



Bokslutskommuniké 2012.01.01-2012.12.31

Amhult 2 AB prospekterar ca 47 000 m² mark i Amhult, Torslanda, för att bygga ett nytt modernt köpcentrum samt boendeområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena stadens och landets fördelar. Amhult 2-aktien är noterad på AktieTorgets lista.

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2012 till 32 229 (39 154) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 19 114 (1 528) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 4,11 (0,33) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 45,59 (41,48) kr.

VD:s kommentar

Året 2012 klarade Sverige sig inledningsvis väl i den pågående europeiska lågkonjunkturen även om recessionen kröp Göteborg närmare. Under senare halvan av 2012 blev läget mer instabilt och det finns en osäkerhet kring vad som sker med konjunkturen. Skuldcrisen i Europa bidrar starkt. Sverige har ett tillfredsställande statsfinansiellt läge men är exportberoende vilket drar ner förväntningarna för landet som helhet. Amhult 2 har hitintills inte påverkats av den minskade tillväxten i ekonomin även om fastighetsbranschen som så många andra bolag är beroende av tillväxten. 2012 har konkret ägnats åt att bland annat genomföra lantmäteriförrättningar i Amhult, etapp II och därefter projektering och upphandling av kvarter K, Amhult 205:1 Luftseglaren. All stadsbyggnad är en lång process och mycket av det som vi arbetat med i detaljplanen kommer inte att ske än, i andra projekt sätter vi spaden i backen mars 2013. Förutsättningarna finns i detaljplanen och det är upp till Amhult 2 att driva projekten med kraft och ekonomiskt förnuft oaktat konjunkturens svängningar. En av bolagets stora styrkor är att vi ligger nära marknaden med en snabb organisation. Vi ser signalerna tidigt och har möjlighet att utveckla och anpassa säljprocessen och genomföra kostnadsmässiga anpassningar av produkten. Således bortsett från att det förväntas att blåsa snålt på marknaden så är förutsättningarna för bolaget goda. Slutligen kan vi notera att vi även i år har en högre värdering på etapp II. Detta är en bedömning som vi anser att området minst uppgår till.

Maria Nord Johannesson,
VD

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT**

		2012	2011	2012	2011
TSEK		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Lokaluthyrning		620	483	1 787	1 868
Administration		264	301	1 127	1 216
Värdepapper		274	23 676	29 315	36 070
Nettoomsättning	1	1 158	24 460	32 229	39 154
Driftskostnader		-576	-24 985	-30 265	-40 229
Bruttoresultat		582	-525	1 964	-1 075
Försäljningskostnader		-11	-19	-95	-136
Administrationskostnader		-499	-619	-1 847	-1 867
Övriga rörelseintäkter		2 977	0	2 977	0
Rörelseresultat		3 049	-1 163	2 999	-3 078
Övriga ränteintäkter		243	33	693	415
Övriga finansiella intäkter		0	0	0	0
Övriga räntekostnader		-25	0	-95	-5
Resultat efter finans. poster		3 267	-1 130	3 597	-2 668
Värdeförändringar fastigheter		16 843	4 838	15 831	4 748
Aktuell skatt		-237	0	-237	0
Uppskjuten skatt		-256	-1 095	-77	-552
Årets resultat		19 617	2 613	19 114	1 528
Poster som påverkar totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		19 617	2 613	19 114	1 528

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2012, 4.647.400 st

Perioden jan-dec 2012 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 4,11

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2011, 4.647.400 st

Perioden jan-dec 2011 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 0,33

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

TSEK	2012	2011
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	226 000	180 000
Fordon	146	196
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	4	607
Summa anläggningstillgångar	226 150	180 803
Omsättningstillgångar		
Lager omsättningsvärdepapper	6 333	31 664
Kortfristiga fordringar	2 753	2 123
Kassa Bank	2 780	4 519
Summa omsättningstillgångar	11 866	38 306
Summa tillgångar	238 016	219 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	92 948	92 948
Reserver	20	20
Balanserad vinst eller förlust	99 807	98 279
Årets resultat	19 114	1 528
Summa eget kapital	211 889	192 775
Uppskjuten skatteskuld	24 544	25 070
Kortfristiga skulder	1 583	1 264
Eget kapital och skulder	238 016	219 109

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN				
	2012	2011	2012	2011
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	3 050	-1 163	2 999	-3 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3 407	-303	-3 224	2 084
Erhållen ränta m.m.	368	410	692	410
Erlagd ränta	-25	0	-120	-5
Betald inkomstskatt	-340	204	-142	-1 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-354	-852	205	-1 684
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	286	3 601	25 248	-21 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68	2 749	25 453	-23 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-516	-162	-27 192	-252
Finansieringsverksamheten				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0
Förändring av likvida medel	-584	2 587	-1 739	-23 651
Likvida medel vid årets början	3 364	1 932	4 519	28 170
Likvida medel vid årets slut	2 780	4 519	2 780	4 519

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET
KAPITAL**

	Antal aktier	Aktie kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
KONCERNEN, TSEK					
Eget kapital 2006-06-30	4 147 400	82 948	20	-191	82 777
Årets resultat	0	0	0	26 581	26 581
Eget kapital 2007-06-30	4 147 400	82 948	20	26 390	109 358
Emission	500 000	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	0	1 103	1 103
Eget kapital 2008-12-31	4 647 400	92 948	20	27 493	120 461
Årets resultat	0	0	0	68 891	68 891
Eget kapital 2009-12-31	4 647 400	92 948	20	96 384	189 352
Årets resultat	0	0	0	1 895	1 895
Eget kapital 2010-12-31	4 647 400	92 948	20	98 279	191 247
Årets resultat	0	0	0	1 528	1 528
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	20	99 807	192 775
Årets resultat	0	0	0	19 114	19 114
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	20	118 921	211 889

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2012	2011	2012	2011
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Lokaluthyrning	0	0	0	0
Administration	372	328	1 383	1 346
Värdepapper	274	24 135	29 315	36 529
Nettoomsättning	646	24 463	30 698	37 875
Driftskostnader	-307	-24 857	-29 440	-39 664
Bruttoresultat	339	-394	1 258	-1 789
Försäljningskostnader	-8	-14	-82	-128
Administrationskostnader	-410	-426	-1 698	-1 661
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Rörelseresultat	-79	-834	-522	-3 578
Övriga ränteintäkter	765	160	1 675	924
Övriga finansiella intäkter	1 148	331	1 148	331
Övriga räntekostnader	0	0	0	-5
Resultat efter finans. poster	1 834	-343	2 301	-2 328
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-483	90	-607	607
Årets resultat	1 351	-253	1 694	-1 721

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2012	2011
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Fordon	146	196
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	0	607
Summa anläggningstillgångar	72 935	73 592
Omsättningstillgångar		
Lager omsättningsvärdepapper	6 333	31 664
Kortfristiga fordringar	38 920	10 197
Kassa Bank	2 511	3 668
Summa omsättningstillgångar	47 764	45 529
Summa tillgångar	120 699	119 121
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	92 948	92 948
Summa bundet	92 948	92 948
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	25 447	27 168
Årets resultat	1 694	-1 721
Summa fritt	27 141	25 447
Summa eget kapital	120 089	118 395
Kortfristiga skulder	610	726
Eget kapital och skulder	120 699	119 121

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2012	2011	2012	2011
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-80	-835	-522	-3 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-429	-761	-247	1 625
Erhållen ränta m.m.	369	400	950	788
Erlagd ränta	0	0	0	-5
Bet skatt	-115	-37	-32	-799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-255	-1 233	149	-1 970
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-1 512	3 195	-2 454	-22 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 767	1 962	-2 305	-24 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten				
Erhållet koncernbidrag	1 148	331	1 148	331
Lämnade koncernlån	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 148	331	1 148	331
Förändring av likvida medel	-619	2 293	-1 157	-23 713
Likvida medel vid årets början	3 130	1 375	3 668	27 381
Likvida medel vid årets slut	2 511	3 668	2 511	3 668

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
MODERBOLAGET, TSEK				
Eget kapital 2006-06-30	82 948	0	-910	82 038
Koncernbidrag	0	0	1 960	1 960
Uppskj skatt koncernbidrag	0	0	-548	-548
Årets resultat	0	0	25 182	25 182
Eget kapital 2007-06-30	82 948	0	25 684	108 632
Koncernbidrag	0	0	170	170
Uppskj skatt koncernbidrag	0	0	-48	-48
Emission	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	-417	-417
Eget kapital 2008-12-31	92 948	0	25 389	118 337
Årets resultat	0	0	1 046	1 046
Eget kapital 2009-12-31	92 948	0	26 435	119 383
Årets resultat	0	0	733	733
Eget kapital 2010-12-31	92 948	0	27 168	120 116
Årets resultat	0	0	-1 721	-1 721
Eget kapital 2011-12-31	92 948	0	25 447	118 395
Årets resultat	0	0	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	92 948	0	27 141	120 089

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentsrapportering

Tillämpning av det sekundära segmentet, geografisk marknad ger inte någon ytterligare information då det endast finns en geografisk marknad Torslanda, för koncernen.

Resultat per rörelsegren	Lokaluthyrning				Administration			
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING								
Extern Försäljning	620	483	1 787	1 868	264	301	1 127	1 216
Total omsättning	620	483	1 787	1 868	264	301	1 127	1 216
Driftskostnader	-266	-129	-824	-565	-414	-350	-1 414	-1 272
Admin.kostnader	-183	-219	-391	-336	0	0	0	0
Försäljningskostnader	-3	-5	-12	-8	0	0	0	0
Resultat	168	130	560	959	-150	-49	-287	-56
	Värdepapper				Amhult koncernen			
RESULTATRÄKNING								
Extern Försäljning	274	23 676	29 315	36 070	1 158	24 460	32 229	39 154
Total omsättning	274	23 676	29 315	36 070	1 158	24 460	32 229	39 154
Driftskostnader	126	-24 459	-27 949	-38 180	-554	-24 938	-30 187	-40 017
Admin.kostnader	0	0	0	0	-183	-219	-391	-336
Försäljningskostnader	0	0	0	0	-3	-5	-12	-8
Resultat	400	-783	1 366	-2 110	418	-702	1 639	-1 207
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter					2 977	0	2 977	0
Försäljningskostnader					-9	-14	-83	-128
Centraladministration					-337	-447	-1 534	-1 743
Finansnetto					218	33	598	410
Värdeförändring					16 843	4 838	15 831	4 748
Aktuell skatt					-237	0	-237	0
Uppskjuten skatt					-256	-1 095	-77	-552
Årets resultat					19 617	2 613	19 114	1 528

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	Tsek
Byggnader och mark 1 januari 2012	180 000
Investeringar	31 590
Försäljning	-1 421
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15 831
Byggnader och mark 31 december 2012	226 000

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 787 TSEK. Driftskostnader uppgår till 824 TSEK.

Bolaget har inga skulder hos kreditinstitut.

Fastighetsbeståndet består av fastigheter och ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet är väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda.

Amhult 207:1 Stridsflyget - 2 543 m²

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

Stamfastigheten: Amhult 208:2 Sjöflygplanet - 9 212 m²

Amhult 208:1 Sjöflygplanet - 9 504 m²

Delar av mark och lokaler var per 2012-12-31 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

FASTIGHETSVÄRDERING

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2012 till 226 miljoner kronor av Värderingsinstitutet i Västra Sverige.

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 Aktietorget sedan maj 2005. Bolaget har inga egna aktier.

Aktiekapital:	92.948.000 SEK
Antal aktier:	4.647.400
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2.025.000
Aktieslag:	B
Antal:	2.622.400
Kvotvärde:	20 SEK per aktie

Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till kr 4,11 (0,33) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliussen	0 aktier	(0 aktier)
Peter Ericsson	0 aktier	(0 aktier)
Claes Gullmarstrand	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 725 100 aktier	(2 725 100 aktier)
Alf Lindqvist	83 900 aktier	(83 900 aktier)
Maria Nord Johannesson	3000 aktier	(3000 aktier)
Anders Wengholm	4 000 aktier	(2 200 aktier)

ORGANISATION

Vid årsstämma den 12 april 2012 omvaldes Anders Wengholm, Eigil Jakobsen och Alf Lindqvist till styrelseledamöter. Antalet anställda är 4 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS. Samma redovisningsprinciper har använts som i föregående års årsredovisning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 226 mkr genom en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Värderingen är utförd per 2012-12-31.

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.

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 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 den ändrade standarden i IFRS 8 samt IAS 34.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2012.

GRANSKNING

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

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

Torslanda den 18 februari 2013

AMHULT 2 AB (publ)



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2012 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 21 mars 2013. 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 torsdagen den 11 april 2013 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan, Göteborg (andra våningen, vid cafeteria).

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2013-05-03 1:a kvartalsrapport	(31 mar 13)
2013-08-28 2:a kvartalsrapport	(30 jun 13)
2013-11-06 3:e kvartalsrapport	(30 sep 13)
2014-02-20 Bokslutskommuniké	(31 dec 13)
2014-03-20 Årsredovisning 2013	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; styrelseordförande	eigil@amhult2.se	031-92 38 30
Maria Nord Johannesson, VD	maria@amhult2.se	031-92 38 34
Annika Corneliussen, ekonomichef	annika@amhult2.se	031-92 38 33

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

DOTTERBOLAG

Terrester AB
Flygledarevägen 3A
423 37 Torslanda
Telefon: 031-92 38 35 Telefax: 031-92 21 88



Amhult 2 AB (publ)	www.amhult2.se	
Flygledarevägen 3A	Tel: 031-92 38 35	Org.nr: 556667-0492
423 37 TORSLANDA	Fax: 031-92 21 88	