



Delårsrapport 01/2025

Januari-mars 2025, AMHULT 2 AB (publ)

- Intäkter för perioden uppgick till 25 197 (23 017) TSEK.
- Resultatet för perioden 7 582 (4 482) TSEK efter skatt.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 1,11 (0,65) kronor per aktie.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Byggnationen av kv. Hercules norra hus och garage (Amhult 108:4) har präglat perioden och lite extra arbete utöver det normala har krävts av förvaltningen när projektet gick in i sitt slutskede. De 40 lägenheterna – vissa med stora balkonger eller uteplatser nästan uteslutande i sydvästläge – har varit mycket populära och lätta att hyra ut. I skrivande stund är samtliga inflyttade och framöver kommer vi kunna se fulla intäkter från detta projekt.

Under perioden vann vår ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Amhult 108:4 laga kraft. Ändringen medför en utökad BTA från 4 100 till 8 050 och därmed möjlighet att bygga 49 lägenheter i det södra huset. Styrelsen arbetar just med en plan för byggnation av det södra huset och vi ser fram emot att få komma i gång med det södra huset och med det också färdigställa fastigheten.

Därefter har vi endast ett kvarter kvar att projektera, kv. Utrikesflyget (Amhult 108:1), en fastighet som vi under perioden har sökt ändring av detaljplan för. Planen för denna fastighet är att forma om byggnaden för att kunna få en mer flexibel fastighet där man kan inrymma även bostäder, utöver handel och kontor som är tillåtet enligt nu gällande detaljplan. För en mer flexibel detaljplan får vi tumma lite på fastighetens BTA, eftersom plan 2 och 3 delas och blir två olika huskroppar med en ”ljusgård” mellan sig, men vi är säkra på att denna förändring bättre möter marknadens efterfrågan än vad nu gällande detaljplan gör.

Hyrorna för lokalerna har vid årsskiftet förändrats i enlighet med KPI för oktober månad (1,6 %) vilket bidragit ytterligare till högre intäkter även om höjningen varit mer blygsam än vi såg föregående år. Bostadshyror följer andra lagregler och kan inte förändras i enlighet med KPI på samma sätt som lokalerna, därav syns inte heller förändringarna lika tydligt mellan perioderna. Vi hade inga vakanser under perioden. Räntekostnaden som föregående år var hög nådde också sin topp och vi kan se att för samma period detta år har kostnaden sjunkit vilket vi är glada att kunna meddela.

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	2025	2024	2024	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	23 813	21 945	89 253	78 516
Serviceintäkter	1 006	726	3 062	2 438
Administration	378	346	1 362	1 747
Intäkter	25 197	23 017	93 677	82 701
Driftskostnader	-3 343	-3 147	-10 099	-9 950
Underhåll	-1 225	-1 167	-4 582	-3 988
Fastighetsskatt	-571	-529	-2 273	-2 807
Administrationskostnader	-1 189	-1 070	-4 216	-4 419
Driftsöverskott	18 869	17 104	72 507	61 537
Centrala administrationskostnader	-1 690	-1 417	-6 577	-4 972
Övriga rörelseintäkter	0	114	245	598
Rörelseresultat	17 179	15 801	66 175	57 163
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	222	226	662	565
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-7 852	-10 380	-41 583	-26 042
Resultat före värdetförändring fastigheter	9 549	5 647	25 254	31 686
Värdetförändringar fastigheter	0	0	78 751	10 262
Aktuell skatt	-129	-1	-3 282	-3 044
Uppskjuten skatt	-1 838	-1 164	-23 049	-8 141
Årets resultat	7 582	4 482	77 674	30 763
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	7 582	4 482	77 674	30 763

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-mar 2025, 6.847.533 st

Perioden jan-mar 2025 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 1,11

Genomsnittligt antal aktier jan-mar 2024, 6.847.533 st

Perioden jan-mar 2024 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 0,65

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

TSEK	2025 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 929 010	1 917 391
Fordon	388	426
Summa anläggningstillgångar	1 929 398	1 917 817
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	8 910	9 960
Kortfristiga värdepapper	1 245	1 051
Kassa Bank	6 475	10 699
Summa omsättningstillgångar	16 630	21 710
Summa tillgångar	1 946 028	1 939 527
 EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	841 553	833 971
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	137 910	136 073
Avsättning	3 000	3 000
Skulder kreditinstitut	808 078	774 556
Kortfristiga skulder	155 487	191 927
Eget kapital och skulder	1 946 028	1 939 527

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

TSEK	2025	2024	2024	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	17 179	15 801	66 174	57 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-156	8	301	43
Erhållen ränta m.m.	11	1	662	565
Erlagd ränta	-4 936	-1 685	-39 036	-24 110
Betald inkomstskatt	-1 547	-1 306	-4 498	-1 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
före förändringar av rörelsekapital	10 551	12 819	23 603	31 722
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-7 261	-2 601	-11 472	12 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 290	10 218	12 131	44 187
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 619	-30 687	-102 996	-153 474
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 619	-30 687	-102 996	-153 474
Finansieringsverksamheten				
Amortering av räntebärande skulder	-4 105	-480	-13 810	-14 295
Förändring räntebärande skulder	8 210	22 690	91 017	133 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 105	22 210	77 207	118 963
Förändring av likvida medel	-4 224	1 741	-13 658	9 676
Likvida medel vid periodens början	10 699	24 357	24 357	14 681
Likvida medel vid periodens slut	6 475	26 098	10 699	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 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	-	-	-	77 674	77 674
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	6 847 533	136 951	40 335	656 685	833 971
Periodens resultat	-	-	-	7 582	7 582
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-03-31	6 847 533	136 951	40 335	664 267	841 553

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

	2025	2024	2024	2023
TSEK	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsintäkter	1 390	1 261	4 962	4 967
Intäkter	1 390	1 261	4 962	4 967
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 189	-1 070	-4 216	-4 295
Bruttoresultat	201	191	746	672
Rörelsens kostnader				
Centrala administrationskostnader	-901	-842	-3 260	-3 154
Övriga rörelseintäkter	0	114	245	217
Rörelseresultat	-700	-537	-2 269	-2 265
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	173	561	419
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	1 077	1 074	4 362	3 372
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-8	0	-11	0
Övriga finansiella intäkter	202	38	0	67
Resultat efter finans. poster	588	748	2 643	1 593
Koncernbidrag	-40	-40	-860	0
Aktuell skatt	0	0	0	-611
Uppskjuten skatt	-113	-148	638	586
Årets resultat	435	560	2 421	1 568
Moderbolagets rapport över totalresultatet				
Årets resultat	435	560	2 421	1 568
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	435	560	2 421	1 568

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	2025	2024
TSEK	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	187	187
Fordon	388	426
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	1 314	1 427
Summa anläggningstillgångar	74 678	74 829
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	138 567	128 559
Lager omsättningsvärdepapper	1 245	1 051
Kassa Bank	287	9 863
Summa omsättningstillgångar	140 099	139 473
Summa tillgångar	214 777	214 302
 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	34 154	31 733
Överkursfond	40 335	40 335
Periodens resultat	435	2 421
Summa fritt	74 924	74 489
Summa eget kapital	211 875	211 440
Kortfristiga skulder	2 902	2 862
Eget kapital och skulder	214 777	214 302

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-700	-537	-2 269	-2 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-156	8	301	43
Erhållen ränta m.m.	0	0	561	418
Erlagd ränta	0	0	0	0
Bet skatt	-115	-115	0	-54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-971	-644	-1 407	-1 858
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-8 565	-4 965	-5 216	7 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 536	-5 609	-6 623	6 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	-340
Finansieringsverksamheten				
Koncernbidrag	-40	-40	-860	-611
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40	-40	-860	-611
Förändring av likvida medel	-9 576	-5 649	-7 483	5 138
Likvida medel vid årets början	9 863	17 346	17 346	12 208
Likvida medel vid periodens slut	287	11 697	9 863	17 346

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Moderbolaget, TSEK	Antal aktier	Aktie- kapital	Överkurs fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 305	204 591
Periodens resultat	-	-	-	263	263
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 568	204 854
Periodens resultat	-	-	-	1 415	1 415
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	6 847 533	136 951	40 335	28 983	206 269
Periodens resultat	-	-	-	1 182	1 182
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	6 847 533	136 951	40 335	30 165	207 451
Periodens resultat	-	-	-	1 568	1 568
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	6 847 533	136 951	40 335	31 733	209 019
Periodens resultat	-	-	-	2 421	2 421
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	6 847 533	136 951	40 335	34 154	211 440
Periodens resultat	-	-	-	435	435
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2025-03-31	6 847 533	136 951	40 335	34 589	211 875

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentsrapportering

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

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegrän

RESULTATRÄKNING

	Lokaler				Bostäder				Ofördelade poster			
	2025	2024	2024	2023	2025	2024	2024	2023	2025	2024	2024	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	12 241	10 897	44 761	44 510	12 578	11 774	47 554	36 444				
Administration									378	346	1 362	1 747
Total omsättning	12 241	10 897	44 761	44 510	12 578	11 774	47 554	36 444	378	346	1 362	1 747
Fastighetskostnader	-2 545	-2 389	-9 328	-10 233	-2 594	-2 454	-7 626	-6 512				
Admin.kost.									-1 189	-1 070	-4 216	-4 419
Driftsöverskott	9 696	8 508	35 433	34 277	9 984	9 320	39 928	29 932	-811	-724	-2 854	-2 672

RESULTATRÄKNING

	2025	2024	2024	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	24 819	22 671	92 315	80 954
Admin.kostn.	378	346	1 362	1 747
Total omsättning	25 197	23 017	93 677	82 701
Fastighetskostnader	-5 139	-4 843	-16 954	-16 745
Admin.kost.	-1 189	-1 070	-4 216	-4 419
Driftsöverskott	18 869	17 104	72 507	61 537

Ofördelade poster

Övriga rörelseintäkter	0	114	245	598
Admin.kost.	-1 690	-1 417	-6 577	-4 972
Rörelseresultat	17 179	15 801	-10 548	57 163
Finansnetto	-7 630	-10 154	-40 921	-25 477
Värdeförändring	0	0	78 751	10 262
Aktuell skatt	-129	-1	-3 282	-3 044
Uppskjuten skatt	-1 838	-1 164	-23 049	-8 141
Periodens resultat	7 582	4 482	77 674	30 763

Resultat per rörelsegrän

Lokaler

Bostäder

Ofördelade poster

BALANSRÄKNING	2025	2024	2024	2023	2025	2024	2024	2023	2025	2024	2024	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Kundfordringar	5 808	8 610	5 182	4 422	951	3 058	1 856	2 832	0	0	0	44

BALANSRÄKNING	2025	2024	2024	2023
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Kundfordringar	6 759	11 668	7 038	7 298
Ofördelade poster				
Fastigheter	1 929 010	1 766 331	1 917 391	1 732 645
Övriga tillgångar	388	539	426	576
Övriga omsättningstillgångar	3 396	5 087	3 973	4 044
Kassa och bank	6 475	26 098	10 699	24 357
Summa tillgångar	1 946 028	1 809 723	1 939 527	1 768 920
Ofördelade poster				
Eget kapital	841 553	760 779	833 971	756 297
Uppskjuten skatt	137 910	114 188	136 073	113 024
Avsättning	3 000	3 000	3 000	0
Långfristiga skulder	808 078	787 791	774 556	788 270
Kortfristiga skulder	155 487	143 965	191 927	111 329
Summa eget kapital och skulder	1 946 028	1 809 723	1 936 527	1 768 920

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	-	TSEK
		1 917
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2025		391
Investeringar		11 619
Försäljning/utrangering		0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		0
Förvaltningsfastigheter 31 mars 2025		1 929 010

Not 3	Värdeförändring 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.

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 1,11 (0,65) kronor.

ORGANISATION

Antalet årsanställda är för perioden åtta 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 2024-12-31.

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.

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 24 april 2025

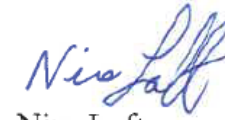
AMHULT 2 AB (publ)



Eigil Jakobsen
Styrelseordförande



Emilie Loft
Verkställande direktör



Nina Loft
Styrelseledamot



Magnus Wiktorson
Styrelseledamot



Peter Eriksson
Styrelseledamot



Helene Eriksson
Styrelseledamot

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2025-08-29 2: a kvartalsrapport	(30 jun 25)
2025-10-31 3: e kvartalsrapport	(30 sep 25)
2026-02-24 Bokslutskommuniké	(31 dec 25)
2026-03-10 Årsredovisning 2025	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; styrelseordförande

eigil@amhult2.se

0709-76 89 00

Emilie Loft, CEO

emilie@amhult2.se

0709-76 89 03

Annika Corneliusson, CFO

annika@amhult2.se

0709-76 89 96

eller Amhult 2:s webbplats.

DOTTERBOLAG

Terrester AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

Telefon: 031-92 38 35