



Delårsrapport 01/2024

Januari-mars 2024, AMHULT 2 AB (publ)

- Intäkter för perioden uppgick till 23 017 (20 003) TSEK.
- Resultatet för perioden 4 482 (6 980) TSEK efter skatt.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 0,65 (1,02) kronor per aktie.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Kv. Spitfire har gett intäktsidan ett tillskott vilket är den största förändringen från samma period föregående år. Detta kvartal är också det första kvartalet med full hyresintäkt för kv. Spitfires alla 80 lägenheter, då inflyttningen skedde etappvis mellan oktober-december 2023. Naturliga kostnadsökningar för t.ex. städning av fastigheten förklarar också den något ökade underhållskostnaden för perioden. Byggnationen av kv. Hercules norra hus och garage framskrider och nu är det ungefär ett år kvar till planerad inflyttning av de första 40 lägenheterna. Vi har under perioden startat utyrningsprocessen och kan se att det finns stort intresse för detta hus som ligger i ett fördelaktigt västligt läge med vacker utsikt. Under perioden fick vi också tilldelad handläggare för vår ansökan om ändring av detaljplan för samma fastighet. Vi önskar utöka BTA från 4 100 till ca 8 005 och få godkänt att bygga 49 lägenheter i det södra huset. Vi hoppas få mer information om processen under år 2024. Därefter har vi endast ett kommersiellt kvarter kvar att projektera, kv. Utrikesflyget, vilket vi fortsätter att arbeta med under år 2024.

Hyrona för lokaler har vid årsskiftet förändrats i enlighet med KPI för oktober månad (6,5%) vilket bidragit ytterligare till högre intäkter. Bostadshyror följer andra lagregler och kan inte förändras i enlighet med KPI på samma sätt som lokaler, därav syns inte heller förändringarna lika tydligt mellan perioderna. Vi har inga vakanser. Resultatet påverkas negativt av dagens relativt höga räntekostnader. Dessa förklaras dels av att Kv. Spitfires lån har varit tvunget att förhandlas i samband med att huset driftsätts, dels av att vissa lån har varit tvungna att omförhandlas efter den kraftigt höjda styrräntan under år 2023. Riksbanken har utlovat räntesänkningar under år 2024 vilket vi ser kommer påverka räntekostnaderna positivt längre fram vid nya omförhandlingar av lån. Vidare har vi av försiktighetsskäl med nu kända förhållanden gjort en avsättning, även om det slutliga beloppet är osäkert, då en entreprenör aviserat om onormala kostnadsökningar.

FÖRETAGET

Amhult 2 AB prospekterar ca 44 000 m2 mark i Amhult, Torslanda för att bygga en ny modern stadsdel i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena staden och landets fördelar.

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	21 945	18 987	78 516	73 474
Serviceintäkter	726	559	2 438	2 220
Administration	346	457	1 747	1 615
Intäkter	23 017	20 003	82 701	77 309
Driftskostnader	-3 147	-3 122	-9 950	-10 255
Underhåll	-1 167	-875	-3 988	-2 746
Fastighetsskatt	-529	-646	-2 807	-2 907
Administrationskostnader	-1 070	-1 156	-4 419	-4 021
Driftsöverskott	17 104	14 204	61 537	57 380
Centrala administrationskostnader	-1 417	-1 204	-4 972	-4 520
Övriga rörelseintäkter	114	85	598	437
Rörelseresultat	15 801	13 085	57 163	53 297
Övriga räntentäkter och liknande resultatposter	226	34	565	22
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-10 380	-4 325	-26 042	-13 382
Resultat före värdeförändring fastigheter	5 647	8 794	31 686	39 937
Värdeförändringar fastigheter	0	0	10 262	-38 849
Aktuell skatt	-1	-190	-3 044	-1 672
Uppskjuten skatt	-1 164	-1 624	-8 141	1 878
Årets resultat	4 482	6 980	30 763	1 294
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	4 482	6 980	30 763	1 294

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-mar 2023, 6,847.533 st
 Perioden jan-mar 2024 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 0,65
 Genomsnittligt antal aktier jan-mar 2023, 6,847.533 st
 Perioden jan-mar 2023 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 1,02

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK		2024	2023
TILLGÅNGAR		31 mar	31 dec
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	1 766 331	1 732 645
Fordon		539	576
Summa anläggningstillgångar		1 766 870	1 733 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		15 524	10 141
Kortfristiga värdepapper		1 231	1 201
Kassa Bank		26 098	24 357
Summa omsättningstillgångar		42 853	35 699
Summa tillgångar		1 809 723	1 768 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Uppskjuten skatteskuld		760 779	756 297
Åvsättning		114 188	113 024
Långfristiga skulder		3 000	0
Kortfristiga skulder	4	787 791	788 270
Eget kapital och skulder		1 809 723	1 768 920

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	15 801	13 085	57 163	53 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	13	43	455
Erhållen ränta m.m.	1	1	565	22
Erlagd ränta	-1 685	-3 586	-24 110	-12 188
Betald inkomstskatt	-1 306	-1 274	-1 939	-1 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 819	8 239	31 722	40 028
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-2 601	6 029	12 465	-2 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 218	14 268	44 187	37 821
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 687	-33 267	-153 474	-94 536
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 687	-33 267	-153 474	-94 375
Finansieringsverksamheten				
Förändring räntebärande skulder	22 210	23 001	118 963	54 395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 210	23 001	118 963	54 395
Förändring av likvida medel	1 741	4 002	9 676	-2 159
Likvida medel vid periodens början	24 357	14 681	14 681	16 840
Likvida medel vid periodens slut	26 098	18 683	24 357	14 681

KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncern, TSEK	Övrigt				
	Antal aktier	Aktie kapital	tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	386 015	563 301
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	406 342	583 628
Periodens resultat	-	-	-	43 879	43 879
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	450 221	627 507
Periodens resultat	-	-	-	96 733	96 733
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951	40 335	546 954	724 240
Periodens resultat	-	-	-	1 294	1 294
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	6 847 533	136 951	40 335	548 248	725 534
Periodens resultat	-	-	-	30 763	30 763
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	6 847 533	136 951	40 335	579 011	756 297
Periodens resultat	-	-	-	4 482	4 482
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-03-31	6 847 533	136 951	40 335	583 493	760 779

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2024	2023	2023	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsintäkter	1 261	1 311	4 967	4 414
Intäkter	1 261	1 311	4 967	4 414
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 070	-1 156	-4 295	-4 074
Bruttoresultat	191	155	672	340
Rörelsens kostnader				
Centrala administrationskostnader	-842	-829	-3 154	-3 008
Övriga rörelseintäkter	114	85	217	437
Rörelseresultat	-537	-589	-2 265	-2 231
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	173	25	419	10
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	1 074	726	3 372	1 955
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	38	8	67	1 255
Resultat efter finans. poster	748	170	1 593	989
Koncernbidrag	-40		0	0
Aktuell skatt	0	-38	-611	193
Uppskjuten skatt	-148	0	586	0
Årets resultat	560	132	1 568	1 182
Moderbolagets rapport över totalresultatet				
Årets resultat	560	132	1 568	1 182
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	560	132	1 568	1 182

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2 024	2 023
	31 mar	31 dec

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfästigheter	187	187
Fordon	539	576
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	641	789
Summa anläggningstillgångar	74 156	74 341
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	124 412	118 009
Lager omsättningsvärdepapper	1 231	1 201
Kassa Bank	11 697	17 346
Summa omsättningstillgångar	137 340	136 556
Summa tillgångar	211 496	210 897

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital		
Aktiekapital	136 951	136 951
Summa bundet	136 951	136 951
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	31 733	30 166
Överkursfond	40 335	40 335
Periodens resultat	560	1 568
Summa fritt	72 628	72 069
Summa eget kapital	209 579	209 020
Kortfristiga skulder	1 917	1 877
Eget kapital och skulder	211 496	210 897

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2024	2023	2023	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-537	-589	-2 265	-2 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	13	43	455
Erhållen ränta m.m.	0	0	418	10
Erlagd ränta	0	0	0	-8
Bet skatt	-115	-115	-54	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-644	-691	-1 858	-1 774
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-4 965	-231	7 947	-1 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 609	-922	6 089	-2 868
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-340	121
Finansieringsverksamheten				
Koncernbidrag	-40	0	-611	1 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40	0	-611	1 530
Förändring av likvida medel	-5 649	-922	5 138	-1 217
Likvida medel vid årets början	17 346	12 208	12 208	13 425
Likvida medel vid periodens slut	11 697	11 286	17 346	12 208

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Antal			Aktie-		Övertkurs		Balanserad		Totalt	
Moderbolaget, TSEK	aktier	kapital		fond	vinst	kapital	eget			kapital	
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951		40 335	27 230		204 516				
Periodens resultat	-	-		-	76		76				
Övrigt totalresultat	-	-		-	-		-				
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951		40 335	27 306		204 592				
Periodens resultat	-	-		-	263		263				
Övrigt totalresultat	-	-		-	-		-				
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951		40 335	27 569		204 855				
Periodens resultat	-	-		-	1 415		1 415				
Övrigt totalresultat	-	-		-	-		-				
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951		40 335	28 984		206 270				
Periodens resultat	-	-		-	1 182		1 182				
Övrigt totalresultat	-	-		-	-		-				
Eget kapital 2022-12-31	6 847 533	136 951		40 335	30 166		207 452				
Periodens resultat	-	-		-	1 568		1 568				
Övrigt totalresultat	-	-		-	-		-				
Eget kapital 2023-12-31	6 847 533	136 951		40 335	31 734		209 020				
Periodens resultat	-	-		-	560		560				
Övrigt totalresultat	-	-		-	-		-				
Eget kapital 2024-03-31	6 847 533	136 951		40 335	32 294		209 580				

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentrapportering

Koncernens segment organiseras, styrs och rapporteras inom tre områden, lokaltuthyrning, bostadstuthyrning och ofördelade poster.

Segmentrapportering	Lokaler				Bostäder				Ofördelade poster			
	Resultat per rörelsegrän		2023		2023		2023		2024		2023	
	2024	2023	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING	2024	2023	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	10 897	10 928	10 897	10 928	44 510	40 371	11 774	8 618	36 444	35 323	346	457
Administration	10 897	10 928	10 897	10 928	44 510	40 371	11 774	8 618	36 444	35 323	346	457
Total omsättning	10 897	10 928	10 897	10 928	44 510	40 371	11 774	8 618	36 444	35 323	346	457
Fastighetskostnader	-2 389	-3 046	-2 389	-3 046	-10 233	-9 387	-2 454	-1 597	-6 512	-6 521	-1 067	-1 156
Admin.kost.	-2 389	-3 046	-2 389	-3 046	-10 233	-9 387	-2 454	-1 597	-6 512	-6 521	-1 067	-1 156
Driftsöverskott	8 508	7 882	8 508	7 882	34 277	30 984	9 320	7 021	29 932	28 802	-721	-699

RESULTATRÄKNING

2024	2023	2023	2022
jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec

Hyresintäkter	22 671	19 546	80 954	75 694
Admin.kostn.	346	457	1 747	1 615
Total omsättning	23 017	20 003	82 701	77 309
Fastighetskostnader	-4 843	-4 643	-16 745	-15 908
Admin.kost.	-1 070	-1 156	-4 419	-4 021
Driftsöverskott	17 104	14 204	61 537	57 380
Ofördelade poster	114	85	598	437
Övriga rörelseintäkter	-1 417	-1 204	-4 972	-4 520
Admin.kost.	-1 417	-1 204	-4 972	-4 520
Rörelseresultat	15 801	13 085	57 163	53 297
Finansnetto	-10 154	-4 291	-25 477	-13 360
Värdeförändring	0	0	10 262	-38 849
Aktuell skatt	-1	-190	-3 044	-1 672
Uppskjuten skatt	-1 164	-1 624	-8 141	1 878

Periodens resultat

4 482	6 980	30 763	1 294
--------------	--------------	---------------	--------------

Resultat per rörelsegren		Lokaler		Bostäder		Ofördelade poster			
BALANSRÄKNING	2024	2023	2023	2022	2024	2023	2023	2022	
Kundfordringar	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	
	8 610	3 745	4 422	4 274	3 058	150	2 832	1 133	
					0			0	
								44	
								359	
BALANSRÄKNING									
	2024	2023	2023	2022					
Kundfordringar	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec					
	11 668	3 895	7 298	5 766					
Ofördelade poster									
Fastigheter	1 766 331	1 602 515	1 732 645	1 569 248					
Övriga tillgångar	539	310	576	330					
Övriga omsättningsstillgångar	5 087	3 465	4 044	2 776					
Kassa och bank	26 098	18 683	24 357	14 682					
Summa tillgångar	1 809 723	1 628 868	1 768 920	1 592 802					
Ofördelade poster									
Eget kapital	760 779	732 513	756 297	725 534					
Uppskjuten skatt	114 188	106 508	113 024	104 883					
Avsättning	3 000	0	0	0					
Långfristiga skulder	787 791	637 333	788 270	640 865					
Kortfristiga skulder	143 965	152 514	111 329	121 520					
Summa eget kapital och skulder	1 809 723	1 628 868	1 768 920	1 592 802					

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	TSEK
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2023	1 732 645
Investeringar	33 686
Försäljning/utrangering	0
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	0
Förvaltningsfastigheter 31 mars 2024	1 766 331

Not 3

Värdetförändring fastigheter	TSEK
Vinst vid försäljning	0
Förlust utrangering	0
Övrig värdetförändring	0
Periodens värdetförändring	0

Not 4

Av kortfristiga skulder utgörs 60 473 TSEK av byggekreditiv.

AKTIEN

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

Aktiekapital:	136 950 660 SEK
Antal aktier:	6 847 533 aktier
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 822 533
Kvotvärde:	20 SEK per aktie

Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till kr 0,65 (1,02) kronor.

ORGANISATION

Antalet årsanställda är för perioden sju personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Samma redovisningsprinciper har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde fastställs genom en värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2023-12-31.

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 värdepunkten.

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 fastställs vid värderingen.

LAGER OMSÄTTNINGSAKTIER

Under denna rubrik redovisas finansiella instrument som innehas för handel. Tillgångarna värderas löpande till verkligt värde med värdet förändringar redovisade i resultaträkningen.

RÖRELSESEGMENT

Segmentrapporten redovisas enligt den ändrade standarden i IFRS 8.

GRANSKNING

Rapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

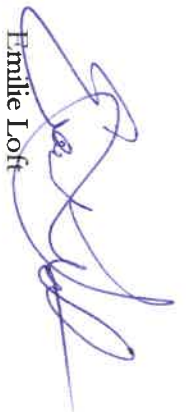
T orslanda den 23 april 2024

AMHULT 2 AB (publ)



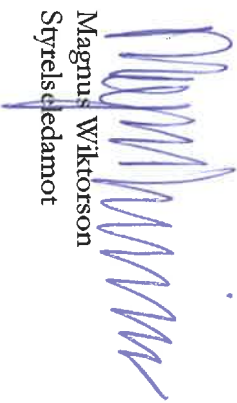
Ejgil Jakobsen

Styrelseordförande



Emilie Loft

Verkställande direktör



Magnus Wiktorson

Styrelseledamot



Niels Tehen

Styrelseledamot



Peter Eriksson

Styrelseledamot

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2024-08-29	2:a kvartalsrapport	(30 jun 24)
2024-10-31	3:e kvartalsrapport	(30 sep 24)
2025-02-24	Bokslutskommuniké	(31 dec 24)
2025-03-10	Årredovisning 2024	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen, styrelseordförande	eigil@ambult2.se	0709-76 89 00
Emilie Lof, CEO	emilie@ambult2.se	0709-76 89 03
Annika Corneliusson, CFO	annika@ambult2.se	0709-76 89 96

eller Ambult 2:s webbplats.

DOTTERBOLAG

Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda
Telefon: 031-92 38 35



Ambult 2 AB (publ) www.ambult2.se
Postflyget 7 Tel: 031-92 38 35 Org.nr: 556660492
423 37 TORSLANDA