



ÅRSREDOVISNING 2011

Amhult 2

Innehållsförteckning

Välkommen till årsstämma	3
Året 2011	4
VD har ordet	5
Verksamhetsbeskrivning	6
Fastighetsbestånd	8
Detaljplaneområdet	10
Möjligheter och risker	14
Aktien	22
Styrelsen	24
Bolagsstyrning	26
Ekonomisk översikt	29
Ekonomisk redovisning	30
FINANSIELLA RAPPORTER	
- koncernens rapport över totalresultat	30
- koncernens rapport över finansiell ställning	31
- ställda säkerheter koncernen	31
- koncernens rapport över kassaflöden	32
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	32
- moderbolagets resultaträkning	33
- moderbolagets balansräkning	34
- ställda säkerheter moderbolaget	34
- moderbolagets kassaflödesanalys	35
- förändring eget kapital, moderbolaget	35
- tilläggsupplysningar, koncernen	36
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	36
- underskrifter	45
Revisionsberättelse	46

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8, 14-45.

Omslagsbild:
Illustrationsritning till detaljplan Amhult Centrum etapp II.

Välkommen till årsstämma

Amhult 2:s ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2011 (2011-01-01 – 2011-12-31) kommer att äga rum torsdagen den 12 april 2012 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhults Torg 7, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeteria).

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i aktiebok utställd av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) per den 3 april, dels senast klockan 12.00 den 3 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: cecilia@amhult2.se

Vid anmälan var god uppge namn, person/organisationsnummer, adress, telefon, 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 3 april 2012.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att ingen utdelning skall ske för bokslutsåret 2011.

Tidplan för ekonomisk information

2012-05-08 1:a kvartalsrapport (31 mars 2012)
2012-08-28 2:a kvartalsrapport (30 juni 2012)
2012-11-06 3:e kvartalsrapport (30 sept 2012)
2013-02-21 Bokslutskommuniké (31 dec 2012)

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 klockan 13.11 från Nils Ericssons terminalen med hållplats Amhult. Ankomst ca 13.40.



Amhult 2

Året 2011

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret 2011 till 39 154 TSEK (28 441).
- Resultat efter finansiella poster försämrades till -2 668 TSEK (2 617).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 748 TSEK (-82).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 528 TSEK (1 895).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till 0,33 SEK (0,41) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 467 400 (4 647 400) st.
- Substansvärde per aktie uppgår till 41,48 SEK (41,15).
- Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
- Fastighetsvärdet uppgick till 180 000 TSEK (175 000).
- Detaljplanen för Amhult Centrum etapp II var var utställt under perioden 13 april till 17 maj 2011. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden, Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplan och den 2 januari 2012 vann planen ”laga kraft”.

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 fem medarbetare. Det skall i Amhult 2 råda ett ”litet företags” klimat.

Kunder

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

VD har ordet

Bästa aktieägare, kund och medarbetare.

Året 2011 var ett händelserikt år, i alla perspektiv. För Amhult 2:s del var det vad vi väljer att kalla ett ”mellanår”. Vårt arbete med detaljplaneunderlaget var färdigställt och detaljplanen ställdes glädjande (äntligen!) ut under våren 2011. Mycket tid lades på förhandlingar med Fastighetskontoret gällande det exploateringsavtal som reglerar kostnader för de kommunaltekniska anläggningarna, till exempel busstorg och infrastruktur i området. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden, Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplan Amhult Centrum och den 2 januari 2012 vann planen ”laga kraft”.

Ur ett makroperspektivet har 2011 bjudit på mer av en berg- och dalbana. Under sommaren har minskade tillväxtprognoser för västekonomierna samt en ökad skuldoro bidragit till en oerhört volatil finansiell marknad, där framförallt aktiemarknaden har upplevt stora nedgångar. Under sommarens månader beslöt vi i Amhult 2 att i beaktande av aktiemarknadens fortsatta utveckling och med en snäv tidshorisont avseende kommande arbete med detaljplanen och därmed förenade kostnader, att dra ner nettoexponeringen mot aktiemarknaden i Amhult 2:s aktieportfölj. Amhult 2 har även som en naturlig del i sin fortsatta expansion i etapp II påbörjat ett avslutande av hyreskontrakt avseende mark- och lokalhyror. Detta för att friställa marken inför kommande projektering. Det är naturligt att detta har påverkat resultatet kortsiktigt, samtidigt som vi är mycket nöjda med att vi har uppfyllt våra projektmål, tecknat exploateringsavtal och genomfört utställning av detaljplanen.

Amhult 2 fokuserar nu 2012 på att starta projektering och byggnation i Amhult Centrum, etapp II och här delta i arbetet att bygga en modern blandstad som så fint presenteras i planhandlingarna. I ämnet har Harvardprofessorn Edvard Glaser utgivit en bok ”The triumph of the city” där det studeras vilka faktorer som bidrar till att göra städer framgångsrika. Det som förs fram är att framgångsrika städer kännetecknas bland annat av att vara koncentrerade, attrahera många små kvalificerade företag och erbjuda en effektiv kollektivtrafik.

Göteborg har ambition att växa. I Göteborgsregionens måldokument ”Uthållig tillväxt” framgår det att regionen - med Göteborg som kärna, har som mål att utvecklas till en attraktiv, hållbar och växande region. Utgångspunkten är att arbetsmarknaden skall växa från nuvarande cirka 1 miljon till 1,5 miljoner människor. Regionens kärna skall stärkas genom en kraftfull utbyggnad och ökad tillgänglighet. En del i detta måldokument är K2020 där politikerna har lagt fast målet att minst 40% av resorna år 2025 skall ske med kollektivtrafik, vilket innebär mer än en fördubbling av detta resande. Framgångsfaktorerna är enkelhet, snabbhet, pålitlighet och trygghet. Även intresset för Göteborg som bildningsort med universitetet i spetsen är stort. Stora och viktiga ord och när Göteborg växer vill vi naturligtvis vara en del av denna vision.

Erfarenhetsbanken i Amhult 2 har arbetat med fastighetsutveckling sedan 1970. Oaktat låg- eller högkonjunktur - det vi erbjuder marknaden är attraktivt. Att erbjuda en intressant produkt på marknaden är en styrka för oss som gör att vi vågar fortsätta att satsa. Vår närhet till kunderna gör oss också lyhörda för skiftningar på marknaden och en av våra styrkor är att ha det lilla företagets förmåga att snabbt byta kurs och satsa där möjligheterna finns. Vår egen arbetsinsats kommer att bli av största vikt vilket också minskar risken och gör oss mindre konjunkturberoende. Jag är fullständigt övertygad om att det hos varje människa finns en oerhörd lust att göra bra ifrån sig. När vi får utlopp för den egna förmågan kan vi förflytta berg.

Verkligheten kommer att visa vilka bolag som bäst klarar av att hantera förutsättningarna för 2012. Alla tillgångar behöver inte få en svag utveckling bara för att den globala ekonomin är svag. Min bedömning är att Amhult 2 står väl rustat inför denna utveckling och vi och våra medarbetare kommer att med högt personligt engagemang fortsatt arbeta vidare på 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 genomföra byggnationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder.

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

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

Moderbolag

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

Dotterbolag

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

Koncernen

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

Upphandling av externa tjänster

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

Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna. Närhet till kunden ger bolaget kunskap om kundens verksamhet och behov. Bolaget får även en god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden samt dess förändringar och affärsmöjligheter. 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 borga 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 energitnyttningsgrad i syfte att minimera energiförbrukningen. Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

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

Samhällsengagemang

Amhult 2 är ett lokalt förankrat bolag som känner ett starkt engagemang för den stadsdel vi arbetar i och med. Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja ungdomsidrotten.

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

Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda HK. Torslanda HK är en handbollsförening med sina rötter i Torslanda. Föreningen har ca 700 medlemmar och redovisar spelande lag i samtliga åldersklasser för både pojkar och flickor, 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 2011 uthyrd på korta avtal med tanke på kommande nybyggnation av området.

Amhult 2 har inga räntebärande skulder.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2011 till 180 000 TSEK av VärderingsInstitutet i Västra Sverige AB.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 868 TSEK (2 606).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 565 TSEK (550).

Koncernens fastighetsunderhåll avser arbeten på det egna beståndet.

Under perioden uppgick driftskostnaderna till 565 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. Projektering kommer ej att ske förrän finansiering och räntenivå är säkerställd.

Belåningsgrad

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

Finanspolicy

Ambitionen är att den framtida belåningsgraden 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 410 TSEK (238), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter.



Detaljplaneområdet

Läget

Amhult är en del av Torslanda, 1,5 mil utanför Göteborg. Göteborgs-regionen 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 km² står Hisingen för cirka hälften av Göteborgs yta och har ca en fjärdedel av stadens invånare.

Hisingen

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 Hisingsleden 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.

Faktorer i attraktiva stadsdelar

I slutet av mars 2010 beslutade regeringen att satsa på det Västsvenska infrastrukturpaketet med en kostnad bedömd till 34 mdkr, 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.

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 har stadsdelens invånarantal ökat till ca 25 000 invånare. På öarna; bland annat Hönö, Öckerö 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.

Fysisk och social hållbarhet

Den fysiska hållbarheten handlar om att stadsdelen har en fysisk

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

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

Ekologisk hållbarhet

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.

Ekonomisk hållbarhet

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. Stadsdelen kommer att ha kvaliteter som attraherar alla åldrar i form av mänsklig skala, orienterbarhet, överblickbarhet, spänning, bekvämlighet, tillgänglighet och valmöjligheter. Centrumet 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.

Detaljplanens antagande

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

Kunden

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



Detaljplan för AMHULT CENTRUM ETAPP 2



- B Bostäder
- C Centrum
- CD Centrum. Vård
- CD₁ Centrum. Vård utan bostäder
- E₁ Transformatorstation
- BH₁K₁ Bostäder. Handel och kontor medges i bottenvåning
- BK₁ Bostäder. Kontor medges i bottenvåning
- BH₁K Bostäder. Kontor. Handel medges i bottenvåning
- JK Verksamheter ej störande kontor
- KH Kontor. Handel
- KH₁P Kontor. Handel medges i bottenvåning. Parkering
- P Parkering
- (KH₁) Beteckning inom parentes anger användning under huvudanvändning
- [KH₁] Beteckning inom klammer anger användning över huvudanvändning

Möjligheter och risker

Allmänt

Vid nyåret 2010-2011 pekade de ekonomiska kurvorna uppåt och optimismen var påtaglig. Arbetsmarknaden var god, räntorna fortsatt låga och Sveriges hade välskötta finanser. Den ekonomiska och politiska situationen i vår omvärld har därefter under årets två sista kvartal gått in i en mer turbulent period. I juli 2011:s slutdagar hade skuldkrisen för ett flertal EU länder med Grekland i spetsen djupnat och tilltog dag för dag. I början av augusti gick så botten ur aktiemarknaden, som föll med hela 16% på en dryg vecka. Osäkerheten kring de statsfinansiella problemen i framförallt euroområdet är bekymrande och i flera euroländer väntas större finanspolitiska åtstramningar. Tillväxten i euroområdet väntas därför bli låg framöver.

BNP-tillväxt

Den svaga utvecklingen i euroområdet dämpar även svensk ekonomi som, efter den starka utvecklingen hittills i år, nu bromsar in. KI (Konjunkturinstitutet) prognostiserar att Sverige 2012 kommer att präglas av lågkonjunktur där BNP för 2011 ökat med 4,6% (5.6% 2010) och beräknas för 2012 öka med 1,3% (SCB).

Arbetsmarknaden

Även orderingången till svenska exportföretag har minskat och exporten blir svagare under 2012. Förväntningarna om en svagare efterfrågan och en lägre tillväxt kommer sannolikt att innebära att företagen drar ned på sina anställningsplaner varför sysselsättningen bedöms öka i en svagare takt. I november 2011 var 4 629 000 personer i åldern 15-74 år sysselsatta vilket är 62 000 fler jämfört med november 2010. Antalet arbetslösa var 334 000 personer vilket motsvarar en arbetslöshet på 6,7% (SCB).

Inflation

De försämrade utsikterna gör att hushåll och företag väntar med att konsumera och investera. Att hushållen oroar sig för lågkonjunkturrens konsekvenser och bostadsmarknadens osäkerhet är något som för med sig fortsatt högt sparande. HUI:s prognos för detaljhandels tillväxt år 2012 sänks från 2,5 procent till 1 procent tillväxt.

Den svaga efterfrågan i Sverige tillsammans med de svaga omvärldsutsikterna bidrar till att inflationstrycket blir lågt även framöver. Inflationstakten, det vill säga förändringen i konsumentprisindex (konsumentprisindex KPI december 2011 var 314,78, index 1980=100) under de senaste tolv månaderna, var 2,3 procent i december (SCB), vilket är en nedgång från november då den var 2,8 procent.

Ränteläget

Riksbankens direktion beslutade i december 2011 att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Reporäntan väntas ligga kvar på en låg nivå under nästa år runt 2 procent och resursutnyttjandet i ekonomin kring en normal nivå.

Utsikter

Det mest sannolika utvecklingen bedöms vara att statsskuldkrisen i euroområdet löses under ordnade former och den akuta skuldkrisen antas gå in i ett lugnare skede kring sommaren 2012.

När oron för statsskuldproblemen i euroområdet avtar, bedöms att förtroendet hos svenska hushåll och företag gradvis ökar och svensk ekonomi förväntas då åter växa i en mer normal takt. (Riksbanken).

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är en spegling av den övriga ekonomin och påverkas av faktorer som sysselsättning, demografisk utveckling och konsumtion, realräntan, tillgång till krediter och riskbenägenhet.

För att få en helhetsbild av den framtida utvecklingen på fastighetsmarknaden är det därför viktigt att ha en fullständig bild av den makroekonomiska utvecklingen.

Utveckling 2011

Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden har utvecklats i linje med den övergripande konjunkturen och efter en sättnings i samband med det djupa BNP-fallet 2009 har utvecklingen generellt varit mycket god där vakanserna har pressats ned samtidigt som hyror och priser har stigit. Hyresnivåerna har inte sjunkit i förväntad omfattning efter krisen 2008 och 2009.

En del av den förklaringen är sannolikt den tröghet som finns inneboende i lokalhyreskontraktens struktur och även att konjunkturen återhämtade sig snabbare än förväntat.

Överlag är lönsamheten bättre i storstäderna än i övriga landet. Det mesta tyder även på att handeln med fastigheter under 2011 kommer att uppgå till cirka 100 miljarder kronor, vilket är i paritet med volymen under 2010. (Fastighetsägarna, Sverigebarometer). Transaktionsvolymernas omfattning indikerar att trots att bankerna skärpt villkoren och ökat marginaler, så verkar de skärpta kraven inte i nämnvärd utsträckning ha påverkat tillgången på krediter.

Regional tillväxt

En styrka i den lokala fastighetsmarknaden och en avgörande faktor för den regionala tillväxten är en effektiv infrastruktur som möjliggör en fungerande vardag och minimerar spilltid för resor. En effektiv infrastruktur gynnar ortens lokala näringslivet och är en viktig pusselbit i att kunna erbjuda attraktiva livsmiljöer för den växande befolkningen. Det bidrar till en befolkningstillväxt, som ger ökad köpkraft och underlag för ett växande och välmående näringsliv. I förlängningen en styrka i den lokala fastighetsmarknaden för såväl bostäder som lokaler.

En åtgärd som pågår är det Västsvenska paketet som är en rad infrastruktursatsningar på kollektivtrafik, järnvägar och vägar för totalt 34 miljarder kronor i Göteborgsregionen. I det Västsvenska paketet ingår utbyggnaden av väg 155 till Torslanda där fokus ligger på ökad framkomlighet för individer och gods och för ett hållbart och miljövänligt resande. Vägen är starkt trafikerad, i genomsnitt passerar 30 000 fordon per dygn. Målet är att öka andelen kollektivtrafikresor, och längs hela väg 155 ska det i framtiden finnas busskörfält som ökar tillförlitlighet och framkomlighet för bussarna.

Längs väg 155 pågår idag ett flertal olika delprojekt, vilka befinner sig i olika skeden av byggprocessen och kommer att pågå under de närmaste åren.

Den kommersiella fastighetsmarknaden Göteborg

Den positiva utvecklingen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg under 2010 har fortsatt under första halvåret 2011, både vad gäller omsättning, vakans- och hyresutveckling. Med god befolkningstillväxt och en positiv näringslivsutveckling har Göteborg goda möjligheter för kommersiella fastighetsaktörer. Ett av de större enskilda fastighetsprojektet i Göteborg är Hotel Post vid Drottningtorget och Centralstationen. Hotellet omfattar 500 rum och totalt 36.700 kvadratmeter.

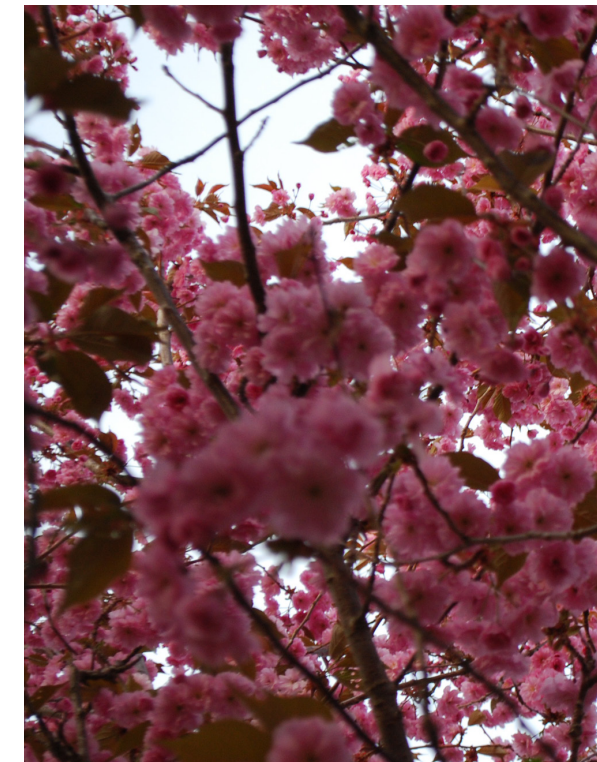
Efter de senaste årens goda utveckling på börsen med stigande aktiekurser och rekordresultat faller nu börsen. Placeringar i aktier präglas för närvarande av en hög risk med stora årliga variationer. Historiskt sett, har kraftiga nedgångar på börsen inneburit en period då direktinvesteringar i fastigheter bedöms som mindre riskfyllda placeringar än aktier. Framst har det gällt bostadsfastigheter och välbelägna kommersiella objekt med kvalitets hyresgäster och säkra kassaflöden.

Bostadsfastigheter

Allmänt

Avseende bostadsfastigheter är den största ägaren kommunens bostadskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige, Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög och det råder akut bostadsbrist, speciellt för stadens studenter (NAI Svefa). 126 361 personer var registrerade som sökande till en hyresrätt i Göteborg den sista december 2011 vid Boplats Göteborg, vilket är en ökning med nästan 20 000 jämfört med 2010 och av alla sökande är det 40 % som för tillfället saknar eget kontrakt.



Bostadsbyggandet i form av ny- och ombyggnation har de senaste fem åren gett ett tillskott på i genomsnitt 1 900 bostäder per år, varav 39 % avser bostadsrätter. Byggandet har främst varit koncentrerat till stadsdelarna Lundby, Centrum och Västra Hisingen och cirka hälften av byggnationen de närmsta fem åren förväntas ske i Lundby och Centrum. Kommunens prognoser pekar på en byggnadstakt om 2 400 bostäder per år de kommande fem åren för att sedan öka till 3 000 per år under 2016-2020 (NAI Svefa).

I Torslanda äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden Torslanda är främst HSB, JM och Riksbyggen, där de två senaste bolagen har byggt 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, ränteläge och möjligheterna till bolån (Mäklarsamfundet).

Bostadsrätter

Konstateras kan dock att en avmattning och prisnedgång skett på bostadsmarknaden både på en, tre och tolv månader (Svensk Mäklarstatistik). Den ekonomiska oron tillsammans med ett stort utbud på den svenska bostadsmarknaden har lett fram till detta. Faktorer som talar för en återhämtning är räntesänkningar och att utbudet verkat minska. Vidare spelar det naturligtvis roll om bostadspriserna går upp eller ner för den enskilda köparen och hur ränteläget bedöms. 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.

Snittpriset för en bostadsrätt i centrala Göteborg var under perioden november 2011 ca 34.817:-/m², och för StorGöteborg 23.375:-/m² (Svensk Mäklarstatistik). Under en 12 månaders period bedöms priserna ha sjunkit med 2% (Göteborg samt StorGöteborg). Genomsnittspriset för en bostadsrätt i StorGöteborg var närmare 1,7 miljoner kronor.

Hyresrätter

Situationen avseende hyresbostäder är oförändrat mycket stark. Det gäller i synnerhet i storstäderna där vakanserna är obefintliga. Det beror främst på hyressättningssystemets hämmande effekt på nyproduktionen av hyresrätter, vilket lett till en utbredd brist på hyresrätter i landets tätorter. Hyrorna har varit stabila. (Fastighetsägarna Sverigebarometer).

Gällande nybyggnation av hyresrätten måste fastighetsbolagen själva medverka 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 generationen födda på 90-talet och yngre barnfamiljer, har idag inte råd med de bostäder som byggs, samtidigt som den stora gruppen 40-talistgenerationen väljer att stanna kvar i sina bostäder eftersom det är betydligt billigare än att flytta till nyproduktion.

Hyresrätten är ett alternativ som i stor utsträckning saknas i Torslanda och som kommer att gynna den sociala rörligheten inom området och bidra till ytterligare kvaliteter i etapp II

Kostnadskontroll avgörande vid 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 byggande och att utveckla typhusbyggandet.

Det är också mycket viktigt att säkerställa att projektering och produktion sker enligt plan och att kapa samtliga mellanled.

Under byggnationsperioden kan undermålig planering leda till försening, ökade kostnader och otillräcklig kundanpassning. Höga markpriser och långdragna detaljplaneprocesser tenderar till att ytterligare spåda på kostnaderna.

Anmärkningsvärt är det glapp som finns mellan det som en kommun konstaterar skulle behöva byggas och vad som de facto byggs. 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 ytteffektiva 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 ytteffektiva välplanerade bostäder.

Individuell energimätning

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 ytteffektivt och med väl hållen standard, men utan onödig lyx. Likaså lyfts det produktionskrävande och kostsamma tillvalsmomentet bort.

Kommersiella hyresfastigheter

Balder, Diligentia, Eklandia (Castellum), Lundbergs, Vasakronan och Wallenstam är stora ägare på den kommersiella marknaden i Göteborg. Den positiva utvecklingen på den kommersiella marknaden i Göteborg under 2010 har fortsatt under första halvåret av 2011, både avseende omsättningsvolym, uthyrningsgrad och hyresutveckling. Det råder främst en god efterfrågan på moderna kontor i stadens AA- och A-lägen (NAI Svefa). Förutom kommunen är Akademiska hus, Chalmersfastigheter, Vasakronan och Västfastigheter stora ägare av specialfastigheter. Ett av kommunens mer aktiva förvaltningsbolag är Higabgruppen, vilka äger en betydande andel av stadens offentliga byggnader (NAI Svefa).

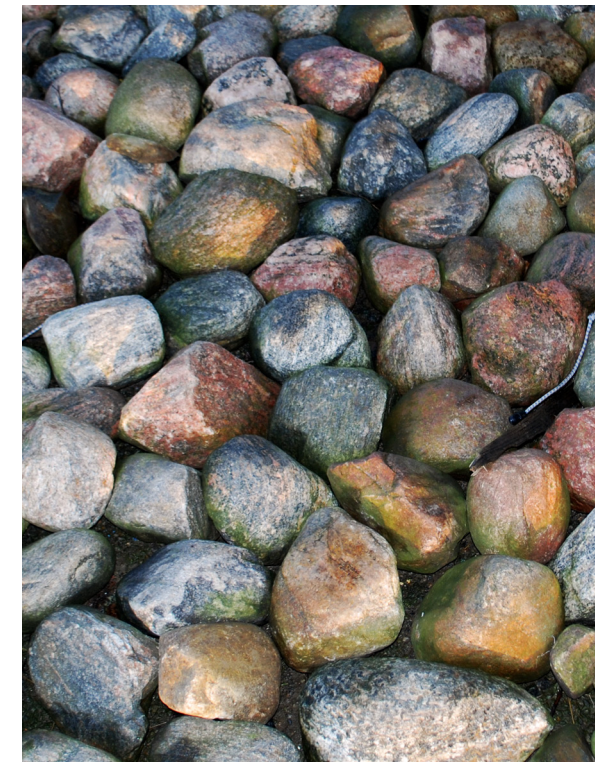
Gällande aktörer i Torslanda är många privata företagare vilka äger de fastigheter där bolagets verksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. "gamla ankomsthallen" inom detaljplanelområdet Amhult Centrum, etapp II. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver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

Utsikter för handeln 2012

Försäljningstillväxten i detaljhandelsbranschen är för helåret 2011 positivt, både mätt i försäljningsvärde och i antalet varor, men ökningstakten är lägre.

HUI:s har sänkt sin prognos för detaljhandelns tillväxt 2012 till 1% tillväxt. Detta kan naturligtvis påverka investeringsviljan hos de kommersiella aktörer som är intressenter av lokaler i Amhult Centrum etapp II. Man måste dock beakta att dagligvaruhandeln utvecklas relativt väl i lågkonjunktur.

I lågkonjunktur förändras hushållens fokus från exempelvis restaurangbesök till en mer återhållsam matkonsumtion, något livsmedelshandeln kan vinna på. Även sporthandelns och hälso-trenden är stark och tycks inte påverkas i nämnvärd omfattning av en försvagad konjunktur.



Handelsområdet Amhult Centrum

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 att handelsplatsen fungerar väl, har god parkering och en stark hyresgästmix (Jones Lang Lasalle). Det är viktigt att kundflödet maximeras i tydliga gångstråk där kunderna lätt kan passera genom byggnaderna och där man minimerar B- och C-lägen. Handelsplatserna behöver också tydlig information och tydlig varumärkesplacering. Svenska handelsplatser är mogna och domineras av ett relativt litet antal kända kedjor. Detta särskilt i avseendet kläder, möbler och livsmedel. 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. 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.

Detaljplanens antagande

Göteborgs Stad ställde i april 2011 ut detaljplanen under fyra veckor och den 29 november 2012 fattade Byggnadsnämnden i Göteborg Stad beslut om antagande. Efter att detta protokoll justerats var överklagande tiden 3 veckor. Planen vann därefter laga kraft den 2 januari 2012.

Arbetsplaner

2012 kommer därmed att präglas av ett intensivt projekteringsarbete för att få till stånd den initiala produktionen och därtill kommande finansieringsbehov. Arbete pågår nu främst med att planera för byggnationer av exempelvis infrastruktur och mediastråk. Detta innebär att befintliga hallar och industribyggnader på bolagets fastigheter skall nedmonteras och bortforslas. Även arbete med lantmäteriförrättningar för att bilda de olika kvarteren pågår under årets första månader. I arbetet med planerad produktion ser vi det som en preliminärt möjlig strategi att inledningsvis bebygga kvarter P (handel) och K (bostäder). Tillsammans med vår byggnationskonsult arbetar vi på att få till stånd en effektiv och kompetent ramhandlingsgrupp.

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, förhandlings-

mässigt 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 viktigt.

Finansiering

Amhult 2:s strategi har sedan start varit att belåningsgraden i projektet skall vara ca 60%. Övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Styrelsens bedömning är dock att inga emissioner kommer att genomföras under 2012.

Ränteläget 2012 bedöms fortlöpande som stabilt där Riksbanken sänkte reporäntan i december 2011 med 0,25 procentenheter till 1,75 procent. Reporäntan väntas ligga kvar på en låg nivå under nästa år runt 2 procent. Räntenivåerna är givetvis en viktig faktor i projekteringsplaneringen och kommer löpande bevakas.

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. Inga emissioner är planerade under 2012.

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 518 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 endast har korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya kontrakten. Samtliga kontrakt understiger 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. derivat-instrument, likviditetsförvaltning, värdepappersförvaring i depå och ingående av swapavtal godkänns endast i banker enligt policyn och instrument med motpartsrating lägst A-.

Aktieoptioner får köpas samt ställas ut.

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

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

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

Fastighetskostnader

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

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka. Även fastighets-skatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

Koncernen 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 långivare 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 191 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

På grund av den ändrade definitionen av förvaltningsfastigheter i IAS 40 har Amhult 2 AB fr o m 2009 övergått till att redovisa koncernens fastigheter till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 180 Mkr genom en värdering utförd av Värderingsinstitutet i Sverige AB. Värderingen är utförd per 2011-12-30.

Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital med värdetiden.

Noteras bör 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. 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. 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 2011.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2011 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 585 stycken aktieägare.

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 272 369 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2011-01-01 – 2011-12-31 vilket motsvarar ca 10,39% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 2 622 400 st. I genomsnitt har ca 1 068 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 3 januari 2011, 19,60 kronor till 22,80 kronor den 30 december 2011. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 22,80 kronor, motsvarar ett börsvärde på 105.960.720 kronor. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 14 april 2011 29,50 kronor och lägsta avslut noterades den 17 februari 19,10 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2011-01-01 – 2011-12-31 har varit 22,33 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 0,33 SEK (0,41) 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 2011.

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 2011

Graf med slutkurser (blå kurva) och volymer (röda staplar).



Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt aktiekapital
2004	Bolagsbildning	25 000	500 000	25 000	0	500 000
2005	Nyemission	4 122 400	82 448 000	2 025 000	2 122 400	82 948 000
2008	Nyemission	500 000	10 000 000	2 025 000	2 622 400	92 948 000

De tio största aktieägarna per 31 december 2011

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 633 000	91,19%
Mjölback's Entreprenad Holding AB	516 800	2,26%
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	117 800	0,52%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	106 103	0,46%
Kap Farvel AB	83 900	0,37%
Lindström, David	63 000	0,28%
Hovås Företagscenter AB	50 000	0,22%
Pelaro Billeasing Pensionsstiftelse	50 000	0,22%
Heger, Max	47 643	0,21%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	43 664	0,19%

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 Johannessson

VD

Utbildning: Samhällsvetare.

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

Peter Ericsson

Revisor

Auktoriserad revisor, delägare i BDO Göteborg 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

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av tre av årsstämman valda ledamöter; 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 2011 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 2011 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 2011

Under räkenskapsåret hade styrelsen fem 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.

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 42 800 TSEK vardera. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 305 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 2012

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 2012

Punkt 9

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





Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 1 868 TSEK (2 606) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 64% (88%). Resultatet uppgick till 959 TSEK (1 808). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2011, vilket främst beror på lägre hyresintäkter.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 216 TSEK (1 218). Resultatet uppgick till -56 TSEK (13). Det genomsnittliga resultatet är något sämre för räkenskapsåret 2011, vilket främst beror på ökade kostnader.

Intäkter från fastighetsunderhåll uppgick till 0 TSEK (606). Resultatet uppgick till 0 TSEK (-36). Från och med året 2011 bedriver bolaget inte längre fastighetsunderhåll.

Intäkter värdepapper uppgick till 36 070 TSEK (24 011). Resultatet uppgick till -2 110 TSEK (2 507). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2011 vilket främst beror på en vikande aktiemarknad.

Rörelseresultatet uppgår totalt till -3 078 TSEK (2 379). Rörelse-resultatet är lägre för räkenskapsåret 2011. Detta beror främst på handeln med värdepapper.

Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 4 748 TSEK (-82) 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 2011 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 180 000 TSEK (175 000). Under året har det investerats för totalt 252 TSEK (82), hela beloppet, 252 TSEK (82), avser ny-, till- och ombyggnation.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2011	2010	2009	2007/2008	2006/2007
Nettoomsättning (TSEK)	39 154	28 441	4 701	7 782	5 206
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	-2 668	2 617	3 217	1 681	26 888
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	-6,8%	9,2%	68,4%	21,6%	516,5%
Balansomslutning (TSEK)	219 109	216 957	215 792	122 624	110 711
Soliditet (%)	88,0%	88,1%	87,7%	98,2%	98,8%
Avkastning på eget kapital (%)	-1,4%	1,4%	2,1%	1,5%	28,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	-1,2%	1,2%	0,7%	1,4%	27,5%
Kassalikviditet (%)	525,5%	1 630,4%	1 564,7%	1 801,8%	2 082,0%
Substansvärde per aktie (SEK)	41,48	41,15	40,75	27,74	26,37
Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2011	2010	2009	2007/2008	2006/2007
Nettoomsättning (TSEK)	37 875	25 573	1 969	3 523	2 286
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	-2 328	999	1 428	-254	26 900
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	-6,1%	3,9%	72,6%	-12,1%	1 091,0%
Balansomslutning (TSEK)	119 121	121 755	121 021	119 558	109 413
Soliditet (%)	99,4%	98,7%	98,6%	99,0%	99,3%
Avkastning på eget kapital (%)	-1,9%	0,8%	1,2%	-0,2%	28,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	-2,2%	0,8%	-0,4%	-0,2%	27,9%
Kassalikviditet (%)	1 907,3%	2 244,8%	2 944,6%	3 830,4%	4 684,3%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserad vinst	27 167 939
Årets förlust	-1 721 211
	25 446 728

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	25 446 728
	25 446 728

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

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	39 154	28 441
Driftskostnader		-40 229	-24 032
Bruttoresultat		-1 075	4 409
Försäljningskostnader		-136	-102
Administrationskostnader		-1 867	-1 928
		-2 003	-2 030
Rörelseresultat	2,3,4,5	-3 078	2 379
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	415	241
Övriga finansiella intäkter	7	0	0
Räntekostnader		-5	-3
		410	238
Resultat efter finansiella poster		-2 668	2 617
Värdeförändringar fastigheter		4 748	-82
Årets resultat		2 080	2 535
Skatt på årets resultat	8		-562
Uppskjuten skatt	14	-552	-78
Årets resultat		1 528	1 895
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		1 528	1 895

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är

4 647 400 st
0,33

4 647 400 st
0,41

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter			
Byggnader och mark	9	180 000	175 000
Inventarier, verktyg och installationer	10	196	246
		180 196	175 246
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	0	0
Uppskjuten skattefordran		607	0
Summa anläggningstillgångar		180 803	175 246
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	12		
Lager av omsättningsaktier		31 664	12 381
		31 664	12 381
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		518	602
Fordringar hos koncernföretag		176	0
Övriga fordringar		1 303	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126	249
		2 123	1 160
Kassa och bank		4 519	28 170
Summa omsättningstillgångar		38 306	41 711
SUMMA TILLGÅNGAR		219 109	216 957
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13		
Aktiekapital		92 948	92 948
Reserver		20	20
Balanserad vinst		98 279	96 384
Årets resultat		1 528	1 895
Summa eget kapital		192 775	191 247
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	25 070	23 911
Summa långfristiga skulder		25 070	23 911
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191	76
Skulder till koncernföretag		0	245
Aktuell skatteskuld		0	18
Övriga skulder		74	291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		999	1 169
Summa kortfristiga skulder		1 264	1 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 109	216 957
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 240	0
Lager av värdepapper		5 462	12 381
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		25 702	12 381

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 078	2 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	2 084	-374
Erhållen ränta m.m.		410	241
Erlagd ränta		-5	-3
Betald inkomstskatt		-1 095	-1 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 684	887
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-21 317	-12 003
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		84	-52
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		35	279
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder		115	-79
Minskning(-)/ökning(+ av kortfristiga skulder		-632	-261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 399	-11 229
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	-252	-81
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	10		-250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-252	-331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		0	0
Förändring av likvida medel		-23 651	-11 560
Likvida medel vid årets början		28 170	39 730
Likvida medel vid årets slut	18	4 519	28 170

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
Årets resultat	0	0	0	1 528	1 528
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	20	99 807	192 775

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	37 875	25 573
Driftskostnader		-39 664	-23 401
Bruttoresultat		-1 789	2 172
Försäljningskostnader		-128	-101
Administrationskostnader		-1 661	-1 830
		-1 789	-1 931
Rörelseresultat	2,3,4,5	-3 578	241
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	407	241
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		517	517
Övriga finansiella intäkter	7	331	0
Räntekostnader		-5	0
		1 250	758
Resultat efter finansiella poster		-2 328	999
Resultat före skatt		-2 328	999
Skatt på årets resultat	8		-266
Uppskjuten skatt	14	607	0
Årets resultat		-1 721	733
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-1 721	733

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	-0,37	0,158

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	196	246
		196	246
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefodran		607	0
Summa anläggningstillgångar		73 592	73 035
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier		31 664	11 923
		31 664	11 923
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		406	515
Fordringar hos koncernföretag		9 026	8 695
Övriga fordringar		421	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		344	206
		10 197	9 416
Kassa och bank		3 668	27 381
Summa omsättningstillgångar		45 529	48 720
SUMMA TILLGÅNGAR		119 121	121 755
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
13			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		92 948	92 948
		92 948	92 948
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		27 168	26 435
Årets resultat		-1 721	733
		25 447	27 168
Summa eget kapital		118 395	120 116
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79	40
Aktuell skatteskuld		0	379
Övriga skulder		74	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		573	1 060
Summa kortfristiga skulder		726	1 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 121	121 755
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		0	0
Lager av värdepapper		5 462	11 923
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		5 462	11 923

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 579	241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	1625	4
Erhållen ränta m.m.		788	758
Erlagd ränta		-5	0
Betald inkomstskatt		-799	-266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 970	737
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-21 317	-11 923
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		109	-12
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-332	-23
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		39	-94
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-573	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 044	-11 220
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	10		-250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		331	0
Förändring av likvida medel		-23 713	-11 470
Likvida medel vid årets början		27 381	38 851
Likvida medel vid årets slut	18	3 668	27 381

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
Årets resultat	0	0	-1 721	-1 721
Eget kapital 2011-12-31	92 948	0	25 447	118 395

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. Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. 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 verkliga värde har fastställts till 180 Mkr genom en värdering utförd av Värderingsinstitutet i Sverige AB. Värderingen är utförd per 2011-12-31.

Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten. 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 skattesatser vilka är 26,3% 2010 och 26,3% 2011.

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.

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. Redovisat resultatmått för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder

Koncernredovisning

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 ÄRL 1:4.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2. RFR2 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 och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU Förändringar befintliga standarder

Ett antal mindre förändringar och förtydliganden har gjorts av befintliga standarder som trädde ikraft 2011.

Bland annat har IASB förtydligat i IAS 1 att analysen av övrigt totalresultat kan lämnas i rapporten över förändring av eget kapital alternativt i not. Vidare uppmuntras i IFRS 7 att kvalitativa upplysningar lämnas ihop med kvantitativa i syfte att få en helhetsbild av den finansiella risk som föreligger kopplat till finansiella instrument.

Förändringarna har ej påverkat Amhult 2 koncernen i någon väsentlig omfattning.

Årsredovisningslag

Upplysningskravet för bl a fastighe-

ters taxeringsvärde, sjukfrånvaro och aktiverad ränta har försvunnit från och med 2011.

UFR 2 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Rådet för finansiell rapportering har dragit tillbaka UFR 2 som tidigare behandlade redovisning av dels koncernbidrag, dels aktieägartillskott. Förändringen trädde i kraft 1 januari 2011. Det medför ändrad redovisningsprincip för moderbolaget avseende lämnade och erhållna koncernbidrag.

Tidigare redovisades dessa poster netto efter avdrag för skatt direkt i eget kapital, medan erhållna koncernbidrag nu skall redovisas i resultaträkningen som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag i Amhult 2:s fall netto efter avdrag för skatt som investering i aktier i dotterbolag.

Detta medför ingen ändring avseende eget kapital i Amhult 2. Tidigare år har omräknats med hänsyn till detta.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Omsättning uppdelad på rörelsegren				
Lokaluthyrning	1 868	2 606	0	0
Fastighetsunderhåll	0	606	0	654
Administration	1 216	1 218	1 346	1 366
Värdepapper	36 070	24 011	36 529	23 553
	39 154	28 441	37 875	25 573

Not 2 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	129	212	124	194
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	129	212	124	194

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	5 4	6 4	5 4	6 4
Bolaget har under 2011 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	305	332	305	332
Övriga ledamöter	86	85	86	85
VD	433	467	433	467
Pensionskostnader	54	51	54	51
	878	935	878	935
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	870	1 219	870	1 219
Pensionskostnader	85	102	85	102
	955	1 321	955	1 321
Sociala kostnader				
Pensionskostnader	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	13	26	13	26
VD	141	146	141	146
Övriga anställda	227	383	227	383
	381	555	381	555
Summa styrelse och övriga	2 214	2 811	2 214	2 811

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 391 TSEK (417 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått.

Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 433 TSEK (467 TSEK). Personen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolagets sida än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön och ersättning utifrån normalt anställningsavtal, 1-3 månader.

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

Not 4 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Driftskostnader	1 246	1 802	1 246	1 802
Administrationskostnader	1 043	1 134	1 043	1 134
	2 289	2 936	2 289	2 936

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 5 Avskrivningar m.m. på materiella och anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Driftskostnader	50	4	50	4
	50	4	50	4

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntor	415	241	407	241
Koncernräntor	0	0	517	517
	415	241	924	758

Not 7 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Koncernbidrag	0	0	331	0
	0	0	331	0

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Redovisat resultat före skatt	2 080	2 535	-2 328	999
Skatt enligt gällande skattesats 26,3% (26,3%)	547	667	-612	263
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	5	4	5	3
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	0	-31	0	0
Redovisad skatt	552	640	-607	266
Varav uppskjuten skatt fastighet	-1 279	21	0	0
Varav uppskjuten skatt värdepapper	120	-99	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	607	0	607	0
Skatt på årets resultat	0	562	0	266

Not 9 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	175 000	175 000	0	0
Inköp	252	82	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 252	175 082	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 748	-82	0	0
Utgående redovisat värde	180 000	175 000	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	0	250	0
Inköp	0	250	0	250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250	250	250	250
Ingående avskrivningar	-4	0	-4	0
Årets avskrivningar	-50	-4	-50	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54	-4	-54	-4
Utgående redovisat värde	196	246	196	246

Not 11 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		2011-12-31	2010-12-31
Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapitalandel %	
Terrester AB	Göteborg	1 000	0
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789
Företagets egna kapital			4 228
Företagets redovisade resultat			247
Ingående anskaffningsvärde			72 789
Bokfört värde			72 789

Not 12 Varulager

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde	33 709	11 923	33 251	11 923
Verkligt värde	-2 046	458	-1 587	0
Marknadsvärde	31 664	12 381	31 664	11 923

Not 13 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 14 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Uppskjuten skatt värdering förvaltningsfastigheter	25 070	23 791	0	0
Uppskjuten skatt marknadsvärde finansiella instrument	0	120	0	0
	25 070	23 911	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 15 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

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

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fordran gentemot moderbolaget om 176 (skuld 245) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 9 060 (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 130 (197) TSEK varav 130 (148) TSEK avser administrativa tjänster. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 584 (932) TSEK varav administrativa tjänster uppgick till 584 (618) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalyra från moderbolaget Tipp Fastighets AB som uppgick till 120 (130) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 403 (751) TSEK varav 403 (446) TSEK avser administrativa tjänster. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 48 (72) TSEK.

Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 16 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Fastighetsunderhåll		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Extern försäljning	1 868	2 606	0	606	1 216	1 218	36 070	24 011	39 154	28 441
Total omsättning	1 868	2 606	0	606	1 216	1 218	36 070	24 011	39 154	28 441
Driftskostnader	-565	-550	0	-642	-1 272	-1 205	-38 180	-21 504	-40 017	-23 901
Administrationskostnader	-336	-247	0	0	0	0	0	0	-336	-247
Försäljningskostnader	-8	-1	0	0	0	0	0	0	-8	-1
Resultat	959	1 808	0	-36	-56	13	-2 110	2 507	-1 207	4 292
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									0	0
Försäljningskostnader									-128	-101
Centraladministration									-1 743	-1 812
Finansnetto									410	238
Värdeförändring									4 748	-82
Aktuell skatt										-562
Uppskjuten skatt									-552	-78
Periodens resultat									1 528	1 895

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Fastighetsunderhåll		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Fastigheter	11 989	11 853	0	0	0	0	0	0	11 989	11 853
Kundfordringar	287	356	0	42	231	204	0	0	518	602
Omsättningstillgångar	43	43	0	0	0	0	31 664	12 381	31 664	12 424
Ofördelade poster										
Mark									72 689	72 689
Övriga tillgångar									196	246
Övriga omsättningstillgångar									2 212	515
Kassa och bank									4 519	28 170
Värdering fastigheter									95 322	90 458
Summa tillgångar									219 109	216 957
Leverantörsskulder	146	38	0	14	45	24	0	0	191	76
Ej räntebärande kortfr. skulder	425	570	0	0	0	0	0	0	425	570
Ofördelade poster										
Uppskjuten skatt									25 070	23 911
Eget kapital									192 775	191 247
Ej räntebärande kortfr. skulder									648	1 153
Summa eget kapital och skulder									219 109	216 957

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivningar	50	4	50	4
Orealiserade kursvinster-/förluster	2 034	-378	1 575	0
	2 084	-374	1 625	4

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Kassa och bank	4 519	28 170	3 668	27 381
	4 519	28 170	3 668	27 381

Not 19 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden, Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplan Amhult Centrum och den 2 januari 2012 vann planen "laga kraft".

Årsredovisning & koncernredovisning för Amhult 2 AB (publ) org.nr. 556667-0492

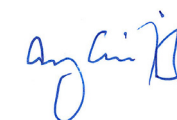
Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

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

Torslanda den 23 februari 2012



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist



Anders Wengholm



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 23 februari 2012.



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8, 14-45.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 23 februari 2012



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor



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

Dotterbolag **Terrester AB**, Org.nr. 556667-0567, Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda, Tel 031-92 38 35, Fax 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