

Amhult 2

Pressmeddelande 02/24

2024-02-23

Amhult 2; Bokslutskommuniké 2023.01.01-2023.12.31

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

- Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2023 till 82 701 (77 309) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 30 763 (1 294) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 4,49 (0,19) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 110,45 (105,95) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 126,95 (121,27) kr.

VD:s KOMMENTAR

Kvartalet

Under kvartalet har arbetet fokuserats på färdigställande av kv. Spitfire med dess 80 hyresrätter. Eftersom inflyttning av kv. Spitfire skedde etappvis sista kvartalet 2023 blir det först år 2024 vi får fullständiga hyresintäkter för hela kv. Spitfire. Förändringen i intäkter i jämförelse med föregående år är den naturliga följderna av inflyttningen i kv. Spitfire, utöver den årliga förändringen av hyrorna. Även naturliga kostnader som kan hänföras till färdigställande av kv. Spitfire påverkar rapporten.

Q4 har tyvärr präglats av dagens relativt höga räntenivåer vilka den senaste tiden har påverkat de lån som förfallit till omförhandling. Trots de höga räntenivåerna har bolaget kunnat fortsätta sin produktion, styrelsens sunda strategi står sig även i dystrare tider.

I december 2023 godkände Byggnadsnämnden ”Startplan 2024”, som bland andra innehåller vår begärda ändring av detaljplanen för fastigheten Amhult 108:4 (kv. H, Hercules) till en utökad BTA från ca 4 100 m² till ca 8 005 m² vilket ger möjlighet att bygga fler lägenheter än vad som tilläts idag. Vi ser fram emot att få mer besked under år 2024 och vi har nära kontakt med entreprenörer som är intresserade av att uppföra kv. Hercules södra hus, vilket är det hus som påverkas av förändringen.

KPI för oktober månad har varit hög, om än inte lika hög som oktober 2022, och vid utgången av år 2023 har vi genomfört samtliga planerade hyresjusteringar för lokaler i enlighet med KPI. Även bostädernas hyror har förändrats under året, och vi förväntar oss ytterligare ökning framöver. Periodens resultat som höjts från föregående års minusresultat till ett plusresultat är ett styrkebesked för bolaget.

Amhult 2

Helåret

År 2023 har varit ett relativt mörkt år för fastighetsbranschen, därtill även för byggbranschen, mycket på grund av den snabbt ökade styrräntan. Trots detta gör bolaget ett mycket gott resultat för året och siffran är mer än tjugotre gånger högre än föregående års resultat. Vi kan se att räntekostnaderna har påverkat resultatet före värdeförändring av fastigheter mer än föregående år, vilket är naturligt när lån som löper ut behöver omförhandlas i tider då styrräntan har gått från 0 till 4% på mindre än två år. Som fastighetsbolag är det naturligt att Amhult 2 påverkas av ränteförändringar. Vi har under många år levt i en ovanligt låg räntemiljö och det är först nu under år 2023 som vi märker av att räntekostnaderna åter på resultatet.

Vår belåningsgrad har ökat något, från 48% till 51% sedan föregående år, men ligger väl under styrelsens satta mål om en maximal belåningsgrad om 60%. Till sist kan vi nämna att de flesta experter är överens om att vi kommer se sänkta räntor redan under år 2024, och vi hoppas så klart att dessa tuffare tider är på väg att mildras.

Även om räntekostnaden inte är den roligaste siffra att titta på, så gör bolaget ett mycket gott helårsresultat vad gäller intäkter, rörelseresultat och även totalresultat. Bolaget har inte haft några vakanser under året (mindre än 1%), och vi har färdigställt en helt ny fastighet som till skillnad från år 2022 har lett till en positiv värdeförändring av fastighetsbeståndet. Detta har i sin tur lett till en mycket stor ökning – drygt 23 gånger – av årets resultat jämfört med föregående år vilket är roligt att kunna rapportera.

Från juni och nästan under hela andra halvåret har vi haft två produktioner i gång samtidigt, kv. Spitfire som färdigställdes under fjärde kvartalet och kv. Hercules (etapp 1, norra huset och garage), som påbörjades i juni 2023. Kv. Spitfire har levererats utan förseningar och samtliga lägenheter är uthyrda vid utgången av år 2023. Kv. Hercules följer tidplanen trots den lågkonjunktur som vi lever i, och uthyrningen av de 40 lägenheterna i norra huset är planerad att starta under första kvartalet 2024.

Bostadskön har stadigt ökat under året till över ca 600, varav 320 aktivt sökande, detta trots att vi tilldelat ca 80 lägenheter från vår bostadskö i kv. Spitfire under året. Detta talar för att efterfrågan på våra bostäder är fortsatt hög, och med tanke på att arbetstillfällena i Torslanda kommer öka framöver tack vare bland annat Volvo/Northvolts batterifabrik så är förutsättningarna goda för en fortsatt god efterfrågan. Vi har en produkt som det finns relativt låg tillgång till i Torslanda, vilket också är ett populärt område att bo i.

När vi lämnar 2023 bakom oss ser vi ljus på framtiden. Mycket talar för att styrräntan ska sänkas, och i övrigt mår bolaget mycket bra. Vi har stabila hyresgäster och en omflyttning som är på en normal nivå, vi har en platt organisation som kan ge snabba beslut vilket är nog så viktigt i tuffare tider där snabba kostnadsbesparingar kan komma på plats, och vi har medarbetare som är ambitiösa, kloka och vill arbeta för bolagets bästa. Vi har ett team som är väl lämpat för alla olika tider.

På återhörande
Emilie Loft
VD

Amhult 2

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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 - 1 033 m2

Amhult 208:2 Signalflyget 2 - 3 888 m2

Terrester AB forts.

Amhult 205:1 Luftseglaren 1 – 3 245 m2

Amhult 108:3 Luftseglaren 2 - 2 287 m2

Amhult 108:1 Utrikesflyget – 5 391 m2

Amhult 108:4 Hercules – 5 509 m2

Amhult 108:5 India – 2 962 m2

Amhult 108:6 Spitfire – 4 854m2

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 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 4,49 (0,19) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliusson	100 aktier	(100 aktier)
Katarina Eklund	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 805 489 aktier	(2 804 489 aktier)
Maria Nord Loft	625 aktier	(625 aktier)
Niels Techen	5000 aktier	(5 000 aktier)
Magnus Wiktorson	0 aktier	(0 aktier)
Peter Eriksson	0 aktier	(0 aktier)
Emilie Loft	3 820 aktier	(2 445 aktier)

Amhult 2

ORGANISATION

Vid årsstämma den 17 april 2023 omvaldes Eigil Jakobsen, Niels Techen, Magnus Wiktorsson samt Peter Eriksson 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. Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 i kraft. Standarden inför nya principer för leasingredovisning. Efter en noggrann genomgång av samtliga leasingkontrakt har konstaterats att samtliga som inte är koncerninterna ligger i moderbolaget. Då reglerna inte inkluderas i RFR2 så innebär det att reglerna inte har någon påverkan på Amhult 2:s resultat- och balansräkning. 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 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 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 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 standarden i IFRS 8 samt IAS 34.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2023.

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).

Amhult 2

Torslanda den 20 februari 2024

AMHULT 2 AB (publ)



Emilie Loft
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2023 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 11 mars 2024. 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.

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2024

Årsstämma i Amhult 2 AB (publ) kommer att hållas tisdagen den 23 april 2024 i Torslanda.

Kallelse till årsstämman förväntas ske omkring den 12 mars 2024 och kommer finnas tillgänglig på bl.a. www.amhult2.se.

I samband med kallelsen kommer även Amhult 2:s årsredovisning och övriga handlingar som ska läggas fram på stämman finnas tillgängliga på webbplatsen.

Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som ska hanteras vid stämman samt information om hur anmälan om deltagande i stämman går till. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste omregistrera aktierna i eget namn i aktieboken för att ha rätt att delta i stämman.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2024-05-03	1:a kvartalsrapport	(31 mar 24)
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	Årsredovisning 2024	

För ytterligare information hänvisas till:

Egil Jakobsen; Styrelseordförande eigil@amhult2.se
Emilie Loft, CEO emilie@amhult2.se
Annika Corneliusson, CFO annika@amhult2.se
eller Amhult 2:s webbplats www.amhult2.se.

DOTTERBOLAG

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

www.amhult2.se

Amhult 2 AB (publ)
Postflyget 7
423 37 TORSLANDA

Org.nr: 556667-0492

Amhult 2 AB (publ)
Postflyget 7
423 37 TORSLANDA

Tel: 031-92 38 35

Org.nr: 556667-0492