



ÅRSREDOVISNING 2009

Amhult 2

Innehållsförteckning

Året i korthet	3
VD har ordet	4
Verksamhetsbeskrivning	5
Detaljplaneområdet	7
Fastighetsbestånd	10
Möjligheter och risker	11
Aktien	16
Styrelsen	18
Bolagsstyrning	19
Ekonomisk översikt	22
Ekonomisk redovisning	24
Finansiella rapporter	24
- koncernens rapport över totalresultat	24
- koncernens rapport över finansiell ställning	25
- ställda säkerheter koncernen	25
- koncernens rapport över kassaflöden	26
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	26
- moderbolagets resultaträkning	27
- moderbolagets balansräkning	28
- ställda säkerheter moderbolaget	28
- moderbolagets kassaflödesanalys	29
- förändring eget kapital, moderbolaget	29
- tilläggsupplysningar, koncernen	30
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	30
- underskrifter	38
Revisionsberättelse	39
Välkommen till Amhult 2 AB:s årsstämma	40

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 10-38

Året i korthet

Året i korthet

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret till 4 701 TSEK (7 782 TSEK föregående år 18 månader).
- Resultat efter finansiella poster förbättrades med 91% till 3 217 TSEK (1 681).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 90 308 TSEK (0).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 68 891 TSEK (1 103).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till 14,82 SEK (0,25).
- Substansvärde per aktie uppgår till 40,75 SEK (27,74).
- Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
- Fastighetsvärdet uppgick till 175 000 TSEK (83 658).
- Arbetet med detaljplanen har fortsatt under året och 8 sammanträden med Fastighetskontoret har genomförts, dessa har främst rört förhandlingar kring markbyte och exploateringsavtal.

Amhult 2 – en kort beskrivning

Verksamhetsbeskrivning

Amhult 2 grundades i november 2004. Amhult 2 är ägare av ca 47 000 m² mark i Torslanda, Amhult Centrum. Fastigheterna är obelånade och föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handelsområde.

Affärsidé

Amhult 2 skall projektera, bygga och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd.

Fastighetsbestånd

Amhult 107:3 – 10 420,9 m², Amhult 108:1 – 9 192,4 m², Amhult 108:2 – 27 043,0 m² (ca 47 000 m²). Fastigheterna är obelånade. Alla fastigheter är uthyrda med korta avtal inför den kommande byggnationen.

Viktigaste kundsegmenten

Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; kommersiella lokaler och bostäder.

Vision

Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark kostnadseffektivt och genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet.

Decentraliserad och småskalig organisation

Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen. Koncernen har sex medarbetare. Det skall i Amhult 2 råda ett "litet företags" klimat.

Kunder

Bolagets kunder är idag främst näringsidkare inom handel som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler i etapp II i avvaktan på antagen detaljplan och produktionsstart.

VD har ordet

Bästa aktieägare, kund och medarbetare.

Året som gått har varit ett oroligt år. Finanskrisens kulminering hösten 2008 och med därpå följande konjunkturedgång slog an tonen för 2009. En kraftig inbromsning i ekonomin. De sänkta räntenivåerna som därefter följde under året kan inte kompensera för de omfattande varslen på arbetsmarknaden. Trots finanskrisens genomslag har det gångna året varit lyckosamt för Amhult 2 på många sätt. Resultatet för 2009 är 68 891 TSEK. Det positiva resultatet visar återigen på bolagets förmåga att anpassa sig efter de rådande förutsättningarna och göra affärer i en föränderlig omvärld. Ett exempel som kan lyftas fram är strategin avseende förvaltningen av bolagets överlikviditet. Denna har bidragit till den tillfredsställande vinsten under 2009.

Att involvera människan, våra medarbetare och kunder är centralt; utbildning för den enskilde medarbetaren, med engagemang i bolaget och dess verksamhet. För att bibehålla och skapa nöjda kunder är det mycket viktigt med vår lokala närvaro och höga kundservice, vi prioriterar en lokalt förankrad organisation nära marknaden och våra hyresgäster. Det ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan då erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service och snabba beslut och besked. Utvecklas våra kunder utvecklas också Amhult 2.

Amhult 2 är en lokal fastighetsaktör och vi vill med vårt projekt delta i stadsbyggnadsutvecklingen. Projektet och bolagets möjligheter har under årens lopp alltid mötts av frågor och engagemang. Samhällsbyggnation är inte lätt och skall förstås inte vara lätt, i motstånd växer ofta det bästa fram, och det är många och fruktbara diskussioner som lett fram till det planförslag som vi nu arbetar med. Grundtanken har varit att skapa ett detaljplaneunderlag som kännetecknas av en stark stadsbyggnadsidé. Planförslaget skall tåla att leva över tid, och skapa en stadsdel som är flexibel, attraktiv och ekonomisk. Jag glädjer mig över att arbetet med planförslaget i princip är färdigställt och förhandlingar pågår med Göteborgs Stad Fastighetskontoret gällande exploateringsvillkoren. Vi

förväntar oss en utställning under 2010. Den är efterlängtd!

Naturligtvis står vi efter en laga kraftvunnen plan inför stora utmaningar, men vi är starka i vår tro på företagets kompetens och förmåga att bygga kostnadseffektivt och till bra kvalitet. Ränteläget som varit mycket förmånligt under det gångna året kommer givetvis att påverka kostnaden för byggnationen. Den allmänna bedömningen är att Riksbanken sannolikt kommer att höja styrräntan under 2010. Ett flertal kreditvärderingsinstitut bedömer vidare att såväl 2010 som 2011 kommer att präglas av måttlig tillväxt och hög arbetslöshet. Hur detta kommer att påverka produktionsprocessen i Amhult 2 kommer att vara en huvudfråga för Amhult 2 att bevaka under 2010.

Vi önskar nog alla välskötta svenska företag som växer och utvecklas och därigenom skapar grund för vår framtid. Detta kräver ägare som är kunniga och beredda att ta ett aktivt långsiktigt ansvar. Ägare som med en stark och tydlig hand visar vägen och har sin primära lojalitet mot bolaget och inte riktat mot kortsiktiga intressen. Att ansvarsfullt förvalta bolaget ökar kvaliteten i besluten, skapar ett fortsatt gott rykte och bygger en solid grund för företagets framtid. En önskvärd utveckling kräver ett visst mått av tålmod och uthållighet.

Det intressanta är naturligtvis slutligen att blicka framåt och ställa oss frågan vilka slutsatser kan vi dra inför det kommande året? Amhult 2 slår sig inte till ro i vardagen – vi vill aktivt flytta företagets positioner framåt. Amhult 2 har skapat goda resultat under sina tidigare verksamhetsår och trots svalare konjunktursituation talar mycket för att även 2010 skall bli ett bra år. Amhult 2:s möjligheter är stora och bolagets framtid ligger framför oss.

På återhörande



Maria Nord Johannesson
VD

Verksamhetsbeskrivning

Bakgrund

Amhult 2 grundades i november 2004. Ursprunget till Amhult 2 ligger i Tipp Fastighets AB. Tipp Fastighets AB inriktade sig ursprungligen på åkeriverksamhet men utvecklade under åren sin fastighetsverksamhet, och flyttade som första företag ut verksamheten till Torslanda gamla flygfält (efter Torslanda Flygplats avveckling).

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 47 000 m², är föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II.

Affärsidé

Amhult 2 skall projektera, bygga och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd. Byggandet och förvaltningen skall ske med omsorg till hyresgästerna, för att därigenom skapa lönsamhet i fastighetsbeståndet.

Vision

Att i första hand inom en femårsperiod efter antagen detaljplan färdigställt byggnationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder.

Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark i Torslanda kostnadseffektivt, genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet.

Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; kommersiella lokaler och bostäder. Affärsområdet kommersiella lokaler skall stå för cirka 70% av bolagets verksamhet och bostäder för cirka 30% av företagets verksamhet.

Moderbolag

Moderbolaget Amhult 2 AB (publ) ansvarar för den löpande förvaltningen av koncernen och för frågor gentemot aktiemarknaden såsom exempelvis finansiell rapportering och aktiemarknadsinformation samt IT- och personalfrågor. Bolaget har sex medarbetare.

Dotterbolag

Amhult 2 AB (publ) har ett helägt dotterbolag Terrester AB. Dotterbolagets tillgång består av tre fastigheter. Förvaltningen sker med moderbolagets personal.

Koncernen

Koncernen har sex medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.





Upphandling av externa tjänster

I de fall externa tjänster har upphandlats ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna. Närhet till kunden ger bolaget kunskap om kundens verksamhet och behov. Bolaget får även en god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden samt dess förändringar och affärsmöjligheter. Arbetet i Amhult 2 styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för ekonomiarbetet, information, försäkring samt personal.

Medarbetaren

För våra anställda skall Amhult 2 stå för en stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation. Bolaget skall stödja medarbetarens kompetensutveckling och värna om medarbetarna och deras hälsa. Den platta organisationen med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område, vilket innebär både professionell samt personlig utveckling. Amhult 2 erbjuder företagshälsovård i syfte att behålla och förbättra hälsan och samtliga anställda får ersättning för träningskort eller massage. Användningen av systemstöd i form av IT inom koncernen skall möjliggöra en säker och effektiv rapportering och uppföljning av verksamheten. Den tekniska plattformen bygger på standardprodukter och ett lokalt nätverk, vilket

skall borge för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön. Vid projekteringen som bolaget utför, vilken beskriver nyproduktionen av etapp II, ställs höga krav gällande miljöhanteringen.

Vidare skall fastigheterna om möjligt produceras med individuell el-, vatten- och värmemätning för att optimera effektivast möjliga energiutnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen. Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

Det övergripande målet när det gäller avfall är för bolaget att detta skall minimeras, såväl eget som hyresgästers och entreprenörers.

Samhällsengagemang

Amhult 2 är ett lokalt förankrat bolag som känner ett starkt engagemang för den stadsdel vi arbetar i och med. Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja ungdomsidrotten. Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar. Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda HK. Torslanda HK är en handbollsförening med sina rötter i Torslanda. Föreningen har ca 700 medlemmar och redovisar spelande lag i samtliga åldersklasser för både pojkar och flickor, två handbollsplaner och läktare som kan rymma ca 1 200 personer (Torslanda HK hemsida).

Detaljplaneområdet



Läget

Amhult är en del av Torslanda, 1,5 mil utanför Göteborg. Göteborgsregionen består av 15 kommuner där industri och handel har varit regionens basnäring. Idag utgör tjänstenäringen ca 50% av den totala lönesumman. Göteborg är landets näst största kommun och har en befolkning på knappt 500 000 invånare.

Amhult är beläget på ön Hisingen. Till ytan Sveriges fjärde största ö (efter Gotland, Öland och Orust) och den mest befolkade (före Södermanland i Stockholm och Gotland). Den är omgärdad av Göta Älv i söder och öster, Nordre Älv i norr samt Kattegatt i väster. Ön tillhör Göteborgs Kommun. Med en yta av 192 kvadratkilometer står Hisingen för cirka hälften av Göteborgs yta och har ca en fjärdedel av stadens invånare.

Hisingens utveckling har stor betydelse för Göteborg. På Hisingen finns bolag som bland annat Volvobolagen, Göteborgs Hamn vilken är Nordens största hamn och Lindholmens Science Park, ett IT-kuster samt olika handelsområden. Övriga stora aktörer i Göteborgs och Hisingens näringsliv är DHL Express, Volvo IT, Preemraff och Sveriges Television. Just nu pågår ett flertal planarbeten rörande Hisingen. Ett är den fördjupade översiktsplanen för Backaplansområdet som på ca 20 års sikt skall förvandlas från ett något omodernt handelsområde till en modern blandstad. Det finns även planer på nya logistikytor på Hisingen. Mellan Sörredsvägen och Hisingaleden planeras för ett 650 000 m² stort område, kopplat till Volvo. Arken konferenscenter

och Göteborgs Hamn önskar utvidga sina intressen. I Halvorsäng planeras för ett logistikområde om ca 180 000 m². Hisingen är den del av Göteborg som är minst exploaterad och det finns här en stor potential för till exempel logistiken kopplat till bland annat hamnens verksamheter.

Hisingen är således en expansiv stadsdel i Göteborg inte minst beroende på sitt attraktiva läge för boende och handel. Amhult Centrum kommer här att ta plats med sitt strategiska läge och växer fram som det naturliga navet i stadsdelen. I takt med att utbudet av service, tjänster och detaljhandel växer ökar attraktionskraften ytterligare i området. Bildandet och utbyggandet av Amhult Centrum "mitt i Torslanda" fyller ett länge eftersökt behov av ett stadsdelscentrum.

Genom naturlig tillväxt och nya lägenheter förväntas stadsdelens invånarantal öka till 25 000 invånare 2010. På öarna; bland annat Hönö, Öckerö och Björkö, finns ca 15 000 invånare. Närområdet Tuve/Säve på Hisingen har ca 11 000 invånare.

Fastighetsbestånd

Amhult 2:s fastighetsbestånd inom etapp II består av tre fastigheter, främst industrilokaler och lager på område som är föremål för detaljplaneändring till boende och handel.

All tillgänglig mark (ca 47 000 m²) och lokalyta var den 31 december 2009 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

Amhult 2 har inga räntebärande skulder. Fastigheterna är obelånade.

Detaljplanen

I de nya moderna översikts- och detaljplanerna prioriteras och föredras ofta idag blandstaden. Det är en återgång till en stadstyp med kvartersformer som innehåller tydliga gränser mellan offentligt och privat. Denna miljö ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, ofta med skyddade bostadsgårdar och samtidigt skyddade utemiljöer till kontor och andra verksamheter. Här går det också att göra välutformade offentliga rum. Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur. Synen på "de nya moderna blandstäderna" grundar sig i förhoppningen om att skapa stadsdelar som kan bli fysiskt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara på lång sikt.

Den fysiska hållbarheten handlar om att stadsdelen har en fysisk struktur som är genomtänkt och flexibel nog att fungera effektivt på lång sikt. Det kan bytas verksamheter i lokalerna utan omfattande ombyggnader. Tillgängligheten för handikappade skall vara god. Byggnaderna har tekniska lösningar som är pålitliga.

Till den sociala hållbarheten hör att det finns ett varierat utbud av bostäder i området så att det blir en komplett befolkningssammansättning. Det blir då också enklare att byta bostad inom området om det behövs. Marklägenheter har lägenhetssträdgårdar och gårdarna planeras med sittplatser så att boende kan vistas ute. Det är en relativt enkel men oerhört viktig åtgärd för den sociala tryggheten. Socialt engagerade människor tar mer vara på sin närmiljö och vårdar den. Slitaget minskar och frivilliga krafter utsmyckar sitt område i egna trädgårdar och även gemensamma delar.

Till den ekologiska hållbarheten hör att engagerade människor är mer miljömedvetna och till exempel källsorterar mer. Amhult 2 är också en viktig pusselbit i kommunens program K2020 som syftar till att öka kollektivtrafikresandet och ersätta en del av det omfattande bilresandet i denna del av Göteborg. Här skall byggas en tidseffektiv och attraktiv bussterminal i området. Det faktum att invånarna får ett eget resecentrum kommer även att innebära att trafiken till och från centrala Göteborg minskar. Stadsdelen är också utformad så att det går utmärkt för många att gå eller cykla.

Den ekologiska hållbarheten kommer också att bero på de materialval som görs och det uppvärmningssystem som väljs. De senaste åren har haft en snabb utveckling inom detta område och givit många erfarenheter att dra nytta av. Vi kan därmed uppnå god ekologisk hållbarhet med beprövad teknik.

Den ekonomiska hållbarheten är i hög grad avhängig av de övriga hållbarheterna och vinner stort när de olika hållbarhetskategorierna går i varandra och förstärker varandra. Det handlar om drift och underhåll. Det gäller investeringskostnader och det gäller intäkter, inte minst en stabil och god intäktsida som är avhängig stadsdelens attraktivitet.

Kvartersformen och småskaligheten är två viktiga faktorer för en långsiktigt hållbar stadsmiljö. En annan viktig faktor är en rik blandning av verksamheter. Amhult Centrum kommer att bli ett kommundelscentrum för uppemot 30 000 invånare. Det gör att det planeras för många olika typer av verksamheter. Bostäder kommer att finnas med en blandning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Kyrka, vårdcentral och kontor planeras liksom en busstation centralt i området. Förutom ytterligare butiker kommer det att finnas



många olika typer av serveringar och friskvårdsanläggningar som gör att stadsdelen kommer att leva över stora delar av dygnet. På så sätt kommer den att upplevas som intressant, spännande och trygg. Fördelen med en blandstad är också att man kan dubbelutnyttja en del investeringar som till exempel gator och parkeringar.

Att Amhult Centrum har ca 30 000 invånare i sitt omland är en god förutsättning för handelsetableringar. Många näringsidkare har också gjort denna bedömning, och intressenterna visar en långsiktighet i sina etableringar. Det gör också att sammansättningen på butiksutbudet kan bli tilltalande och långsiktigt hållbart.

Ett brett utbud av butiker och service kommer att gynna kunderna. Mitt emellan livsmedelshallarna planeras också för en galleria med kläder, skor, accessoarer och kosmetika. Där planeras också för en saluhall.

Amhult Centrum har goda möjligheter att bli något utöver det vanliga och attrahera många typer av människor. Den kommer att få en gestaltning som svarar upp mot invånarnas krav på småskalighet. Satsningen på de offentliga rummen som redan första etappen visar prov på ger också status. Amhult Centrum kommer att ha kvaliteter som attraherar alla åldrar i form av mänsklig skala, orienterbarhet, överblickbarhet, spänning, bekvämlighet, tillgänglighet och valmöjligheter. Amhult Centrum är inte bara ett butikscentrum utan ett stadsdelscentrum och därmed en livsmiljö för många människor där de kan bo, utföra sina ärenden, äta gott, ha spännande aktiviteter och trivsamma möten.

Kvaliteterna i detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II kännetecknas av en stark stadsbyggnadsidé med en tydlig ambition att forma en modern blandstad där handel, kultur och bostäder samverkar.

Kommersiella lokaler

Handel av två olika slag kommer att etableras, dels ett område med volymhandelsetableringar utmed Gösta Fraenkels väg och ett stråk med småbutiker.

Avsiktsförklaring har tecknats med bland annat Axfood om etablering av ett Super Willys i byggnad P och kommer att möta behovet av ytterligare ett alternativ inom livsmedel och dagligvaruhandel i Torslanda. Avsiktsförklaringar har främst tecknats med de aktörer som bolaget bedömer som ”ankare” i området, för att bygga grunden till den karaktär på handeln som sedan skall forma området.

Bostäder

Inom området planeras det för ca 300 lägenheter. I Torslanda finns ett uppdämt behov av mindre ytekonomiska bostäder i storleken 2-4 rum och kök och det är bolagets strävan att främst möta detta behov även om ett mindre antal lägenheter på 5-6 rum och kök är planerade.

Kunden

Bolagets kunder är idag främst näringsidkare inom handel som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler i etapp II i avvaktan på antagen detaljplan och produktionsstart.



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB (publ) i april 2005. Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på område som är föremål för detaljplaneändring.

Amhult 107:3 – 10 420,9 m²

På tomten finns en lagerbyggnad uppförd om totalt 1 755 m², varav ca 175 m² är kontor och personalutrymmen och 1 580 m² höglager.

Amhult 108:1 – 9 192,4 m²

På tomten finns 5 byggnader uppförda som totalt innehåller 2 370 m², varav 325 m² är kontor och personalutrymmen, 1 800 m² är höglager och 245 m² är verkstad.

Amhult 108:2 – 27 043,0 m²

På tomten finns 4 byggnader uppförda som totalt innehåller 1 695 m², varav 315 m² är kontor, 920 m² är kallager och 460 m² är verkstad/lager.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2009 till 175 000 TSEK av Värderings-Institutet i Västra Sverige AB.

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 985 TSEK (4 585).

Föregående års räkenskapsperiod bestod av 18 månader. Vid en genomsnittlig jämförelse med föregående räkenskapsperiod håller sig hyresintäkterna på likvärdig nivå.

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 526 TSEK (1 225).

Koncernens fastighetsunderhåll avser arbeten på det egna beståndet samt externa fastigheter.

Föregående räkenskapsperiod bestod av 18 månader, under perioden uppgick driftskostnaderna till 1 225 TSEK inklusive avskrivning 126 TSEK. Årets

driftskostnader uppgår till 526 TSEK, vilket ej inkluderar avskrivning. I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna minskat. Driftskostnader består bl.a. av el och va, försäkring samt reparation och underhåll av befintliga byggnader.

Investeringar

De investeringar som gjorts har varit projekteringskostnader inför byggnationen av detaljplaneområdet.

Finansiering

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske krävs att det finns en fungerande finansiell marknad. Amhult 2:s fastigheter är idag obelånade och projektering kommer ej att ske förrän finansiering och räntenivå är säkerställd.

Belåningsgrad

Amhult 2:s strategi är att belåningsgraden i projekt skall uppgå till maximalt 60%, övrig finansiering ska ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Denna strategi ligger fast för Amhult Centrum, etapp II, bolaget har dock ingen belåning i dagsläget utan är finansierat helt genom eget kapital.

Finanspolicy

Den framtida belåningsgraden skall ej överstiga 60%.

Bolaget skall ha en tillräckligt stor likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser.

Överlikviditet skall placeras i finansiella instrument med hög likviditet.

Organisation

All finansiell riskhantering sker i moderbolaget. Besluten för placering av de finansiella instrumenten tas av styrelsen.

Finansnetto

Finansnettot uppgår i år till 3 103 TSEK (1 178), utav detta är 36% (100%) hänförligt till räntetäkter och resterande till vinster vid handel med finansiella instrument.

Möjligheter och risker

Allmänt

Sveriges ekonomi har haft ett tufft år med negativ utveckling. Bruttonationalprodukten (BNP) minskade under 2009 med 4,4 procent jämfört med föregående år (Svenskt Näringsliv, december 2009). Orsakerna står främst att finna i en minskad konsumtion hos hushållen, en försvagad export samt minskade investeringar i näringslivet. Oroande är också att arbetsmarknaden har försvagats och att alla prognoser pekar på en arbetsmarknad under press 2010. Prognoserna visar främst på minskad sysselsättning inom industrin men också tjänstesektorn har drabbats. Den totala sysselsättningen bedöms falla under 2010 med en svensk arbetslöshet uppgående till 9,1% (Riksbanken, februari 2010). Nedgången väntas dock bromsa in kraftigt under året och därefter stiga under 2011 (KI, december 2009). För att stimulera ekonomin har Riksbanken sänkt räntan under 2009 och när reporäntan sänktes till 0,25 procentenheter i juli 2009 innebar det de lägsta svenska räntorna i modern tid. Den rekordlåga räntan ligger fortfarande kvar när 2009 summeras.

Läget på världsmarknaden har naturligtvis stor påverkan på allmäntillståndet i Sverige. Ett flertal kreditinstitut varnar för att återhämtningen i världsläget kan utsträckas över ett flertal år främst beroende på den måttliga tillväxten och höga arbetslösheten tillsammans med stora budgetunderskott. Ytterligare en faktor är riskerna för räntehöjningar då centralbankerna börjar strama åt penningpolitiken samtidigt som de stimulanspaket som har lanserats under krisen börjar avvecklas. Det mesta visar dock på att den globala ekonomin rör sig i rätt riktning.

Gällande bruttonationalprodukten (BNP) för 2010 är Riksbankens prognos försiktigt positiv och ser en höjning om 1,75% (Svenskt Näringsliv, december 2009). Även om prognosen för Sverige 2010 ser mer gynnsam ut, är utsikterna för året osäkra och det råder delade meningar om hur snabbt en konjunkturåterhämtning kan ske. Oaktat detta har vi i landet låga räntor, låg inflation och statliga stimulanser. Genom låga räntor och skattesänkningar ökade hushållens disponibla inkomster med över 3 procent 2009 och fortsätter upp under 2010 och 2011 (KI, december 2009). Detta innebär att den del av allmänheten som finns i sysselsättning har tämligen gott om pengar att röra sig med.

Positiva signaler från den globala ekonomin har

också gjort att många av världens aktiemarknader har återhämtat sig under året. Det kapitalflöde som strömmat in tyder på att investerarna åter känner ett större förtroende för den ekonomiska utvecklingen. Den stadiga uppgången på Stockholmsbörsen anser flera bedömare vara ett tecken på att lågkonjunkturen nu bottnat ut.

Fallande kostnadstryck och ett lågt resursutnyttjande gör att inflationen förväntas bli låg framöver. Inflationen i termer av KPI med fast ränta väntas falla tillbaka till cirka 1 procent både 2010 och 2011. Ett lågt inflationstryck och ett lågt resursutnyttjande i ekonomin gör att de flesta förväntar sig att Riksbanken fortsätter att bedriva en mycket expansiv penningpolitik och lämnar sin lågräntepolitik först en bra bit in i 2010. Den allmänna bedömningen är att Riksbanken behåller reporäntan på nuvarande nivå fram till hösten 2010. Därefter inleds en period av räntehöjningar och i slutet av 2011 bedöms reporäntan uppgå till 1,75% (KI, december 2009).

Fastighetsmarknaden

2009 var ett dystert år på marknaden för fastighetsaffärer. Det sammanlagda värdet på de affärer som gjordes var ca 48 miljarder kronor vilket var en nedgång om 60% jämfört med föregående år och även priset på fastigheter föll. De objekt som har varit mest attraktiva under 2009 är högkvalitativa fastigheter och prisskillnaden mellan bra och dåliga fastigheter kommer att öka. Fastigheter med bra lägen och stabila driftsnetton klarar sig bäst och kommersiella bostadsfastigheter har generellt sett drabbats av lägre prisfall än kontors- och handelsfastigheter.

Då lågkonjunkturen får bedömas ha bottnat ur och de finansiella marknaderna globalt och lokalt till viss del har vänt upp har detta även inneburit att belåningsgraden gällande fastighetsinvesteringar till viss del har justerats upp, och idag ligger på ca 70-75%.

Gällande prisfall på hyror har dessa i Stockholm sjunkit med ca 5-10% under 2009. Göteborg och Malmö har haft ett mindre fall om 2-5%, detta främst beroende på att vakans- och hyresnivåer är mer stabila än i Stockholm (Newsec, januari 2010). Noteras bör också att normalt märks effekterna relativt sent i en konjunkturcykel då hyresgästerna i många fall ligger inlåsta i hyresavtal.

Uthyrningsprocessen har blivit längre och viktigt

för fastighetsägarna 2010 kommer att vara att prioritera befintliga kunder. Användbara attribut för fastighetsägaren är att i högre grad än tidigare ge utrymme för extra investeringar eller att ge rabatter för att behålla en befintlig kund eller vinna en ny kund. Hyresmarknaden blir därmed mer anpassad för hyresgästen.

Den finansiella oron har påverkat fastighetsmarknaden. Vid stora förvärvsaffärer är det svårare för en enskild bank att finansiera hela affären och i ett stort förvärv idag slår bankerna sig ibland samman för att sprida finansieringen och också riskerna. Belåningsgraden har dock under året stabiliserats och kan accepteras upp till 70-75%. Gällande Amhult 2:s strategi har den sedan start varit att belåningsgraden skall vara maximalt 60% i finansieringen avseende Amhult Centrum, etapp II.

Under 2009 minskade således antalet fastighetsaffärer. Fastigheter med bra lägen och stabila driftsnetton klarar sig bäst och kommersiella bostadsfastigheter har generellt sett drabbats av lägre prisfall än kontors- och handelsfastigheter.

Bostadsfastigheter

Störst aktör på bostadsmarknaden i Göteborg är Kommunala Förvaltnings AB Framtiden, därefter följer Stena Fastigheter, Hyresbostäder i Sverige, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Wallenstam (NAI Svefa). I Torslanda äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden är främst HSB, JM och Riksbyggen, där de två senaste bolagen främst har byggnation runt Amhult Centrum. Därefter följer mindre byggtreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. Ingen aktör kan anses som klart marknadsledande.

Efterfrågan på nya bostäder och lokaler påverkas främst av ekonomisk utveckling i Göteborg, de nya bostädernas läge, attraktionskraft, konsumenternas köpkraft, ränteläge samt prisbild. Försäljningen av nyproducerade bostäder är i en svacka och flera aktörer använder sig av rabatter för att locka till sig köpare. Samtidigt är det en stor efterfrågan på hyreslägenheter vilket medför att hyreslägenhetsprojekt planeras.

Gällande hyresrätten måste fastighetsbolagen själva skapa förutsättningar för produktion till en kostnad som ger en avkastning bolagets ägare

bedömer som rimlig. Detta innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Entreprenör och beställare måste gemensamt söka olika lösningar i ett samarbete för att skapa kostnadseffektiva lösningar, till exempel att öka det industriella byggandet och att utveckla typhusbyggandet. Det är också mycket viktigt att säkerställa att projektering och produktion sker enligt plan och att kapa samtliga mellanled. Under byggnationsperioden kan undermålig planering leda till försening, ökade kostnader och otillräcklig kundanpassning.

En ytterligare parameter är att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på färre kvadrat och med individuell energimätning. Amhult 2 arbetar fokuserat med att få yteffektiva planlösningar på bostäderna där kostnadsfokus inte skall påverka den goda arkitekturen. Där det primära är en stramt hållen byggprocess och att husen byggs rätt första gången.

Avgörande kan också vara att producera energieffektiva hus. Detta innebär bland annat individuell energimätning. Hyresgästen skall kunna påverka sina driftskostnader genom att reglera sin vatten-, värme- och elförbrukning. En femtedel av Sveriges totala energianvändning går åt till att värma bostäder och lokaler. Energieffektiviseringen inom fastighetssektorn blir därför allt viktigare i en tid där energifrågorna står i fokus. Hur den som bor i en fastighet använder energi är av stor betydelse för hela fastighetens energianvändning. Genom att mäta och debitera energianvändningen individuellt kan den enskilda hyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren ges incitament att hushålla med värme och varmvatten.

Att kunna bygga bostäder till rimlig hyra med rimliga kostnader utan att behöva förlita sig till statliga subventioner kommer att bli avgörande för många fastighetsbolags möjligheter att kunna erbjuda hyresrätter framöver.

Priserna på bostadsrätter i Göteborg har under år 2009 ökat med 19% och snittpriset för en bostadsrätt var under 2009; 25 175:-/m² (Bjurfors). Naturligtvis spelar det roll om bostadspriserna går upp eller ner för den enskilda köparen. Fakta är dock att de flesta som flyttar har skäl till sin flytt. Många intressenter köper och säljer på samma marknad, och här blir effekten för den enskilde ofta ett nollsummespel oavsett prisnivå.

Amhult 2:s rambeskrivningar stipulerar att kommande bostadsrätter i Amhult produceras yteffektivt och med väl hållen standard, men utan onödig lyx. Likaså lyfts det produktionskrävande och kostsamma tillvalsmomentet bort.

Reporäntan är idag historiskt låg och under 2010 spås en höjning av denna. Troligen kommer detta inte att ha en avgörande påverkan för köp av bostadsrätter, den avgörande faktorn för bostadsmarknaden är att folk har jobb eller förväntas ha jobb för att våga ta steget till köp av bostad.

Försäljningen av nyproducerade bostäder är dock i en svacka och flera aktörer använder sig av rabatter för att locka till sig köpare. Samtidigt är det en stor efterfrågan på hyreslägenheter vilket medför att hyreslägenhetsprojekt planeras.

Vidare ställer de finansiella instituten idag högre krav på privatpersoner avseende kontantinsatser när det gäller finansieringen vid köp av bostadsrätter. Det som fortsatt talar för försäljning av bostäder är att det svenska bostadsbyggandet har släpat efter.

Kommersiella hyresfastigheter

Volvo, Vasakronan, Diligentia, Castellum samt Wallenstam är stora ägare på den kommersiella marknaden i Göteborg (NAI Svefa). Gällande aktörer i Torslanda är många privata företagare som äger de fastigheter där bolagets verksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. "ankomsthallen" Torslanda Flygplats inom detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder. Göteborgs Stad äger vidare mark i Amhult Centrum, etapp II.

Rådande konjunktur har i viss mån påverkat köpcentra och handelsplatser. Handeln som helhet har dock klarat sig väl. Detaljhandeln är för närvarande inne i en tillväxtperiod. Efter en tids svag utveckling tog försäljningen fart under sommaren och har därefter utvecklats väl. Dagligvaruhandeln är också jämförelsevis okänslig för konjunkturförändringar. Tack vare ett starkt sista halvår ser också helåret 2009 ut att utvecklas, under omständigheterna, väl.

Detaljhandelns tillväxt trots lågkonjunkturen har överraskat under året och försäljningen prognos-

tiseras öka med 3 procent under 2009. Detaljhandelns tillväxt väntas därefter öka med 3,0 procent 2010 och 3,5 procent 2011, mätt i löpande priser (HUI, december 2009).

För att skapa handelsområdet Amhult Centrum, etapp II med bärkraft väl rustad för framtiden finns några grepp som betecknas som avgörande för områdets framgång. En stark identitet, tydlighet och "nya grepp". Särskilt viktigt är mixen av handel där välkända kedjor skall mixas med små lokala aktörer. Handelsplatserna skall vara tydligt avgränsade.

Amhult Centrum är en del av ett större utvecklingsprojekt och med mer karaktär av stadsförnyelse med bostäder, kultur och andra verksamheter som en integrerad del. Arbetet med detaljplanearbetet blir med nödvändighet något mödosammare då detaljplanen blir komplex och stor. Fördelarna är att det ger positiva effekter för de boende och besökare samtidigt som det stärker marknadsplatsen och skapar en attraktiv stadsmiljö. Amhult Centrum kommer att kunna erbjuda mångfald, konkurrens och en god handels- och servicestruktur.

Projekteringsarbetet

Amhult 2 hoppas på en detaljplaneutställning under 2010. Under 2010 har styrelsen främst att ta ställning till kommande projekterings- och investeringstakt. Amhult 2:s strategi har sedan start varit att belåningsgraden i projektet skall vara maximalt 60%. Övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Ränteläget som varit mycket förmånligt under det gångna året kommer givetvis att påverka kostnaden för byggnationen. Den allmänna bedömningen är att Riksbanken sannolikt kommer att höja styrräntan under 2010. Hur detta påverkar produktionsprocessen i Amhult 2 får bedömas inför respektive projektplanering och uppstartsarbete. Dessa frågor kommer att vara en av huvudfrågorna för styrelsen att bevaka under 2010. Återigen är det viktiga att värdera affärsplanerna och projektets helhet samt dess delar utifrån dagens givna förutsättningar, beslutad långsiktig strategi och plötsligt öppnade möjligheter.

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler. Bolaget skall tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med blivande hyresgäster för att inte bygga "på spekulation". Detta innebär även att

den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras.

Som hyresvärd bör bolaget beakta att hyreslagstiftningen alltid bedömer hyresgästen som den svagare parten och att flera bestämmelser är tvingande och ej kan avtalas bort till hyresgästens förmån. Riskerna kan i de flesta fall samordnas genom att hyreskontrakten samordnas med entreprenadkontrakten. Ett annat sätt att möta denna risk är att i hyreskontrakten föreskriva en ”flytande” tillträdesdag, förhandlingsmässigt kan dock sällan denna möjlighet göras helt öppen. För att minimera dessa risker i projektet Amhult Centrum, etapp II skall bolaget söka samordna sina avtalsförhandlingar med entreprenören respektive den blivande hyresgästen.

Amhult 2:s fastighetsprojekt är vidare den typ av stora projekt som kan lämpa sig för så kallade samverkansprojekt där beställare och entreprenör gemensamt etablerar en sund riskfördelning. I detta arbete inom ramen för förprojektering av området är samarbetet med projekteringsgruppen mycket viktigt.

Övriga risker Amhult 2

Amhult 2 är genom sin verksamhet exponerad för olika risker. En del av de affärsmässiga och finansiella risker som Amhult 2 exponeras mot ligger utanför koncernens kontroll, såsom sysselsättning, inflation och myndighetsbeslut. Ett övrigt riskområde i Amhult 2:s verksamhet hör samman med projektutveckling, dessa minimeras bl.a. med utformandet av arbetsprocesser i ramhandlingar. Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras.

Amhult 2:s finansverksamhet och exponering för finansiella risker har hittills varit begränsad och präglas av låg risknivå. Bolagets verksamhet finansieras i sin helhet med eget kapital.

Behov av framtida finansiering bedöms främst uppstå vid byggnation av Amhult Centrum, etapp II och finansieras via bland annat nyemissioner.

Affärsmässiga risker

Avses främst risker inom förvaltningsverksamheten och kommande projektutveckling. Eventuella risker skall analyseras och bedömas på ett medvetet och

kontrollerat sätt och i varje enskilt fall skall bedömning göras om risken är motiverad.

Administrativa risker

Risker i företagets administrativa arbete skall begränsas till ett minimum. Begränsningen sker genom väl utbildad personal och etablerade arbetsprocesser. Inköp av administrativa tjänster via konsulter där bolaget saknar kompetens är också en del av företagets riskbegränsning.

Beroende av nyckelpersoner

Amhult 2 är ett litet bolag med nyckelpersoner som har ett stort ansvar i bolagets utveckling och lönsamhet. En eventuell förlust av nyckelpersoner är ett avbräck i bolagets dagliga verksamhet men har ingen långsiktig effekt på koncernens framtida intjäningsförmåga och lönsamhet.

Förtroenderisker

Med förtroenderisker avses risken för negativ påverkan på bolagets anseende och minskat förtroende för bolaget hos allmänhet och ägare. Bolaget är ett lokalt verksamt, mindre bolag arbetande på en känd marknad och eftersträvar en låg risk. Viktigt är personalens agerande och kunskap och begränsning sker främst genom ett pågående arbete med utbildning av medarbetarna och arbete med värderingar och företagskultur.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak månadsvisa hyresinbetalningar. Överskottslikviditet har placerats i bank på kort bindningstid.

Större kunder – intäkter/kreditrisk

Risken begränsas främst genom att kreditupplysningar genomförs på samtliga hyresgäster innan avtal skrives. Borgensättagande krävs vid vissa hyresavtal. Kreditupplysningar görs även på vissa nya kunder och leverantörer. Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk.

Den finansiella tillgång som innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 551 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar.

Då Amhult 2 endast har korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya kontrakten. Bolagets största kund inom lokaluthyrning har ett kontrakt som står för 53% av de totala hyresintäkterna. I övrigt finns inga kontrakt större än 10% av de totala hyresintäkterna.

Amhult 2:s försäljning inom administration har också två större kunder som motsvarar 82% av de totala administrationsintäkterna. I övrigt finns inga kunder vars inköp är större än 10% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar består främst i att placeringarna minskar i värde, risken minskar dock då bolaget endast har korta placeringar på en likvid marknad där man kan gå ur placeringarna på dagen.

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, renhållning, värme och vatten. Merparten av kostnaderna debiteras hyresgästerna, således är exponering mot förändring av kostnaderna på kort sikt relativt begränsad.

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka. Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

Koncernen är obelånad och saknar långfristiga skulder. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar obefintlig.

Skatter

Amhult 2 påverkas av politiska beslut rörande nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt samt tolkningen av skattelagstiftningen. Framtida ändringar av regler och tolkningar skulle kunna medföra att bolagets position förändras såväl i positiv som i negativ riktning.

Låneskulder

Koncernen har inga långfristiga låneskulder, endast kortfristiga leverantörsskulder. Redovisade

leverantörsskulder uppgår till 155 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Koncernen har endast fastigheter och kunder i Sverige och är inte exponerad för någon valutarisk.

Möjligheter och risker i värden

Fastigheternas värde

Värderingen av fastigheter är baserad på en jämförelse av prissättning vid avyttring av jämförbara objekt. Att antalet transaktioner har gått ner under året samt att koncernens fastigheter är av speciell karaktär begränsar ytterligare det antal transaktioner som kan jämföras med när fastigheterna skall värderas. Detta resulterar i att värderingen baseras på prissättningen vid försäljning av två liknande fastigheter i området.

Noteras bör även att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltiga 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.

Finansiell risk

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske krävs att det finns en fungerande finansiell marknad. Amhult 2:s fastigheter är idag obelånade och projektering kommer ej att ske förrän finansiering och räntenivå är säkerställd.

Eventualförpliktelser

Mjögårns Entreprenad AB har framfört krav som, om de vinner framgång, skulle påverka koncernens resultat negativt med 858 TSEK. Kravet är relaterat till kostnader i utförd entreprenad avseende Brf. Flygledaren och Amhult 2 AB (publ) anser kravet grundlöst. På grund av detta har Amhult 2 AB (publ) valt att inte reservera för kravet i balansräkningen, utan redovisa det som en eventualförpliktelse.

Aktien

Amhult 2-aktien

Amhult 2 verkar för att bolagets aktie skall ha en stabil och positiv kursutveckling med bästa möjliga likviditet samt att bolagets agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv. Amhult 2:s aktie är noterad på AktieTorgets lista.

Information till kapitalmarknaden

Amhult 2:s mål är att förse kapitalmarknaden med öppen och transparent finansiell information. Samtliga finansiella rapporter publiceras via AktieTorgets IR-tjänst och läggs därefter ut på bolagets hemsida. Därutöver har företaget under räkenskapsåret 2009 deltagit i 3 aktiesparträffar, samt medverkat med utställning vid Aktiespararnas Stora Aktie- och Fonddag i Göteborg. Bolaget rapporterar också fortlöpande om bolagets operativa verksamhet på hemsidan en gång i månaden under fliken månadsrapporter.

Aktieinformation

Aktienamn: Amhult 2 B
Kortnamn: AMH2 B
ISIN-kod: SE0001356932
OrderBookID: 29756
Handelstyp: Kontinuerlig Handel
Handelslista: MM Aktietorget-cotr
Kvotvärde: 20,00 kr
Handelspost: 200

Aktiestructur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 92 948 000 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 4 647 400 (4 341 844) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 2 622 400 (2 622 400) B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat.

Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Emissioner

Inga emissioner har genomförts under 2009.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2009 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 647 st.

Likviditetsgaranti

Amhult 2 utsåg den 17 december 2008 AktieInvest till likviditetsgarant för Amhult 2:s B-aktie. Styrelsens målsättning med likviditetsgarant är en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare i handel med aktien.

Totalt har 422 132 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2009-01-01 – 2009-12-31 vilket motsvarar ca 16% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 2 622 400 st. I genomsnitt har ca 1 681 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag sjönk från den 2 januari 2009 14,70 kronor till 17,30 den 30 december 2009. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 17,30 kronor, motsvarar ett börsvärde på 80 400 020 kronor. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 18 maj 2009 25,20 kronor och lägsta avslut noterades den 2 januari 2009 14,70 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2009-01-01 – 2009-12-31 har varit 18,63 kronor. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på **www.aktietorget.se** och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 14,82 SEK (0,25) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 647 400 (4 341 844) st.

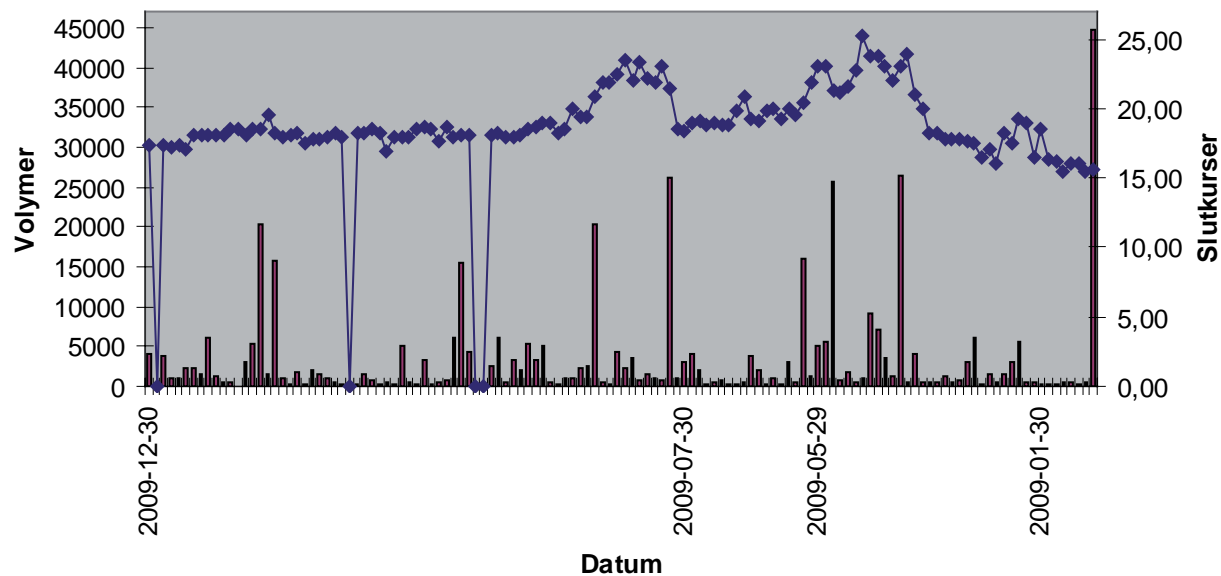
Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2009.

Investor Relation

Amhult 2:s information till aktieägarna ges via årsredovisning, bokslutskommuniké, kvartalsrapporter, pressmeddelanden samt bolagets hemsida **www.amhult2.se**. På hemsidan finns samtliga rapporter och pressmeddelanden. Här publiceras även bolagets månadsrapporter kring månadens arbete i koncernen.

Aktieutveckling 2009

Graf volymer och slutkurser



Aktiebok

Bolagets aktiebok kontoförs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt aktiekapital
2004	Bolagsbildning			25 000		500 000
2005	Nyemission		82 448 000	2 025 000	2 122 400	82 948 000
2008	Nyemission	500 000	10 000 000	4 647 000	2 622 400	92 948 000

De tio största aktieägarna per 31 december 2009

Namn	A-aktier	B-aktier	Andel av röstvärde
Tipp Fastighets AB	2 025 000	608 000	91,90%
Mjölback's Entreprenad Holding AB		500 000	2,19%
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia		117 800	0,52%
Thenberg Hedge		97 400	0,43%
Kap Farvel AB		83 900	0,37%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension		67 900	0,30%
Lindström, David		63 000	0,28%
Pelaro Billeasing AB, Pensionsstiftelse		55 000	0,24%
Hovås Företagscenter		50 000	0,22%
Walhammar, Tommy		50 000	0,22%

Styrelsen



Anders Wengholm

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2009.
Utbildning: Civilekonom.
Ekonomichef på Cyrba AB.
Styrelseordförande och huvudägare i Pelaro AB – koncernen.
Styrelseordförande i K A Olsson & Gems AB.
Huvudman i Sparbanken Alingsås.
Eget innehav: 2 200 aktier genom närstående.

Rune Ljung

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2004.
Utbildning: Civilekonom.
Ekonomidirektör i Consafe 1977-1985.
Driver egen konsultverksamhet.
Eget innehav: 0 aktier.

Eigil Jakobsen

Ordförande
Styrelseledamot sedan 2004.
VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.
Tidigare VD i Flying Enterprise AB.
Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 725 100 aktier.

Alf Lindqvist

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2004.
Utbildning: Jur.kand.
Advokat och delägare i advokatfirman Glimstedt.
Aktieinnehav genom bolag: 83 900 aktier.

Suppleant

Henrik Billger

Suppleant
Suppleant sedan 2007.
Utbildning: Civilekonom.
Marknadsdirektör i Santa Maria AB.
Aktieinnehav i Amhult 2: 3 000 aktier.

VD

Maria Nord Johannesson

Utbildning: Fil.kand.
Info-ansvarig i Flying Enterprise AB 1997-2000.
VD-assistent i Skyways Enterprise AB 2000-2002.
Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.
Eget innehav: 3 000 aktier.

Revisor

Peter Ericsson, revisor. Auktoriserad revisor, delägare i BDO Nordic AB.

Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Amhult 2 AB (publ) har att tillämpa svensk aktiebolagslag och de regler som följer av att aktien är noterad på AktieTorget. Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som AktieTorget, Finansinspektionen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Främst sker detta genom öppenhet och tillgänglighet och vi använder oss av ett flertal informationskanaler för att nå ut till samtliga berörda såsom exempelvis bolagets egen hemsida med där publicerade månadsrapporter, AktieTorgets hemsida och via pressmeddelanden. Amhult 2 skall i sin verksamhet även följa de bestämmelser som finns angivna i bolagets bolagsordning, vilken finns att hämta på bolagets hemsida www.amhult2.se alternativt på AktieTorgets hemsida www.aktietorget.se.

Styrelse

Allmänt

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst fem ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av fyra av bolagsstämman valda ledamöter samt en suppleant; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Rune Ljung samt Anders Wengholm. Suppleant Henrik Billger.

Styrelsens ordförande är Eigil Jakobsen. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Tjänstemän i bolaget deltar vid styrelsens sammanträden som föredragande i särskilda ärenden.

Amhult 2:s styrelseordförande är huvudägare i bolaget genom företagsinnehav. Det betraktas som en stor fördel för Amhult 2 att styrelsens ordförande har ett långsiktigt intresse i företaget och också genom sin långa erfarenhet av förädling och förvaltning av fastigheter ges möjlighet att styra projektet enligt bolagets visioner och affärsidé.

Styrelsens och VD:s ansvar

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning och VD-instruktion, fastställande av strategiplaner, beslut om förvärv och försäljning av fastigheter samt beslut om större investeringar. Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 16 april 2009 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och

verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets ekonomiska situation så att styrelsen kan fullfölja den bedömningsskyldighet som följer av lag, noteringsregler och god styrelsesed.

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och att beslut fattade av styrelsen verkställs. VD tar fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredrar ärenden och motiverar sina förslag till beslut och åtgärder. Den verkställande direktören i bolaget är ansvarig för att tillse att de beslut och riktlinjer som styrelsen fattar och drar upp för bolagets verksamhet implementeras.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Amhult 2 AB (publ) har i enlighet med aktiebolagslagens föreskrifter och med beaktande av gällande bolagsordning, upprättat en arbetsordning för sitt arbete. Till arbetsordningen har fogats instruktioner till den verkställande direktören. Arbetsordningen har antagits av styrelsen den 16 april 2009 och skall årligen ses över. Ny arbetsordning skall antas vid styrelsens första sammanträde efter årsstämman. Styrelsen i bolaget skall bl.a. dra upp de strategiska riktlinjerna för bolagets verksamhet.

Efter årsstämman skall styrelsen hålla konstituerande sammanträde, varvid styrelsens ordförande skall väljas och beslut fattas om firmateckning, fastställande av arbetsordning för styrelsen och instruktion för den verkställande direktören, fördelning av styrelsearvode samt fastställande av datum för styrelsemöten under tiden fram till nästa konstituerande styrelsemöte.

Styrelsen skall normalt hålla fyra möten per kalenderår. Till styrelsen kan medarbetare kallas för föredragning eller sakkunnig belysning av enskilda ärenden.

Till styrelsens möten skall samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kallas. Kallelse, dagordning och skriftligt underlag för beslut och rapporter skall sändas ut av verkställande direk-

tören och på uppdrag av ordföranden senast en vecka före styrelsemötet.

Ordföranden ansvarar för att det vid varje styrelsemöte förs protokoll. Protokoll skall numreras samt ange vilka som varit närvarande, fattade beslut och det underlag som kan bedömas ha varit av betydelse för beslutet. Varje ledamot har rätt att till protokollet foga avvikande mening.

Ordförandens ansvar

Styrelseordföranden följer verksamhetens utveckling och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet skall kunna utövas i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelseordföranden följer också bolagets löpande utveckling genom återkommande kontakter i strategiska frågor.

Det åligger styrelsens ordförande att följa bolagets utveckling genom kontakter med verkställande direktören, samt att tillse att styrelseledamöterna fortlöpande informeras om bolagets ställning, ekonomisk planering och utveckling. Vidare åligger det ordföranden att kalla till styrelsemöten och vara ordförande på desamma samt att beakta jävsbestämmelserna i aktiebolagslagen vid handläggning av ärenden. Slutligen åligger det ordföranden att se till att arbetsfördelningen mellan styrelsens ledamöter upprätthålls, att samråda med verkställande direktören i strategiska frågor och att upprätta dagordning för och utfärda kallelse till styrelsens sammanträden.

Styrelsens arbete 2009

Under räkenskapsåret hade styrelsen fem protokollförda möten. De frågor som diskuterats är bl.a. arbetet kring detaljplanen samt exploaterings- och markbytesavtal med Fastighetskontoret och placering av överlikviditet i finansiella instrument.

Ersättningsutskott

Ersättningskommittén bereder belönings- och ersättningsfrågor och föredrar dessa inför övriga medlemmar inför beslut. Amhult 2:s ersättningskommitté består av Alf Lindqvist.

Revisionsutskott

Bolaget har en revisionskommitté vilken består av Anders Wengholm och Rune Ljung.

Nomineringskommitté

Nomineringskommittén består av styrelseordförande och Alf Lindqvist som har i uppdrag att inför kommande årsstämma bereda och lämna förslag på styrelsens sammansättning.

Ersättningar till styrelsen

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, Anders Wengholm, Rune Ljung och Alf Lindqvist, har utgått med 35 TSEK vardera. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 327 TSEK. För styrelsesuppleant Henrik Billger har ingen ersättning utgått.

Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

Auktoriserad revisor Peter Ericsson på BDO Göteborg KB utför revision i Amhult 2. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret. Granskning av årsbokslut och årsredovisning görs under december-februari. I samband med halvårsrapporten görs även en översiktlig granskning.

Årsstämman 2010

Kallelse till ordinarie årsstämma utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelsen innehåller upplysningar om anmälan och om rätt att delta samt rösta i stämman, dagordning med de ärenden som skall behandlas och information om föreslagen utdelning.

Protokoll från stämman tillhandahålls aktieägare som begär så samt finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Förslag från styrelsen inför årsstämman 2010:

Punkt 9

Bolagsstämman föreslås ändra bolagsordningen så att kravet i § 8 på att det skall finnas suppleant i styrelsen borttages samt att det i § 3 tillägges att bolaget såsom verksamhet även skall bedriva handel med finansiella instrument.

Punkt 10

Aktieägare som representerar mer än 90% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie

ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen och Anders Wengholm. Rune Ljung har avböjt omval. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 12

Bolagsstämman föreslår besluta om bemyndigande för styrelsen att, för tiden intill nästa årsstämma,

fatta beslut om förvärv av bolagets egna aktier. Bemyndigandet avser förvärv av aktier på börsen och avser förvärv av högst 250 000 B-aktier. Lägsta pris som får betalas per aktie skall vara 15 SEK och högsta pris 30 SEK. Syftet med bemyndigandet är att bereda styrelsen möjlighet att investera företagets överlikviditet i bolagets egna aktier.

Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 2 958 TSEK (4 585) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% (100%). Resultatet uppgick till 2 228 TSEK (2 837). Föregående räkenskapsperiod var förlängd till 18 månader, vilket förklarar differensen i hyresintäkterna. Det genomsnittliga resultatet är något högre för räkenskapsåret 2009, vilket främst beror på lägre kostnader.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 201 TSEK (2 327). Resultatet uppgick till -154 TSEK (198). Föregående räkenskapsperiod var förlängd till 18 månader, vilket förklarar differensen i administrationsintäkterna. Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2009, vilket främst beror på en ökad arbetsbörda inom koncernen med detaljplanen i Amhult 2. Detta har lett till lägre administrationsintäkter.

Intäkter från fastighetsunderhåll uppgick till 542 TSEK (870). Resultatet uppgick till -57 TSEK (69). Föregående räkenskapsperiod var förlängd till 18 månader, vilket förklarar differensen i fastighetsunderhållet. Det genomsnittliga resultatet är lägre

för räkenskapsåret 2009. Detta beror främst på ökade driftskostnader och något lägre intäkter då arbeten har utförts på koncernens egna fastigheter.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 114 TSEK (503). Föregående räkenskapsperiod var förlängd till 18 månader, vilket förklarar en del av differensen i rörelseresultatet. Rörelseresultatet är något lägre för räkenskapsåret 2009. Detta beror främst på något lägre intäkter för administration och fastighetsunderhåll p.g.a. ökad arbetsbörda inom koncernen.

Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 90 318 TSEK (0) till följd av den ändrade definitionen av IAS 40 av förvaltningsfastigheter vilket får till följd att fastigheterna i år redovisats till verkligt värde.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2009 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 175 000 TSEK (83 658). Under året har det investerats för totalt 1 034 TSEK (1 217), hela beloppet, 1 034 TSEK (1 217), avser ny-, till- och ombyggnation.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Nettoomsättning (TSEK)	4 701	7 782	5 206	7 067
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	3 217	1 681	26 888	1 054
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	68,4%	21,6%	516,5%	14,9%
Balansomslutning (TSEK)	215 792	122 624	110 711	85 062
Soliditet (%)	87,7%	98,2%	98,8%	97,3%
Avkastning på eget kapital (%)	2,1%	1,5%	28,0%	1,3%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,7%	1,4%	27,5%	1,2%
Kassalikviditet (%)	1 564,7%	1 801,8%	2 082,0%	142,1%
Substansvärde per aktie (SEK)	40,75	27,74	26,37	19,96
Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Nettoomsättning (TSEK)	1 969	3 523	2 286	4 505
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	1 428	-424	24 940	-690
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	72,6%	-12,1%	1 091,0%	-15,3%
Balansomslutning (TSEK)	121 021	119 558	109 413	83 277
Soliditet (%)	98,6%	99,0%	99,3%	98,5%
Avkastning på eget kapital (%)	1,2%	-0,4%	26,2%	Negativt
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,4%	-0,4%	25,9%	Negativt
Kassalikviditet (%)	2 944,6%	3 830,4%	4 684,3%	818,5%

* Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserad vinst	25 388 857
Årets vinst	1 046 408
	26 435 265

Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	26 435 265
	26 435 265

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2009-01-01 2009-12-31	2007-07-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	4 701	7 782
Driftskostnader		-2 498	-4 178
Bruttoresultat		2 203	3 604
Försäljningskostnader		-197	-444
Administrationskostnader		-1 882	-2 299
Övriga rörelseintäkter	2	-10	-358
		-2 089	-3 101
Rörelseresultat	3,4,5,6	114	503
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 101	1 178
Övriga finansiella intäkter	8	2 003	0
Räntekostnader		-1	0
		3 103	1 178
Resultat efter finansiella poster		3 217	1 681
Värdeförändringar fastigheter		90 308	0
Resultat före skatt		93 525	1 681
Skatt på årets resultat	9	-801	-578
Uppskjuten skatt	14	-23 833	0
Årets resultat		68 891	1 103
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		68 891	1 103

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 647 400 st	4 341 844 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	14,82	0,254

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TSEK	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter			
Byggnader och mark	10	175 000	81 027
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	2 631
		175 000	83 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	0	0
		0	0
		175 000	83 658
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		551	445
Fordringar hos koncernföretag		215	70
Skattefordran		0	33
Övriga fordringar		73	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223	1 109
		1 062	1 808
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	12 029	0
		12 029	0
Kassa och bank			
		27 701	37 158
Summa omsättningstillgångar			
		40 792	38 966
SUMMA TILLGÅNGAR			
		215 792	122 624
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	13		
Aktiekapital		92 948	92 948
Reserver		20	20
Balanserad vinst		27 493	26 390
Årets resultat		68 891	1 103
Summa eget kapital			
		189 352	120 461
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	23 833	0
Summa långfristiga skulder			
		23 833	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155	323
Aktuell skatteskuld		486	196
Övriga skulder		144	197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 822	1 447
Summa kortfristiga skulder			
		2 607	2 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		215 792	122 624
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
		0	0
Eventualförpliktelser			
Krav entreprenadkostnader		858	858
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser			
		858	858

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2009-01-01 2009-12-31	2007-07-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		114	503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	80	126
Erhållen ränta m.m.		2 873	143
Erlagd ränta		-1	0
Betald inkomstskatt		-489	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 577	623
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-106	433
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 492	25 776
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-168	214
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-189	433
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 606	27 479
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10	-1 034	-66
Förvärv av pågående nyanläggning och förskott		–	-1 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 034	-1 283
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		0	10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	10 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 572	36 196
		37 158	962
Likvida medel vid årets slut*		39 730	37 158

* Likvida medel inkluderar korta placeringar

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-06-30	4 147 400	82 948	20	-191	82 777
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Emission	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	26 581	26 581
Eget kapital 2007-06-30	4 147 400	82 948	20	26 390	109 358
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
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
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	68 891	68 891
Eget kapital 2009-12-31	4 647 400	92 948	20	96 384	189 352

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2009-01-01 2009-12-31	2007-07-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	1 969	3 523
Driftskostnader		-2 033	-3 043
Bruttoresultat		-64	480
Försäljningskostnader		-188	-421
Administrationskostnader		-1 849	-2 064
Övriga rörelseintäkter	2	-10	-358
		-2 047	-2 843
Rörelseresultat	3,4,5,6	-2 111	-2 363
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 100	1 149
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		517	791
Övriga finansiella intäkter	8	1 923	0
Räntekostnader		-1	-1
		3 539	1 939
Resultat efter finansiella poster		1 428	-424
Resultat före skatt		1 428	-424
Skatt på årets resultat	9	-382	7
Uppskjuten skatt	14	0	0
Årets resultat		1 046	-417
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		1 046	-417

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 647 400 st	4 341 844 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,225	-0,096

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Summa anläggningstillgångar		72 789	72 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		503	307
Fordringar hos koncernföretag		8 695	8 695
Skattefordran		0	33
Övriga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183	1 323
		9 381	10 361
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	11 948	0
		11 948	0
Kassa och bank		26 903	36 408
Summa omsättningstillgångar		48 232	46 769
SUMMA TILLGÅNGAR		121 021	119 558
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		92 948	92 948
		92 948	92 948
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		25 389	25 684
Erhållna/lämnade koncernbidrag			122
Årets resultat		1 046	-417
		26 435	25 389
Summa eget kapital		119 383	118 337
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		134	105
Aktuell skatteskuld		330	0
Övriga skulder		143	197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 031	919
Summa kortfristiga skulder		1 638	1 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 021	119 558
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		0	0
Eventualförpliktelser			
Krav entreprenadkostnader		858	858
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser		858	858

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	Not	2009-01-01 2009-12-31	2007-07-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 111	-2 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	0	0
Erhållen ränta m.m.		3 389	662
Erlagd ränta		-1	-1
Betald inkomstskatt		-30	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 247	-1 730
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-196	105
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 357	25 794
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		29	-9
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6	449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 443	24 609
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10	0	0
Förvärv av pågående nyanläggning och förskott		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		0	10 000
Lämnade/återbetalda koncernlån		0	1 189
Koncernbidrag		0	169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	11 358
Förändring av likvida medel		2 443	35 967
Likvida medel vid årets början		36 408	441
Likvida medel vid årets slut*	18	38 851	36 408

* Likvida medel inkluderar korta placeringar

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERBOLAGET, TSEK	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-06-30	82 948	0	-910	82 038
Koncernbidrag	0	0	1 960	1 960
Uppskjuten 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
Uppskjuten 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
Koncernbidrag	0	0	0	0
Uppskjuten skatt koncernbidrag	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1 046	1 046
Eget kapital 2009-12-31	92 948	0	26 435	119 383

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper har upprättats i enlighet med de av EU antagna IAS/IFRS-standarderna samt tolkningarna av dessa, SIC/IFRIC.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2. Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2. Redovisning för juridiska personer.

Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

Sedan koncernen bildades räkenskapsåret 2004-2005 har inte några redovisningsprinciper ändrats, koncernen har även tidigare år tillämpat IAS/IFRS.

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och kortfristiga placeringar, nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader efter balansdagen.

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter.

Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Värderingsprinciper m.m.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 innehar idag fastigheter som hyrs ut. Den huvudsakliga verksamheten kommer emellertid att vara exploatering av Amhultsområdet. På grund av den ändrade definitionen av förvaltningsfastigheter i IAS 40 har Amhult 2 AB fr.o.m 2009 övergått till att redovisa koncernens fastigheter till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 175 Mkr genom en värdering utförd av VärderingsInstitutet i Sverige AB. Värderingen är utförd per 2009-12-31 och en ny värdering kommer att utföras 2010-06-30.

Värderingen baseras på en jämförelse av prissättning vid avyttring av jämförbara objekt. Noteras bör dock att antalet transaktioner på fastighetsmarknaden generellt gått ner på grund av den rådande konjunkturen. Till detta kan adderas att koncernens fastigheter är av speciell karaktär och det begränsar ytterligare det antal transaktioner som kunnat jämföras när fastigheter skulle värderas. Värderingen baseras på tillämplad prissättning vid försäljning av två liknande fastigheter i området.

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

Finansiella instrument redovisas till verkligt värde utifrån de noterade priserna på en aktiv marknad.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesatser vilka är 26,3% 2009 och 26,3% 2010.

Uppskjuten skatt på koncernbidrag redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

Uppskjuten skattefordran hänförs till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda såsom löne- och sociala kostnader, betald semester m.m. redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster. Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som förmånsbestämda planer eller avgiftsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna.

Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består av hyresintäkter och intäkter från utförda tjänster avseende fastighetsunderhåll, administration och redovisningstjänster som resultatförs i den period de avser. I enlighet med IAS 18 redovisas intäkter till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Leasing

Leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder.

Leasetagare

Koncernens leasingavtal avseende inventarier uppgår till mindre belopp och redovisas som operationella avtal.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag samt skatteeffekt på detta, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegrän. Några sekundära indelningsgrunder fördelat på geografiskt område föreligger inte då samtliga intäkter från försäljningen och samtliga tillgångar är baserade i Göteborg, Sverige.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, säte i Göteborg

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet.

I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har kontroll enligt ÅRL 1:4.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 2.2. RFR 2.2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser främst i Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Koncernen värderar kortfristiga placeringar och förvaltningsfastigheter till verkligt värde, i moderbolaget värderas dessa poster till anskaffningsvärdet.

Nya IFRS och tolkningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU och som trädde ikraft från och med 1 januari 2009.

IFRS 8 Rörelsesegment

Standarden trädde ikraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Standarden behandlar indelningen av företagens verksamhet i

olika segment. Enligt standarden ska företaget ta utgångspunkt i den interna rapporteringens struktur och efter detta bestämma rapporteringsbara segment. För Amhult 2 innebär IFRS 8 ingen förändring avseende segmentsindelning. Redovisat resultatmått för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Standarden, som är omarbetad, trädde i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Omarbetningen innebär bl. a. att företaget skall särskilja ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagets tillgångar och skulder. Det medför att rapporten för förändring av eget kapital enbart skall bestå av ägartransaktioner samt sista resultatraden i resultaträkningen. Resultaträkningen skall därmed förlängas och kompletteras med redovisade intäkter och kostnader som tidigare redovisades direkt i eget kapital, alternativt får dessa poster redovisas i en egen rapport som placeras direkt efter resultaträkningen. För Amhult 2 har den omarbetade IAS 1 inte inneburit några förändringar och årets totalresultat är detsamma som årets resultat.

IAS 23 Lånekostnader

Standarden trädde i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjades från och med detta datum. Standarden behandlar redovisningen av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Standarden ger inte längre någon valmöjlighet mellan att kostnadsföra alternativt aktivera sådana lånekostnader, utan dessa måste aktiveras. För tillgångar som värderas till verkligt värde får bolag dock välja att frångå standarden. För Amhult 2 har den omarbetade IAS 23 ej inneburit några förändringar då man ej har några lånekostnader i koncernen.

Förändring befintliga standarder

Ett antal mindre förändringar har gjorts av befintliga standarder som trädde i kraft 2009. Bland annat har klassificering av fastighet som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet ändrats i IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Tidigare har sådana fastigheter klassificerats som materiella anläggningstillgångar och därmed redovisats till anskaffningsvärde tills dess att de färdigställts. Förändringen av IAS 40 innebär att även sådana fastigheter skall klassificeras som förvaltningsfastigheter under produktionstiden och därmed redovisas enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter. Denna förändring har inneburit att Amhult 2 numer redovisar fastigheter till verkligt värde och att förändringen i verkligt värde redovisas över resultaträkningen.

Övriga förändringar har inte inneburit några väsentliga förändringar.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
Omsättning uppdelad på rörelsegren				
Lokaluthyrning	2 958	4 585	0	0
Fastighetsunderhåll	542	869	605	960
Administration	1 201	2 328	1 364	2 563
	4 701	7 782	1 969	3 523

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Koncernen		Moderbolaget	
2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
-10	-358	-10	-358
-10	-358	-10	-358

Intäkt av engångskaraktär, försäljning av andelar i Brf. Flygledaren i Torlanda.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	136	217	126	207
	136	217	126	207

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 4 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit,	6	5	6	5
varav kvinnor	4	4	4	4

Bolaget har under 2009 haft 4 styrelseledamöter varav 0 (1) kvinnor, koncernen har en verkställande direktör varav 1 (0) kvinnor.

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Styrelsens ordförande	327	122	327	678
Övriga ledamöter	105	556	105	0
VD	422	0	422	0
Pensionskostnader	22	26	22	26
	876	704	876	704

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	1 531	2 020	1 531	2 020
Pensionskostnader	127	121	127	121
	1 658	2 141	1 658	2 141

Sociala kostnader

Styrelsens ordförande	0	38	0	38
Övriga styrelseledamöter	22	175	22	175
VD	133	0	133	0
Övriga anställda	508	635	508	635
	663	848	663	848

Summa styrelse och övriga	3 197	3 693	3 197	3 693
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 432 TSEK (4,5 basbelopp). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 422 TSEK. Personen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolagets sida än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön och ersättning utifrån normalt anställningsavtal, 1-3 månader.

Inga aktierelaterade ersättningar eller andra ersättningar än de som ovan angivits har avtalats för räkenskapsperioden.

Not 5 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
Driftskostnader	1 877	2 797	1 877	2 797
Administrationskostnader	1 391	1 382	1 391	1 382
	3 268	4 179	3 268	4 179

Koncernens pensionsförpliktelser finansieras huvudsakligen inom ITP-planen, via Alecta. ITP-planen är en förmånsbestämd plan, men har hanterats som en avgiftsbestämd plan.

Koncernens pensionsåtagande hanteras genom löpande inbetalningar till Alecta och liknande institut. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

Not 6 Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
Driftskostnader	0	126	0	0
	0	126	0	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
Räntor	1 101	1 178	1 100	1 149
Koncernräntor	0	0	517	791
	1 101	1 178	1 617	1 940

Not 8 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
Redovisad vinst finansiella instrument	1 923	0	1 923	0
Värdeförändring finansiella instrument	80	0	0	0
	2 003	0	1 923	0

Placering av delar av överlikviditet har under perioden skett i noterade aktier samt derivat och optioner. Dessa finansiella instrument har värderats till marknadsvärdet per 2009-12-31 i enlighet med IAS 39. Finansiella instrument är placerade som kortfristiga placeringar i balansräkningen.

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
Aktuell skatt	801	538	382	0
Uppskjuten skatt	0	40	0	-7
	801	578	382	-7
Uppskjutna skattekostnader/-intäkter				
Uppskjuten skatteintäkt - koncernbidrag	0	0	0	-47
Uppskjuten skattekostnad - underskottsavdrag	0	40	0	40
Uppskjuten skatt i resultaträkning	0	40	0	-7
Skillnaden mellan bolagets redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats				
Redovisat resultat före skatt	3 217	1 681	1 428	-424
Skatt enligt gällande skattesats 26,3% (28%)	846	471	376	-119
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	7	112	6	112
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-52	-5	0	0
Redovisad skatt	801	578	382	-7

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83 658	81 241	0	0
Inköp	1 034	66	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 692	81 307	0	0
Ingående avskrivningar		-154	0	0
Årets avskrivningar		-126	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar		-280	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	90 308	0	0	0
Utgående redovisat värde	175 000	81 027	0	0
Bokfört värde byggnader	-	3 337	0	0
Bokfört värde mark	-	77 690	0	0
	-	81 027	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	19 178	19 178	0	0
avseende byggnader:	8 831	8 831	0	0

Pågående byggnad

	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	1 414	0	0
Inköp	-	1 217	0	0
Omklassificeringar	-	0	0	0
Utgående redovisat värde	-	2 631	0	0

Not 11 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapital- andel %	2009-12-31	2008-12-31
Terrester AB	Göteborg	1 000	0	0
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			3 397	2 224
Företagets redovisade resultat			1 173	1 521
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2007/2008 (18 mån)	2009	2007/2008 (18 mån)
Anskaffningsvärde	11 948	0	11 948	0
Värdeförändring	80	0	0	0
Marknadsvärde	12 029	0	11 948	0

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 12 029 TSEK.

Not 13 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE

Aktiekapital:	92 948
Antal aktier:	4 647 400
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	2 622 400

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 4 647 400.

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Uppskjuten skatt värdering förvaltningsfastigheter	23 812	0	0	0
Uppskjuten skatt marknadsvärde finansiella instrument	21	0	0	0
	23 833	0	0	0

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och då uppstår en latent skatteskuld som bokas upp i balansräkning.

Finansiella instrument skall värderas till marknadsvärdet i IFRS och eventuell resultateffekt redovisas i resultaträkningen. Latent skatteskuld skall bokas upp i koncernens balansräkning..

Not 15 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, säte Göteborg.

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fordran gentemot moderbolaget om 215 (70) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 8 695 (8 695) TSEK.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster och fastighetsunderhåll till övriga koncernföretag. Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 226 (326) TSEK varav 163 (236) TSEK avser administrativa tjänster. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 758 (1 205) TSEK varav administrativa tjänster uppgick till 533 (953) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalhyra från övriga koncernföretag. Kostnader från dotterföretag uppgick till 90 (90) TSEK. Moderbolaget Tipp Fastighets AB har under året haft kostnader för lokalhyra om 0 (0) TSEK från dotterbolaget Terrester AB.

Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Några andra närstående transaktioner än vad som angivits under not 4, Personal, har ej förekommit.

Not 16 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokal- uthyrning		Fastighets- underhåll		Administra- tion		Amhult koncernen	
	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)
RESULTATRÄKNING								
Extern försäljning	2 958	4 585	542	870	1 201	2 327	4 701	7 782
Total omsättning	2 958	4 585	542	870	1 201	2 327	4 701	7 782
Driftskostnader	-526	-1 099	-599	-801	-1 355	-2 129	-2 480	-4 029
Administrationskostnader	-195	-501	0	0			-195	-501
Försäljningskostnader	-9	-22	0	0			-9	-22
Avskrivningar	0	-126	0	0			0	-126
Resultat	2 228	2 837	-57	69	-154	198	2 017	3 104
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter							-10	-358
Försäljningskostnader							-188	-421
Centraladministration							-1 705	-1 822
Finansnetto							3 103	1 178
Värdeförändring							90 308	0
Aktuell skatt							-801	-578
Uppskjuten skatt							-23 833	0
Periodens resultat							68 891	1 103

Balansräkning per rörelsegren	Lokal- uthyrning		Fastighets- underhåll		Administra- tion		Amhult koncernen	
	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)	2009 jan-dec	2007/2008 juli-dec (18 mån)
BALANSRÄKNING								
Fastigheter	11 887	10 969	0	0	0	0	11 887	10 969
Kundfordringar	332	249	34	116	186	80	552	445
Omsättningstillgångar	39	37	0	0	0	0	39	37
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga omsättningstillgångar							587	1 326
Kassa och bank							39 730	37 158
Värdering fastigheter							90 308	0
Summa tillgångar							215 792	122 624
Leverantörsskulder	63	232	6	15	87	76	156	323
Ej räntebärande kortfr. skulder	791	779	0	0	0	0	791	779
Ofördelade poster								
Uppskjuten skatt							23 833	0
Eget kapital							189 352	120 461
Ej räntebärande kortfr. skulder							1 660	1 061
Summa eget kapital och skulder							215 792	122 624

Not 17 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Avskrivningar	0	126	0	0
Orealiserade kursvinster-/förluster	80	0	0	0
	80	126	0	0

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Kassa och bank	27 701	37 158	26 903	36 408
Kortfristiga placeringar	12 029	0	11 948	0
	39 730	37 158	38 851	36 408

Not 19 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets utgång

Stadsbyggnadskontoret har meddelat att detaljplaneutställning av Amhult Centrum, etapp II preliminärt kommer att äga rum under 2010. Under förutsättning att inga överklaganden sker är laga kraftvunnen plan för området preliminärt 2011.

ÅRSREDOVISNING
OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR
Amhult 2 AB (publ)
Org.nr. 556667-0492

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Torslanda den 22 februari 2010



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist



Rune Ljung



Anders Wengholm



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22 februari 2010.

BDO Göteborg KB



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Amhult 2 AB (publ) för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 10-38.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter och den verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 22 februari 2010



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Välkommen till Amhult 2 AB:s årsstämma

Amhult 2:s ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2009 (2009-01-01 – 2009-12-31) kommer att äga rum tisdagen den 13 april 2010 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeterian).

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i aktiebok utställd av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) per den 6 april, dels senast klockan 12.00 den 6 april anmäla sin avsikt att delta i årsstämma.

Anmälan kan göras på följande sätt:

Telefon: 031-92 38 35
Fax: 031-92 21 88
Post till: Amhult 2 AB (publ)
Flygledarevägen 3 A
423 37 Torslanda
e-post: kristina@amhult2.se

Vid anmälan var god uppge namn, person/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden. Sker deltagandet med stöd av fullmakt bör denna sändas in i samband med anmälan om deltagande i stämman.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att äga rätt att delta i stämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Tillfällig ägarregistrering bör göras i god tid före den 6 april 2010.

Vägbeskrivning från Göteborg:

Göteborg centrum E6 mot Oslo genom Tingstadstunneln. Direkt efter Tingstadstunneln mot Torslanda. Efter Volvo följ väg 155 mot Torslanda C. I rondell nr två, sväng vänster och 500 meter rakt fram. Entré i gavel Kulturhuset Vingen.

Med kommunala färdmedel buss 24 med avgång ca klockan 13.12 från Nils Ericson Terminalen till hållplats Amhult. Ankomst ca klockan 13.40.

Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att ingen utdelning skall ske för bokslutsåret 2009.

Tidplan för ekonomisk information

2010-05-06 | 1:a kvartalsrapport (31 mars 10)
2010-08-27 | 2:a kvartalsrapport (30 juni 10)
2010-11-05 | 3:e kvartalsrapport (30 sept 10)
2011-02-25 | Bokslutskommuniké (31 dec 10)
2011-03-28 | Årsredovisning 2010

Dotterbolag

Terrester AB

Org.nr. 556667-0567

Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda

Telefon: 031-92 38 35, Telefax: 031-92 21 88

För ytterligare information hänvisas till:

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

Amhult 2

Amhult 2 AB (publ)

Org.nr. 556667-0492

Post- samt besöksadress:

Flygledarevägen 3 A, 423 37 TORSLANDA

Tel: 031-92 38 35, Fax: 031-92 21 88

www.amhult2.se