antalet anställda är 6 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS. Samma redovisningsprinciper har använts i bokslutskommuniké som i den senaste årsredovisningen med nedanstående undantag avseende koncernens fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

På grund av den ändrade definitionen av förvaltningsfastigheter i IAS 40 har Amhult 2 AB fr o m 2009 övergått till att redovisa koncernens fastigheter till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 175 Mkr genom en värdering utförd av Värderingsinstitutet i Sverige AB. Värderingen är utförd per 2009-12-31 och en ny värdering kommer att utföras 2010-06-30.

Värderingen baseras på en jämförelse av prissättning vid avyttring av jämförbara objekt. Noteras bör dock att antalet transaktioner på fastighetsmarknaden generellt gått ner på grund av den rådande konjunkturen. Till detta kan adderas att koncernens fastigheter är av speciell karaktär och det begränsar ytterligare det antal transaktioner som kunnat jämföras när fastigheterna skulle värderas. Värderingen baseras på tillämplad prissättning vid försäljning av två liknande fastigheter i området.

Noteras bör också 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.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Amhult 2 AB har under perioden, efter noggrann riskanalys, valt att placera sin överlikviditet i finansiella instrument. Placeringar har skett i noterade aktier i ett flertal olika branscher. Huvudsaklig risk i dessa placeringar är priskurs, det vill säga värdeförändringar på de finansiella instrumenten. Amhult 2 AB placerar i noterade värdepapper med hög likviditet, vilket ger möjlighet till snabb anpassning av portföljen vid värdeförändringar. Risker förknippade med de finansiella instrumenten följs löpande upp av funktionen för riskkontroll.

RÖRELSESEGMENT

Segmentsrapporten redovisas enligt den ändrade standarden i IFRS 8 samt IAS 34.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2009.

GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning av finansiella rapporter (SÖG 2400).

Denna bokslutskommuniké har idag avgivits av styrelsen för Amhult 2 AB (publ).

Torslanda den 22 februari 2010

AMHULT 2 AB (publ)



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2009 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 29 mars 2010. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på företagets webbplats i PDF format från detta datum. Distribution till aktieägarna sker per post i slutet av mars 2009.

Amhult 2:s årsstämma äger rum tisdagen den 13 april klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeterian).

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2010-05-06	1:a kvartalsrapport	(31 mar 10)
2010-08-27	2:a kvartalsrapport	(30 jun 10)
2010-11-05	3:e kvartalsrapport	(30 sep 10)
2011-02-25	Bokslutskommuniké	(31 dec 10)
2011-03-28	Årsredovisning 2010	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; styrelseordförande	eigil@amhult2.se	031-92 38 30
Maria Nord Johannesson, VD	maria@amhult2.se	031-92 38 34
Annika Corneliussen, ekonomichef	annika@amhult2.se	031-92 38 33

eller Amhult 2:s webbplats **[www.amhult 2.se](http://www.amhult2.se)**.

DOTTERBOLAG

Terrester AB
Flygledarevägen 3A
423 37 Torslanda
Telefon: 031-92 38 35 Telefax: 031-92 21 88

The logo for Amhult 2, featuring the word "Amhult" in a blue, stylized font with a curved underline, followed by the number "2" in a similar blue font.

Amhult 2 AB (publ)	www.amhult2.se	
Flygledarevägen 3A	Tel: 031-92 38 35	Org.nr: 556667-0492
423 37 TORSLANDA	Fax: 031-92 21 88	