



Pressmeddelande 01/19

2019-02-22

Amhult 2: Bokslutskommuniké 2018.01.01-2018.12.31

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

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2018 till 33 987 (29 702) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 49 542 (54 795) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 7,23 (8,00) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 82,26 (75,02) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 92,22 (84,07) kr.

VD:s KOMMENTAR

2018 har varit ett mycket intensivt år där våra satsningar har genererat fina gett resultat för året och bådär gott för framtiden. Amhult 2 med sin erfarenhet av fastighetsförvaltning och byggnation av både bostäder och lokaler på en av landets främsta tillväxtmarknader, Göteborg, erbjuder en god och samlad kompetens som genererar produkter som efterfrågas av marknaden. Vår affärsmodell står fast och vi bedömer att vi genom att fortsätta bebygga våra fastigheter i väl projekterad och hårt styrd produktion tillsammans med ett enträget arbete för att utveckla vårt bolag och arbeta med nya markförvärv har bolaget goda förutsättningar till lönsam tillväxt, vilket bland annat visar sig i att vi har inga vakanser och en uthyrningsgrad om 100%. Resultatet för 2018 om 49 542 Mkr är ett gott kvitto på att Amhult 2:s verksamhet fungerar mycket bra och att vår lönsamhetsutveckling ökar från år till år. Det jag särskilt vill lyfta fram är det faktum att resultat före värdeförändringar fastigheter har ökat med 31% till 16 526 Mkr, tillsammans med balanserad finansiell risk ger detta förutsättning för vår värdetillväxt.

Avseende finansieringsriskerna kopplat till omvärldens instabilitet med ekonomiska förutsättningar, krig, terror och klimathot och slutligen ränteläget, är min bedömning att dessa faktorer måste alla bolag arbeta med, men att det liksom föregående år finns goda möjligheter för finansiering och kapital för sunda projekt och för sunda bolag med gott affärskunnande, likviditet och soliditet. Under 2019 kommer vi att bibehålla en hög aktivitet i bolaget, och fortsatt fokusera på en effektiv och hållbar förvaltning, och investera i kommande kvarter. Vårt mål är fortsatt två kvarter i produktion och ett under projektering.

Maria Nord Loft,
VD

Amhult 2

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick till 32 093 (27 860) TSEK. Driftskostnader uppgår till 7 010 (6 794) 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

Amhult 108:1 – 5 391 m²

Amhult 108:4 – 5 509 m²

Amhult 108:5 – 2 962 m²

Amhult 108:6 – 4 854m²

Delar av mark och lokaler var per 2018-12-31 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

AMHULT 2 AKTIEN

Amhult 2:s aktie är noterad på Spotlight Stockmarket AB 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 6 847 533 (6 847 533) uppgick för perioden till kr 7,23 (8,00) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliusson	0 aktier	(0 aktier)
Katarina Eklund	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 801 569 aktier	(2 805 930 aktier)
Alf Lindqvist	91 332 aktier	(94 047 aktier)
Maria Nord Loft	625 aktier	(0 aktier)
Niels Techen	5000 aktier	(5000 aktier)
Göran Evaldsson	3500 aktier	(2 500 aktier)

ORGANISATION

Vid årsstämma den 10 april 2018 omvaldes Eigil Jakobsen, Niels Techen, Göran Evaldsson och Alf Lindqvist till styrelseledamöter. Antalet anställda är 7 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS.

Amhult 2 följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. 1 jan 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Amhult 2:s intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införandet av IFRS 15 medför således att Amhult 2:s intäkter delas upp i två rader - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat. Jämförelseperioder har räknats om. Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Amhult 2 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på Amhult 2:s resultat- och balansräkning. Amhult kommer att börja tillämpa IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att

Amhult 2

åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 jan 2019. Amhult 2:s bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Amhult 2 gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal. Endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis kontorsutrustning och liknande. Vidare har en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid Amhult 2 konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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 2018-12-31.

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 del av 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 värdoförändringar på de finansiella instrumenten. Amhult 2 AB placerar i noterade värdepapper med hög likviditet, vilket ger möjlighet till snabb anpassning av portföljen vid värdoförändringar. 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 2018.

GRANSKNING

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

Amhult 2

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

Torslanda den 18 februari 2019

AMHULT 2 AB (publ)

Maria Nord Loft
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2018 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 28 mars 2019. 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 tisdagen den 2 april 2019 klockan 13.00 Kulturhuset Vingen, biografsalong Måsen, Amhults Torg 7, 423 37 Torslanda

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2019-05-03	1:a kvartalsrapport	(31 mar 19)
2019-08-29	2:a kvartalsrapport	(30 jun 19)
2019-11-04	3:e kvartalsrapport	(30 sep 19)
2020-02-21	Bokslutskommuniké	(31 dec 19)
2020-03-23	Årsredovisning 2019	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; styrelseordförande
Maria Nord Loft, CEO
Annika Corneliussen, CFO

eigil@amhult2.se
maria@amhult2.se
annika@amhult2.se

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

DOTTERBOLAG

Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda

För information besök gärna vår hemsida www.amhult2.se

Amhult 2 AB är ett fastighetsbolag som prospekterar 44 000 m² mark i Amhult, Torslanda, för att bygga ett nytt modernt boendeområde med handel i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena stadens och landets fördelar. Amhult 2 är noterat på Spotlight Stockmarket sedan den 16 maj 2005 under kortnamnet AMH2 B och handlas via banker och fondkommissionärer.