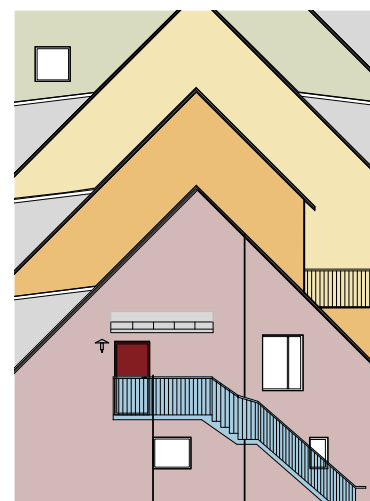
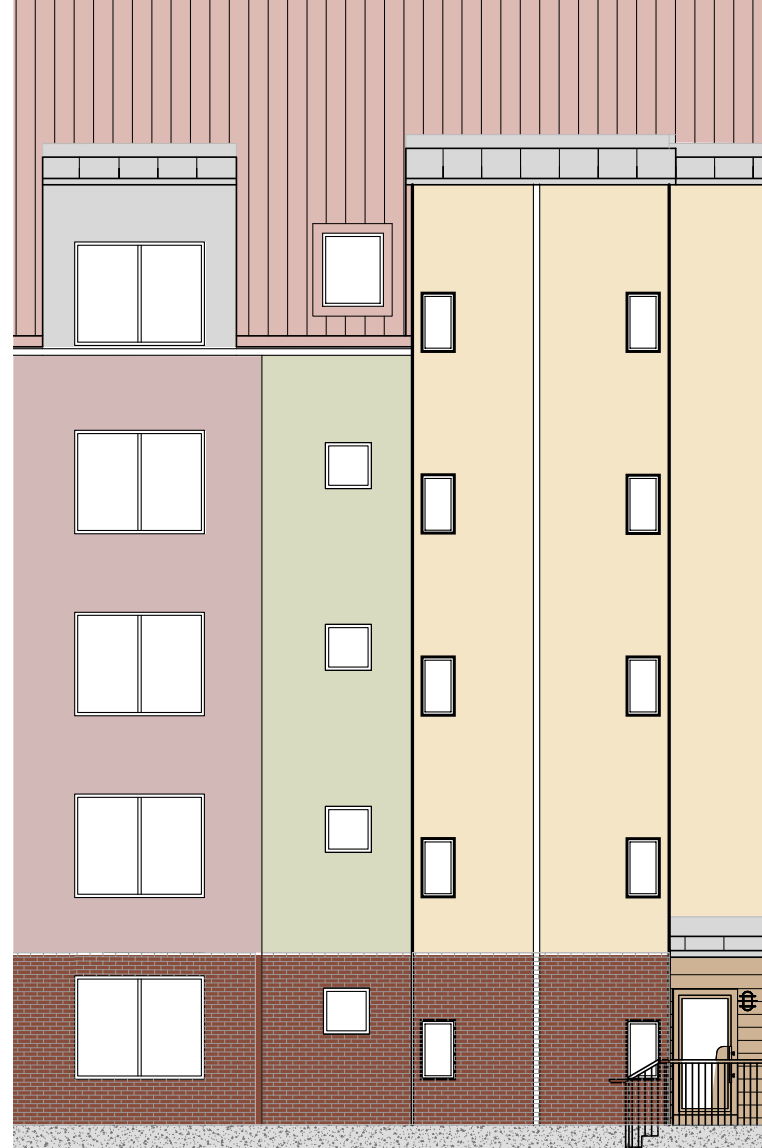
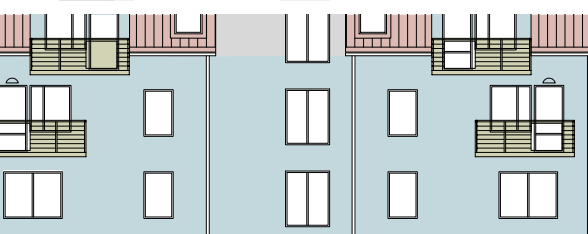




ÅRSREDOVISNING 2015

Amhult 2



INNEHÅLL

Välkommen till årsstämma	3
VD har ordet	4
Amhult 2	6
Ekonomisk översikt	7
Förvaltningsberättelse	8
Fastighetsbestånd	10
Detaljplaneområdet	12
Amhult Centrum Etapp II	14
Möjligheter och risker	18
Styrelsen	30
Styrelsens ordförande har ordet	31
Bolagsstyrning	32
Aktien och ägarna	36

FINANSIELLA RAPPORTER

- koncernens rapport över totalresultat	38
- koncernens rapport över finansiell ställning	39
- ställda säkerheter koncernen	39
- koncernens rapport över kassaflöden	40
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	40
- moderbolagets resultaträkning	41
- moderbolagets balansräkning	42
- ställda säkerheter moderbolaget	42
- moderbolagets kassaflödesanalys	43
- förändring eget kapital, moderbolaget	43
- tilläggsupplysningar, koncernen	44
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	44
- underskrifter	53

Revisionsberättelse	54
---------------------	----

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 7-53.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA

Anmälan m.m.

Aktieägare skall för att få delta i årsstämman: dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdag 3 april 2016, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast torsdag 7 april kl.12.00 enligt något av följande alternativ: POST: Amhult 2 AB, Flygledarevägen 3A, 423 37 Torslanda/ E-MAIL: catharina@amhult2.se/TEL: 031-92 38 35 eller FAX: 031-92 21 88.

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

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 7 april 2016 genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman.

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Fullmakten bör i god tid före stämman insändas till Bolaget under ovanstående adress. Om fullmakten utfärdats av juridisk person skall bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen bifogas.

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 6 158 600 aktier och det totala antalet röster i bolaget uppgår till 24 383 600 röster.

Förslag till dagordning

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

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2015 (2015.01.01-2015.12.31).

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget" kallas härmed till årsstämma onsdag den 13 april 2016 kl.14.00 på Kulturhuset Vingen, konferenslokal Tärnan, Amhults Torg 7, 423 37 Torslanda.

Beslutsförslag

Punkt 9

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

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, liksom styrelsens fullständiga förslag till beslut, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 23 mars 2016. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Tidplan för ekonomisk information

2016-05-03 1:a kvartalsrapport (31 mar 16)
2016-08-25 2:a kvartalsrapport (30 jun 16)
2016-11-03 3:e kvartalsrapport (30 sept 16)
2017-02-23 Bokslutskommuniké (2016)

Torslanda den 3 mars 2016
AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)

Styrelsen

Vägbeskrivning från Göteborg

Göteborg centrum €6 mot Oslo genom Tingstadstunneln. Direkt efter Tingstadstunneln mot Torslanda. Efter Volvo följ väg 155 mot Torslanda C. I rondell nr 2, sväng vänster och 500 m rakt fram. Entré i gavel Kulturhuset Vingen. Med kommunala färdmedel BUSS 24 HUVIK/UULA VARHOLMEN med avgång klockan 13.09 från Nils Ericson Terminalen till hållplats Amhult torg. Ankomst ca 13.42.

VD HAR ORDET

2015 var ett år som skiljer sig från andra. Vår omvärld skakade på många sätt. Allt ifrån svag tillväxt, terrordåd och flyktingkatastrofer till rekordlåga räntor. Året har för vår del bjudit på en hel del intressant, en och annan höjdpunkt och så det myckna vardagliga grävandet. Detta grävande som i slutändan leder till ett gediget bolag.

Vår projektaktivitet är hög. 2015 har präglats av viktiga satsningar inför framtiden för att fortsatt utveckla och producera Amhult Centrum etapp II. 2015 levererade Amhult 2 en slutproduktion av kvarter Radarflyget, vårt ankare i handelsområdet. Här kommer Willlys att öppna sin butik under våren 2016 och Friskis & Svettis öppnade sin verksamhet i december 2015. Jag kan därmed konstatera att verksamheten går bra, men att årets resultat påverkas av vår tillväxttakt. Under 2016 kommer intäkterna från våra nya hus att öka bolagets intjäningsförmåga och påverka vårt kassaflöde. Detta tillsammans med bolagets moderata belåningsgrad samt tillgång till långfristiga krediter gör att vi har en investeringskapacitet som möter upp fortsatt produktion under 2016. Jag känner stark tilltro till vår affärsidé och vår strategi att bygga nytt med kvalitet till en tillfredsställande avkastning. Faktorer som möjliggör produktion över de skiftande konjunkturcyklerna. Det är en av livets hårda läxor att man aldrig har konstant medvind och att man alltid skall vara beredd att säkra upp för storm.

Jag vill liksom tidigare betona vårt goda geografiska läge strax utanför centrala Göteborg. Sverige är ett land där urbaniseringen går snabbt och det är i de växande regionerna i södra delen av landet som också den ekonomiska tillväxten finns. Framgångsrika och attraktiva samhällen som präglas av teknisk utveckling och möjligheter till god utbildning och är dessutom samhällen som bejalar mångfald och öppenhet. Efterfrågan på bostäder är naturligtvis störst i tillväxtområden som Stockholm, Göteborg och Malmö med kranskommuner och i dessa regioner ser vi en snabb ökning av landets befolkning.

Detta innebär att vi kommer att ha ett fortsatt fokus på byggnation av bostäder under 2016 i vårt arbete med att bygga en långsiktig hållbar och attraktiv stadsdel i Torslanda. Det är här vi deltar i byggandet av morgondagens bostäder och arbetsplatser. Om alla våra fina projekt kan du läsa mer om på de kommande sidorna där vi naturligtvis särskilt vill uppmärksamma öppningen av vårt första handelskvarter och byggnationen av våra kommande hyresrätter i kvarter Signalflyget 1.

Vi kan dock inte vila i befintliga markområden och här planerad produktion. Vi utmanar oss själva och söker aktivt projekt att vidareutveckla och investera i. Detta arbete måste Amhult 2 göra tillsammans med berörda kommuner för att här snabbare komma fram till byggstart för exempelvis nya bostadsprojekt. Förutom bostäderna får vi inte glömma att infrastruktur och service skall finnas med.

Om vi kan skapa detta i Torslanda ges också möjligheter till nya flyttkedjor där äldre kan byta upp till ett lättare och mer bekvämt boende i en stadsdel som de känner väl samtidigt som unga familjer ges möjlighet till att byta upp till större bostad utan att behöva byta dagis och skola. Att finna dessa möjligheter, arbeta fram underlag för planbeslut i samråd med kommun och därefter genomföra produktionen är en av bolagets stora utmaningar.

Det gångna året och den finansiella utvecklingen som just nu präglar vår omvärld är en knepig fråga med många facetter. Om vi skall skaka kristallkulan för 2016 indikerar marknaden försiktig tillväxt. För fastighetsbranschen och bolagets del gynnas vi av lägre räntekostnader, det ger oss goda möjligheter att producera fastigheter till en rimlig kostnad och leverera en produkt efterfrågad av marknaden. Det gynnar vår position och tillväxten i bolaget.

För att nå våra mål är det viktigt att vi behåller en hög aktivitet i bolaget, fortsätter fokusera på en effektiv och hållbar förvaltning samt fortsatt investerar i kommande kvarter. Här gäller det att inte tumma på kvaliteten i vår fastighetsproduktion. Vårt geografiska läge liksom fastigheternas hyresgäster kommer att bli andra viktiga faktorer framgent. Att skapa ett fint förvaltningsbestånd och en attraktiv stadsdel är det vi siktar på att åstadkomma tillsammans och det är det du ska förvänta dig som ägare.

Det är också roligt att se den fina aktieutvecklingen och jag tar det som ett kvitto på det förtroende bolaget har på marknaden.

Det är tack vare våra medarbetares engagemang och hårda arbete som vi har lämnat 2015 starkare. Tillsammans har vi kommit att bli en stark organisation med en gemensam tro på den agenda vi har lagt för framtiden.

Avslutningsvis vill jag passa på att rikta ett stort tack till våra ägare för ert förtroende. Vi ser fram emot ett fortsatt framgångsrikt 2016.

På återhörande.



Maria Nord Loft
VD Amhult 2 AB





Året 2015

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret 2015 till 4 997 TSEK (6 965).
- Resultat efter finansiella poster är -3 093 TSEK (-2 317).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 51 828 TSEK (91 520).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till 8,42 SEK (14,86) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 158 600 (6 158 600) st.
- Substansvärde per aktie uppgår till 62,47 SEK (54,06).
- Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
- Fastighetsvärdet uppgick till 523 207 TSEK (316 459).

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

EKONOMISK ÖVERSIKT

Sammanfattning

Hyresintäkter uppgick till 2 577 TSEK (2 127) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 90% (60%). Resultatet uppgick till -602 TSEK (-839). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2015, vilket främst beror på högre hyresintäkter.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 346 TSEK (988). Resultatet uppgick till -14 TSEK (-106). Det genomsnittliga resultatet är något bättre för räkenskapsåret 2015, vilket främst beror på högre intäkter.

Intäkter värdepapper uppgick till 1 074 TSEK (3 851). Resultatet uppgick till -135 TSEK (491). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2015 vilket främst beror på ett mindre antal transaktioner och en mindre aktieportfölj.

Rörelseresultatet uppgår totalt till -2 733 TSEK (-2 508). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 69 600 TSEK (95 383).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2015 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 523 207 TSEK (316 459).

Under året har det investerats för totalt 137 257 TSEK (78 741), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (TSEK)	4 997	6 965	6 050	32 229	39 154
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	-3 093	-2 317	-236	3 597	-2 668
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	-61,91%	-33,3%	-3,9%	11,2%	-6,8%
Balansomslutning (TSEK)	581 131	388 042	21 839	238 016	219 109
Soliditet (%)	66,21%	85,8%	75,0%	89,0%	88,0%
Avkastning på eget kapital (%)	-0,9%	-0,6%	-0,1%	1,6%	-1,4%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,5%	-0,6%	0,0%	1,6%	-1,2%
Kassalikviditet (%)	32,46%	196,9%	49,1%	349,5%	525,5%
Substansvärde per aktie (SEK)	62,47	54,06	39,20	45,59	41,48

Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (TSEK)	3 195	5 517	4 515	30 698	37 875
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	-1 444	5	626	2 301	-2 328
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	-45,2%	0,1%	13,9	7,5%	-6,1%
Balansomslutning (TSEK)	150 186	151 070	151 062	120 699	119 121
Soliditet (%)	99,3%	99,5%	99,5%	99,5%	99,4%
Avkastning på eget kapital (%)	-0,9%	0,0%	0,5%	1,9%	-1,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,9%	0,0%	1,2%	1,0%	-2,2%
Kassalikviditet (%)	7 619,4%	10 006,3%	9 666,9%	6 792,0%	1 907,3%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST	
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	27 132 623
Årets vinst	-1 129 845
	26 002 778
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	26 002 778

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Bakgrund

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

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 44 000 m², var föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II. Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012 och 2013 inleddes produktionen av Brf Luftseglaren och projektering av kvarter P samt O påbörjades. 2014 påbörjades produktion av kvarter P som avslutades årsskiftet 2015-2016. 2015 påbörjades produktionen av kvarter O och kvarter N.

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 åtta fastigheter och ett dotterbolag. Förvaltningen sker med moderbolagets personal.

Dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865 där Amhult Centrumparkerings tillgång består av 1 fastighet, samt dotterdotterbolaget Charlie Bostads AB org nr: 559042-2407. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

Koncernen

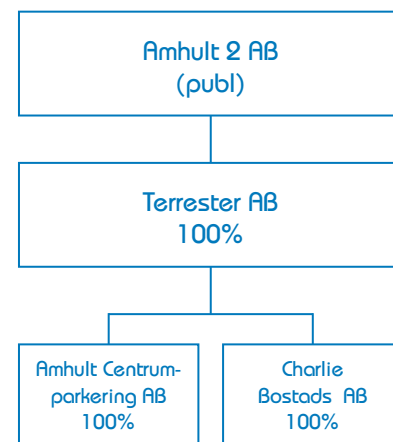
Koncernen har fem medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865, Charlie Bostads AB, org nr: 559042-2407. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen. .

Upphandling av externa tjänster

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

Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad



och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden.

Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter. Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.

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

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

Medarbetaren

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

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

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

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön.

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

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

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

Samhällsengagemang

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

Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja idrotten i stadsdelen och gärna ungdomsidrotten. Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar.

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



FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet ligger i dotterbolaget Terrester AB, förutom fastigheten Amhult 207:1 Stridsflyget som ligger i Terresters dotterbolag Amhult Centumparkering AB.

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på område som genomgått detaljplaneändring, undantaget Amhult 205:1 som består av ett nyproducerat undermarksgarage samt tre handels/kontorslokaler samt Amhult 206:1 Radarflyget som består av ett handelshus som färdigställdes i december 2015.

FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	MARKAREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centumparkering AB	2 543 m²
Amhult 206:1 Radarflyget	Terrester AB	6 848 m²
Amhult 206:2 Radarflyget	Terrester AB	4 996 m²
Amhult 208:1 Signalflyget	Terrester AB	1 033 m²
Amhult 208:2 Signalflyget	Terrester AB	3 888 m²
Amhult 205:1 Luftseglaren	Terrester AB	3 245 m²
Amhult 108:3	Terrester AB	2 287 m²
STAMFASTIGHETEN:		
Amhult 108:2 Sjöflygplanet	Terrester AB	9 212 m²
Amhult 108:1 Sjöflygplanet	Terrester AB	9 504 m²

Delar av mark och befintliga lokaler är uthyrda på korta avtal inför den kommande byggnationen.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2015-12-31. Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

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

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

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 577 TSEK (2 127).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -1 915 TSEK (-2 027). I jämförelse med

föregående period så har driftskostnaderna minskat.

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

Investeringar

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

Finansiering

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

Belåningsgrad

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

Finanspolicy

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

Organisation

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

Finansnetto

Finansnettot uppgår i år till -360 TSEK (191), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.



DETAUPLANEOMRÅDET



Amhult Centrum

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

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

Etapp II som Amhult 2 AB avser att prospektera ligger i anslutning till etapp I.

Hisingen

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

Göteborgs Norra skärgård

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

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

Trängselskatt

Trängselskatt i Göteborg är en punktskatt på vägtrafik som tas ut vid passage genom, in i och ut ur ett definierat geografiskt område i tätorten Göteborg.



Huvudsyftena med trängselskatten är att minska fordonssträngseln i Göteborgs centrum, förbättra framkomligheten och miljön i innerstaden och på utvalda sträckor samt bekosta stora infrastruktursatsningar i Göteborgsområdet.

De områden där det finns betalstationer är de centrala delarna av Göteborg (inklusive Lindholmen) samt älvöverfarterna Älvsborgsbron, Götaälvbron och Tingstadstunneln.

Till skillnad från Stockholm beskattas även de som passerar staden på de flesta huvudvägarna, bland annat E6 och E20. Detta kan leda till att vissa bilister nyttjar vägar utanför den egentliga avgiftsringen, som inte är anpassade för genomfartstrafik. Därför beskattas även vissa vägar utanför ringen, som annars skulle drabbas av mycket mer trafik.

Amhult 2:s bedömning är att fortsatta trängselskatter kommer att gynna handeln i den egna stadsdelen.

Detaljplanen

I det befintliga Amhult finns förutom bostadsområden med villor och bostadsrätter, ett köpcentra med ICA Maxi-butik och andra dagligvarubutiker, kyrka och kulturhus. I de översiktsplaner och detaljplaner som arbetats fram och ställts ut för Amhult, etapp II, föredras planer som etablerar en "blandstad". Det är en inspirerande vision där spännande, täta och hållbara miljöer beskrivs i en arkitektur för att skapa möten mellan människor.

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

Blandstad

Blandstad är en återgång till en stadstyp med kvartersformer som innehåller tydliga gränser mellan offentligt och privat. Miljön ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, ofta med både skyddande bostadsgårdar och utemiljöer till kontor och andra verksamheter där det går att göra välutformade offentliga rum.

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. Miljön framkallar en känsla av trygghet och hemkänsla, bidrar till att minska bilberoendet och skapar intressanta mötesplatser för boende och besökare.

Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur.

Synen på "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.

Kunden

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



AMHULT CENTRUM ETAPP II



Byggandet av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terraster AB samt Amhult Centrumparkering AB äger utgör ca 43 556 m² markyta, vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna består idag främst av industrilokaler och lager.

Efter laga kraft vunnen plan i januari 2012 genomfördes en fastighetsreglering där delar av bolagets fastigheter som i planen tillhörde allmän plats, busstorget, överfördes till kommunens fastighet.

Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförrättningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken. Förrättningarna ägde laga kraft i juli 2012.

FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

Kvarter K - Luftseglaren / Parkering samt lokaler

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

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



KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

Kvarter P - Radarflyget / Handel och kontor

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Svettis regi på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor.

Kvarteret färdigställdes i december 2015 och Willys öppnar under våren 2016.



Kvarter O - Stridsflyget / Handel och parkering

I anslutning till bussterminalen uppförs kvarter O. Produktion av kvarteret startades under hösten 2015 och planeras för i bottenplan en hamburgerrestaurang och på plan 2 för kontor. Övrig yta i fastigheten planeras till 14 st företagsbostäder i två plan. Markparkering kommer att anordnas på utsida fastigheten.

Kvarteret beräknas färdigställt våren 2016.



Kvarter N - Signalflyget 1 / Handel och bostäder

Kvarter N vetter mot busstorget och mot lokalgatan. Kvarteret omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen 4 300 m² och här byggs 53 bostäder med upplåtelseformen hyresrätter. I bottenplan planeras för en handelslokal om ca 300 m².

Byggstart skedde i augusti 2015 och kvarteret beräknas färdigställt våren 2017.



KVARTER UNDER PROJEKTERING

Kvarter L och M - Signalflyget 2 / Bostäder

Kvarteren L och M som vetter mot busstorget kommer att inrymma bostäder. Medgiven bruttoarea enligt detaljplanen är totalt för kvarteret 5 000 m², varav 4 600 m² bostäder.

Här finns även möjlighet till 400 m² handel.

Preliminärt planeras husen i kvarteret kvarstå i bolagets regi som hyresrätter.



KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter U / Handel och kontor

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



Kvarter H / Bostäder

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder, antingen hyreslägenheter eller bostadsrätter.

Möjligheter finns att på ytterligare 700 m² bebygga kvarteret med bostäder eller handel och livsmedelsförsäljning.



Kvarter I / Bostäder

Huvuddelen av kvarter I som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² kommer att inrymma bostäder.

Möjlighet finns dock att inrymma 600 m² handel i dessa ytor.



Kvarter J / Bostäder

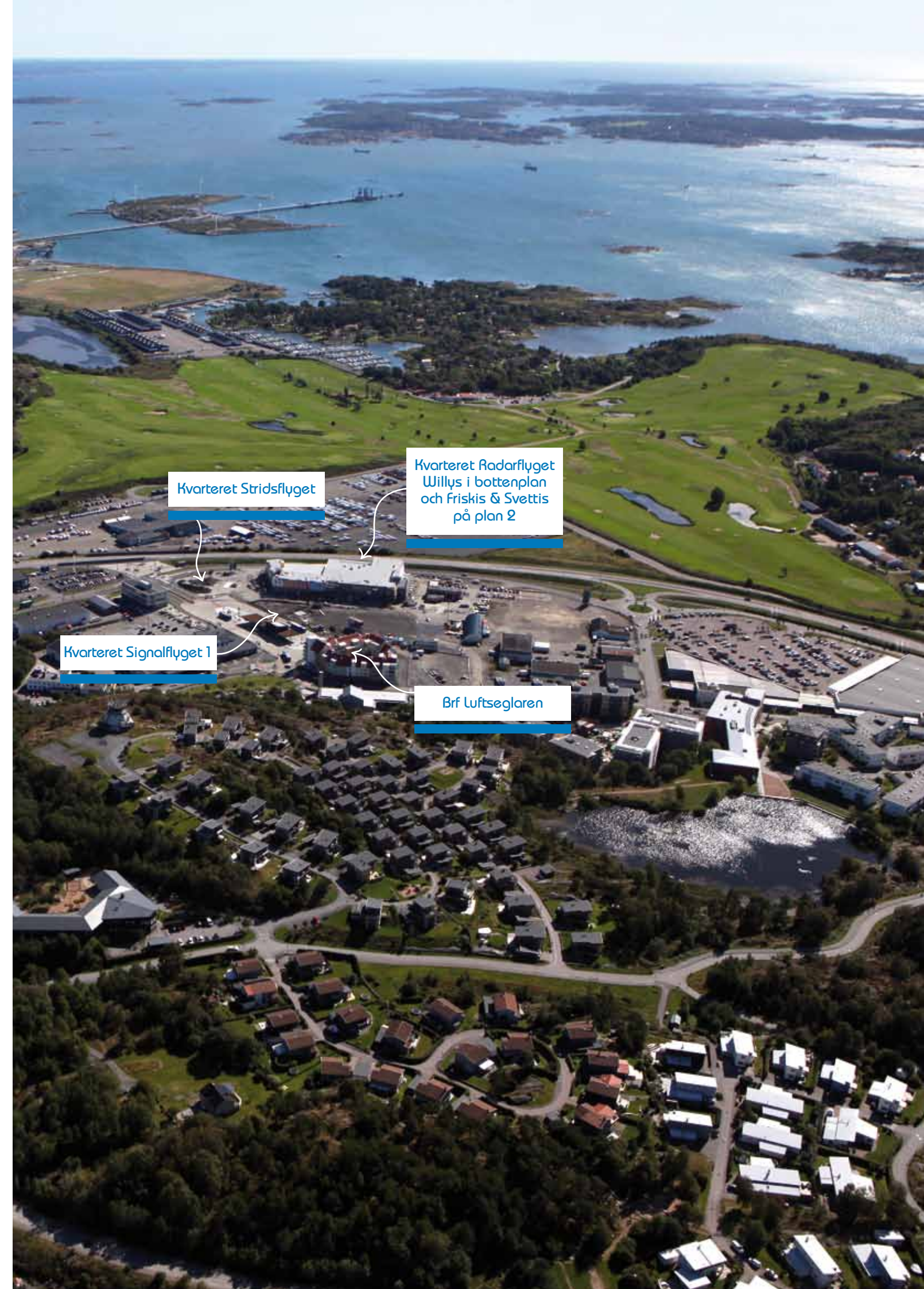
Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m².



Kvarter S och T / Bostäder

Kvarteren som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 6 700 m² och planeras inrymma 6 700 m² bostadsytta.

Dock finns även här möjlighet att i ytan inrymma 1 900 m² övrig handel.



MÖJLIGHETER OCH RISKER



ALLMÄNT

Trots den allmänt avvaktande ekonomin och böljegången i världs-ekonomin är utvecklingen på svensk fastighetsmarknad god. Den långsamma återhämtningen i omvärlden och en relativt svag konjunkturutveckling för några av Sveriges viktigaste exportmarknader har dock påverkan. Svensk tillväxt drivs i hög grad av inhemsk efterfrågan och privat konsumtion. Omfattande penningpolitiska stimulanser har vidtagits av västvärldens ekonomier.

En av omvärldens alla faktorer med påföljande verkan är den humanitära flyktkatastrofen med anledning av krigen i Mellanöstern som har fått ett stort antal människor att söka skydd i Europa. En av de utmaningar som lyfts i den svenska debatten är bland annat att bostadsbyggandet behöver avsevärt öka för att kunna tillgodose behovet av bostäder. I Sverige med dess befolkning på totalt 9 838 480 (SCB 31 okt 2015) invånare råder ett bostadsunderskott. Att tillgodose detta behov för alla kommer att innebära ett stort politiskt arbete och ansvar under de kommande åren.

Ett attraktivt gap mellan ränta och fastigheters avkastning har lett till att kapital söker sig till investeringar i fastigheter med en obalans mellan utbud och efterfrågan. Konsekvensen har blivit sjunkande avkastningskrav. I strävan efter avkastning ser vi en ökad riskaptit och en bred efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden.

Ränteläget

Sedan slutet av 2015 är reporäntan oförändrad på -0,35 procent. Den svenska ekonomin är beroende av utvecklingen i omvärlden och det råder en fortsatt osäkerhet kring styrkan i den globala konjunktoren och kring penningpolitiken i omvärlden.

Den gängse uppfattningen som poängteras är att det är viktigt att med låga räntor hålla i den positiva trenden för att uppnå inflationsmålet.

Utsikter

Penningpolitiken i omvärlden kommer att vara fortsatt expansiv. Europeiska Centralbanken utökade sina obligationsköp och sänkte inlåningsräntan i början av december 2015. Det låga ränteläget i Sverige har bidragit till att vi har en relativt stark konjunktur. Svensk ekonomi utvecklas starkt där finanspolitiken blir expansiv både 2016 och 2017. Detta ger extra skjuts åt konjunktoren. BNP förväntas växa med drygt 3 procent i genomsnitt under 2016-2017 och den svenska inflationen förväntas stiga men har dock under förhållandevis lång tid varit under målet på 2 procent.



Sysselsättningen har ökat de senaste åren och bland annat företagets anställningsplaner pekar på en minst lika snabb ökning framöver. Arbetslösheten fortsätter därmed att falla tillbaka och når 6,5 procent 2017 (KI december 2015).

En allt starkare konjunktur i omvärlden bidrar både till högre internationella priser och en högre efterfrågan på svenska varor och tjänster.

Detta leder till ett högre resursutnyttjande och stigande kostnadstryck och det blir i och med detta lättare för företagen att höja priserna.

Sammantaget pekar detta på att den globala tillväxten och inflationen stiger de kommande åren spår Riksbanken.

Den höga invandringen innebär på kort sikt kraftigt ökade offentliga utgifter (KI december 2015) och trots den förbättrade konjunktoren de närmaste åren kommer de offentliga finanserna att uppvisa underskott. Sedan slutet av december har också kronan stärkts mot flertalet valutor. Skulle utvecklingen fortsätta varnar Riksbanken för att den påbörjade inflationsuppgången kan brytas och har därför avisat beredskap att agera i frågan.

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. Fastighetssektorn är en del av det ekonomiska systemet och viktig för den finansiella stabiliteten. Fastighetskriser kan således innebära konsekvenser för ekonomin.

Europeiska systemrisknämndens (ESRBs) publicerade i januari 2016 två rapporter om EU-ländernas fastighetsmarknader, för bostäder respektive kommersiella fastigheter, vilka pekar på samband mellan fastighetssektorn och finansiell stabilitet. ESRBs rapporter analyserar dels strukturella skillnader mellan fastighetsmarknaderna i olika EU-länder, dels kriser på fastighetsmarknaderna i EU sedan 1990-talet. ESRB drar ett flertal slutsatser där de konstaterar att det idag finns en rad olika så kallade makrotillsynsåtgärder för att minska sårbarheter kopplade till fastighetssektorn. Dessa makrotillsynsåtgärder fokuserar på stabiliteten i det finansiella systemet som helhet. Exempel på sådana politiska och finansiella åtgärder är att begränsa hur stora lån hushåll får ta i förhållande till värdet på bostaden (bolånetak) eller i förhållande till inkomsten (skuldkvotstak). ESRBs slutsatser i rapporterna visar på bedömningen att en kombination av olika åtgärder kan vara mer effektivt för att minska sårbarheter i fastighetssektorn än en enskild åtgärd.

De tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö väntas sammantaget fortsatt visa en starkare tillväxt än övriga landet. Cirka 70% av den framtida befolkningstillväxten i Sverige kommer att ske i de tre storstadslänen. Fram till 2040 beräknas befolkningsmängden i dessa län uppgå till ca 6,7 miljoner invånare vilket är en ökning med ca 1,6 miljoner invånare (NAI Svefa).

En av de stora trender som vi ser påverkar fastighetsmarknaden är just den stora inflyttningen till våra storstadsområden. Till följd av denna urbanisering och den bostadsbrist som den kraftiga inflyttningen för med sig värderar marknaden riskerna i en bostadsinvestering i en tillväxtort som mycket små. Detta innebär att investeringsstrategierna utökas från enbart nyproduktion till sekundära objekt.

Till exempel ser vi exempel på bolag där affärsidén är en satsning fokuserad på utveckling av miljonprogrammets fastigheter. En annan tendens är den där privata aktörer i allt högre utsträckning nyproducerar.



Den kommersiella fastighetsmarknaden

Den nordiska transaktionsmarknaden växte med 36 procent under 2015 jämfört med 2014, enligt Pangea. Tillväxten var särskilt stark i Norge och Danmark, där transaktionsvolymerna mer än fördubblades. Finland noterade också en stark tillväxt om 30 procent. I Sverige sjönk däremot transaktionsvolymen något till 15,5 miljarder euro (143 miljarder kronor) under 2015, men det är fortsatt den enskilt största marknaden i Norden.

För Norden som helhet slår transaktionsvolymen under 2015 därmed de tidigare rekordåren 2006 och 2007. Den starka transaktionsmarknaden drivs av ökat intresse från internationella fastighetsinvestorer. Utländska investerare stod för drygt 35 procent av omsättningen under 2015, vilket är den högsta nivån sedan finanskrisen. Sex av de tio största affärerna hade en utländsk köpare, skriver Fastighetssverige. Förutsättningarna för investering i Sverige är goda. Kapital finns att tillgå men det krävs också långsiktighet och klokskap.

Storgöteborg har överlag en fortsatt stabil hyresmarknad där centrala Göteborg kännetecknas av begränsat utbud i kombination med god efterfrågan. Lindholmen har stärkt sin roll som ett av Göteborgs attraktiva kontorsområden.

BOSTADSFÄSTIGHETER

Allmänt

Den största fastighetsägaren i Göteborgs kommun är bostadskoncernen Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige, Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter.

I Torslanda äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden i Torslanda är främst HSB, JM och Riksborgen. PEAB har inga kvarvarande bostäder till försäljning i sina projekt i Amhult Centrum. Därefter följer mindre byggentreprenörer 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

Riksbanken har framhållit att det låga ränteläget kan öka riskerna kopplade till bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning, och understryker därför vikten av att på olika sätt hanterar dessa risker.

Den nya rekommendationen kan dock föra med sig att människor blir mindre benägna att flytta, då de av olika skäl inte vill öka sin amorteringsbörda. Detta kan tala för minskat bostadsutbud i attraktiva regioner och då tvärtom tala för stigande bostadspriser. Alltså direkt emot en åtgärd för att kyla ner en marknad.

Beaktas måste otvetydigt att skärpta amorteringskrav på nya bostadslån kan öka riskbilden och leda till ett åtstramat bostadsbyggande. Realiteten med amortering på en skuld på 50% av bostadens lån innebär i praktiken att förstagångsköparen av en bostad binder upp halva bostadens värde i en tvångsamortering.

Amorteringskravet kan motverka till att förstärka ojämlikheterna på bostadsmarknaden där främst unga och utrikesfödda hushåll som saknar en bostad idag får svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Bolånetaken har också förstärkt ojämlikheten på bostadsmarknaden och stänger effektivt ute dem som har inkomster att klara räntebetalningar och amorteringar men saknar ett upparbetat kapital.

Den möjliga risken innebär att bolaget har att värdera att vi kan få färre köpare på varje objekt och att efterfrågan minskar. För Amhult 2:s del kompenseras ovan resonemang av det fakta att bostadsbristen är uttalad i Göteborgsregionen och att bolaget med sin starka kassa och egen rådighet över marken här själva kan styra vilken upplåtelseform de nya bostäderna skall produceras i. Bolaget kan också välja att producera till ytan mindre bostäder med en mer attraktiv prisbild eller avvakta en bostadsrättsproduktion till förmån för en hyresrättsproduktion under rådande konjunktur.

Oaktat ovan resonemang är det för den enskilda köparen naturligtvis viktigt med ränteläge och storleken på bolånetak, men ofta har den som flyttar argument för sin flytt och för andragångsköparen blir effekten för den enskilde ofta ett mindre spel oavsett prisnivå, räntetak och amorteringskrav.

2015 har priserna på bostadsrätter stigit rekordartat med 16% för att under december 2015 avstanna och stå stilla. Prisutvecklingen för bostadsrätter stor Göteborg (avser medelvärde) visar på ett medelvärde per kr/kvm på 36.753:-/kvm och för centrala Göteborg på ett medelvärde per kr/kvm på 53.141:-/kvm (Svensk Mäklarstatistik).

Hyresrätter

Situationen avseende hyresbostäder är oförändrat mycket stark. Det gäller i synnerhet i storstäderna där vakanserna är obefintliga. Det geografiska läget och samtidigt fastigheternas hyresgäster, kommer här att bli än viktigare. Ur bolagets riskperspektiv blir också hyresgästernas betalningsförmåga mer central, sett till den låga tillväxttakten. Därmed blir också kravet på att husen finns i eftertraktade lägen mer markant. Detta kräver även mer av hyresvärden och innebär även ett arbete för att göra kunderna mer nöjda med hyresvärden.

Sverige har vidare en mycket stark hyresreglering där bostadshyrorna hålls nere och oavsett bakgrund kan alla i teorin flytta och bo bra. Hyresregleringar har dock i praktiken skapat köer och en svart marknad. Istället för att motverka bostadsbrist har de blivit en del i ett system som redan gynnar de boende i befintligt hyresbestånd på bekostnad av de som vill flytta in. En inlåsnings effekt och en hämsko på den sociala rörligheten.

Avseende hyresrätts situationen i Göteborg hade Boplats Göteborg 165 266 medlemmar/bostadssökande, där sammantaget 50.000 personer registrerade sig under året 2015. Under 2015 förmedlades 7 832 lägenheter relativt jämnt fördelade mellan privata och kommunala hyresvärdar. I genomsnitt hade de sökande väntat drygt fyra år på en förmedlad lägenhet och de flesta lägenheter förmedlades i Centrum (1 538 st). För Västra Hisingen var antalet förmedlade lägenheter 643 stycken. Enligt Boplats Göteborgs statistik har 27 589 av de drygt 165 000 medlemmarna stått i bostadskön i mer än fem år.



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

Hämmande generellt för möjligheten till att producera hyresrättsbestånd är kostsamma detaljplanprocesser, bruksvärdessystemet och dyra markpriser. Här måste bolaget också ta hänsyn till att människor måste kunna transportera sig effektivt, miljövänligt och rationellt. I Sverige transporterar vi oss i många delar i infrastruktur skapad på 60- och 70 talet. I nya utvecklingsområden behöver dels infrastrukturen byggas ut i specifikt område och till området för att skapa de förutsättningar som krävs i nya stadsdelar. Detta innebär en kostnad som måste finansieras. En gemensam finansiering mellan exploatör och kommun är en lösning.

Kontor

En tendens som vi ser påverkar fastighetsmarknaden är den växande tjänstesektorn som växer på bekostnad av industrin. På denna marknad ser vi ett ökat behov av nyproducerade, flexibla och effektiva kontorsytor.

Kontorsuthyrningen på den globala och inhemska arbetsmarknaden bedöms förändras snabbt under det kommande decenniet.

Arbetsplatserna blir mer dynamiska och in på banan träder en generation som är både techno-kunniga och digitalt sofistikerade.

Indikationer som framförs är att under de kommande åren kommer behov av arbets- och kontors ytor att minska och de traditionella kontoren kommer att omvandlas till dynamiska och rörliga arbetsplatser (Colliers). Tillskottsbehovet tillsammans med ett aktivitetsbaserat arbetssätt leder till ett moderniseringsarbete på befintligt kontorsbestånd och en möjlighet till omdaning av nyproduktion av det moderna kontorslandskapet.

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.

När alla aktörerna i byggprocessen; byggherren, konsulterna och byggtreprenören samarbetar över tid är vi som bolag övertygad om att incitament som driver effektivisering skapas. I ett samarbete över flera år i upprepning och förbättring från projekt till projekt ser vi möjligheter till förbättringar både vad gäller kostnader och nedlagd tid.

En ytterligare parameter är att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på färre kvadrat, med färre möjligheter till parkering och med individuell energimätning.

Amhult 2 arbetar fokuserat med att få yteffektiva planlösningar på bostäderna där kostnadsfokus inte skall påverka den goda arkitekturen. Där det primära är en stramt hållen byggprocess och att husen byggs rätt från början.

Individuell energimätning

Av vikt är att producera energieffektiva hus med möjligheter till individuell energimätning.

Hyresgästen skall kunna påverka sina driftskostnader genom att t.ex. reglera sin vatten-, och elförbrukning. 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 till exempel varmvatten.



Amhult 2:s rambeskrivningar stipulerar att kommande hyres/bostadsrätter i Amhult produceras yteffektivt och med väl hållen standard och där det i bostadsrättsproduktionen lyfts ut det produktionskrävande och kostsamma tillvalsmomentet.

Kommersiella hyresfastigheter

Balder, Eklandia (Castellum), Diligentia, Platzer, Wallenstam och Vasakronan är stora kommersiella fastighetsägare i Göteborg. Under juni 2015 gjorde Atrium Ljungberg sitt första köp av tre kontorsfastigheter på Lindholmen (Hisingen) med en köpeskilling om 897 miljoner kronor (ca 25 600 kr/kvm). Därefter följde Platzers förvärv av Gamlestadens Fabriker, vilka omfattade 62 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Stora ägare av specialfastigheter i Göteborg är Akademiska Hus och Göteborgs Stad. Noteras kan att sommaren 2015 invigdes i Kviberg, Göteborg Nordens största multisportarena, Prioritet Serneke Arena. Anläggningen på 45 300 kvadratmeter rymmer bland annat grundskola, idrottsgymnasium, inomhusfotbollshall samt ett 1,2 km långt längdskidspår. Under 2015 färdigställdes även Next Step Groups skolbyggnad i Nya Hovås på 5 300 m² där Pysslingen Förskolor och Skolor är hyresgäst.

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

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 såsom en stark identitet och tydlighet. Viktigt är att handelsplatsen fungerar väl, har god parkering och en stark hyresgästmix (Jones Lang Lasalle).

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. Det bolaget tydligt ser i sina kontakter med intressenter till handelslokaler är en fokusering från och kundefterfrågan på de större kedjorna inom exempelvis klädhandeln.

Efterfrågan på de mindre lokalerna ha också minskat och främst efterfrågas ytor av större aktörer på ca 500-700 m². Dessa aktörer har en långsiktighet i sin affärsutveckling och klarar etableringsprocesser med en tidshorisont på 2-4 år.

Dessa aktörer har även en beredskap och implementerar ofta i sina koncept det vi kallar "handel från soffan".

Den internethandel som har ändrat på förutsättningarna för många handelsaktörer men som också är en möjlighet. Denna handel ger även en positiv effekt för logistik/lagerfastigheter.

Upphandling entreprenad

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och hyresgäst Anpassning skall samordnas med byggnationen.

Bolaget skall tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med blivande hyresgäster för att inte bygga "på spekulation". Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras.

Som hyresvärd bör bolaget beakta att hyreslagstiftningen alltid bedömer hyresgästen som den svagare parten och att flera bestämmelser är tvingande och ej kan avtalas bort till hyresgästens förmån. Riskerna kan i de flesta fall samordnas genom att hyreskontrakten samordnas med entreprenadkontrakten.

Ett annat sätt att möta denna risk är att i hyreskontrakten föreskriva en "flytande" tillträdesdag, förhandlingsmässigt kan dock sällan denna möjlighet göras helt öppen. För att minimera dessa risker i projektet Amhult Centrum, etapp II söker bolaget samordna sina avtalsförhandlingar med entreprenören respektive den blivande hyresgästen och i kontrakten stipulera en preliminär öppningsdag som först 6 månader före tillträde blir fastställd öppningsdag.

Finansiering

Amhult 2 är en långsiktig fastighetsägare och tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt producera och förvalta fastigheter. Bankkrediter är vår huvudsakliga källa till finansiering. Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Finansiering kan även ske via vinster Bolaget kan göra genom försäljning av bostadsrätter i fastigheterna. Styrelsen har dock som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att ha en bättre intjäning. Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

Bolaget befinner sig i ett intressant läge där marknadsräntan är mycket låg och där möjligheterna till finansiering hos finansiella institut är för bolaget fortsatt goda för de objekt vi har i pipeline. Kapitalbehovet för den kommande utbyggnaden av kvarter O och N är täckt tillsammans med upptagande av bankkrediter. Finansieringen av kvarter LM beräknas ske med upptagande av bankkrediter.

Kommande investeringar

Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II under den kommande 5-års perioden. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation.

Full utbyggt enligt detaljplanens bruttoarea i etapp II beräknas investering uppgå till cirka 1 000 miljoner kronor.

Nu beslutade investeringar rörande byggnation av Kvarter N samt O är en investering om cirka 130 miljoner kronor.

Beträffande Kvarter LM beräknas investeringen uppgå till ca 170 miljoner kronor.

Ytterligare kapitalanskaffning under 2017-2018 kan komma att genomföras i senare skede av utbyggnaden av området.



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. Dessa placeringar är under avveckling då kapitalet används för att finansiera kommande byggnationer.

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 skrivs. Borgensåtagande krävs vid vissa hyresavtal. Kreditupplysningar görs även på vissa nya kunder och leverantörer. Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk.

Den finansiella tillgång som innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 598 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 har en del korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya dessa. Samtliga korttidskontrakt understiger 11% 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.

Finanspolicyen 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 policyen samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på AktieTorget.

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

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

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

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

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

Fastighetskostnader

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

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

Räntekostnader

Koncernen saknar långfristiga skulder. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,80%. 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 samt påbörjat ett kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 206:1, Radarflyget. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs årsskiftet 2015/2016.

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 4 år.

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

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 2 780 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

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

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 523 207 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2015-12-31.

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

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

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

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

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

Finansiell risk

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

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

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



STYRELSEN



EIGIL JAKOBSEN

Ordförande

Styrelseledamot sedan 2004.

VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.

Tidigare VD i Flying Enterprise AB.

Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 812 889 aktier.



ALF LINDQVIST

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav genom bolag: 100 000 aktier.



ANDERS WENGHOLM

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseordförande och huvudägare i Pelaro AB - koncernen.

Styrelseledamot Sparbanken Alingsås AB.

Eget innehav: 125 972 aktier genom närstående.



MARIA NORD LOFT

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: 0 aktier

PETER ERICSSON

Revisor

Auktoriserad revisor, delägare i BDO AB.

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Jag kan med glädje konstatera att Amhult 2 under 2015 har utvecklats enligt förväntningarna, bolaget står stadigt med stabila finanser och fina framtidsutsikter. Amhult 2:s uppdrag har under de första åren varit, och är fortfarande, att skapa värde genom att producera, äga och förvalta kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Bolagets verksamhet är långsiktig och ambitionen är att växa genom att utveckla projekt till inflyttningsklara fastigheter. Den långa horisonten rustar oss och är en faktor som bidrar till att bolaget bättre klarar av tider av osäkerhet med ned- och uppgångar i konjunkturen. Verksamheten fungerar mycket väl utifrån såväl ett lednings-, vd- som styrelseperspektiv och bolagets stabila tillväxt under åren har möjliggjorts genom det förtroende bolaget och dess VD har på marknaden.

Jag själv har alltid varit entreprenör och den andan vill jag genomsyrar bolaget. Verksamheten skall präglas av god kostnadskontroll och fokus på långsiktig förvaltning. Det vi gör både från styrelsens sida och i den dagliga operativa verksamheten skall ske med ett tydligt engagemang och med närvaro och detaljkunskap.

Vi i styrelsen har nu sammanarbetat i ett flertal år och det skapar den kontinuitet som är så viktig där arbetet präglas av långa tidscykler. Tillika är styrelsen inte stor. Det är inte avgörande. Avgörande är däremot att vi i vår sammansättning kompletterar varandra och representerar olika kompetenser. När det i ett styrelserum är högt i tak och arbetet förbereds väl är det roligt att arbeta vilket ger en god energi som för bolaget framåt.

Slutligen vill jag säga att jag känner mig stolt över att vara ordförande i just Amhult 2 och riktar ett stort tack till ledning och personal för en god insats under 2015. Våra medarbetare, där de flesta har varit anställda i företaget i många år har kompetens och tålamod att arbeta i ett litet entreprenörsbolag med skiftande arbetsuppgifter och med stort eget ansvar. För mig är det oerhört viktigt att våra medarbetare och jag förstår varandra och vart bolaget är på väg. Inte som när jag på 60-talet seglade som förste styrman på M/S Arabian Queen i Persiska Viken och hade ansvaret för fotfolket ombord, av dessa kallad "Mr Mate". En dag hamnliggande i Singa-pore kom matros Lou Ping Hang in på mitt kontor och följande samtal utspelade sig:

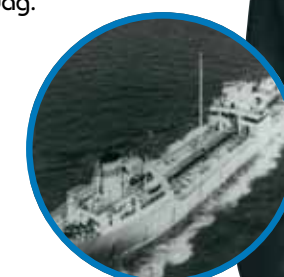
LOU PING HANG: *Mr Mate, you see me?*

JAG: *Yes Lou, I see you.*

LOU PING HANG: *Mr Mate, tomorrow you no see me.*

Varpå denne vände och gick ut. Det tog mig en bra stund att räkna ut att Lou Ping Hang hade sagt upp sin anställning till påföljande dag.

Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande



MS Arabian Queen



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 14 april 2015 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 14 april 2015 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 styrelse-suppleanter 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 2015

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, samt fortlöpande ekonomisk spörsmål.

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 67 TSEK vardera. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 318 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.

Årsstämma 2016

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 årsstämma 2016

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 90% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen och Anders Wengholm samt nyval av oberoende ledamot föreslås Niels Techen.

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.



AKTIEN OCH ÄGARNA



Amhult 2-aktien

Amhult 2 verkar för att bolagets aktie skall ha en stabil och positiv kursutveckling med bästa möjliga likviditet samt att bolagets agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv. Amhult 2:s aktie är noterad på 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 123 172 000 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 158 600 (6 158 600) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 133 600 (4 133 600) B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat. Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2015 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 064 stycken aktieägare. Totalt har 1 551 927 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2015-01-01 – 2015-12-31 vilket motsvarar ca 37.5% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 133 600 st. I genomsnitt har ca 6 466 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 2 januari 2015, 48,40 kronor till 74 kronor den 30 december 2015. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 74 kronor, motsvarar ett börsvärde på 455 736 400 kronor. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 29 december 2015, 77 kronor och lägsta avslut noterades den 9 januari 2015, 46 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2015-01-01 – 2015-12-31 har varit 58,22 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 8,42 SEK (14,86) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 158 600 (6 158 600) 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 2015.

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



Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

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

De tio största aktieägarna per 30 december 2015

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	85,83%
Mjöbäck's Entreprenad Holding AB	516 800	2,12%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	344 983	1,41%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	343 821	1,41%
Pelaro Billeasing Pensionsstif	119 972	0,49%
Livförsäkringsbolaget Skandia ÖMS	106 020	0,43%
Kap Farvel AB	100 000	0,41%
Transportkonsulten Förvaltnings AB	86 000	0,35%
Heger, Max	61 554	0,25%
Olofsson, Sten	51 300	0,21%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning		4 997	6 965
Kostnad för sålda varor		-5 259	-7 159
Bruttoresultat		-262	-194
Försäljningskostnader		-156	-147
Administrationskostnader		-2 462	-2 205
Övriga rörelseintäkter	1	147	38
		-2 471	-2 314
Rörelseresultat	2,3,4,5	-2 733	-2 508
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	54	277
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0
Övriga finansiella intäkter	7	0	0
Räntekostnader		-414	-86
		-360	191
Resultat före värdetförändringar fastigheter		-3 093	-2 317
Värdetförändringar fastigheter	8	69 600	95 383
Resultat före skatt		66 507	93 066
Skatt på årets resultat	9	0	-4
Uppskjuten skatt	15	-14 679	-1 542
Årets resultat		51 828	91 520
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		51 828	91 520

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 158 600 st	6 158 600 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	8,42	14,86

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	523 207	316 459
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	46
		523 207	316 505
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefodran	15	1 776	921
Summa anläggningstillgångar		524 983	317 426
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	612	1 687
Lager av bostadsrätter		5 550	13 250
		6 162	14 937
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		598	641
Fordringar hos koncernföretag		252	141
Aktuell skattefordran		1 081	1 073
Övriga fordringar		4 981	2 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 575	5 214
		9 487	9 921
Kassa och bank		40 499	45 758
Summa omsättningstillgångar		56 148	70 616
SUMMA TILLGÅNGAR		581 131	388 042
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Aktiekapital		123 172	123 172
Balanserat resultat		209 753	118 233
Årets resultat		51 828	91 520
Summa eget kapital		384 753	332 925
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	42 378	26 844
Summa avsättningar		42 378	26 844
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	148 886	19 978
Leverantörsskulder		2 780	6 372
Skulder till koncernföretag		35	1
Övriga skulder		241	202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 058	1 720
Summa kortfristiga skulder		154 000	28 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		581 131	388 042
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		245 365	190 769
Lager av värdepapper		506	1 675
Eventualförpliktelser		Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		245 871	192 444

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 733	-2 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	227	-326
Erhållen ränta m.m.		54	285
Erlagd ränta		-401	-86
Betald inkomstskatt		-8	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 861	-2 635
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		8 703	-9 660
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		43	-40
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		399	-4 618
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder		-3 592	-5 458
Minskning(-)/ökning(+ av kortfristiga skulder		129 307	-22 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten		131 999	-44 613
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-137 257	-78 741
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	146 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-137 257	68 162
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		-5 258	23 549
Likvida medel vid årets början		45 757	22 209
Likvida medel vid årets slut	21	40 499	45 758

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings reserv	Omräkning reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	-	-	99 828	192 776
Årets resultat 2012	-	-	-	-	-	19 114	19 114
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	-	-	118 942	211 890
Årets resultat 2013	-	-	-	-	-	-74	-74
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	-	-	118 233	241 405
Periodens resultat	-	-	-	-	-	91 520	91 520
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	-	-	209 753	332 925
Periodens resultat	-	-	-	-	-	51 828	51 828
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600	123 172	-	-	-	261 581	384 753

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning		3 195	5 517
Kostnad för sålda varor		-3 235	-5 353
Bruttoresultat		-40	164
Försäljningskostnader		-147	-135
Administrationskostnader		-1 953	-1 684
Övriga rörelseintäkter	1	85	38
		-2 015	-1 781
Rörelseresultat	2,3,4,5	-2 055	-1 617
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	51	258
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		560	1 539
Övriga finansiella intäkter	7	0	-175
Räntekostnader		0	0
		611	1 622
Resultat efter finansiella poster		-1 444	5
Skatt på årets resultat	9	0	-4
Uppskjuten skatt	15	314	0
Årets resultat		-1 130	1
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-1 130	1

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 158 600 st	6 158 600 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	-18,3	0,01

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	46
			46
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	15	314	0
Summa anläggningstillgångar		73 103	72 835
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	612	1 687
Lager av bostadsrätter		0	0
		612	1 687
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		835	707
Fordringar hos koncernföretag		34 860	25 714
Aktuell skattefordran		420	416
Övriga fordringar		3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 284	4 715
		41 402	31 556
Kassa och bank		35 069	44 992
Summa omsättningstillgångar		77 032	78 235
SUMMA TILLGÅNGAR		150 186	151 070
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		123 172	123 172
Bundna reserver		-	-
		123 172	123 172
Fritt eget kapital			
Fria reserver		-	-
Balanserad vinst eller förlust		27 133	27 132
Årets resultat		-1 130	1
		26 003	27 133
Summa eget kapital		149 175	150 305
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	0	0
Leverantörsskulder		68	71
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga skulder		241	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		702	523
Summa kortfristiga skulder		1 011	765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 186	151 070
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		0	0
Lager av värdepapper		506	1 675
Ansvarsförbindelser		0	0
Summa ställda säkerheter		506	1 675

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 055	-1 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	118	-326
Erhållen ränta m.m.		51	258
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		-4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 890	-1 685
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		1 003	3 590
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-128	-242
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-9 154	21 919
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3	-73
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		249	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 033	23 588
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	0	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		0	-175
Nyemission		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-175
Förändring av likvida medel		-9 923	23 413
Likvida medel vid årets början		44 992	21 579
Likvida medel vid årets slut	21	35 069	44 992

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktie- kapital	Reserv fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	25 447	118 395
Årets resultat 2012	-	-	-	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	27 141	120 089
Årets resultat 2013	-	-	-	626	626
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	27 132	150 304
Periodens resultat	-	-	-	1	1
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	27 133	150 305
Periodens resultat	-	-	-	-1 130	-1 130
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600	123 172	-	26 003	149 175

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. Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernrapporteringsvalutan är svenska kronor. 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 omsättningsaktier nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

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.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 AB:s huvudsakliga verksamhet är exploatering av fastigheterna på Amhultsområdet. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 523 mkr per 2015-12-31.

Värderingsmodell

Koncernens fastigheter värderas enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. För fastställande av värdet på fastigheterna i området har bland annat en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB.

Denna värdering har genomförts per 2015-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknar sedan Värderingsinstitutet i Sverige AB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad

kalkylränta. Inflation har beräknats till 2 %. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 6 och 7 % har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknaden avkastningskrav på liknande investeringar.

Av vikt är också bedömda produktionskostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

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

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden.

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

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

Finansiella instrument/lager av värdepapper

Finansiella instrument värderas enligt nivå 1 inom värderingshierarkin i IFRS 13 och redovisas till verkligt värde utifrån de noterade priserna på en aktiv marknad.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%. Uppskjutna skatter beräknas utifrån beslutad ändrad skattesats om 22%.

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.

Klassificering

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

Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består av hyresintäkter, intäkter

från fastighetsförsäljningar 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. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen om det inte finns särskilda villkor i köpeavtalet. Intäkter från försäljning av värdepapper redovisas i samband med att riskerna övergått. Värdeförändring för värdepapper redovisas i resultaträkningen och består av består av orealiserad värdeförändring som redovisas bland kostnad såld vara.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultat förs i den period de hänför sig till. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån faktiskt räntekostnad, se vidare not 9 för aktiverade belopp.

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.

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. Betalningar som görs under leasing perioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärv till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförbara utgifter och upptas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs genom extern värdering som finns beskriven under rubrik Värderingsprinciper m. m. ovan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen

och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kassa och bank, lager av värdepapper, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Kassa och bank. Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Lager av värdepapper

Värdet på investeringar i noterade värdepapper beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

Fordringar

Bland fordringar ingår främst kundfordran och övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta, innebärande att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Fordringar i moderbolag består främst av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom tex leverantörsskulder. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder tas upp när motparten presterar och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger även om en faktura inte mottagits. Skulder tas bort ur balansräkningen när avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Bolaget har inga skulder vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Eget kapital

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

Utdelning

Utdelning redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Anticiperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

Resultat per aktie

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

Definition av segment

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

Kassaflödesanalys

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

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av: 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 ränteutgifter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att 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.

Koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhanden inom koncernen elimineras. Koncernen innefattar inga utländska verksamheter varför

ingen omräkning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2.

RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser främst i Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

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

Aktier i dotterbolag

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

Värdering till verkligt värde

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt i kraft 2015

Nya standarder som trätt ikraft 2015 har inte medfört någon påverkan på Amhults finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2016

Den 18 december 2015 godkände EU tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter med ikraftträdande 1 januari 2016. Ändringarna innebär tydligare vägledning kring väsentlighet, aggregering och disaggregering av poster, struktur på noter samt upplysning om redovisningsprinciper. Ändringarna förväntas inte få någon väsentlig påverkan på Amhult. Därtill har ett paket av mindre förändringar, s k årlig uppdatering, gjorts av ett flertal rekommendationer vara främst en - IAS 34 Delårsrapportering - kan få bärlighet på Amhult. Ändringarna påverkar mer utformningen av delårsrapporterna än själva innehållet och träder ikraft 1 januari 2016.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering

Förändringar gjorda under 2015 har inte haft någon påverkan på Amhults redovisning.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag				
Övriga intäkter	147	38	85	38
	147	38	85	38

Not 2 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	218	322	141	279
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	97	81	4	0
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	315	403	145	279

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014

Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit,	5	5	5	5
varav kvinnor	4	4	4	4

Bolaget har under 2015 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	318	313	318	313
Övriga ledamöter	134	133	134	133
VD	503	489	503	489
Pensionskostnader	72	70	72	70
	1 027	1 005	1 027	1 005
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	1 293	996	1 293	996
Pensionskostnader	116	109	116	109
	1 409	1 105	1 409	1 105
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0
VD	175	172	175	172
Övriga anställda	440	344	440	344
	615	516	615	516
Summa styrelse och övriga	3 051	2 626	3 051	2 626

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 452 TSEK (446 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Styrelsens arvoden faktureras därav inga sociala kostnader.

Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 503 TSEK (489 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	
	2015	2014	2015	2014
Driftskostnader	2 012	1 757	2 012	1 757
Administrationskostnader	1 112	912	1 112	912
	3 124	2 669	3 124	2 669

Not 5 Avskrivningar m.m. på materiella och anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Driftskostnader	46	50	46	50
	46	50	46	50

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntor	54	277	51	258
Koncernräntor	0	0	560	1 539
	54	277	611	1 797

Not 7 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Koncernbidrag	0	0	0	-175
	0	0	0	-175

Not 8 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Vinst vid försäljning	0	69 886	0	0
Förlust utrangering	0	-1 092	0	0
Övrig värdeförändring	69 600	26 589	0	0
Periodens värdeförändring	69 600	95 383	0	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	66 507	93 066	-1 444	5
Skatt enligt gällande skattesats 22%	14 632	20 475	-318	1
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	-4	4	4	4
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	2	-18 943	0	-1
Nyemission	0	0	0	0
Övrigt	49	10	0	0
Redovisad skatt	14 679	1 546	-314	4
Varav uppskjuten skatt fastighet	15 609	2 341	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	-930	-799	-314	0
Varav uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	0	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	-14 679	1 542	314	0
Redovisad skatt på årets resultat	0	4	0	4

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	316 459	289 235	0	0
Investeringar	137 257	78 741	0	0
varav aktiverade räntekostnader	1 814	1 409	0	0
Försäljning	-109	-78 106	0	0
Orealiserad värdeförändring	69 600	26 589	0	0
Utgående redovisat värde	523 207	316 459	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	250	250	250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250	250	250	250
Ingående avskrivningar	-204	-154	-204	-154
Försäljningar/utrangeringar	-46	-50	-46	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250	-204	-250	-204
Utgående redovisat värde	0	46	0	46

Not 12 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		2015-12-31	2014-12-31
		Antal /	
Företag och org.nr.	Säte	Kapital-	
Terrester AB	Göteborg	andel %	
Org.nr. (556667-0567)		1 000	
		100%	72 789
			72 789
Företagets egna kapital			85 725
Företagets redovisade resultat			87 625
Ingående anskaffningsvärde			-1 900
Bokfört värde			83 300
			72 789
			72 789
			72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.
För upplysning om indirekt ägda dotterbolag hänvisas till årsredovisningen för Terrester AB.

Not 13 Varulager

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde	6 569	15 272	1 019	2 022
Verkligt värde	-407	-335	-407	-335
Marknadsvärde	6 162	14 937	612	1 687

Not 14 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE	
Aktiekapital:	123 172
Antal aktier:	6 158 600
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 133 600

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 6 158 600.

Not 15 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 776	921	314	0
	1 776	921	314	0
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	42 378	26 844	42 378	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	0	0	0
	42 378	26 844	42 378	0

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

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 148 886 TSEK av byggkreditiv.

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	148 886	19 978	0	0
Förfallotidpunkterna infaller när fastigheterna färdigställs, Radarflyget i mars 2016 samt Signalflyget i maj 2016 och Stridsflyget första kvartalet 2017. Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,00%,				

Not 18 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 fodran gentemot moderbolaget om 247 (141) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 35 183 (25 714) TSEK. Gentemot dotterdotterbolaget har bolaget en fordran om 18 (18) TSEK.

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

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 706 (589) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 608 (453) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalhyra från moderbolaget Tipp Fastighets AB som uppgick till 121 (121) TSEK.Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 544 (377) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 100 (121) TSEK.

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

Not 19 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Extern försäljning	2 577	2 127	1 346	988	1 074	3 851	-775	-678	4 997	6 966
Intern försäljning			775	678						
Total omsättning	2 577	2 127	2 121	1 666	1 074	3 851	-775	-678	4 997	6 966
Driftskostnader	-1 915	-2 027	-2 135	-1 772	-1 209	-3 360			-5 259	-7 159
Administrationskostnader	-1 255	-926	0	0	0	0	746	626	-509	-300
Försäljningskostnader	-9	-13	0	0	0	0			-9	-13
Resultat	-602	-839	-14	-106	-135	491	-29	-52	-780	-506
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									147	38
Försäljningskostnader									-147	-135
Centraladministration									-1 953	-1 905
Finansnetto									-360	191
Värdeförändring									69 600	95 383
Aktuell skatt									0	-4
Uppskjuten skatt									-14 679	-1 542
Periodens resultat									51 828	91 520

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastigheter	258 000	121 831	0	0	0	0	258 000	121 831
Kundfordringar	349	347	248	294	0	0	597	641
Omsättningstillgångar	5 550	13 250	0	0	612	1 687	6 162	14 937
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga tillgångar							1 776	967
Övriga omsättningstillgångar							8 888	9 279
Kassa och bank							40 499	45 758
Värdering fastigheter							192 520	121 940
Summa tillgångar							581 131	388 042
Leverantörsskulder	2 712	6 302	68	70	0	0	2 780	6 372
Ej räntebärande kortfr. skulder	150 514	21 349	0	0	0	0	150 514	21 349
Ofördelade poster								
Uppskjuten skatt							42 378	26 844
Eget kapital							384 753	332 925
Ej räntebärande kortfr. skulder							706	552
Summa eget kapital och skulder							581 131	388 042

Not 20 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar	46	50	46	50
Orealiserade kursvinster-/förluster	181	-376	72	-376
	227	-326	118	-326

Not 21 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kassa och bank	40 499	45 758	35 069	44 992
	40 499	45 758	35 069	44 992

Not 22 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 3 mars 2016.

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 3 mars 2016.



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist
Styrelseledamot



Anders Wengholm
Styrelseledamot



Maria Nord Loft
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3 mars 2016.



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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 7-53.

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 2015 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 2015 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 2015.

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.

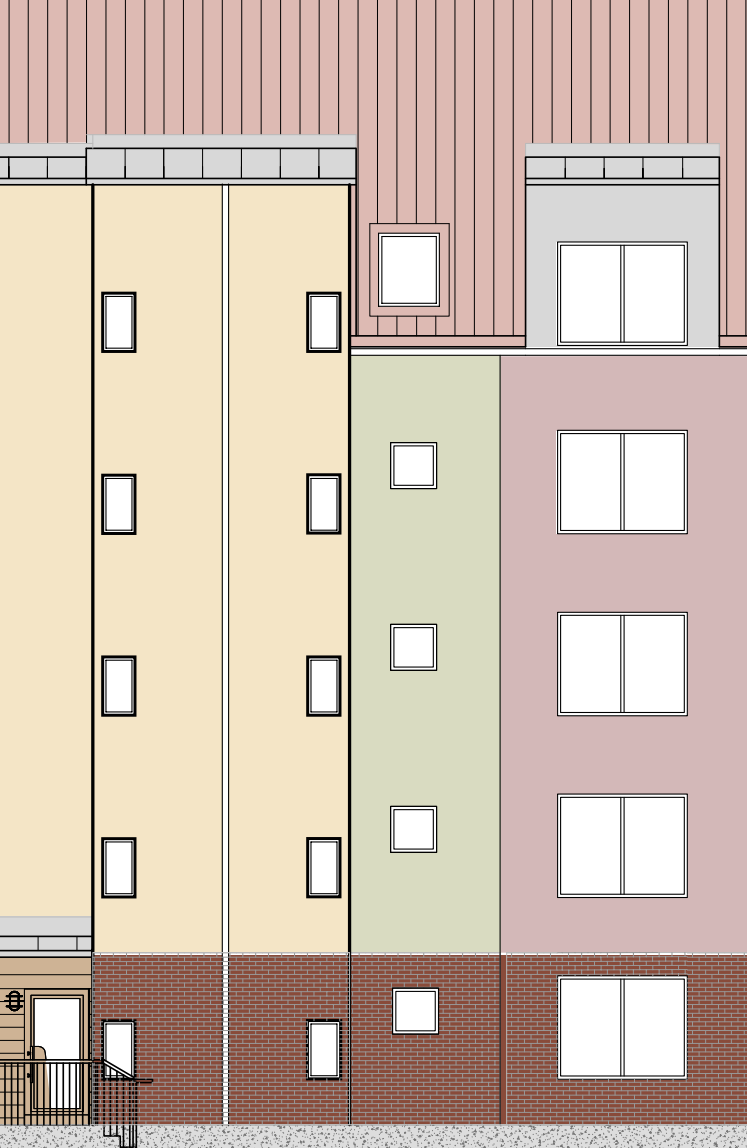
Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

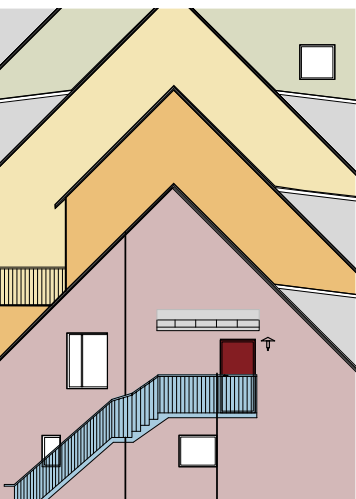
Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 3 mars 2016.

Peter Ericsson
Auktoriserad revisor



"Illustrationerna visar delar av ritning kvarter L M".



Amhult 2

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

Post- & 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

Amhult Centrumparkering AB / Org.nr. 556904-1865 / Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35 / Fax 031-92 21 88

Charlie Bostads AB / Org.nr. 559042-2407 / Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35 / Fax 031-92 21 88

FÖR YTTRELLIGARE 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 Loft, VD / maria@amhult2.se, / Tel 031-92 38 34

