



ÅRSREDOVISNING 2016

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	26
Styrelsens ordförande har ordet	27
Bolagsstyrning	28
Aktien och ägarna	32

FINANSIELLA RAPPORTER

- koncernens rapport över totalresultat	34
- koncernens rapport över finansiell ställning	35
- ställda säkerheter koncernen	35
- koncernens rapport över kassaflöden	36
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	36
- moderbolagets resultaträkning	37
- moderbolagets balansräkning	38
- ställda säkerheter moderbolaget	38
- moderbolagets kassaflödesanalys	39
- förändring eget kapital, moderbolaget	39
- tilläggsupplysningar, koncernen	40
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	40
- underskrifter	51

Revisionsberättelse	52
---------------------	----

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-25 samt 34-50.

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 torsdagen den 30 mars 2017, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast torsdagen den 30 mars kl. 12.00 enligt något av följande alternativ; POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda / E-POST: catharina@amhult2.se / TEL: 031-92 38 35.

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

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 30 mars 2017 genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman.

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

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 6 847 533 aktier och det totala antalet röster i bolaget uppgår till 25 072 533 röster.

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och 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 2016 (20160101-20161231).

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget" kallas härmed till årsstämma onsdag den 5 april 2017 kl.14.30 på Kulturhuset Vingen, konferenslokal Tärnan, Amhults Torg 7, 423 37 Torslanda.

Beslutsförslag

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Göran Evaldsson samt oberoende ledamot Niels Techen. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 10

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2017. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, liksom styrelsens fullständiga förslag till beslut, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 23 mars 2017. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Tidplan för ekonomisk information

2017-02-23	Bokslutskommuniké 2016
2017-05-04	1:a kvartalsrapport (31 mar 17)
2017-08-24	2:a kvartalsrapport (30 jun 17)
2017-11-02	3:e kvartalsrapport (30 sept 17)
2018-02-22	Bokslutskommuniké 2017

Torslanda den 3 mars 2017
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 HJUVIK/ULLA VARHOUTEN med avgång klockan 13.12 från Nils Ericson Terminalen till hållplats Amhult torg. Ankomst ca 13.46.

VD HAR ORDET

För tre år sedan satte vi spaden i marken och inledde produktionen av Amhult Centrum, etapp II. Nu har vi byggt klart tre av våra fastigheter och en fjärde är klar för inflyttning mars 2017. Av dessa har vi sålt större delen av en fastighet som bostadsrätter, medan resterande kommersiella fastigheter och bostäder finns kvar i bolaget. Det harmoniserar med vårt mål om att vara ett förvaltande bolag.

Vi är ett lokalt verksamt bolag vars affärer påverkas av Göteborgs utveckling och planer. Göteborgs Stad har uttalat ett översiktmål som innebär att staden skall växa med 150 000 innevånare och 75 000 nya bostäder till 2035. På Boplats Göteborg fanns det 2016 165 000 registrerade bostads-sökande och vakansgraden för kontor ligger under 5 procent vilket är ett av det lägsta i Europa. Bristen på bostäder är mycket stor och behovet av kommersiella lokaler gott. När vi nu står inför ytterligare byggnation inser vi med ovan fakta att marknaden för hyresrätter är mycket god, och att styrelsens mål att behålla fastigheterna i egen förvaltning är en sund affär.

Mot denna bakgrund har vårt fokus för 2016 naturligt varit att så effektivt som möjligt bedriva fortsatt produktion av Amhult Centrum. Vår affärsmodell står fast och vi bedömer att vi genom att bebygga våra fastigheter i väl projekterad och hårt styrd produktion har bolaget goda förutsättningar för en lönsam tillväxt. Vi har dock en mängd kniviga faktorer att stånga med i verksamheten: Tillgången på mark är en, kostsamma detaljplaneprocesser och utdraget planarbete är några andra.

Vi är fortsatt nöjda med hur väl vår förvaltning för våra nya fastigheter fungerar och hur dessa bidrar positivt till kassaflödet i bolaget och bolagets långsiktiga intjäningsförmåga och lönsamhetsutveckling.

Under 2017 startar vi produktionen av kvarter Signalflyget 2 och vi arbetar nu intensivt med projektering och bygglov samt upphandling och produktionsstart av kvarter Luftseglaren 2. Dessa två fastigheter är bostadskvarter med upplåtelseformen hyresrätt.

För att stärka bolagets fortsatta utveckling och stå oberoende mot finansiella institut genomfördes under november till början av december 2016 en företrädesemission. Glädjande var att vi såg ett stort intresse för emissionen som övertecknades med 28% och vi tar det som ett gott kvitto för det förtroende som bolaget åtnjuter.

Vi ser oss an fortsatta utmaningar med att utveckla Amhult Centrum. En av dem är den kapacitetsbrist som vi ser tendenser till i branschen och de mer utdragna tidshorisonterna inför projektstart där upphandling får ske tidigt i förhållande till byggstart. En annan utmaning är sedan var vi skall finna alla duktiga samarbetspartners och medarbetare som behövs.

Jag vill passa på att slå ett slag för hur roligt det faktiskt är att delta som en liten pusselbit i samhällsbyggnation. Det är en otroligt berikande och spännande uppgift att bygga bostäder vilket i slutändan förhoppningsvis leder till en bra livsmiljö för människor och bidrar till samhällets utveckling.

Poängteras skall att arbetet med att växa och stärka koncernens position pågår med oförändrad intensitet och vi utvärderar löpande intressanta förvärvsmöjligheter som skulle kunna påverka verksamheten och möjliggöra tillväxt. För er aktieägare hoppas jag att ni är nöjda med hur vi har valt att driva bolaget och med den utvecklingen som skett. Både då det gäller byggnationen och aktiekursens utveckling. Jag hoppas att ni fortsätter vara med i ett jordnära och spännande utvecklingsprojekt. Jag kommer att fortsätta arbeta oförtrutet hårt för att utveckla detta fina bolag med alla dess möjligheter.

Avslutningsvis vill jag passa på att rikta ett stort tack till våra ägare för ert förtroende och till våra duktiga medarbetare som alla bidrar till att bolaget kan uppnå sina mål. Vi ser fram emot ett fortsatt framgångsrikt 2017.

På återhörande.

Maria Nord Loft
VD Amhult 2 AB





- Året 2016
- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret 2016 till 19 039 TSEK (4 997).
 - Resultat efter finansiella poster är 5 840 TSEK (-3 093).
 - Årets resultat efter skatt uppgick till 20 096 TSEK (51 828).
 - Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till 3,24 SEK (8,42) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 195 845 (6 158 600) st.
 - Substansvärde per aktie uppgår till 74,08 SEK (62,47).
 - Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
 - Fastighetsvärdet uppgick till 656 203 TSEK (523 207).



AFFÄRSIDÉ

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

Sammanfattning

Hyresintäkter uppgick till 16 888 TSEK (2 577) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 95% (90%). Resultatet uppgick till 8 642 TSEK (-602). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2016, vilket främst beror på högre hyresintäkter.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 712 TSEK (1 346). Resultatet uppgick till 758 TSEK (-14). Det genomsnittliga resultatet är bättre för räkenskapsåret 2016, vilket främst beror på högre intäkter.

Intäkter värdepapper uppgick till 439 TSEK (1 074). Resultatet uppgick till 26 TSEK (-135). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2016 vilket främst beror på ett mindre antal transaktioner och värdehöjning på befintliga aktier.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 7 376 TSEK (-2 733). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 19 895 TSEK (69 600).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2016 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 656 203 TSEK (523 207).

Under året har det investerats för totalt 113 101 TSEK (137 257), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (TSEK)	19 039	4 997	6 965	6 050	32 229
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	5 840	-3 093	-2 317	-236	3 597
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	30,67%	-61,91%	-33,3%	-3,9%	11,2%
Balansomslutning (TSEK)	741 909	581 131	388 042	21 839	238 016
Soliditet (%)	61,86%	66,21%	85,8%	75,0%	89,0%
Avkastning på eget kapital (%)	1,4%	-0,9%	-0,6%	-0,1%	1,6%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,1%	-0,5%	-0,6%	0,0%	1,6%
Kassalikviditet (%)	88,79%	32,46%	196,9%	49,1%	349,5%
Substansvärde per aktie (SEK)	74,08	62,47	54,06	39,20	45,59

Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (TSEK)	4 168	3 195	5 517	4 515	30 698
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	39	-1 444	5	626	2 301
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	0,9%	-45,2%	0,1%	13,9	7,5%
Balansomslutning (TSEK)	205 113	150 186	151 070	151 062	120 699
Soliditet (%)	99,1%	99,3%	99,5%	99,5%	99,5%
Avkastning på eget kapital (%)	0,0%	-0,9%	0,0%	0,5%	1,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,1%	-0,9%	0,0%	1,2%	1,0%
Kassalikviditet (%)	7 303,4%	7 619,4%	10 006,3%	9 666,9%	6 792,0%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST	
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	66 338 245
Årets vinst	28 816
	66 367 061
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	66 367 061

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. Under våren 2016 färdigställdes hus O och hus N beräknas färdigställt i slutet av mars 2017.

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 personalförfrågor. Bolaget har sex 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.

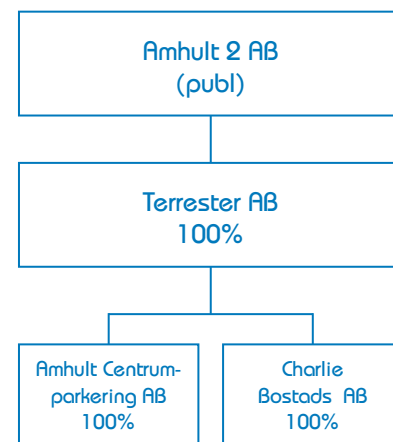
Dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865 där Amhult Centrumparkerings tillgång består av 1 fastighet, samt dotterdotterbolaget Charlie Bostads AB org nr: 559042-2407. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

Koncernen

Koncernen har sex 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 borga för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön.

Fastigheterna skall om möjligt produceras med individuell el- och vattenmätning för att optimera effektivast möjliga 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 Centrumparkering AB bebyggt med ett handelshus.

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 Centrumparkering 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 2016-12-31. 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 färdigställs genomförs en extern värdering enligt ovan. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 16 888 TSEK (2 577).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -5 373 TSEK (-1 915). I jämförelse med

föregående period så har driftskostnaderna minskat i förhållande till hyresintäkterna.

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 -1 536 TSEK (-360), 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 stora 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 fordons-trängseln 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".

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.

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 undermarksparking samt 3 butikslokaler.

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



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 vikt för företagsbostäder och kontor.

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



Kvarter O - Stridsflyget / Handel och parkering

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

Kvarteret färdigställdes våren 2016.



KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

Kvarter N - Signalflyget 1 / Handel och bostäder

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

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



Kvarter L och M - Signalflyget 2 / Bostäder

Kvarteren L och M som vetter mot busstorget kommer att inrymma bostäder. Bygglov är beviljat och kvarteret omfattar ca 5900 m² BTA. Upphandling skedde under hösten 2016 och utsedd entreprenör är AF Bygg AB.

Produktionsstart beräknas till april 2017 och kvarteret beräknas färdigställt december 2018. Husen i kvarteret planeras kvarstå i bolagets regi som hyresrätter.



KVARTER UNDER PROJEKTERING

Kvarter J / Bostäder

Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen förkvarteret uppgår till 3 200 m². Ramhandlingsarbete pågår och bygglov beräknas erhållas under första halvåret 2017 tillsammans med upphandling av entreprenör.

Byggstart är beräknad till andra halvåret av 2017.



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.



forts. KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

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 S och T / Bostäder

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

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



Kvarter Q och R / Handel / Parkering

I kvarter Q och R som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 13 000 m² kommer ytterligare parkeringsdäck att kunna byggas för boende och för handeln i området.

Dessutom kommer kvarteret att inrymma kontorslokaler och lokaler för handel. Parkering kommer att täcka 7 000 m², kontor och handel 6 000 m².



KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2 har tillsammans med ett systerbolag Lysevägens Bostads AB inlett samarbete om att söka detaljplan för markområdet benämnt Skogens Gård i Torslanda. Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighet AB har via dotterbolag Lysevägens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård.

Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark, och den del som Amhult 2 lagt ansökan om detaljplan avser ca 200 000 m². Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Amhult 2 har i samarbete med Lysevägens Bostads AB:s sökt detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor.

Inledande förhandlingar om förvärv av del av område efter antagen detaljplan har inletts med Lysevägens Bostads AB. Efter ett eventuellt förvärv kan då fortsatt uppbyggnad av ett fastighetsbestånd av framförallt bostäder och handelslokaler ske i Bolaget. I första inlämnade ansökan om detaljplan för del av området innehöll planlösning för 320 lägenheter.



MÖJLIGHETER OCH RISKER



ALLMÄNT

Den svenska ekonomin är i jämförelse med andra europeiska länder god och den svenska konjunkturen har diskuterats flitigt 2016. Vad gäller börsåret inleddes det skakigt och hade i februari backat med ca 14%, därefter tog en generell återhämtning vid och året avslutades positivt. Det har skett en avmattning i tillväxten av den svenska ekonomin under 2016 som bedöms kvarstå under 2017. Eftersom denna avmattning sker från dagens höga nivåer har de svenska hushållen trots allt ett fortsatt gynnsamt läge år 2017. Under år 2017 bedöms också lågräntepolitiken kvarstå vilket tillsammans med en starkare konjunktur förväntas ge bränsle åt börsen 2017.

Europa påverkas år 2017 av flera val bland annat i Frankrike, Tyskland och Nederländerna vilka präglas av mer eller mindre extrema krafter. Ett flertal bedömare varnar för att politikens svallningar kan leda till volatilitet i den europeiska ekonomin, dessutom är det oklart än hur Brexit påverkar EU. Valet av Donald Trump som president och dennes planer inom finans-, handels- samt säkerhetspolitik bedöms också vara en osäkerhetsfaktor som kan påverka omvärlden. Trumps satsningar på skattesänkningar och infrastruktursatsningar är ännu ofinansierade, och huruvida presidentens uttalanden kring utrikespolitiken leder till handling är oklart.

En stor utmaning inom fastighets- och hyresbranschen som lyfts i den svenska debatten är bland annat att bostadsbyggandet behöver avsevärt öka för att tillgodose behovet av bostäder. Det svenska bostadsunderskottet ser inte sitt slut under år 2017 och Boverket bedömer att 710 000 bostäder behöver byggas i landet fram till 2025.

Att tillgodose detta behov för alla innebär en stor politisk utmaning och ansvar under de kommande åren. Detta blir särskilt påtagligt i kombination med den stora befolkningsökningen i landet, enligt SCB passerade Sveriges befolkning 10 miljoner under januari 2017.

Bostadspriserna bedöms kvarstå på nivåer lika år 2016. Detta beror enligt de flesta på det ökade byggandet av bostäder, den fortsatta låg-räntepolitiken, goda löneökningar, en ökad inflyttning till storstäderna och andra stabila prisdrivande krafter kombinerat med en sund spekulationsfaktor i fastighets- och hyresmarknaden.



RÄNTELÄGET

Den globala räntenivån är låg vid utgången av år 2016 och bedöms fortsätta vara låg under år 2017 vilket bedöms gynna börsmarknader internationellt sett. I slutet av december 2016 beslutade Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på minus 0,5%.

Vidare har Riksbanken beslutat att förlänga stödköpsprogrammet och köpa obligationer för 30 miljarder kronor för att balansera de risker som kan äventyra inflationsutgången.

Den svenska kronan bedöms som fortsatt svag, och är tillsammans med den svenska tillväxten och starka penningmarknaden en viktig faktor som påverkar den svenska växelkursen. Den svenska växelkursen påverkar i sin tur i närtid starkt inflationen i Sverige, och den starka konjunkturen skapar förutsättningar för att inflationen ska fortsätta stiga.

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

På den svenska fastighetsmarknaden noterades en ny högsta notering avseende transaktions-volymen vilken uppgick till 200 miljarder under 2016. Detta är 37 miljarder högre än den tidigare toppnoteringen från 2014 (Savills). Trots de frågetecken som Brexit och USAs presidentval inneburit har den svenska fastighetsmarknaden varit fortsatt stabilt positiv och resulterat i en mycket god transaktionsmarknad. Fastighetsmarknaden är fortfarande en intressant och attraktiv marknad tack vare det låga ränteläget och skillnaden mellan den långa räntan och fastighetens avkastningskrav.

Totalt genomfördes 600 transaktioner under 2016 och transaktionsvolymerna var höga inom samtliga segment där kontor svarade för drygt en fjärdedel av den totala volymen. Rekordvolymen noterades inom segmenten Lager, logistik & industri samt Samhällsfastigheter. Majoriteten av riskerna är globala, så som ovan nämnda politiska osäkerhetsfaktorer. Vakansgraderna är mycket låga på många bostadsmarknader och efterfrågan överstiger utbudet av bostäder. Göteborg har under 2016 inte nått upp till sitt mål om 5000 bostäder i antagna planer. Under året har Göteborg fått över 8000 nya invånare. Bedömningen är en fortsatt stabil marknad då räntenivån bedöms vara fortsatt låg och traditionella fundamenta för en positiv fastighetsmarknad förväntas upprätthållas.

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

I Torslanda 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.

SVENSK BOSTADSMARKNAD

Den svenska bostadsmarknaden saktade in under årets sista månader och december månad gick priserna i riket på bostadsrätter upp med +1%. På tre månader har priserna på såväl bostadsrätter som villor stigit +1% där årstakten ligger kvar på +7% för bostadsrätter (Svensk Mäklarstatistik).



Bostadsrättsmarknaden uppvisar generellt en mindre prisförändring uppåt i riket, Göteborgs- och Malmö-området. Prisutvecklingen på årsbasis visar dock en stor variation, från +4% i centrala Stockholm till +17% i centrala Malmö. För centrala Göteborg är prisutvecklingen +7% och för StorGöteborg 12% på årsbasis.

Totalt såldes det över 100 000 bostadsrätter 2016 till ett sammanlagt värde om 244 miljarder kronor. För bostadsrätter är de tre storstadsområdena totalt dominerande. Där säljs 60% av alla bostadsrätter i riket och står för över 75% av det totala värdet. Prisutvecklingen för bostadsrätter stor Göteborg (avser medelvärde) visar på ett medelvärde per kr/kvm på 42 965:-/kvm och för centrala Göteborg på ett medelvärde per kr/kvm på 56 166:-/kvm (Svensk Mäklarstatistik).

I Göteborg finns detaljplaner klara eller under handläggning för att bygga 38 000 bostäder under de kommande åren. Främst byggs det i Askim-Frölunda-Högsbo där en tredjedel av ovan antal planerade bostäder skall byggas. På Västra Hisingen byggs det inte i samma utsträckning trots en kraftigt växande befolkning och en ökad trångboddhet. Stadens ledning vill förtäta staden inifrån och ut, vilket kan exemplifieras i att bostäder byggs på tex parkeringsplatser, trots att bilplatser är viktiga och nödvändiga för att människor skall klara vardagen särskilt för de med funktionshinder, udda arbetstider eller sämre tillgång till kommunala kommunikationer.

Göteborgs Stad har även lanserat projektet "Bostad 2021" vilket innebär att när Göteborg fyller 400 år 2021 ska 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, finnas. Detta projekt genomför Göteborgs Stad tillsammans med aktörer inom fastighetsbranschen. Några exempel på aktörer som deltar är tex som Balder, Egnahemsbolaget, Bostadsbolaget och JM. Bostäderna byggs på olika platser i Göteborg med utgångspunkt från Göteborgs Stads strategi för utbyggnadsplanering. Totalt omfattar satsningen cirka 30 detaljplaner på både kommunalägd och privat mark. Det ska byggas både hyresrätter och bostadsrätter. Första byggstart för jubileumssatsningen BoStad 2021 är planerad till 2018.

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 Riksbyggen. Därefter följer mindre byggtreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. Ingen aktör kan anses som klart marknadsledande.

HYRESMARKNADER

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

och inhemska arbetsmarknaden bedöms förändras snabbt där arbetsplatserna blir mer dynamiska och utnyttjas av techno-kunniga och digitalt sofistikerade medarbetare. Detta innebär att behovet av de traditionella kontoren minskar och omvandlas till dynamiska och rörliga arbetsplatser (Colliers).

Beträffande bostäder har Sverige 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.

Detta är även i förlängningen ett allvarligt hinder för företag i behov av rekrytering och ett bekymmer för människor att flytta dit jobben finns.

De tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö väntas fortsatt visa starkare tillväxt än övriga landet. Cirka 70% av den framtida befolkningstillväxten i Sverige kommer att ske i de tre storstadslänen. Fram till 2040 beräknas befolkningsmängden i dessa län uppgå till ca 6,7 miljoner invånare vilket är en ökning med ca 1,6 miljoner invånare (NAI Svefa). Trots detta har hela 240 av landets 290 kommuner bostadsbrist vilket illustrerar hur påtagligt problemet är med bostad i hela landet under flera år framöver.

Lokalt har Storgöteborg en överlag 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.

Göteborg placerar sig på andraplats i NAI Svefas fastighetsindex för hösten 2016 och stärker sin placering i förhållande till förstaplace-rade Stockholm. I det lokala perspektivet är hyresrätten 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.

AMHULT 2s MARKNADER OCH UTSIKTER

Riksbanken har löpande pekat på det låga ränteläget och de risker som finns kopplat till bostadsmarknaden och ett hushålls eventuella överskuldssättning. Motpolen är Göteborgs uttalade bostadsbrist. Vidare kan bolaget med sin egen rådighet över marken och med sina sunda finanser själv 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.

Kostnadskontrollen är avgörande i stora och långsiktiga projekt och innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. En ytterligare parameter är att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på färre kvadrat, med färre möjligheter till parkering och med individuell mediamätning. Ytterst viktigt är att försöka kapa kostnader i varje led.

Sverige är ett av de länder i Europa som har de högsta produktionskostnaderna beroende på ett flertal faktorer, allt från material leveranser till produktionsmetoder.

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

Bolaget ska tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med den blivande hyresgästen. Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras.



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.

Under 2016 genomfördes en företrädesemission för att säkerställa fortsatt produktion av Amhult Centrum, etapp II. 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.

Kapitalbehovet för den kommande utbyggnaden etapp II är täckt genom emissionen 2016 tillsammans med upptagande av bankkrediter. Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II preliminärt fram tom år 2021.

För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation. Beslutade investeringar rörande byggnation av Kvarter LM samt J omfattar cirka 240 miljoner kronor.

ÖVRIGA RISKER AMHULT 2

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

Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras. Bolagets finansieringsverksamhet och exponering för finansiella risker har tidigare varit begränsad och präglats av låg risknivå. I och med beslutet att placera en del av överlikviditeten i värdepapper har risken ökat vilket beskrivs i stycket avseende kortfristiga placeringar/ handel med värdepapper. Dessa placeringar är under utveckling 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 1 978 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 policyn samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på AktieTorget.

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

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

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

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

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

Fastighetskostnader

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

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

Räntekostnader

Koncernen har långfristiga skulder och avtalad ränta är 1,76%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,0% tillsammans med de långfristiga lånen. 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 långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt påbörjat ett kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 208:1, Signalflyget. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs i april 2017.

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 4 år.

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

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 8 000 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 656 203 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2016-12-31.

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: 2 805 936 aktier.



ALF LINDQVIST

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav genom bolag: 94 047 aktier.



NIELS TECHEN

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudägare Helmer Christiansen A/S

Eget innehav: 5 000 aktier.



GÖRAN EVALDSSON

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Högre Bankexamen.

Huvudägare Evaldssons Ekonomitjänst AB

Eget innehav: 2 500 aktier



MARIA NORD LOFT

VD

Utbildning: Samhällsvetarexamen medie och kommunikationskunskap.

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

BDO GÖTEBORG AB

Huvudansvarig revisor Peter Ericsson

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Nöjd kan jag konstatera att 2016 har varit ett mycket bra år för bolaget. Jag och övriga medlemmar i styrelsen har förmånen att i vårt uppdrag bidra till strategiska vägval för ett bolag som utvecklar och förvaltar en produkt med en mycket god efterfrågan. Vi är ett bolag som har en låg risk och som levererar enligt vår plan.

En av mina deviser har varit att "gräva där vi står" och att bygga, äga och förvalta fastigheter i ett av Sveriges attraktiva storstadsområde bedömer vi som ett klokt och aktivt val och en av nycklarna till vår framgång. En annan faktor är att välja byggpartner och entreprenör till varje enskilt projekt skapas möjligheter att samarbeta med de som levererar bäst kompetens, i rätt tid och sist men inte minst till rätt pris. Detta tillsammans med vår valda strategi med trygga affärer, goda finanser och att leverera enligt plan är något som vi bedömer som hörnstenar i vår verksamhet.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet varför god tillgång till finansiering är en förutsättning. Finansiering kan ske med såväl eget som lånat kapital och hur kapitalstrukturen ser ut påverkas av vilken finansiell risk som bolaget och dess ägare är beredd att ta. Amhults strategi för finansiering är att denna skall stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för ett öppet och transparent klimat. Strategin ska återspeglas i den av styrelsen fastställda finanspolitiken och säkerställa riskhantering genom god kontroll. Viktiga faktorer i detta är likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

Utifrån bolagets stabila verksamhet och fina utveckling har vi under året tagit beslut och genomfört emission och verkat för att förlänga befintliga lånelöften för den fortsatta produktionen.

Den föränderliga omvärlden visar sig också i världspolitiken och i ekonomin. Vi har i garderoben för 2016 konsekvenserna av både ett BREXIT och ett USA val. Det är utifrån det stora perspektivet också svårt att förstå följderna och effekterna av de oroligheter som råder i Mellanöstern. Oroligheterna som påverkar även den finansiella världen. I Sverige har vi en stark ekonomi men samtidigt har vi ingen inflation och ett ränteläge som i skrivande stund innebär minusränta. Ur Amhult 2:s perspektiv och dess projektutveckling gynnas vi av den låga räntan vilken innebär goda förutsättningar i nyproduktionen. Faktumet bidrar till fler bostäder till lägre kostnader, vilket i slutändan även gynnar kunderna.

Amhult 2:s styrelse har under 2016 fått ett gott tillskott av Göran Evaldsson och Niels Tehen och vi ser fram emot att över tid få fortsätta arbeta för Amhult 2:s bästa. Vi är, sett till antalet ledamöter, en relativt liten styrelse men som från mitt perspektiv representerar en bred och gedigen kompetens.

Vi står på en stabil grund, bra rustade för framtida utmaningar i den fortsatta utvecklingen för att nå våra mål. Jag ser fram emot intressanta och spännande år!

Eigil Jakobsen

Styrelsens ordförande



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 Niels Techen.

Vid extra bolagsstämma i oktober 2016 nyvaldes även ledamot Göran Evaldsson. Styrelsens ordförande är Eigil Jakobsen. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Tjänstemän i bolaget deltar vid styrelsens sammanträden som föredragande i särskilda ärenden.

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

Styrelsens och VD:s ansvar

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning och VD-instruktion, fastställande av strategiplaner, beslut om förvärv och försäljning av fastigheter samt beslut om större investeringar. Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 13 april 2016 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets ekonomiska situation så att styrelsen kan fullfölja den bedömningsskyldighet som följer av lag, noteringsregler och god styrelsesed.

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och att beslut fattade av styrelsen verkställs. VD tar fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredrar ärenden och motiverar sina förslag till beslut och åtgärder.

Den verkställande direktören i bolaget är ansvarig för att tillse att de beslut och riktlinjer som styrelsen fattar och drar upp för bolagets verksamhet implementeras.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Amhult 2 AB (publ) har i enlighet med aktiebolagslagens föreskrifter och med beaktande av gällande bolagsordning, upprättat en arbetsordning för sitt arbete. Till arbetsordningen har fogats instruktioner till den verkställande direktören. Arbetsordningen har antagits av styrelsen den 13 april 2016 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 2016

Under räkenskapsåret hade styrelsen fem 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 har utgått med 28 TSEK, till Alf Lindqvist har utgått 66 TSEK och till Niels Techen har utgått 47 TSEK och till Göran Evaldsson har utgått 13 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 322 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

BDO Göteborg AB med huvudansvarig revisor Peter Ericsson 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 2017

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 2017

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Niels Techen samt Göran Evaldsson.

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 10

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2017. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.



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 136 950 660 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 847 533 (6 158 600) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 822 533 (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.

Emissioner

Den 26 oktober 2016 tog styrelsen i Amhult 2 AB (publ) beslut om att genomföra en företrädesemission med stöd av bemyndigandet från extra stämman den 24 oktober 2016. Emissionen omfattade 688 933 aktier, och motsvarade 55 114 640 SEK före emissionskostnader.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 578 stycken aktieägare. Totalt har 2 668 755 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 vilket motsvarar ca 63,98% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 170 845 st. I genomsnitt har ca 10 548 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 4 januari 2016, 75,13 kronor till 88,25 kr den 30 december 2016. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 88,25 kr, motsvarar ett börsvärde på 546 783 321 kr.



Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 7 september 2016, 98,85 kr och lägsta avslut noterades den 27 juni 2016, 65,24 kr. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 har varit 77,54 kr. 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 3,24 SEK (8,42) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 195 845 (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 2016.

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



Graf med slutkurser: BLÅ KURVA
Volym: RÖDA STAPLAR

KÄLLA: AKTIETORGET

Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

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

De tio största aktieägarna per 30 december 2016

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	85,83%
Mjölback's Entreprenad Holding AB	456 800	1,87%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	344 582	1,41%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	231 670	0,95%
Transportkonsulten Förvaltnings AB	130 000	0,53%
Pelaro Billeasing Pensionsstif	111 600	0,46%
Livförsäkringsbolaget Skandia ÖMS	91 535	0,38%
Kap Farvel AB	93 047	0,38%
Heger, Max	51 459	0,21%
Pettersson, Kenneth	45 000	0,19%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning		19 039	4 997
Kostnad för sålda varor		-8 758	-5 259
Bruttoresultat		10 281	-262
Försäljningskostnader		- 125	-156
Administrationskostnader		-2 910	-2 462
Övriga rörelseintäkter	1	130	147
		-2 905	-2 471
Rörelseresultat	2,3,4,5	7 376	-2 733
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21	54
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0
Övriga finansiella intäkter	7	0	0
Räntekostnader		-1 557	-414
		-1 536	-360
Resultat före värdeförändringar fastigheter		5 840	-3 093
Värdeförändringar fastigheter	8	19 895	69 600
Resultat före skatt		25 735	66 507
Skatt på årets resultat	9	0	0
Uppskjuten skatt	15	-5 639	-14 679
Årets resultat		20 096	51 828
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		20 096	51 828

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 195 845 st	6 158 600 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	3,24	8,42

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	656 203	523 207
Inventarier, verktyg och installationer	11	239	0
		656 442	523 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefodran	15	1 230	1 776
Summa anläggningstillgångar		657 672	524 983
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	654	612
Lager av bostadsrätter		0	5 550
		654	6 162
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 978	598
Fordringar hos koncernföretag		181	252
Aktuell skattefordran		1 085	1 081
Övriga fordringar		687	4 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 808	2 575
		6 739	9 487
Kassa och bank		76 844	40 499
Summa omsättningstillgångar		84 237	56 148
SUMMA TILLGÅNGAR		741 909	581 131
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Aktiekapital		136 971	123 172
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	0
Balanserat resultat		281 657	261 581
Summa eget kapital		458 963	384 753
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	47 471	42 378
Summa avsättningar		47 471	42 378
Långfristiga skulder	16		
Skulder kreditinstitut		140 848	0
Övriga skulder		498	0
SUMMA långfristiga skulder		141 346	0
Kortfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut	18	79 200	148 886
Leverantörsskulder		8 000	2 780
Skulder till koncernföretag		3	35
Övriga skulder		179	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 747	2 058
Summa kortfristiga skulder		94 129	154 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		741 909	581 131

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 376	-2 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	45	227
Erhållen ränta m.m.		21	54
Erlagd ränta		-1 546	-401
Betald inkomstskatt		- 5	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 891	-2 861
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		5 523	8 703
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 380	43
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		4 132	399
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 221	-3 592
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-65 102	129 307
Minskning(-)/ökning(+) av långfristiga skulder		141 346	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		95 631	131 999
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-113 101	-137 257
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Förvärv av matriella anläggningstillgångar		-299	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-113 400	-137 257
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		54 114	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		54 114	0
Förändring av likvida medel		36 345	-5 258
Likvida medel vid årets början		40 499	45 757
Likvida medel vid årets slut	23	76 844	40 499

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	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
Periodens resultat	-	-	-	20 096	20 096
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Nyemission	688 933	13 779	41 335	-	55 114
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-1 000	-	-1 000
Eget kapital 2016-12-31	6 847 533	136 951	40 335	281 677	458 963

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning		4 168	3 195
Kostnad för sålda varor		-3 384	-3 235
Bruttoresultat		784	-40
Försäljningskostnader		-87	-147
Administrationskostnader		-1 938	-1 953
Övriga rörelseintäkter	1	130	85
		-1 895	-2 015
Rörelseresultat	2,3,4,5	-1 111	-2 055
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18	51
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		832	560
Övriga finansiella intäkter	7	300	0
Räntekostnader		0	0
		1 150	611
Resultat efter finansiella poster		39	-1 444
Skatt på årets resultat	9	0	0
Uppskjuten skatt	15	-10	314
Årets resultat		29	-1 130
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		29	-1 130

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 195 845 st	6 158 600 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,5	-18,3

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	239	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	15	304	314
Summa anläggningstillgångar		73 332	73 103
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	654	612
		654	612
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 339	835
Fordringar hos koncernföretag		50 812	34 860
Aktuell skattefordran		420	420
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 142	5 284
		58 716	41 402
Kassa och bank		72 411	35 069
Summa omsättningstillgångar		131 781	77 032
SUMMA TILLGÅNGAR		205 113	150 186
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		136 951	123 172
		136 951	123 172
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		26 003	27 133
Överkursfond		40 335	0
Årets resultat		29	-1 130
			26 003
Summa eget kapital		203 318	149 175
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut	18	0	0
Leverantörsskulder		807	68
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga skulder		131	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		857	702
Summa kortfristiga skulder		1 795	1 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 113	150 186

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 111	-2 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	45	118
Erhållen ränta m.m.		18	51
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 048	-1 890
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-28	1 003
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-504	-128
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-15 677	-9 154
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		740	-3
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		44	249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 473	-8 033
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-299	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-299	0
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		0	0
Nyemission		54 114	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		54 114	0
Förändring av likvida medel		37 342	-9 923
Likvida medel vid årets början		35 069	44 992
Likvida medel vid årets slut	23	72 411	35 069

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktie-kapital	Överkurs 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
Periodens resultat	-	-	-	29	29
Nyemission	688 933	13 779	41 335	-	55 114
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	1 000	-	-1 000
Eget kapital 2016-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 032	203 318

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 656 mkr per 2016-12-31.

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 2016-12-31 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 7,5% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar.

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

Fastigheter där byggnation pågår

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

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

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

Omsättningstillgångar 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 bestående av orealiserad värdeförändring som redovisas bland kostnad såld vara.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter 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 10 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 leasingperioden 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 hänförliga 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 realiserade 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 t ex 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

Lämnad 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 resultatmätt för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverk- samhetens 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 ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande.

Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärva-dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärsanalys. Dotterbolagets egna kapital

forts. TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet. I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras. Koncernen innefattar inga utländska verksamheter varför ingen omräkning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

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 dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets 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 2016

Nya standarder som trätt i kraft 2016 har inte medfört någon väsentlig påverkan på Amhults 2:s finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2017 och framåt

IFRS 9 Finansiella instrument antogs under hösten 2016 av EU med ikraftträdande 1 januari 2018.

Rekommendationen innebär ny klassificering av finansiella tillgångar och skulder och en ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till bolagets förväntade kreditförluster samt en förändring i principerna för säkringsredovisning. Dessa får i praktiken inte någon stor praktisk påverkan på Amhult 2 men kan behöva dokumenteras.

IFRS 15 Intäktsredovisning antogs även den under hösten med ikraftträdande 1 januari 2018. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016 vilka förväntas antas av EU under första halvåret 2017.

Amhult 2:s intäkter består av hyresintäkter och försäljningsintäkter från fastigheter. Vad avser sistnämnda redovisar Amhult 2 idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, såväl direkta som indirekta fastighetstransaktioner på avtalsdagen. IFRS 15 kan medföra att transaktionen och därmed försäljningsintäkten istället ska redovisas vid tillträdet. Vidare medför rekommendationen utökad upplysningskrav kring försäljningen, t ex finns det någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering.

Vad avser de förtydliganden som utkom under 2016 och som ännu inte antagits av EU, innebär de bland annat i korta drag att identifiera prestationsåtaganden för huvudman vs agent. Distinktionen mellan huvudman och agent kan påverka intäktsredovisningen vid vidarefakturerings till hyresgäst, vilket i sin tur avgörs om Amhult 2 agerar som huvudman eller agent i sådana situationer.

Under 2017 kommer en genomlysning ske av hyresavtalen för att klargöra huvudman vs agentförhållandet samt för att undersöka eventuell gränsdragning mellan hyres- och tjänsteintäkter.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhult 2:s redovisning utan främst medfört något utökad upplysningskrav.



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag				
Övriga intäkter	130	147	130	85
	130	147	130	85

Not 2 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	175	218	118	141
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	97	0	4
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	175	315	118	145

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015

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

Medelantal anställda har varit,	7	5	7	5
varav kvinnor	5	4	5	4

Bolaget har under 2016 haft 4 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	322	318	322	318
Övriga ledamöter	154	134	154	134
VD	523	503	523	503
Pensionskostnader	92	72	92	72
	1 091	1 027	1 091	1 027
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	1 793	1 293	1 793	1 293
Pensionskostnader	167	116	167	116
	1 960	1 409	1 960	1 409
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	20	0	20	0
Övriga styrelseledamöter	15	0	15	0
VD	182	175	182	175
Övriga anställda	615	440	615	440
	832	615	832	615
Summa styrelse och övriga	3 883	3 051	3 883	3 051

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 476 TSEK (452 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 523 TSEK (503 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	
	2016	2015	2016	2015
Driftskostnader	2 957	2 012	2 957	2 012
Administrationskostnader	1 004	1 112	1 004	1 112
	3 961	3 124	3 961	3 124

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Driftskostnader	60	46	60	46
	60	46	60	46

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntor	21	54	18	51
Koncernräntor	0	0	832	560
	21	54	1 150	611

Not 7 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Koncernbidrag	0	0	300	0
	0	0	300	0

Not 8 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	0	0	0
Övrig värdeförändring	19 895	69 600	0	0
Periodens värdeförändring	19 895	69 600	0	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	25 735	66 507	39	-1 444
Skatt enligt gällande skattesats 22%	5 662	14 632	9	-318
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	2	-4	2	4
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-2	2	-1	0
Nyemission	0	0	0	0
Övrigt	-23	49	0	0
Redovisad skatt	5 639	14 679	10	-314
Varav uppskjuten skatt fastighet	5 093	15 609	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	546	-930	10	-314
Varav uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	0	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	-5 639	-14 679	-10	314
Redovisad skatt på årets resultat	0	0	0	0

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	523 207	316 459	0	0
Investeringar	113 101	137 257	0	0
varav aktiverade räntekostnader	2 304	1 814	0	0
Försäljning	0	-109	0	0
Orealiserad värdeförändring	19 895	69 600	0	0
Utgående redovisat värde	656 203	523 207	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	250	250	250
Inköp	299	0	299	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549	250	549	250
Ingående avskrivningar	-250	-204	-250	-204
Försäljningar/utrangeringar	-60	-46	-60	-46
Utgående ackumulerade avskrivningar	-310	-250	-310	-250
Utgående redovisat värde	239	0	239	0

Not 12 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapitalandel %
Terrester AB	Göteborg	1 000
Org.nr. (556667-0567)		100%
		72 789
		72 789
Företagets egna kapital		87 598
Företagets redovisade resultat		1 873
Ingående anskaffningsvärde		72 789
Bokfört värde		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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	1 046	6 569	1 046	1 019
Verkligt värde	-392	-407	-392	-407
Marknadsvärde	654	6 162	654	612

Not 14 Eget kapital

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

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 6 195 845.

Not 15 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	1 230	1 776	304	314
	1 230	1 776	304	314
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	47 471	42 378	0	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	0	0	0
	47 471	42 378	0	0

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

Not 16 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 2-5 år	12 800	0	0	0
Amortering efter 5 år	128 546	0	0	0
	141 346	0	0	0

Not 17 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 76 000 TSEK av byggkreditiv.

Not 18 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 000	148 886	0	0

Förfallotidpunkterna infaller när fastigheterna färdigställs, Signalflyget i april 2017.
Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,00%.

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	245 365	245 365	0	0
Lager av värdepapper	493	506	493	506
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	205 531	148 000
Summa ställda säkerheter	245 858	245 858	206 024	148 506

Not 20 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 177 (247) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 52 264 (35 183) TSEK. Gentemot dotterdotterbolaget har bolaget en fordran om 177 (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 1 547 (706) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 634 (608) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalhyra från moderbolaget Tipp Fastighets AB som uppgick till 34 (121) TSEK. Amhult 2 har kostnader för lokalhyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 155 (0) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 802 (544) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 73(100) TSEK.

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

Not 21 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Extern försäljning	16 888	2 577	1 712	1 346	439	1 074		-775		4 997
Intern försäljning	155		2 018	775			-2 173		19 039	
Total omsättning	17 043	2 577	3 730	2 121	439	1 074	-2 173	-775	19 039	4 997
Driftskostnader	-5 373	-1 915	-2 972	-2 135	-413	-1 209	155		-8 758	-5 259
Administrationskostnader	-2 990	-1 255	0	0	0	0	2 018	746	-972	-509
Försäljningskostnader	-38	-9	0	0	0	0			-38	-9
Resultat	8 642	-602	758	-14	26	-135	0	-29	9 271	-780
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									130	147
Försäljningskostnader									-87	-147
Centraladministration									-1 939	-1 953
Finansnetto									-1 535	-360
Värdeförändring									19 895	69 600
Aktuell skatt									0	0
Uppskjuten skatt									-5 639	-14 679
Periodens resultat									20 096	51 828

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastigheter	367 739	258 000	0	0	0	0	367 739	258 000
Kundfordringar	1 612	349	366	248	0	0	1 978	597
Omsättningstillgångar	0	5 550	0	0	654	612	654	6 162
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga tillgångar							1 469	1 776
Övriga omsättningstillgångar							4 761	8 888
Kassa och bank							76 844	40 499
Värdering fastigheter							215 775	192 520
Summa tillgångar							741 909	581 131
Leverantörsskulder	7 991	2 712	9	68		0	8 000	2 780
Långfristiga skulder	141 346	0	0	0	0	0	141 346	0
Ej räntebärande kortfr. skulder	85 653	150 514	0	0	0	0	85 653	150 514
Ofördelade poster								
Uppskjuten skatt							47 471	42 378
Eget kapital							458 963	384 753
Ej räntebärande kortfr. skulder							476	706
Summa eget kapital och skulder							741 909	581 131

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Avskrivningar	60	46	60	46
Orealiserade kursvinster-/förluster	-15	181	-15	72
	45	227	45	118

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	76 844	40 499	72 411	35 069
	76 844	40 499	72 411	35 069

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	66 338 245
Årets vinst	28 816
	66 367 061

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	66 367 061
------------------------	------------

Not 25 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 3 mars 2017. Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter 2016-12-31.

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 2017.



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist
Styrelseledamot



Niels Techen
Styrelseledamot



Maria Nord Loft
Verkställande direktör



Göran Evaldsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3 mars 2017.



BDO GÖTEBORG AB
Peter Ericsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Amhult 2 AB (publ). Org.nr. 556667-0492

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-25 och 32-49 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-5 samt 26-31 i detta dokument.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

forts REVISIONSBERÄTTELSE

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 3 mars 2017

BDO Göteborg AB

Peter Ericsson
Auktoriserad revisor



Amhult 2

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

Post- & besöksadress Postflyget 7, 3 A, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35 / www.amhult2.se

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

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

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

FÖR YTTRELIGARE 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