



Bokslutskommuniké 2014.01.01-2014.12.31

Amhult 2 AB prospekterar ca 44 000 m² mark i Amhult, Torslanda, för att bygga ett nytt modernt köpcentrum samt boendeområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena stadens och landets fördelar. Amhult 2-aktien är noterad på AktieTorgets lista.

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2014 till 6 965 (6 050) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 91 520 (-74) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 14,86 (- 0,01) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 54,06 (39,20) kr.

VD:s kommentar

Amhult 2 är en växande aktör och när året 2014 summeras är vi främst nöjda med att det har varit ett framgångsrikt år med hög aktivitet i bolaget. Vi följde vår trend och vår övergripande långsiktiga målsättning att starta två projekt per år.

2014 års tillväxt har präglats av viss försiktighet och låg inflation, där bostadsrättsmarknaden har påverkats av diskussionen om amorteringsplikt och kravet på kontantinsats. Trots detta har vi vid årsskiftet endast en lägenhet till salu i vårt första bostadsrättsprojekt i etapp II, Brf Luftseglaren.

För 2015 är bedömningen att förutsättningarna i omvärlden hårdnar och vi ser en svagare tillväxt i svensk ekonomi de närmaste åren. Oaktat detta scenario så ser vi den tillväxt som trots allt sker främst i storstäderna som en god möjlighet i vårt arbete. Även om här finns utmaningar så har vi ett gynnsamt utgångsläge. De större städerna växer sig allt större och starkare med följande bostadsbrist och behov av investeringar i infrastruktur. Vi erbjuder en produkt som marknaden har ett stort behov av och Torslanda med sitt utmärkta läge vid Göteborg kan här bidra med framtida bostäder och lokaler för arbetsplatser och handel.

Övriga viktiga arbetsinsatser under året har varit byggstart av handelskvarteret Radarflyget samt projektering och upphandlingsarbete av handelskvarter O, Stridsflyget och slutligen bostadskvarteret N, Signalflyget. I realiteten har bolaget därmed drivit byggnation, projektering och upphandling av tre projekt sida vid sida samtidigt som vi genomförde eftermarknadsarbete för Brf Luftseglaren.

Maria Nord Johannesson,
VD

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT**

		2014	2013	2014	2013
TSEK		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Lokaluthyrning		602	481	2 127	1 913
Administration		314	259	987	1 024
Värdepapper		12	29	3 851	3 113
Nettoomsättning	1	928	769	6 965	6 050
Driftskostnader		-963	-313	-7 159	-4 226
Bruttoresultat		-35	456	-194	1 824
Försäljningskostnader		-31	-39	-147	-148
Administrationskostnader		-470	-541	-2 205	-2 149
Övriga rörelseintäkter		10	0	38	0
Rörelseresultat		-526	-124	-2 508	-473
Övriga ränteintäkter		51	128	277	351
Övriga räntekostnader		-24	31	-86	-114
Resultat före värdeförändring fastigheter		-499	35	-2 317	-236
Värdeförändringar fastigheter	3	24 441	0	95 383	0
Aktuell skatt		79	235	-4	0
Uppskjuten skatt		-5 570	-124	-1 542	162
Periodens resultat		18 451	146	91 520	-74
Poster som påverkar totalresultat		0	0	0	0
Periodens resultat		18 451	146	91 520	-74

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2014, 6.158.600 st

Perioden jan-dec 2014 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 14,86

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2013, 4.986.903 st

Perioden jan-dec 2013 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är -0,01

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

		2014	2013
TSEK		31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	316 459	289 235
Fordon		46	96
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		1 041	123
Summa anläggningstillgångar		317 546	289 454
Omsättningstillgångar			
Lager omsättningsvärdepapper		1 687	4 902
Lager bostadsrätter		13 250	0
Kortfristiga fordringar		9 921	5 274
Kassa Bank		45 758	22 209
Summa omsättningstillgångar		70 616	32 385
Summa tillgångar		388 162	321 839
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		333 045	241 405
Uppskjuten skatteskuld		26 844	24 500
Kortfristiga skulder		28 273	55 934
Eget kapital och skulder		388 162	321 839

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
KASSAFLÖDEN**

	2014	2013	2014	2013
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-526	-145	-2 508	-473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	63	-333	-326	-518
Erhållen ränta m.m.	212	344	285	344
Erlagd ränta	-24	30	-86	-135
Betald inkomstskatt	860	644	0	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585	540	-2 635	-877
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-4 955	20 564	-41 978	53 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 370	21 104	-44 613	53 075
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 169	-30 517	-78 741	-63 235
Försäljning av förvaltningsfastigheter	35 330	0	146 903	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 161	-30 517	68 162	-63 235
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	29 589	0	29 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	29 589	0	29 589
Förändring av likvida medel	15 791	20 176	23 549	19 429
Likvida medel vid årets början	29 967	2 033	22 209	2 780
Likvida medel vid periodens slut	45 758	22 209	45 758	22 209

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Koncern, TSEK	Antal aktier	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings reserv	Omräknings- reserv	Balanserad vinst	Total 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

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

	2014	2013	2014	2013
	okt- dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
TSEK				
Administration	504	369	1 666	1 402
Värdepapper	12	29	3 851	3 113
Nettoomsättning	516	398	5 517	4 515
Driftskostnader	-546	-140	-5 353	-3 594
Bruttoresultat	-30	258	164	921
Försäljningskostnader	-25	-34	-135	-110
Administrationskostnader	-521	-212	-1 684	-1 656
Övriga rörelseintäkter	38	0	38	0
Rörelseresultat	-538	12	-1 617	-845
Övriga ränteintäkter	355	528	1 797	2 456
Övriga finansiella intäkter	-175	-972	-175	-972
Övriga räntekostnader	0	0	0	-13
Resultat efter finans. poster	-358	-432	5	626
Aktuell skatt	79	235	-4	0
Periodens resultat	-279	-197	1	626

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

TSEK	2014	2013
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella		
anläggningstillgångar		
Fordon	46	96
Finansiella		
anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa anläggningstillgångar	72 835	72 885
Omsättningstillgångar		
Lager omsättningsvärdepapper	1 687	4 902
Kortfristiga fordringar	31 556	51 696
Kassa Bank	44 992	21 579
Summa		
omsättningstillgångar	78 235	78 177
Summa tillgångar	151 070	151 062
EGET KAPITAL OCH		
SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	123 172	123 172
Summa bundet	123 172	123 172
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	27 132	26 507
Periodens resultat	1	626
Summa fritt	27 133	27 133
Summa eget kapital	150 305	150 305
Kortfristiga skulder	765	757
Eget kapital och skulder	151 070	151 062

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2014	2013	2014	2013
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-538	12	-1 617	-845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	63	-333	-326	-518
Erhållen ränta m.m.	185	340	258	340
Erlagd ränta	0	0	0	-13
Bet skatt	323	344	0	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33	363	-1 685	-1 004
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	18 918	-8 844	25 273	-8 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 951	-8 481	23 588	-9 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten				
Lämnat koncernbidrag	-175	-972	-175	-972
Nyemission	0	29 589	0	29 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175	28 617	-175	28 617
Förändring av likvida medel	18 776	20 136	23 413	19 068
Likvida medel vid årets början	26 216	1 443	21 579	2 511
Likvida medel vid periodens slut	44 992	21 579	44 992	21 579

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Total eget kapital
Moderbolaget, TSEK					
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	25 447	118 395
Årets resultat	-	-	-	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	27 141	120 089
Årets resultat	-	-	-	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

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentsrapportering

Koncernens segment organiseras, styrs och rapporteras inom tre områden, lokaluthyrning, administration och värdepapper.

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokaluthyrning				Administration			
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
RESULTATRÄKNING	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning	602	481	2 127	1 913	315	259	988	1 024
Intern omsättning				0	217	0	678	373
Total omsättning	602	481	2 127	1 913	532	259	1 666	1 397
Driftskostnader	-468	-416	-2 027	-875	-444	-423	-1 772	-1 440
Admin.kost.	-103	-159	-926	-591	0	0	0	0
Försäljningskostnader	-7	-6	-13	-39	0	0	0	0
Resultat	24	-100	-839	408	88	-164	-106	-43
	Värdepapper				Koncernelimineringar			
RESULTATRÄKNING	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning	12	29	3 851	3 113				0
Intern omsättning		0		0	-217		-678	-373
Total omsättning	12	29	3 851	3 113	-217	0	-678	-373
Driftskostnader	-51	345	-3 360	-1 911				0
Admin.kost.	0	0	0	0	205		626	337
Försäljningskostnader	0	0	0	0				0
Resultat	-39	374	491	1 202	-12	0	-52	-36
RESULTATRÄKNING	Amhult koncernen							
	2014	2013	2014	2013				
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec				
Extern Försäljning	929	769	6 966	6 050				
Total omsättning	929	769	6 966	6 050				
Driftskostnader	-963	-494	-7 159	-4 226				
Admin.kost.	102	-159	-300	-254				
Försäljningskostnader	-7	-6	-13	-39				
Resultat	61	110	-506	1 531				
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter	10	0	38	0				
Försäljningskostnader	-25	-34	-135	-110				
Centraladministration	-572	-200	-1 905	-1 894				
Finansnetto	27	159	191	237				
Värdeförändring	24 441	0	95 383	0				
Aktuell skatt	79	235	-4	0				
Uppskjuten skatt	-5 570	-124	-1 542	162				
Periodens resultat	18 451	146	91 520	-74				

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	Tsek
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2014	289 235
Investeringar	78 741
Försäljning	-78 106
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	26 589
Förvaltningsfastigheter 31 december 2014	316 459

Not 3

Värdetförändring fastigheter	Tsek
Vinst vid försäljning	69 886
Förlust utrantering	-1 092
Övrig värdetförändring	26 589
Periodens värdetförändring	95 383

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 127 (1 913)TSEK. Driftskostnader uppgår till 2 027 (875) TSEK.

Fastighetsbeståndet består av fastigheter och ligger i dotterbolaget Terrester AB samt dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, förvärvat av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet är väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda.

Amhults Centrumparkering AB

Amhult 207:1 Stridsflyget - 2 543 m2

Terrester AB

Amhult 206:1 Radarflyget - 6 848 m2

Amhult 206:2 Radarflyget - 4 996 m2

Amhult 208:1 Signalflyget - 1 033 m2

Amhult 208:2 Signalflyget - 3 888 m2

Amhult 205:1 Luftseglaren – 3 245 m2

Amhult 108:3 - 2 287 m2

Stamfastigheten: Amhult 208:2 Sjöflygplanet - 9 212 m2

Amhult 208:1 Sjöflygplanet - 9 504 m2

Delar av mark och lokaler var per 2014-12-31 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster på koncernens fastigheter.

ADMINISTRATION

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

AMHULT 2 AKTIEN

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

Aktiekapital:	123 172 000 SEK
Antal aktier:	6 158 600 aktier
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 133 600
Kvotvärde:	20 SEK per aktie

Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till kr 14,88 (-0,01)kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliusson	0 aktier	(0 aktier)
Peter Ericsson	0 aktier	(0 aktier)
Claes Gullmarstrand	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 812 889 aktier	(2 812 889 aktier)
Alf Lindqvist	100 000 aktier	(100 000 aktier)
Maria Nord Johannesson	0 aktier	(0 aktier)
Anders Wengholm	125 972 aktier	(61 000 aktier)

ORGANISATION

Vid årsstämma den 11 april 2014 omvaldes Anders Wengholm, Eigil Jakobsen och Alf Lindqvist till styrelseledamöter. Antalet anställda är 5 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS. Samma redovisningsprinciper har använts som i föregående års årsredovisning.

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 2014-12-31.

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 marknadsvärde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställts genomförs en extern värdering enligt ovan.

Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

RÖRELSESEGMENT

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

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2014.

GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning av finansiella rapporter (ISRE 2410).

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

Torslanda den 16 februari 2015

AMHULT 2 AB (publ)



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2014 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 23 mars 2015. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på företagets webbplats i PDF format från detta datum. För den aktieägare som så begär kommer den tryckta årsredovisningen att översändas per post.

Amhult 2:s årsstämma äger rum torsdagen den 14 april 2015 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan, Göteborg (andra våningen, vid cafeterian).

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2015-05-06 1:a kvartalsrapport	(31 mar 15)
2015-08-27 2:a kvartalsrapport	(30 jun 15)
2015-11-05 3:e kvartalsrapport	(30 sep 15)
2016-02-24 Bokslutskommuniké	(31 dec 15)
2016-03-23 Årsredovisning 2015	

För ytterligare information hänvisas till:

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

eller Amhult 2:s webbplats **www.amhult2.se**.

DOTTERBOLAG

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



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