



Delårsrapport 03/2024

Januari-september 2024, AMHULT 2 AB (publ)

- Intäkter för perioden uppgick till 70 229 (61 244) TSEK.
- Resultatet för perioden 15 179 (20 135) TSEK efter skatt.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 2,22 (2,94) kronor per aktie.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Juli-september

Entreprenaden kv. Hercules etapp 1 (norra huset och garage, Amhult 108:4) har förlöpt som förväntat och uthyrning av lägenheterna likaså. Kv. Hercules etapp 2 (södra huset) byggnation inväntar fortsatt ändring av detaljplanen för fastigheten. Ärendet går framåt och är just nu i samrådsfasen som pågår mellan 9 och 30 oktober 2024. Enligt den senaste preliminära tidplanen ska beslut tas och vinna laga kraft under Q1-Q2 2025.

Våra intäkter har ökat till följd av främst ökade hyror för lokaler tack vare höjning enligt KPI, men även bostadshyrorna har ökat något. Våra driftskostnader har ökat något vilket kan kopplas till Kv. Spitfire som inte var driftsatt under samma period 2023. Vårt rörelseresultat har ökat och det är vi väldigt nöjda med, särskilt med beaktande av rådande konjunkturläge som är fortsatt nedstämt. Tyvärr dras även årets resultat hittills ned till följd av ökade räntekostnader för de lån vi varit tvungna att omförhandla under året som passerat, jämte övriga lån som tidigare omförhandlats efter styrräntans ökning. Vi ser fram emot Riksbankens sänkningar av styrräntan vilket innebär andra offerter vid kommande omförhandlingar av lånen.

Januari-september

Kv. Hercules har varit under byggnation under hela perioden och beräknas vara klart i skiftet mellan Q1 och Q2 2025.

Perioden präglas i stort av samma förutsättningar som nämnts för kvartalet. Vi kan se att intäkter och kostnader följer ungefär samma mönster och det som sticker ut är räntekostnaderna som ökat gentemot föregående år vilket drar ner årets hittills upparbetade resultat. Det kan nämnas att de centrala administrationskostnaderna har ökat från föregående år och det beror på normala omständigheter, dels hade vi personal på föräldraledighet, dels en period där en tjänst inte var tillsatt.

FÖRETAGET

Amhult 2 AB prospekterar 44 000 m2 mark i Amhult, Torslanda för att bygga ett nytt modernt köpcenter samt boendekområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena staden och landets fördelar.

KONCERNENS

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

		2024	2023	2024	2023	2023
TSEK	-	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter		22 892	19 930	66 914	58 334	78 516
Serviceintäkter		686	647	2 297	1 744	2 438
Administration		323	300	1 018	1 166	1 747
Intäkter	1	23 901	20 877	70 229	61 244	82 701
Driftskostnader		-2 326	-2 199	-7 974	-7 679	-9 950
Underhåll		-988	-686	-3 205	-3 088	-3 988
Fastighetsskatt		-604	-645	-1 675	-1 937	-2 807
Administrationskostnader		-737	-880	-2 919	-3 091	-4 419
Driftsöverskott	3	19 246	16 467	54 456	45 449	61 537
Centrala administrationskostnader		-1 633	-1 144	-4 403	-3 497	-4 972
Övriga rörelseintäkter		45	417	207	548	598
Rörelseresultat		17 658	15 740	50 260	42 500	57 163
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	178	691	288	565
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-10 375	-6 484	-31 826	-17 422	-26 042
Resultat före värdeförändring fastigheter		7 633	9 434	19 125	25 366	31 686
Värdeförändringar fastigheter	3	0	0	0	0	10 262
Aktuell skatt		1	-219	0	-281	-3 044
Uppskjuten skatt		-1 575	-1 725	-3 946	-4 950	-8 141
Årets resultat		6 059	7 490	15 179	20 135	30 763
Övrigt totalresultat		0	0	0	0	0
Årets totalresultat		6 059	7 490	15 179	20 135	30 763

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-sep 2024, 6.847.533 st

Perioden jan-sep 2024 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 2,22

Genomsnittligt antal aktier jan-sep 2023, 6.847.533 st

Perioden jan-sep 2023 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 2,94

KONCERNENS

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

		2024	2023
TSEK		30 sep	31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	1 820 010	1 732 645
Fordon		463	576
Summa anläggningstillgångar		1 820 473	1 733 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		8 782	10 141
Kortfristiga värdepapper		1 165	1 201
Kassa Bank		18 436	24 357
Summa omsättningstillgångar		28 383	35 699
Summa tillgångar		1 848 856	1 768 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		771 477	756 297
Uppskjuten skatteskuld		116 968	113 024
Avsättning		3 000	0
Långfristiga skulder		776 736	788 270
Kortfristiga skulder	4	180 675	111 329
Eget kapital och skulder		1 848 856	1 768 920

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

TSEK	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	17 658	15 740	50 260	42 500	57 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	97	150	185	43
Erhållen ränta m.m.	84	0	93	2	565
Erlagd ränta	-17 051	-6 387	-29 618	-15 807	-24 110
Betald inkomstskatt	-1 306	-646	-3 915	-2 087	-1 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-603	8 804	16 970	24 793	31 722
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	2 439	2 252	1 493	4 615	12 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 836	11 056	18 463	29 408	44 187
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 515	-41 023	-84 365	-112 724	-153 474
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 515	-41 023	-84 365	-112 724	-153 474
Finansieringsverksamheten					
Förändring räntebärande skulder	13 907	31 201	59 982	90 715	118 963
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 907	31 201	59 982	90 715	118 963
Förändring av likvida medel	-11 772	1 234	-5 920	7 399	9 676
Likvida medel vid periodens början	30 208	20 846	24 356	14 681	14 681
Likvida medel vid periodens slut	18 436	22 080	18 436	22 080	24 357

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET
KAPITAL**

Koncern, TSEK	Antal aktier	Aktie kapital	Övrigt 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
Periodens resultat	-	-	-	4 637	4 638
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-06-30	6 847 533	136 951	40 335	588 130	765 417
Periodens resultat	-	-	-	6 059	6 059
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-09-30	6 847 533	136 951	40 335	594 189	771 476

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

	2024	2023	2024	2023	2023
TSEK	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsintäkter	1 169	1 185	3 625	3 645	4 967
Intäkter	1 169	1 185	3 625	3 645	4 967
Förvaltnings- och administrationskostnader	-737	-879	-2 919	-3 098	-4 295
Bruttoresultat	432	306	706	547	672
Rörelsens kostnader					
Centrala administrationskostnader	-864	-643	-2 435	-2 237	-3 154
Övriga rörelseintäkter	46	36	207	167	217
Rörelseresultat	-386	-301	-1 522	-1 523	-2 265
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	188	123	482	231	419
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	1 006	978	3 200	2 415	3 372
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	120	-69	128	-129	67
Resultat efter finans. poster	928	731	2 288	994	1 593
Koncernbidrag	0		-50	0	0
Aktuell skatt	0	0	0	0	-611
Uppskjuten skatt	-192	-151	-466	-210	586
Årets resultat	736	580	1 772	784	1 568
Moderbolagets rapport över totalresultatet					
Årets resultat	736	580	1 772	784	1 568
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	736	580	1 772	784	1 568

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2024 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	187	187
Fordon	463	576
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	323	789
Summa anläggningstillgångar	73 762	74 341
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	119 727	118 009
Lager omsättningsvärdepapper	1 165	1 201
Kassa Bank	17 738	17 346
Summa omsättningstillgångar	138 630	136 556
Summa tillgångar	212 392	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	40 336	40 335
Periodens resultat	1 772	1 568
Summa fritt	73 841	72 069
Summa eget kapital	210 792	209 020
Kortfristiga skulder	1 600	1 877
Eget kapital och skulder	212 392	210 897

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-385	-301	-1 521	-1 523	-2 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	97	150	185	43
Erhållen ränta m.m.	0	0	0	0	418
Erlagd ränta	0	0	0	0	0
Bet skatt	-115	-114	-344	-343	-54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-488	-318	-1 715	-1 681	-1 858
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-905	105	2 157	7 723	7 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 393	-213	442	6 042	6 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0	-340
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag	0	0	-50	0	-611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	-50	0	-611
Förändring av likvida medel	-1 393	-213	392	6 042	5 138
Likvida medel vid årets början	19 131	18 463	17 346	12 208	12 208
Likvida medel vid periodens slut	17 738	18 250	17 738	18 250	17 346

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Moderbolaget, TSEK	Antal aktier	Aktie- kapital	Överkurs fond	Balanserad vinst	Totalt 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
Periodens resultat	-	-	-	476	476
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-06-30	6 847 533	136 951	40 335	32 770	210 056
Periodens resultat	-	-	-	736	736
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-09-30	6 847 533	136 951	40 335	33 506	210 792

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentrapportering

Koncernens segment organiseras, styrs och rapporteras inom tre områden, lokaluthyrning, bostadsuthyrning och ofördelade poster.

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokaler					Bostäder					Ofördelade poster				
RESULTATRÄKNING	2024	2023	2024	2023	2023	2024	2023	2024	2023	2023	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	11 302	11 847	33 417	34 078	44 510	12 276	8 730	35 794	26 000	36 444					
Administration											323	300	1 018	1 166	1 747
Total omsättning	11 302	11 847	33 417	34 078	44 510	12 276	8 730	35 794	26 000	36 444	323	300	1 018	1 166	1 747
Fastighetskostnader	-2 194	-2 281	-6 860	-8 221	-10 233	-1 724	-1 249	-5 994	-4 483	-6 512					
Admin.kost.											-737	-880	-2 919	-3 091	-4 419
Driftsöverskott	9 108	9 566	26 557	25 857	34 277	10 552	7 481	29 800	21 517	29 932	-414	-580	-1 901	-1 925	-2 672

Amhult koncernen

RESULTATRÄKNING	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	23 578	20 577	69 211	60 078	80 954
Admin.kostn.	323	300	1 018	1 166	1 747
Total omsättning	23 901	20 877	70 229	61 244	82 701
Fastighetskostnader	-3 918	-3 530	-12 854	-12 704	-16 745
Admin.kost.	-737	-880	-2 919	-3 091	-4 419
Driftsöverskott	19 246	16 467	54 456	45 449	61 537
Ofördelade poster					
Övriga rörelseintäkter	45	417	207	548	598
Admin.kost.	-1 633	-1 144	-4 403	-3 497	-4 972
Rörelseresultat	17 658	15 740	50 260	42 500	57 163
Finansnetto	-10 025	-6 306	-31 135	-17 134	-25 477
Värdeförändring	0	0	0	0	10 262
Aktuell skatt	1	-219	0	-281	-3 044
Uppskjuten skatt	-1 575	-1 725	-3 946	-4 950	-8 141
Periodens resultat	6 059	7 490	15 179	20 135	30 763

Resultat per rörelsegren BALANSRÄKNING	Lokaler					Bostäder					Ofördelade poster				
	2024	2023	2024	2023	2023	2024	2023	2024	2023	2023	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Kundfordringar	-627	892	3 827	3 802	4 422	-1 110	1 102	775	1 336	2 832	0	160	0	181	44

BALANSRÄKNING	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec

Kundfordringar	-1 737	2 154	4 602	5 319	7 298
----------------	--------	-------	-------	-------	-------

Ofördelade poster

Fastigheter	27 515	41 023	1 820 010	1 681 972	1 732 645
Övriga tillgångar	-38	-20	463	269	576
Övriga omsättningsstillgångar	498	1 143	5 345	5 152	4 044
Kassa och bank	-11 772	1 233	18 436	22 080	24 357
Summa tillgångar	14 466	45 533	1 848 856	1 714 792	1 768 920

Ofördelade poster

Eget kapital	6 060	7 490	771 477	745 668	756 297
Uppskjuten skatt	1 574	1 732	116 968	109 840	113 024
Avsättning	0	0	3 000	0	0
Långfristiga skulder	-7 137	-3 050	776 736	630 483	788 270
Kortfristiga skulder	13 969	39 361	180 675	228 801	111 329
Summa eget kapital och skulder	14 466	45 533	1 848 856	1 714 792	1 768 920

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	TSEK
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024	1 732 645
Investeringar	87 365
Försäljning/utrangering	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0
Förvaltningsfastigheter 30 september 2024	1 820 010

Not 3	Värdetförändring fastigheter	-	TSEK
	Vinst vid försäljning		0
	Förlust utrangering		0
	Övrig värdeförändring		0
	Periodens värdeförändring		0

Not 4 Av kortfristiga skulder utgörs 90 000 TSEK av byggkreditiv.

AMHULT 2 AKTIEN

Amhult 2:s aktie är noterad på Aktietorget 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 2,22 (2,94) kronor.

ORGANISATION

Antalet årsanställda är för perioden 7 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. 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 HB. 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 värdetidpunkten.

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

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

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

LAGER OMSÄTTNINGSAKTIER

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

RÖRELSESEGMENT

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

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.

Torslanda den 29 oktober 2024

AMHULT 2 AB (publ)

Eigil Jakobsen
Styrelseordförande

Emilie Loft
Verkställande direktör

Peter Eriksson
Styrelseledamot

Magnus Wiktorson
Styrelseledamot

Niels Tehen
Styrelseledamot

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2025-02-24 | Bokslutskommuniké (31 dec 24)
2024-03-10 | Årsredovisning 2024

På Amhult 2s webbplats finns möjlighet att hämta pressmeddelanden och delårsrapporter. **www.amhult2.se**

För ytterligare information hänvisas till:

Emilie Loft, CEO	emilie@amhult2.se	0709-76 89 03
Annika Corneliusson, CFO	annika@amhult2.se	0709-76 89 96
Eigil Jakobsen; Styrelseordförande	eigil@amhult2.se	0709-76 89 00

DOTTERBOLAG

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

Amhult 2 AB (publ)	www.amhult2.se	
Postflyget 7	Tel: 031-92 38 35	Org.nr: 556667-0492
423 37 TORSLANDA		

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende