



Innehållsförteckning

Året i korthet	3
VD har ordet	4
Verksamhetsbeskrivning	5
Fastighetsbestånd	7
Detaljplaneområdet	9
Möjligheter och risker	12
Aktien	19
Styrelsen	21
Bolagsstyrning	22
Ekonomisk översikt	24
Ekonomisk redovisning	26
Finansiella rapporter	
- koncernens rapport över totalresultat	26
- koncernens rapport över finansiell ställning	27
- ställda säkerheter koncernen	27
- koncernens rapport över kassaflöden	28
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	28
- moderbolagets resultaträkning	29
- moderbolagets balansräkning	30
- ställda säkerheter moderbolaget	30
- moderbolagets kassaflödesanalys	31
- förändring eget kapital, moderbolaget	31
- tilläggsupplysningar, koncernen	32
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	32
- underskrifter	41
Revisionsberättelse	42
Anteckningar	43
Välkommen till Amhult 2 AB:s årsstämma	44

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 7, 12-41

Omslagsbild visar detalj över
inflygningskarta / Torslanda Flygplats
Källa: www.esgb.se

Året i korthet

Året i korthet

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret 2010 till 28 441 TSEK (4 701).
- Resultat efter finansiella poster försämrades med 19% till 2 617 TSEK (3 217).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -82 TSEK (90 308).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 895 TSEK (68 891).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till 0,41 SEK (14,82) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 647 400 (4 647 400) st.
- Substansvärde per aktie uppgår till 41,15 SEK (40,75).
- Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
- Fastighetsvärdet uppgick till 175 000 TSEK (175 000).
- Arbetet med detaljplanen har fortsatt under året och ett flertal sammanträden med Fastighetskontoret har genomförts, dessa har främst rört förhandlingar kring markbyte och exploateringsavtal. Den 20 september undertecknades principöverenskommelse inför utställning av detaljplan för Amhult Centrum, etapp II. Överenskommelsen reglerar de principer som skall gälla för genomförandet av exploateringar, markbyten och markförvärv i förslag till detaljplan för Amhult Centrum, etapp II. Preliminär utställning är enligt uppgift Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor mars/april 2011.

Amhult 2 – en kort beskrivning

Verksamhetsbeskrivning

Amhult 2 grundades i november 2004. Amhult 2 är ägare av ca 47 000 m² mark i Torslanda, Amhult Centrum. Fastigheterna är obelånade och föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handelsområde.

Affärsidé

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

Fastighetsbestånd

Amhult 107:3 – 10 420,9 m², Amhult 108:1 – 9 192,4 m², Amhult 108:2 – 27 043,0 m² (ca 47 000 m²). Fastigheterna är obelånade. Alla fastigheter är uthyrda med korta avtal inför den kommande byggnationen.

Viktigaste kundsegmenten

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

Vision

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

Decentraliserad och småskalig organisation

Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen. Koncernen har sex medarbetare. Det skall i Amhult 2 råda ett "litet företags" klimat.

Kunder

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

VD har ordet

Bästa aktieägare, kund och medarbetare.

Med 2010 i backspegeln, ett år som för Amhult 2 varit både variationsrikt och positivt, är det med tillfredsställelse vi presenterar årets bokslut. Bolaget har för året gjort ett bra resultat vilket främst baserar sig på intäkter för uthyrning av mark och lokaler samt avkastning av finansiella instrument. Resultatet vilar helt i den strategi och de riktlinjer styrelsen lämnat för 2010.

Första paragrafen i första kapitlet i jordabalken lyder "fast egendom är jord". Jord eller fast egendom är den naturliga förutsättningen för fastighetsutveckling. I Amhult 2 är en av bolagets stora tillgångar "jord", fast egendom belägen i kommande Amhult Centrum. Fastigheter som är obelånade. Marken har förvärvats under lång tid och införskaffats till ett pris som har möjliggjort en sund förädling av dessa. Detta är ingen slump utan resultat av medveten strategi.

Amhult 2 har arbetat med fastighetsutveckling sedan 1970. Den erfarenhetsbank som finns i bolaget har sett trender och konjunkturer sväva in för att därefter försvinna över horisontens rand. Kärnan i bolaget är den långsiktiga utvecklingen av dess tillgångar och den nära och långvariga relationen med dess hyresgäster och kunder.

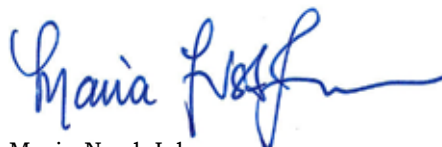
Vi har också i affärsverksamheten i Amhult 2 under åren haft ett "informellt" motto till hjälp i våra beslutsprocesser: "Använd ditt förnuft och gör det du är bra på". Sentensen är alltid till hjälp i bedömningar av nya möjligheter, befintliga affärer och i all kontakt med presumtiva kunder och hyresgäster. De flesta av oss ägnar sig naturligt helst åt något vi är bra på, det är min absoluta övertygelse att detta i slutändan är en faktor i framgång. Vid riskbedömning är det fortsatt självklart att använda sitt "sunda förnuft" och fundera på de kort- och långsiktiga konsekvenserna av sina beslut. Men även flexibiliteten, vilja o förmåga till att ompröva och tänka nytt är viktigt. Framgångsrika företag som möter kundernas behov och deltar i samhällsutvecklingen är en del av navet i den svenska ekonomin. I längden är det naturligtvis omöjligt att driva en verksamhet där intäkterna är mindre än utgifterna. Möjligheten att gå med vinst och tjäna pengar är en nödvändig morot i allt företagande och en del i det som gör det värt att ta de krav och risker som är förknippade med att driva företag.

När möjligheterna i bolagets fastigheter har förändrats och gått från industrimiljö till en stadsdel under utveckling och förändring har vi med energi och glädje kastat oss in i processen med planarbetet. Bolagets starka ekonomiska bas har gjort det möjligt att i planarbetet med Amhult Centrum se tiden an och arbeta för utvecklingen av fastigheternas bästa med störst möjliga flexibilitet och utnyttjande av mark och byggrätt. En rik blandstad skall ha en finkornig mix av olika funktioner i dess stadsmiljöer, kvarter och byggnader. Detta resulterar i förtätade stadsdelar med väl utnyttjad byggrätt i förhållande till markinnehavet. Detaljplanearbetet blir dock med viss ooundviklighet mer långsamt och komplext. Detta kan dock inte vara hela förklaringen till att arbetet med detaljplaneområdet snart fyller 10 år. Det kan noteras att Göteborgs Stad i flera forum av aktörer inom näringslivet, representanter för fastighetsutveckling och media har kritiserats för sina tröga och långsamma planprocesser. Förslag på organisationsförändringar med färre inblandade parter och med ett samhällsbyggnadskontor med helhetsperspektiv och helhetsansvar för byggandet har utarbetats och föreslagits. En reformering av plan- och bygglagstiftningen torde också vara av godo för att stimulera utvecklingen.

Amhult 2:s position är lovande inför 2011. En detaljplaneutställning är planerad till första kvartalet 2011, och därefter förväntar vi oss en snarast möjligt laga kraft vunnen plan. Därefter kan projekteringsarbetet ta vid. Amhult 2 ser 2011 som ett år av planering, där vi lägger fokus i arbetet på ramhandlingar inför byggnation och finansiering av densamma. 2012 vill vi sätta spaden i marken!

Under alla omständigheter kommer Amhult 2 att med fortsatt högt personligt engagemang hos våra medarbetare fokusera på arbetet med Amhult Centrum och på vad våra kunder efterfrågar. Vår absoluta strävan är att vara den ledande fastighetsaktören i Torslanda.

På återhörande



Maria Nord Johansson
VD

Verksamhetsbeskrivning

Bakgrund

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

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 47 000 m², är föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II.

Affärsidé

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

Vision

Att i första hand inom en femårsperiod efter antagen detaljplan färdigställt byggnationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder.

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

Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; kommersiella lokaler och bostäder. Affärsområdet kommersiella lokaler skall stå för cirka 70% av bolagets verksamhet och bostäder för cirka 30% av företagets verksamhet.

Moderbolag

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

Dotterbolag

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

Koncernen

Koncernen har sex medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.





Upphandling av externa tjänster

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

Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna. Närhet till kunden ger bolaget kunskap om kundens verksamhet och behov. Bolaget får även en god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden samt dess förändringar och affärsmöjligheter. 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 träningskort eller massage. 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 borgen för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

Miljöarbete

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

Vidare skall fastigheterna om möjligt produceras med individuell el-, vatten- och värmemätning för att optimera effektivast möjliga energiutnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen. Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

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

Samhällsengagemang

Amhult 2 är ett lokalt förankrat bolag som känner ett starkt engagemang för den stadsdel vi arbetar i och med. Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja ungdomsidrotten. Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar. Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda HK. Torslanda HK är en handbollsforening med sina rötter i Torslanda. Foreningen har ca 700 medlemmar och redovisar spelande lag i samtliga åldersklasser för både pojkar och flickor, tre handbollsplaner och läktare som kan rymma ca 1 200 personer (Torslanda HK hemsida).

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB (publ) i april 2005. Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på område som är föremål för detaljplaneändring.

Amhult 107:3 – 10 420,9 m²

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

Amhult 108:1 – 9 192,4 m²

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

Amhult 108:2 – 27 043,0 m²

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

All tillgänglig lokalyta var den 31 december 2010 uthyrd på korta avtal med tanke på kommande nybyggnation av området.

Amhult 2 har inga räntebärande skulder. Fastigheterna är obelånade.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2010 till 175 000 TSEK av Värderings-Institutet i Västra Sverige AB.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 606 TSEK (2 958).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 550 TSEK (526).

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

Under perioden uppgick driftskostnaderna till 550 TSEK. I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna ökat något. Driftskostnader består bl.a. av el och va, försäkring samt reparation och underhåll av befintliga byggnader.

Investeringar

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

Finansiering

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske krävs att det finns en fungerande finansiell marknad. Amhult 2:s fastigheter är idag obelånade och 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, bolaget har dock ingen belåning i dagsläget utan är finansierat helt genom eget kapital.

Finanspolicy

Ambitionen är att den framtida belåningsgraden skall ej 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 238 TSEK (3 103), utav detta är 100% (36%) hänförligt till ränteintäkter.



Detaljplaneområdet

Läget

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

Amhult är beläget på ön Hisingen. Till ytan Sveriges fjärde största ö (efter Gotland, Öland och Orust) och den mest befolkade (före Södermanland i Stockholm och Gotland). Den är omgärdad av Göta Älv i söder och öster, Nordre Älv i norr samt Kattegatt i väster. Ön tillhör Göteborgs Kommun. Med en yta av 192 kvadratkilometer står Hisingen för cirka hälften av Göteborgs yta och har ca en fjärdedel av stadens invånare.

Hisingens utveckling har stor betydelse för Göteborg. På Hisingen finns bolag som bland annat Volvobolagen, Göteborgs Hamn vilken är Nordens största hamn och Lindholmens Science Park, ett IT-kluster samt olika handelsområden. Övriga stora aktörer i Göteborgs och Hisingens näringsliv är DHL Express, Volvo IT, Preemraff och Sveriges Television. Just nu pågår ett flertal planarbeten rörande Hisingen. Ett är den fördjupade översiktsplanen för Backaplanområdet som på ca 20 års sikt skall förvandlas från ett något omodernt handelsområde till en modern blandstad. Det finns även planer på nya logistiktor på Hisingen. Mellan Sörredsvägen och Hisingaleden planeras för ett 650 000 m² stort område, kopplat till Volvo. Arken konferenscenter och Göteborgs Hamn, som är Nordens största hamn, önskar utvidga sina intressen. Det är en viktig knutpunkt för både Sverige och våra grannländers import- och exportindustri. Göteborgs Hamn är t.ex. den enda hamnen i Sverige som har kapacitet nog att ta emot oceangående fartyg med direktförbindelse till andra världsdelar. Hamnen är också en del av det system som kallas railport, ett tågnätverk innebärande att gods kan fraktas direkt från hamnen på dagliga pendeltåg till exempel till andra hamnar i Sverige. Hisingen är den del av Göteborg som är minst exploaterad och det finns här en stor potential för till exempel logistiken kopplat till bland annat hamnens verksamheter.

I slutet av mars 2010 beslutade regeringen att satsa på det Västsvenska infrastrukturpaketet, vilket bland annat innebär att det omtalade projektet Västlänken kan komma att förverkligas.

Västlänken är en järnvägstunnel med stationer under centrala Göteborg och det betyder att tågtrafiken delvis inte kommer att behöva vända vid Göteborgs central utan direkt kan gå vidare mot andra destinationer.

Projektets byggstart planeras till 2015-2017, bygget beräknas pågå i nio år och kostnaden bedöms till omkring 20 mdkr. Det Västsvenska infrastrukturpaketet omfattar vidare bland annat satsningar på en ny Göta älvbro och en utbyggnad av hamnbanan på Hisingen samt en ny järnvägsbro över Göta älv.

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

Genom naturlig tillväxt och nya lägenheter förväntas stadsdelens invånarantal öka till ca 25 000 invånare 2011. På öarna; bland annat Hönön, Öckerön och Björkö, finns ca 12 000 invånare. Närområdet Tuve/Säve på Hisingen har ca 11 000 invånare.

Detaljplanen

I de översiktsplaner och detaljplaner som idag arbetas fram och ställs ut föredras planer som etablerar en "blandstad". Det är en inspirerande vision där spännande, täta och hållbara miljöer beskrivs i en arkitektur för att skapa möten mellan människor.

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

Blandstad är en återgång till en stadstyp med kvartersformer som innehåller tydliga gränser mellan offentligt och privat.

Denna miljö ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, ofta med skyddade bostadsgårdar och samtidigt skyddade utemiljöer till kontor och andra verksamheter. Här går det också att göra välutformade offentliga rum. Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur. Synen på "de nya moderna blandstäderna" grundar sig i förhoppningen om att skapa stadsdelar som kan bli fysiskt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara på lång sikt.

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

Till den sociala hållbarheten hör att det finns ett varierat utbud av bostäder i området så att det blir en komplett befolkningssammansättning. Det blir då också enklare att byta bostad inom området om det behövs.

Till den ekologiska hållbarheten hör att människor idag är miljömedvetna och till exempel källsorterar. Amhult 2 är också en viktig pusselbit i kommunens program K2020 som syftar till att öka kollektivtrafikresandet och ersätta en del av det omfattande bilresandet i denna del av Göteborg. Här skall byggas en tidseffektiv och attraktiv bussterminal i området. Det faktum att invånarna får ett eget resecentrum kommer förhoppningsvis att innebära att biltrafiken till och från centrala Göteborg minskar. Stadsdelen är också utformad så att det går utmärkt för många att gå eller cykla.

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

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

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

Att Amhult Centrum har ca 30 000 invånare i sitt omland är en god förutsättning för handelsetableringar. Många näringsidkare har också gjort denna bedömning, och intressenterna visar en långsiktighet i sina etableringar.

Ett brett utbud av butiker och service kommer att gynna kunderna. Mitt emellan livsmedelshallarna planeras också för en galleria med kläder, skor, accessoarer och kosmetika.

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

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

Kunden

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



Möjligheter och risker

Allmänt

Den svenska ekonomin gick hösten 2008 in i en djup lågkonjunktur. Krisen framkallades av en dramatisk nedgång i den globala ekonomin, i sin tur utlöst av en internationell finanskris. Den globala produktionen föll snabbt 2009. Sverige hade en BNP-tillväxt på -5%, vilket är den största minskningen i modern tid ett enskilt år. Fallet berodde främst på att efterfrågan på varor och tjänster minskade kraftigt inte minst vad avser den internationella efterfrågan.

Mot slutet av 2009 noterades en ljusning i ekonomin. Den internationella efterfrågan steg något och med en rekordlåg reporänta på 0,25 procent samt en svag valuta förväntades svensk produktion inleda en period av försiktig återhämtning.

Den globala utvecklingen 2010 var det första halvåret tämligen stark och en förutsättning för vändningen i den globala ekonomin har varit den expansiva ekonomiska politiken, där världshandeln åter kommit igång. Denna politik har samtidigt bidragit till stora offentliga underskott i många länder, med snabbt stigande offentliga skulder till följd. Utvecklingen har varit problemfylld i delar av euroområdet. Våren 2011 inleddes en räddningsaktion för Greklands räkning och när Irland hösten 2010 fick problem och sökte hjälp av EU och IMF ökade återigen oron på finansmarknaden. Oron för de offentliga finanserna gäller också Portugal, och i viss mån Spanien. På Irland och i Spanien har oron för de statsfinansiella problemen också sammanfallit med kraftigt fallande priser på bostäder. Problemen med de offentliga finanserna i OECD-länderna innebär att stora åtstramningspaket kommer att genomföras i framför allt Europa under 2011. I USA presenterades dock ett ekonomiskt-politiskt paket december 2010 som innebar att åtstramningar sköts på framtiden. De europeiska åtstramningarna kommer dock att verka dämpande på den ekonomiska tillväxten.

Svensk ekonomi har under 2010 präglats av en återhämtning som gått i en snabbare takt än förväntat. Svensk ekonomi växer snabbt och betydligt snabbare än i andra OECD länder, och svensk export har återhämtat sig snabbt särskilt i samband med en svag svensk krona.

Exporten är dock på en lägre nivå än före fallet 2008. Den snabba exportökningen kan till stor del förklaras med att företagen i omvärlden har dra-

git ner sina lager allt mindre och att efterfrågan i ökande grad har mötts med import och produktion. Bidraget från denna lagercykel kommer dock att minska framöver. Den svenska kronan har under året stärkts och bedöms fortsatt förstärkas. Det mesta i svensk export prissätts i utländsk valuta och på kort sikt påverkas främst exportörernas vinster av valutaförändringen. Tillväxten på svensk export väntas efter periodens starka återhämtning nu minska från ca 11% år 2010 till ca 7% per år 2010 och 2011 (KI, december 2010).

Den ekonomiska politiken ger också klara stimulanser till den inhemska ekonomin. Hushållens efterfrågan gynnas av bland annat låga räntor och sänkta skatter. Vändningen på arbetsmarknaden innebär stigande inkomster för privathushållen, som snabbt återfått en positiv syn på sin privat-ekonomi och de svenska finanserna. Detta har genererat inhemskt ökad efterfrågan som har varit en viktig draghjälp i den svenska ekonomins återhämtning. Hushållens reala disponibla inkomster bedöms öka sammantaget med ca 6,5% 2010-2012. År 2010 ökade hushållens konsumtion med 3,6% (KI december 2010). Inkomsterna bedöms dock inte öka lika mycket för 2011. Oroande är att hushållen sparar allt mindre och belånar sig i allt högre grad.

BNP ökar för 2010 med hela 5,6% (SCB) och tillväxten beräknas landa på 5,3% (KI, december 2010). Dock bedöms tillväxten sakta ner redan under inledningen av 2011 och för helåret 2011 stanna på 3,8%.

Den svenska ekonomin växte därmed starkt under 2010 där stigande efterfrågan lett till ökad produktion och ökad sysselsättning. Arbetslösheten är dock fortsatt hög. Den starka uppgången har visserligen medfört att sysselsättningen har ökat men det har funnits gott om lediga resurser inom företaget. En betydande del av uppgången i produktionen bedöms trots detta vara av bestående karaktär och efterfrågan på arbetskraft fortsätter att öka 2011 och 2012 och därmed sysselsättningen. År 2012 räknas 2,5% fler sysselsatta jämfört med 2011, vilket motsvarar 110 000 personer. Störst blir uppgången i byggbranschen och tjänstebranscherna. Arbetslösheten faller därmed långsamt tillbaka men 2012 är den ändå så pass hög som 7,6% (SCB).

Riksbanken har fört penningpolitiken i en mindre expansiv riktning och reporäntan är idag 1,25% och

bedöms vara 2,75% i slutet av 2012 för att därefter i slutet av 2013 närma sig 4%.

Konsumentprisindex (inflationen) följer i stort den utveckling som prognostiserats och är idag 1,8% (SCB).

Sammantaget kan konstateras att den svenska ekonomin för 2010 har överträffat förväntningarna och klarat återhämtningen och lågkonjunkturen bra. Prognoserna för 2011 är mer försiktiga med en lägre BNP-tillväxt och en sakta minskning av arbetslösheten.

Fastighetsmarknaden

Under 2010 har fastighetsmarknaden utvecklats positivt. Då de finansiella marknaderna har stabiliserats och det allmänna förtroendet för konjunkturens utveckling har stärkts har även antalet transaktioner av större värde ökat. Detta är även en god värdemätare på en fungerande kreditmarknad. Stora förvärvsaffärer har hos de finansiella instituten fått krediter för att genomföra transaktionerna med en belåningsgrad på ca 75-80%. Amhult 2:s strategi har här sedan start varit en ambition där belåningsgraden skall vara maximalt 60% avseende finansieringen av Amhult Centrum, etapp II.

Ökade transaktionsvolymen och en ökande investeringsvilja avseende byggprojekt noteras därmed inom landet, både inom segmentet bostäder och i verksamhetslokaler för offentliga hyresgäster och i handel. En bidragande faktor är att en tidvis volatil aktiemarknad med idag låga räntor gör att kapital i viss utsträckning har sökt sig till fastighetsmarknaden. Det har i Göteborg under 2010 sålts ett flertal prestigefyllda fastigheter i centrala lägen. Även om många är positiva till den svenska fastighetsmarknaden finns det fortfarande en viss försiktighet hos både investerare och finansiärer. De utländska investerarna börjar dock allt mer hitta tillbaka till den svenska fastighetsmarknaden, deras andel av transaktionsvolymen är emellertid fortfarande låg i jämförelse med åren 2005–2008. Presumptiva köpare är främst intresserade av kvalitetsfastigheterna, vilka bedöms som mindre riskfyllda placeringar och här då främst bostadsfastigheter, välbelägna kommersiella objekt samt objekt med kvalitetshyresgäster och säkra kassaflöden.

När det gäller hyresmarknaden har vakanserna i Stor Göteborg under 2009 och 2010 ökat med ca 3-5%. För 2011 ser det mer positivt ut. Uthyrnings-

graden hos många fastighetsbolag har börjat röra sig uppåt. Efterfrågan på lokaler idag bedöms som förhållandevis god med en tydlig återhämtning. En faktor i detta är att Göteborgs Näringsliv har utvecklats positivt under 2010. Omsättningstillväxten har ökat i näringslivet samtidigt med minskat antal varsel och uppsägningar. Enligt analyser har arbetslösheten i Göteborg minskat med drygt 3 000 personer sedan årsskiftet 2009 (Business Region Göteborg) vilket är en betydligt större minskning än övriga storstadsregioner. Den internationella handeln har fortsatt att växa och godsvolymer i Göteborgs Hamn har ökat.

I Göteborg finns dock en diversifiering mellan lokaler i moderna och välbelägna objekt och lokaler i sämre lägen och i det äldre beståndet. Främst bedöms lokaler belägna i B-lägen och C-lägen från 1980- till 1990-talet ha svårast att hålla hyresnivån och uthyrningsgraden uppe (NAI Svefa). Det som främst efterfrågas är lokaler som är moderna och flexibla och som man lätt når med bil men främst med ett läge nära knutpunkter för lokal och regional trafik.

Tillskottet av kontorslokaler bedöms under 2011 vara relativt stort med flera färdigställda och pågående projekt inom Lindholmen Science Park och i centrala Göteborg. Några exempel är Ullevi Park med Rättscentrum. I Gårda investeras i nya kontorslokaler där första etappen är färdigställd och den andra etappen klar inom kort. I gamla centralposthuset investerar norska Home Properties en miljard kronor i ett nytt lyxhotell med totalt 37 000 m² yta för till exempel hotellrum, restaurang och skönhetsanläggning.

Bostadsfastigheter

Avseende bostadsfastigheter är den största ägaren i Göteborg kommunens bostadskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige (Acta), Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter. I Torslanda äger flertalet sitt privatboställe genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden är främst HSB, JM och Riksbyggen, där de två senaste bolagen har byggnation runt Amhult Centrum. Därefter följer mindre byggtreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. Ingen aktör kan anses som klart marknadsledande.

Efterfrågan på nya bostäder och lokaler påverkas främst av ekonomisk utveckling i Göteborg, de nya bostädernas läge, attraktionskraft, konsumenternas köpkraft, ränteläge samt prisbild. Den absolut viktigaste faktorn i storstadsregionerna är sysselsättning och därefter ränteläge och möjligheterna till bolån (Mäklarsamfundet). Om sysselsättningen bromsas drabbar detta omgående småhusmarknaden medan bostadsrättsmarknaden som är mer snabbväxande och har fler förstahandsköpare, är mer beroende av bankernas utlåning.

Sverige är ett av få länder med strukturell bostadsbrist. Det saknas ca 150 000 bostäder (Industri-fakta). Detta påverkar bland annat möjligheterna till rörlighet på arbetsmarknaden. Positivt är dock att antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus mer än fördubblades under de tre första kvartalen 2010 jämfört med samma period 2009. Påbörjandet av småhus ökade marginellt under samma period. Totalt påbörjades ca 18 550 lägenheter varav 5 550 lägenheter i småhus och 13 000 i flerbostadshus (SCB). Dock har vi fortsatt på den inhemska marknaden brist på hyresrätter i mer än hälften av landets kommuner och trots stor efterfrågan är produktionen låg (Fastighetsägarna).

Gällande nybyggnation av hyresrätten måste fastighetsbolagen också bidra till att skapa förutsättningar för produktion till en kostnad som ger en avkastning bolagets ägare bedömer som rimlig. Många i de grupper för vilka bostadsbristen är störst, som 90-talisterna och yngre barnfamiljer, har idag inte råd med de bostäder som byggs. Detta samtidigt som den stora 40-talist generationen väljer att stanna kvar i sina bostäder då det är betydligt billigare än att flytta till nyproduktion.

Nyproduktion skall inte behöva vara lika med dyrt. Kostnadskontrollen innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Entreprenör och beställare måste gemensamt söka olika lösningar i ett samarbete för att skapa kostnadseffektiva lösningar, till exempel att öka det industriella byggandet och att utveckla typhusbyggandet. Det är också mycket viktigt att säkerställa att projektering och produktion sker enligt plan och att kapa samtliga mellanled. Under byggnationsperioden kan undermålig planering leda till försening, ökade kostnader och otillräcklig kundanpassning. Höga markpriser och långdragna detaljplaneprocesser tenderar till att ytterligare späda på kostnaderna. Anmärkningsvärt är det glapp som finns

mellan det som en kommun konstaterar skulle behöva byggas och vad som de facto byggs. Förslag på organisationsförändringar med färre inblandade parter och med ett samhällsbyggnadskontor med helhetsperspektiv och helhetsansvar för byggandet har utarbetats. En reformering av plan- och bygglagstiftningen torde också vara av godo.

En ytterligare parameter är att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på färre kvadrat och med individuell energimätning. Amhult 2 arbetar fokuserat med att få yteffektiva planlösningar på bostäderna där kostnadsfokus inte skall påverka den goda arkitekturen. Där det primära är en stramt hållen byggprocess och att husen byggs rätt första gången. Intressanta exempel har producerats där entreprenörer i samarbete har ställt sig frågan "Hur vill vanliga människor bo och vad kan de betala" och utifrån denna vision producerat yteffektiva välplanerade bostäder.

Positivt för hyresrätten är den nya hyreslagstiftningen som trädde i kraft första januari 2011. Den innebär att allmännyttans hyresnormerande roll slopas, att allmännyttan måste drivas enligt affärs-mässiga principer och att hyresgästens värderingar avseende bruksvärdesfaktorer som läge, standard och planlösning i större utsträckning skall vara i fokus och vägledande för hyresnivåer.

Att kunna bygga bostäder till rimlig hyra med rimliga kostnader utan att behöva förlita sig till statliga subventioner kommer framledes att bli en viktig faktor för många fastighetsbolags möjligheter att kunna erbjuda hyresrätter framöver.

Ett vinnande koncept kan också vara att producera energieffektiva hus. Detta innebär bland annat individuell energimätning. Hyresgästen skall kunna påverka sina driftskostnader genom att reglera sin vatten-, värme- och elförbrukning. En femtedel av Sveriges totala energianvändning går åt till att värma bostäder och lokaler. Energieffektiviseringen inom fastighetssektorn blir därför allt viktigare i en tid där energifrågorna står i fokus. Hur den som bor i en fastighet använder energi är av stor betydelse för hela fastighetens energianvändning. Genom att mäta och debitera energianvändningen individuellt kan den enskilda hyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren ges incitament att hushålla med värme och varmvatten.

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

Om bostadspriserna och ränteläget går upp eller ner påverkar den enskilde köparen men fakta är dock att många som flyttar har skäl till sin flytt. Många intressenter köper och säljer på samma marknad, och här blir effekten för den enskilde ofta ett nollsummespel oavsett prisnivå. Konstateras kan att snittpriset för en bostadsrätt i centrala Göteborg var under november 2010 ca 36 000:–/m² och för StorGöteborg 23 900:– (Svensk Mäklarstatistik). Under en 12-månadersperiod bedöms priserna stigit med 8% (Göteborg samt StorGöteborg).

Oroväckande på bostadsmarknaden idag är främst privatpersonernas sammantaget höga skuldsättning. Flera ekonomer menar att Sveriges bostadsmarknad är överprissatt och att det kommer bli svårt att lyckas kyla av bostadsmarknaden utan att det skapas negativa följd effekter på den övriga ekonomin (NAI Svefa). Om bostäderna är överprissatta är en delikat fråga, fakta visar dock på att bostadspriserna i de flesta av landets kommuner har ökat med mellan 10–20% sedan 2009, samtidigt som i stort sett alla andra europeiska länder har drabbats av kraftiga bostadsprisfall. Justerat för inflationen har de svenska bostadspriserna stigit dubbelt så mycket som priserna har gjort i USA.

Ett försök till en mer reglerad bostadsmarknad är det bolånetak som införts om en maximal belåningsgrad om 85% vid bostadsköp eller vid ytterligare bostadsbelåning. En reglering av bostadsmarknaden har varit efterfrågad, men det råder delade meningar om detta är rätt väg att gå. Det råder även delade meningar om hur stora effekterna kommer att bli, särskilt då bolåneräntorna fortfarande ligger på tilltalande låga nivåer.

Kommersiella hyresfastigheter

Stora ägare på den kommersiella marknaden är Diligentia, Eklandia (Castellum), Lundbergs, Platzer, Vasakronan och Wallenstam (NAI Svefa). Förutom kommunen är Akademiska Hus, Chalmersfastigheter och Västfastigheter stora ägare av specialfastigheter i Göteborg.

Gällande aktörer i Torslanda är många privata

företagare vilka äger de fastigheter där bolagets verksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. ”gamla ankomsthallen” inom detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder. Göteborgs Stad äger vidare mark i Amhult Centrum, etapp II.

Möjligheterna för de aktörer som önskar etablera handel i kommande kommersiella fastigheter i Amhult Centrum, etapp II har stärkts under 2010. Handeln har under särskilt andra delen av 2010 fått en god utveckling. Detaljhandeln som helhet har utvecklats väl, och det är tydligt att lågkonjunkturen definitivt är över för handeln. Elektronikhandeln drabbades av hushållens återhållsamhet under 2009, men har nu återhämtat sig och levererat starka utvecklingstal under hela 2010 (HUI). Även beklädnadsbranschen har utvecklats bra under 2010. Dagligvaruhandelns försäljning har fått stå tillbaka något då andra delar av ekonomin har återhämtats men ökade under slutet av 2010.

För att skapa handelsområdet Amhult Centrum, etapp II med bärkraft väl rustad för framtiden finns några grepp som betecknas som avgörande för områdets framgång. En stark identitet, tydlighet och ”nya grepp”. Särskilt viktigt är mixen av handel där välkända kedjor skall mixas med små lokala aktörer. Kunderna önskar tydlighet där handeln inte blir allt för plottrig och där handelsplatserna i planen är tydligt avgränsade.

Amhult Centrum, etapp II är en del av ett större utvecklingsprojekt och med mer karaktär av stadsförnyelse med bostäder, kultur och kommersiell handel som en integrerad del. Arbetet med detaljplanearbetet blir med nödvändighet lite mödosammare då det blir en komplex och stor detaljplan att arbeta fram. Men det ger positiva effekter för de boende och besökare samtidigt som det stärker marknadsplatsen och skapar en attraktiv stadsmiljö. Amhult Centrum kommer att kunna erbjuda mångfald, konkurrens och en god handels- och servicestruktur.

Projekteringsarbetet

Göteborgs Stad har i november 2010 levererat en tidplan där utställningen av Amhult Centrum, etapp II är planerad till mars/april 2011 och laga kraft vunnen plan under andra kvartalet 2011.

Under 2011 har därmed styrelsen främst att ta ställning till kommande projekterings- och investeringstakt. Amhult 2:s strategi har sedan start varit att belåningsgraden i projektet skall vara maximalt 60%. Övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. När vi nu ser en laga kraft vunnen plan under 2011 kan bolaget mer aktivt arbeta med dessa möjligheter. Ränteläget som varit mycket förmånligt under en period bedöms nu stiga. Reporäntan är idag 1,25% och bedöms vara 2,75% i slutet av 2012 för att därefter i slutet av 2013 närma sig 4%. Detta kommer givetvis att påverka kostnaden för byggnationen och är en del i den långsiktiga planering vi planerar aktivt för. Det viktiga är att värdera projektets helhet och dess delar utifrån dagens givna förutsättningar, beslutad långsiktig strategi och plötsligt öppnade möjligheter.

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

Som hyresvärd bör bolaget beakta att hyreslagstiftningen alltid bedömer hyresgästen som den svagare parten och att flera bestämmelser är tvingande och ej kan avtalas bort till hyresgästens förmån. Riskerna kan i de flesta fall samordnas genom att hyreskontrakten samordnas med entreprenadkontrakten. Ett annat sätt att möta denna risk är att i hyreskontrakten föreskriva en "flytande" tillträdesdag, förhandlingsmässigt kan dock sällan denna möjlighet göras helt öppen. För att minimera dessa risker i projektet Amhult Centrum, etapp II skall bolaget söka samordna sina avtalsförhandlingar med entreprenören respektive den blivande hyresgästen.

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

Övriga risker Amhult 2

Amhult 2 är genom sin verksamhet exponerad för olika risker. En del av de affärsmässiga och finansiella risker som Amhult 2 exponeras mot ligger utanför koncernens kontroll, såsom sysselsättning, inflation och myndighetsbeslut. Ett övrigt riskområde i Amhult 2:s verksamhet hör samman med projektutveckling, dessa minimeras bl.a. med utformandet av arbetsprocesser i ramhandlingar. Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras.

Amhult 2:s finansieringsverksamhet och exponering för finansiella risker har tidigare varit begränsad och präglats av låg risknivå. I och med beslutet att placera en del av överlikviditeten i värdepapper har risken ökat vilket beskrivs i stycket avseende kortfristiga placeringar/handel med värdepapper. Bolagets verksamhet finansieras i sin helhet med eget kapital.

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

Affärsmässiga risker

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

Administrativa risker

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

Beroende av nyckelpersoner

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

Förtroenderisker

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

Möjligheter och risker i kassaflödet

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak månadsvisa 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 skrives. Borgensåtagande krävs vid vissa hyresavtal. Kreditupplysningar görs även på vissa nya kunder och leverantörer. Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk.

Den finansiella tillgång som innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 602 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar.

Då Amhult 2 endast har korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya kontrakten. Bolagets största kund inom lokaluthyrning har ett kontrakt som står för 30% av de totala hyresintäkterna. I övrigt finns inga kontrakt större än 10% av de totala hyresintäkterna.

Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar / handel med värdepapper

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

Finanspolicy

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

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

Placering får ske i instrument utfärdade av den Svenska Staten och statliga verk, Svenska Hypoteksinstitut, banker och institut enligt policyn samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på AktieTorget.

Placering får endast ske i värdepapper på den nordiska marknaden. Den totala investeringssumman avseende värdepapper får maximalt uppgå till 13 Mkr.

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

Aktieoptioner får köpas samt ställas ut.

Ränteoptioner får köpas men ej ställas ut. Köp av en option skall vara relaterat till en affärstransaktion eller ett projekt. En utestående köpt option får kvittas genom motvändig 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 fastighets-skatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

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

För att begränsa ränterisken får den genomsnittliga räntebindningstiden på utestående placeringar ej överstiga 18 månader.

Skatter

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

Låneskulder

Koncernen har inga långfristiga låneskulder, endast kortfristiga leverantörsskulder.

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 4 år.

Amhult 2 AB:s lån bör ha en konverteringsstruktur som innebär att ränteförfall under varje enskilt år ej överstiger 25% av totala lånestocken.

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 76 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraksvaluta. 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

Värderingen av fastigheter är baserad på en jämförelse av prissättning vid avyttring av jämförbara objekt. Att antalet transaktioner är låga under året samt att koncernens fastigheter är av speciell karaktär begränsar ytterligare det antal transaktioner som kan jämföras med när fastigheterna skall värderas. Detta resulterar i att värderingen baseras på prissättningen vid försäljning av två liknande fastigheter i området.

Noteras bör även att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltiga 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. Amhult 2:s fastigheter är idag obelånade och projektering kommer ej att ske förrän finansiering och räntenivå är säkerställd.

Aktien

Amhult 2-aktien

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

Information till kapitalmarknaden

Amhult 2:s mål är att förse kapitalmarknaden med öppen och transparent finansiell information. Samtliga finansiella rapporter publiceras via AktieTorgets IR-tjänst och läggs därefter ut på bolagets hemsida. Därutöver har företaget under räkenskapsåret 2010 deltagit i 1 aktiesparträff, samt medverkat vid företagspresentation vid Swedbanks kundträff i september i Göteborg. Bolaget rapporterar också fortlöpande om bolagets operativa verksamhet på hemsidan en gång i månaden under fliken månadsrapporter.

Aktieinformation

Aktienamn: Amhult 2 B
Kortnamn: AMH2 B
ISIN-kod: SE0001356932
OrderBookID: 29756
Handelstyp: Kontinuerlig Handel
Handelslista: MM Aktietorget-cotr
Kvotvärde: 20,00 kr
Handelspost: 200

Aktiestruktur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 92 948 000 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 4 647 400 (4 647 400) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 2 622 400 (2 622 400) B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat.

Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Emissioner

Inga emissioner har genomförts under 2010.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2010 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 604 st.

Likviditetsgaranti

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

Totalt har 329 981 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2010-01-01 – 2010-12-31 vilket motsvarar ca 12,6% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 2 622 400 st. I genomsnitt har ca 1 304 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 4 januari 2010 16,60 kronor till 19,80 den 30 december 2010. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 19,80 kronor, motsvarar ett börsvärde på 92 018 520 kronor. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 22 december 2010 22,50 kronor och lägsta avslut noterades den 7 januari 2010 16,60 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2010-01-01 – 2010-12-31 har varit 19,34 kronor. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på **www.aktietorget.se** och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Aktieutdelning

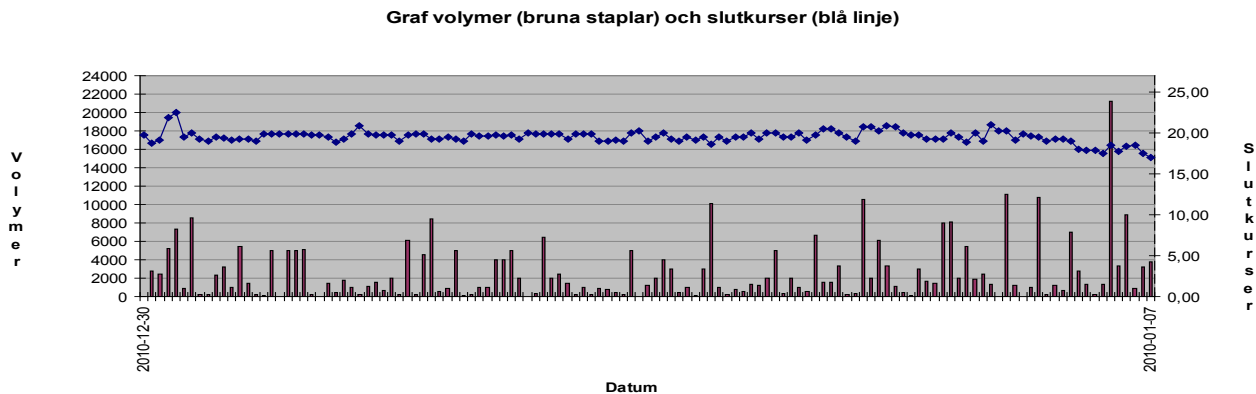
Resultat per aktie före och efter utspädning är 0,41 SEK (14,82) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 647 400 (4 647 400) st.

Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2010 .

Investor Relation

Amhult 2:s information till aktieägarna ges via årsredovisning, bokslutskommuniké, kvartalsrapporter, pressmeddelanden samt bolagets hemsida **www.amhult2.se**. På hemsidan finns samtliga rapporter och pressmeddelanden. Här publiceras även bolagets månadsrapporter kring månadens arbete i koncernen.

Aktieutveckling 2010



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
2005	Nyemission		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

De tio största aktieägarna per 31 december 2010

Namn	A-aktier	B-aktier	Andel av röstvärde
Tipp Fastighets AB	2 025 000	608 000	91,19%
Mjölback's Entreprenad Holding AB		516 800	2,26%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension		126 486	0,55%
Livförsäkrings AB Skandia (publ)		117 800	0,52%
Kap Farvel AB		83 900	0,37%
Pelaro Billeasing pensionsstiftelse		75 000	0,33%
Lindström, David		63 000	0,28%
Hovås Företagscenter AB		50 000	0,22%
Heger, Max		37 100	0,16%
Olofsson, Sten		34 200	0,15%

Styrelsen



Eigil Jakobsen

Ordförande

Styrelseledamot sedan 2004.

VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.

Tidigare VD i Flying Enterprise AB.

Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 725 100 aktier.



Alf Lindqvist

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav genom bolag: 83 900 aktier.



Anders Wengholm

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Civilekonom.

Ekonomichef på Cyrba AB.

Styrelseordförande och huvudägare i Pelaro AB – koncernen.

Styrelseordförande i K A Olsson & Gems AB. Huvudman i Sparbanken Alingsås.

Eget innehav: 2 200 aktier genom närstående.



Maria Nord Johansson

VD

Utbildning: Fil.kand.

Info-ansvarig i Flying Enterprise AB 1997-2000.

VD-assistent i Skyways Enterprise AB 2000-2002.

Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.

Eget innehav: 3 000 aktier

Revisor

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

Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Amhult 2 AB (publ) har att tillämpa svensk aktiebolagslag och de regler som följer av att aktien är noterad på AktieTorget. Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som AktieTorget, Finansinspektionen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. 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 där publicerade månadsrapporter, AktieTorgets hemsida och via pressmeddelanden. Amhult 2 skall i sin verksamhet även följa de bestämmelser som finns angivna i bolagets bolagsordning, vilken finns att hämta på bolagets hemsida www.amhult2.se alternativt på AktieTorgets hemsida www.aktietorget.se.

Styrelse

Allmänt

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst fem ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av tre av bolagsstämman valda ledamöter; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, samt Anders Wengholm.

Styrelsens ordförande är Eigil Jakobsen. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Tjänstemän i bolaget deltar vid styrelsens sammanträden som föredragande i särskilda ärenden.

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

Styrelsens och VD:s ansvar

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning och VD-instruktion, fastställande av strategiplaner, beslut om förvärv och försäljning av fastigheter samt beslut om större investeringar. Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 13 april 2010 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets ekonomiska situation så att styrelsen kan fullfölja den bedömningsskyldighet 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 13 april 2010 och skall årligen ses över. Ny arbetsordning skall antas vid styrelsens första sammanträde efter årsstämman. Styrelsen i bolaget skall bl.a. dra upp de strategiska riktlinjerna för bolagets verksamhet.

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

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

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

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

Ordförandens ansvar

Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet skall kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelseordföranden följer också bolagets löpande utveckling genom återkommande kontakter i strategiska frågor.

Det åligger styrelsens ordförande att följa bolagets utveckling genom kontakter med verkställande direktören, samt att tillse att styrelseledamöterna fortlöpande informeras om bolagets ställning, ekonomisk planering och utveckling. Vidare åligger det ordföranden att kalla till styrelsemöten och vara ordförande på desamma samt att beakta jävsbestämmelserna i aktiebolagslagen vid handläggning av ärenden. Slutligen åligger det ordföranden att se till att arbetsfördelningen mellan styrelsens ledamöter upprätthålls, att samråda med verkställande direktören i strategiska frågor och att upprätta dagordning för och utfärda kallelse till styrelsens sammanträden.

Styrelsens arbete 2010

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som diskuterats är bl.a. arbetet kring detaljplanen samt exploaterings- och markbytesavtal med Fastighetskontoret och placering av överlikviditet i finansiella instrument.

Ersättningsutskott

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

Revisionsutskott

Bolaget har en revisionskommitté vilken består av Anders Wengholm.

Nomineringskommitté

Nomineringskommittén består av styrelseordförande och Alf Lindqvist som har i uppdrag att inför

kommande årsstämma bereda och lämna förslag på styrelsens sammansättning.

Ersättningar till styrelsen

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, Anders Wengholm och Alf Lindqvist, har utgått med 42 400 TSEK vardera. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 332 TSEK.

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

Revision

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

Årsstämman 2011

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

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

Förslag från styrelsen inför årsstämman 2011:

Punkt 9

Bolagsstämman föreslås ändra bolagsordningen så att kravet i § 10 ändras till att kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i rikstäckande dagstidning Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.

Punkt 10

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

Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 2 606 TSEK (2 958) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 88% (100%). Resultatet uppgick till 1 808 TSEK (2 228). Det genomsnittliga resultatet är något lägre för räkenskapsåret 2010, vilket främst beror på lägre hyresintäkter.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 218 TSEK (1 201). Resultatet uppgick till 13 TSEK (-154). Det genomsnittliga resultatet är något bättre för räkenskapsåret 2010, vilket främst beror på minskade kostnader.

Intäkter från fastighetsunderhåll uppgick till 606 TSEK (542). Resultatet uppgick till -36 TSEK (-57). Det genomsnittliga resultatet är något bättre för räkenskapsåret 2010. Detta beror främst på något högre intäkter då arbeten har utförts på externa fastigheter. Avseende fastighetsunderhåll kommer

detta segment att avslutas 2010 och ej återfinnas kommande år.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 2 379 TSEK (114). Rörelseresultatet är högre för räkenskapsåret 2010. Detta beror främst på handeln med värdepapper.

Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till -82 TSEK (90 308) till följd av den ändrade definitionen av IAS 40 av förvaltningsfastigheter vilket får till följd att fastigheterna i år redovisats till verkligt värde.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2010 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 175 000 TSEK (175 000). Under året har det investerats för totalt 82 TSEK (1 034), hela beloppet, 82 TSEK (1 034), avser ny-, till- och

Flerårsjämförelse, koncernen*

	2010	2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Nettoomsättning (TSEK)	28 441	4 701	7 782	5 206	7 067
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	2 617	3 217	1 681	26 888	1 054
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	9,2%	68,4%	21,6%	516,5%	14,9%
Balansomslutning (TSEK)	216 957	215 792	122 624	110 711	85 062
Soliditet (%)	88,1%	87,7%	98,2%	98,8%	97,3%
Avkastning på eget kapital (%)	1,4%	2,1%	1,5%	28,0%	1,3%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,2%	0,7%	1,4%	27,5%	1,2%
Kassalikviditet (%)	1 630,4%	1 564,7%	1 801,8%	2 082,0%	142,1%
Substansvärde per aktie (SEK)	41,15	40,75	27,74	26,37	19,96

Flerårsjämförelse, moderbolaget*

	2010	2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Nettoomsättning (TSEK)	25 573	1 969	3 523	2 286	4 505
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	999	1 428	-424	24 940	-690
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	3,9%	72,6%	-12,1%	1 091,0%	-15,3%
Balansomslutning (TSEK)	121 755	121 021	119 558	109 413	83 277
Soliditet (%)	98,7%	98,6%	99,0%	99,3%	98,5%
Avkastning på eget kapital (%)	0,8%	1,2%	-0,4%	26,2%	Negativt
Avkastning på totalt kapital (%)	0,8%	-0,4%	-0,4%	25,9%	Negativt
Kassalikviditet (%)	2 244,8%	2 944,6%	3 830,4%	4 684,3%	818,5%

* Definitioner av nyckeltal,
se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserad vinst	26 435 265
Årets vinst	732 674
	27 167 939

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	27 167 939
	27 167 939

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	1	28 441	4 701
Driftskostnader		-24 032	-2 498
Bruttoresultat		4 409	2 203
Försäljningskostnader		-102	-197
Administrationskostnader		-1 928	-1 882
Övriga rörelseintäkter	2	-0	-10
		-2 030	-2 089
Rörelseresultat	3,4,5,6	2 379	114
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	241	1 101
Övriga finansiella intäkter	8	0	2 003
Räntekostnader		-3	-1
		238	3 103
Resultat efter finansiella poster		2 617	3 217
Värdeförändringar fastigheter		-82	90 308
Resultat före skatt		2 535	93 525
Skatt på årets resultat	9	-562	-801
Uppskjuten skatt	15	-78	-23 833
Årets resultat		1 895	68 891
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		1 895	68 891

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 647 400 st	4 647 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,41	14,82

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter			
Byggnader och mark	10	175 000	175 000
Inventarier, verktyg och installationer	11	246	0
		175 246	175 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		175 246	175 000
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av värdepapper		12 381	0
		12 381	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		602	551
Fordringar hos koncernföretag		0	215
Övriga fordringar		309	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249	223
		1 160	1 062
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	0	12 029
		0	12 029
Kassa och bank		28 170	27 701
Summa omsättningstillgångar		41 711	40 792
SUMMA TILLGÅNGAR		216 957	215 792
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14		
Aktiekapital		92 948	92 948
Reserver		20	20
Balanserad vinst		96 384	27 493
Årets resultat		1 895	68 891
Summa eget kapital		191 247	189 352
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	23 911	23 833
Summa långfristiga skulder		23 911	23 833
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76	155
Skulder till koncernföretag		245	0
Aktuell skatteskuld		18	486
Övriga skulder		291	144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 169	1 822
Summa kortfristiga skulder		1 799	2 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 957	215 792
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Lager av värdepapper		12 381	0
Eventualförpliktelser			
Krav entreprenadkostnader		0	858
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser		0	858

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 379	114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-374	80
Erhållen ränta m.m.		241	2 873
Erlagd ränta		-3	-1
Betald inkomstskatt		-1 356	-489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		887	2 577
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-12 003	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-52	-106
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		279	1 492
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-79	-168
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-261	-189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 229	3 606
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10	-81	-1 034
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	-250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-331	-1 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		-11 560	2 572
Likvida medel vid årets början		39 730	37 158
Likvida medel vid årets slut	19	28 170	39 730*

* Likvida medel inkluderar korta placeringar

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-06-30	4 147 400	82 948	20	-191	82 777
Årets resultat	0	0	0	26 581	26 581
Eget kapital 2007-06-30	4 147 400	82 948	20	26 390	109 358
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
Årets resultat	0	0	0	68 891	68 891
Eget kapital 2009-12-31	4 647 400	92 948	20	96 384	189 352
Årets resultat	0	0	0	1 895	1 895
Eget kapital 2010-12-31	4 647 400	92 948	20	98 279	191 247

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	1	25 573	1 969
Driftskostnader		-23 401	-2 033
Bruttoresultat		2 172	-64
Försäljningskostnader		-101	-188
Administrationskostnader		-1 830	-1 849
Övriga rörelseintäkter	2	0	-10
		-1 931	-2 047
Rörelseresultat	3,4,5,6	241	-2 111
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	241	1 100
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		517	517
Övriga finansiella intäkter	8	0	1 923
Räntekostnader		0	-1
		758	3 539
Resultat efter finansiella poster		999	1 428
Resultat före skatt		999	1 428
Skatt på årets resultat	9	-266	-382
Uppskjuten skatt	15	0	0
Årets resultat		733	1 046
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		733	1 046

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 647 400 st	4 647 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,158	0,225

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	246	0
		246	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	72 789	72 789
Summa anläggningstillgångar		73 035	72 789
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av värdepapper		11 923	0
		11 923	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		515	503
Fordringar hos koncernföretag		8 695	8 695
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206	183
		9 416	9 381
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	0	11 948
		0	11 948
Kassa och bank		27 381	26 903
Summa omsättningstillgångar		48 720	48 232
SUMMA TILLGÅNGAR		121 755	121 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		92 948	92 948
		92 948	92 948
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		26 435	25 389
Årets resultat		733	1 046
		27 168	26 435
Summa eget kapital		120 116	119 383
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40	134
Aktuell skatteskuld		379	330
Övriga skulder		160	143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 060	1 031
Summa kortfristiga skulder		1 639	1 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 755	121 021
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Lager av värdepapper		11 923	0
Eventualförpliktelser			
Krav entreprenadkostnader		0	858
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser		0	858

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		241	-2 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	4	0
Erhållen ränta m.m.		758	3 389
Erlagd ränta		0	-1
Betald inkomstskatt		-266	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		737	1 247
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-11 923	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-12	-196
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-23	1 357
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-94	29
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		95	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 220	2 443
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	-250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		-11 470	2 443
Likvida medel vid årets början		38 851	36 408
Likvida medel vid årets slut	19	27 381	38 851*

* Likvida medel inkluderar korta placeringar

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERBOLAGET, TSEK	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-06-30	82 948	0	-910	82 038
Koncernbidrag	0	0	1 960	1 960
Uppskjuten skatt koncernbidrag	0	0	-548	-548
Årets resultat	0	0	25 182	25 182
Eget kapital 2007-06-30	82 948	0	25 684	108 632
Koncernbidrag	0	0	170	170
Uppskjuten skatt koncernbidrag	0	0	-48	-48
Emission	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	-417	-417
Eget kapital 2008-12-31	92 948	0	25 389	118 337
Årets resultat	0	0	1 046	1 046
Eget kapital 2009-12-31	92 948	0	26 435	119 383
Årets resultat	0	0	733	733
Eget kapital 2010-12-31	92 948	0	27 168	120 116

TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.3. Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.3. Redovisning för juridiska personer.

Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

Sedan koncernen bildades räkenskapsåret 2004-2005 har inte några redovisningsprinciper ändrats, koncernen har även tidigare år tillämpat IAS/IFRS.

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och kortfristiga placeringar, nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader efter balansdagen.

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter.

Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Värderingsprinciper m.m.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 innehar idag fastigheter som hyrs ut. Den huvudsakliga verksamheten kommer emellertid att vara exploatering av Amhultsområdet. 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 värde har bedömts till 175 MSEK, baserat på en värdering utförd av Värderingsinstitutet i Sverige AB per 2010-12-31.

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 tillämpad prissättning vid försäljning av två liknande fastigheter i området.

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.

Finansiella instrument / lager av värdepapper

Finansiella instrument redovisas till verkligt värde utifrån de noterade priserna på en aktiv marknad.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skat-

tesatser vilka är 26,3% 2010 och 26,3% 2011.

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

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

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

Ersättning till anställda

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

Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består av hyresintäkter och intäkter från utförda tjänster avseende fastighetsunderhåll, administration och redovisningstjänster samt handel med värdepapper som resultatförs i den period de avser. I enlighet med IAS 18 redovisas intäkter till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Kassaflödesanalys

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Leasing

Leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder.

Leasetagare

Koncernens leasingavtal avseende inventarier uppgår till mindre belopp och redovisas som operationella avtal.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd. Lämnade och erhållna koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med en utdelning redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren och som en minskning av fritt eget kapital hos givaren. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Definition av segment

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

Koncernförhållanden

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

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet.

I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

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

Skilnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 2.3. RFR 2.3 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.

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

Nya IFRS och tolkningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU och som trädde ikraft från och med 1 januari 2009.

IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar

Trädde i kraft den 1 januari 2010. Innebär att även aktierelaterade ersättningar som utbetalas kontant skall omfattas av standarden. Ersättningar skall belasta den enhet där mottagaren är anställd.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Trädde i kraft den 1 juli 2009. Innebär bland annat förändrad definition av rörelseförvärv vid förvärv av fastighet i bolag.

Förändringarna av IFRS 2 och 3 har ingen påverkan på Amhult2 koncernen.

Förändringar befintliga standarder

Ett antal mindre förändringar och förtydningar av befintliga standards har gjorts med ikraftträdande 2010. Förändringarna påverkar inte Amhult2 koncernen i någon väsentlig omfattning.

IFRS 8 Rörelsesegment

Standen 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Standarden trädde ikraft och behandlar indelningen av företagets verksamhet i olika segment. Enligt standarden ska företaget ta utgångspunkt i den interna rapporteringsstruktur och efter detta bestämma

rapporteringsbara segment. För Amhult 2 innebär IFRS 8 ingen förändring avseende segmentsindelning. Redovisat resultatmätt för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden, som är omarbetad, trädde i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Omarbetningen innebär bl. a. att företaget skall särskilja ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagets tillgångar och skulder. Det medför att rapporten för förändring av eget kapital enbart skall bestå av ägartransaktioner samt sista resultatraden i resultaträkningen. Resultaträkningen skall därmed förlängas och kompletteras med redovisade intäkter och kostnader som tidigare redovisades direkt i eget kapital, alternativt får dessa poster redovisas i en egen rapport som placeras direkt efter resultaträkningen. För Amhult 2 har den omarbetade IAS 1 inte inneburit några förändringar och årets totalresultat är detsamma som årets resultat.

IAS 23 Lånekostnader

Standarden trädde i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Standarden behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Standarden ger inte längre någon valmöjlighet mellan att kostnadsföra alternativt aktivera sådana lånekostnader, utan dessa måste aktiveras. För tillgångar som värderas till verkligt värde får bolag dock välja att frångå standarden. För Amhult 2 har den omarbetade IAS 23 ej inneburit några förändringar då man ej har några lånekostnader i koncernen.

Förändring befintliga standarder

Ett antal mindre förändringar har gjorts av befintliga standarder som trädde i kraft 2009. Bland annat har klassificering av fastighet som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet ändrats i IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Tidigare har sådana fastigheter klassificerats som materiella anläggningstillgångar och därmed redovisats till anskaffningsvärde tills dess att de färdigställts. Förändringen av IAS 40 innebär att även sådana fastigheter skall klassificeras som förvaltningsfastigheter under produktionstiden och därmed redovisas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter. Denna förändring har inneburit att Amhult 2 numer redovisar fastigheter till verkligt värde och att förändringen i verkligt värde redovisas över resultaträkningen.

Förändring i Årsredovisningslagen

Utökad möjlighet att värdera finansiella instrument till verkligt värde. Lagen trädde ikraft 1 mars 2009. Ändringen i Årsredovisningslagen innebär att företag som idag omfattas av koncernredovisning enligt IFRS får, förutsatt att det är tillåtet enligt IFRS, värdera fler finansiella instrument till verkligt värde jämfört med tidigare i den juridiska personen. Ändringen medför bl. a. att andelar i dotterföretag och intresseföretag får värderas till verkligt värde. Amhult 2 AB redovisar idag sina aktier i dotterbolag till anskaffningsvärde.

Övriga förändringar har inte inneburit några väsentliga förändringar.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Omsättning uppdelad på rörelsegren				
Lokaluthyrning	2 606	2 958	0	0
Fastighetsunderhåll	606	542	654	605
Administration	1 218	1 201	1 366	1 364
Värdepapper	24 011	0	23 553	0
	28 441	4 701	25 573	1 969

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
	0	-10	0	-10
	0	-10	0	-10

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

Not 3 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	212	136	194	126
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	212	136	194	126

Not 4 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit,	6	6	6	6
varav kvinnor	4	4	4	4
Bolaget har under 2010 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	332	327	332	327
Övriga ledamöter	85	105	85	105
VD	467	422	467	422
Pensionskostnader	51	22	51	22
	935	876	935	876
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	1 219	1 531	1 219	1 531
Pensionskostnader	102	127	102	127
	1 321	1 658	1 321	1 658
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	26	22	26	22
VD	146	133	146	133
Övriga anställda	383	508	383	508
	555	663	555	663
Summa styrelse och övriga	2 811	3 197	2 811	3 197

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 417 TSEK (432 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått.

Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 467 TSEK (422 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 räkenskapsperioden.

Not 5 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Driftskostnader	1 802	1 877	1 802	1 877
Administrationskostnader	1 134	1 391	1 134	1 391
	2 936	3 268	2 936	3 268

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

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Driftskostnader	4	0	4	0
	4	0	4	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntor	241	1 101	241	1 100
Koncernräntor	0	0	517	517
	241	1 101	758	1 617

Not 8 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Redovisad vinst finansiella instrument	0	1 923	0	1 923
Värdeförändring finansiella instrument	0	80	0	0
Summa	0	2 003	0	1 923

Placering av delar av överlikviditet har under 2009 och 2010 skett i noterade värdepapper. Under 2009 är dessa redovisade som finansiella intäkter, 2010 är dessa redovisade i nettoomsättningen. Finansiella instrumenten 2009 har värderats till marknadsvärdet per 091231 i enlighet med IAS 39. Finansiella instrument är rubricerade som kortfristiga placeringar i balansräkningen 2009, under 2010 är dessa redovisade som omsättningstillgångar i balansräkningen.

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt	562	801	266	382
	562	801	266	382

Skillnaden mellan bolagets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	2 617	3 217	999	1 428
Skatt enligt gällande skattesats 26,3% (26,3%)	688	846	263	376
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	4	7	3	6
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-130	-52	0	0
Redovisad skatt	562	801	266	382

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	175 000	83 658	0	0
Inköp	82	1 034	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 082	84 692	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-82	90 308	0	0
Utgående redovisat värde	175 000	175 000	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	18 909	19 178	0	0
avseende byggnader:	8 565	8 831	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Inköp	250	0	250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250	0	250	0
Årets avskrivningar	-4	0	-4	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	0	-4	0
Utgående redovisat värde	246	0	246	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 12 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget			2010-12-31	2009-12-31
Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapitalandel %		
Terrester AB	Göteborg	1 000	0	0
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			4 226	3 397
Företagets redovisade resultat			828	1 173
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärde	0	11 948	0	11 948
Värdeförändring	0	80	0	0
Marknadsvärde	0	12 029	0	11 948

Not 14 Eget kapital

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

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 4 647 400.

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Uppskjuten skatt marknadsvärde förvaltningsfastigheter	23 791	23 812	0	0
Uppskjuten skatt marknadsvärde lager av värdepapper	120	21	0	0
	23 911	23 833	0	0

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

Finansiella instrument skall värderas till marknadsvärdet i IFRS och eventuell resultateffekt redovisas i resultaträkningen. Latent skatteskuld skall bokas upp i koncernens balansräkning..

Not 16 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

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

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

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en skuld gentemot moderbolaget om 245 (fordran 215) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 8 695 (8 695) TSEK.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster och fastighetsunderhåll till övriga koncernföretag. Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 197 (226) TSEK varav 148 (163) TSEK avser administrativa tjänster. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 932 (758) TSEK varav administrativa tjänster uppgick till 618 (533) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalyra från övriga koncernföretag. Kostnader från dotterföretag uppgick till 0 (90) TSEK. Kostnader från moderbolaget Tipp Fastighets AB uppgick till 130 (0) TSEK. Moderbolaget Tipp Fastighets AB har under året haft kostnader för lokalyra om 0 (0) TSEK från dotterbolaget Terrester AB.

Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 751 (814) TSEK varav 446 (498) TSEK avser administrativa tjänster. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 72 (31) TSEK.

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

Not 17 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING

	Lokaluthyrning		Fastighetsunderhåll		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Extern försäljning	2 606	2 958	606	542	1 218	1 201	24 011	0	28 441	4 701
Total omsättning	2 606	2 958	606	542	1 218	1 201	24 011	0	28 441	4 701
Driftskostnader	-550	-526	-642	-599	-1 205	-1 355	-21 504	0	-23 901	-2 480
Administrationskostnader	-247	-195	0	0	0	0	0	0	-247	-195
Försäljningskostnader	-1	-9	0	0	0	0	0	0	-1	-9
Resultat	1 808	2 228	-36	-57	13	-154	2 507	0	4 292	2 017
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									0	-10
Försäljningskostnader									-101	-188
Centraladministration									-1 812	-1 705
Finansnetto									238	3 103
Värdeförändring									-82	90 308
Aktuell skatt									-562	-801
Uppskjuten skatt									-78	23 833
Periodens resultat									1 895	68 891

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING

	Lokaluthyrning		Fastighetsunderhåll		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Fastigheter	11 853	11 887	0	0	0	0	0	0	11 853	11 887
Kundfordringar	356	332	42	34	204	186	0	0	602	552
Omsättningstillgångar	43	39	0	0	0	0	12 381	0	12 424	39
Ofördelade poster										
Mark									72 689	72 689
Övriga tillgångar									246	0
Övriga omsättningstillgångar									515	587
Kassa och bank									28 170	39 730
Värdering fastigheter									90 458	90 308
Summa tillgångar									216 957	215 792
Leverantörsskulder	38	63	14	6	24	87	0	0	76	156
Ej räntebärande kortfr. skulder	570	791	0	0	0	0	0	0	570	791
Ofördelade poster										
Uppskjuten skatt									23 911	23 833
Eget kapital									191 247	189 352
Ej räntebärande kortfr. skulder									1 153	1 660
Summa eget kapital och Ö skulder									216 957	215 792

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar	4	0	4	0
Orealiserade kursvinster-/förluster	-378	80	0	0
	-374	80	4	0

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Kassa och bank	28 170	27 701	27 381	26 903
Kortfristiga placeringar	0	12 029	0	11 948
	28 170	39 730	27 381	38 851

Not 20 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Stadsbyggnadskontoret har meddelat att detaljplaneutställning av Amhult Centrum, etapp II preliminärt kommer att äga rum under mars/april 2011. Under förutsättning att inga överklaganden sker är laga kraftvunnen plan för området hösten 2011.

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

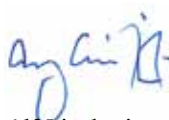
Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt 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.

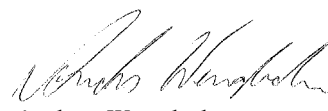
Torslanda den 17 februari 2011



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist



Anders Wengholm



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 februari 2011.



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Amhult 2 AB (publ) för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 7, 12-41.

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

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

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

Göteborg den 17 februari 2011



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Välkommen till årsstämma Amhult 2 AB

Amhult 2:s ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2010 (2010-01-01 – 2010-12-31) kommer att äga rum onsdagen den 13 april 2011 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhults Torg 7, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeterian).

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i aktiebok utställd av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) per den 6 april, dels senast klockan 12.00 den 6 april anmäla sin avsikt att delta i årsstämma.

Anmälan kan göras på följande sätt:

Telefon: 031-92 38 35

Fax: 031-92 21 88

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

e-post: kristina@amhult2.se

Vid anmälan var god uppgi namn, person/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Sker deltagandet med stöd av fullmakt bör denna sändas in i samband med anmälan om deltagande i stämman.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att äga rätt att delta i stämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Tillfällig ägarregistrering bör göras i god tid före den 6 april 2011.

Vägbeskrivning från Göteborg:

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

Med kommunala färdmedel buss 24 med avgång ca klockan 13.12 från Nils Ericssons terminalen till hållplats Amhult. Ankomst ca klockan 13.40.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att ingen utdelning skall ske för bokslutsåret 2010.

Tidplan för ekonomisk information

2011-05-06 | 1:a kvartalsrapport (31 mars 11)
2011-08-26 | 2:a kvartalsrapport (30 juni 11)
2011-11-03 | 3:e kvartalsrapport (30 sept 11)
2012-02-23 | Bokslutskommuniké (31 dec 11)
2012-03-26 | Årsredovisning 2011

Dotterbolag **Terrester AB**

Org.nr. 556667-0567

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

För ytterligare information hänvisas till:

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

Amhult 2

Amhult 2 AB (publ)

Org.nr. 556667-0492

Post- samt besöksadress:

Flygledarevägen 3 A, 423 37 TORSLANDA

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

www.amhult2.se