



Bokslutskommuniké 2013.01.01-2013.12.31

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

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2013 till 6 050 (32 229) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är -74 (19 114)TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till – 0,01 (4,11) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 39,20 (45,59)kr.

VD:s kommentar

2013 var ett händelserikt år i bolagets historia där produktion av Brf Flygledaren inletts och när vi lade december månad till handlingarna var 50% av bostadsrätterna i kvarteret sålda. Andra viktiga milstolpar under året har varit projekteringen av hus P och O med kommersiell inriktning och arbetet med utveckling av fastigheten LM för bostäder. Amhult 2:s mognad har också återspeglat sig bolagets kursutveckling vilken under året har ökat med ca 19%. Vi ser detta som ett kvitto på det förtroende som nu finns hos aktieägarna för projektet.

När Amhult 2 äger arbetsprocessen kan vi i den takt vi bedömer som möjlig och ekonomiskt ansvarsfull driva byggnationen av respektive kvarter mot genomförande och avslut. En viktig del i detta var den under året den lyckade emissionen vilken övertecknades med 30% och tillförde bolaget strax över 30 miljoner kronor före emissionskostnader. Framst möjliggjorde emissionen en utbyggnad av området i något högre takt. En något långsammare utbyggnad med finansiering genom intäkter från försäljning av bostadsrätter är full möjlig, men minimerar även möjligheten till etablering av upplåtelseformen hyresrätt. Emissionen gav styrelsen ytterligare redskap i finansieringen av utbyggnaden och ökade bolagets handlingsfrihet och minskade beroendet av finansiella institut.

Bolaget gynnas också av att det i dess handlingsplaner finns en spänst med ett flertal strategier. Det är oerhört viktigt att höja blicken och ta till vara de möjligheter som finns långsiktigt istället för att fastna i detaljer. Viktigt är också det flexibla sinnet där man utnyttjar varje konjunkturs förutsättningar och enskilda möjligheter. För 2014 är vår bedömning att året som kommer påminner om 2013 och där bostadsmarknaden bedöms som stabil men trög. Stor efterfrågan ser vi på upplåtelseformen hyresrätter.

Maria Nord Johannesson,
VD

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT**

		2013	2012	2013	2012
TSEK		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Lokaluthyrning		481	620	1 913	1 787
Administration		259	264	1 024	1 127
Värdepapper		29	274	3 113	29 315
Nettoomsättning	1	769	1 158	6 050	32 229
Driftskostnader		-313	-576	-4 226	-30 265
Bruttoresultat		456	582	1 824	1 964
Försäljningskostnader		-39	-11	-148	-95
Administrationskostnader		-541	-499	-2 149	-1 847
Övriga rörelseintäkter		0	2 977	0	2 977
Rörelseresultat före förändring fastigheter		-124	3 049	-473	2 999
Övriga ränteintäkter		128	243	351	693
Övriga räntekostnader		31	-25	-114	-95
Resultat före värdetförändring fastigheter		35	3 267	-236	3 597
Värdetförändringar fastigheter		0	16 843	0	15 831
Aktuell skatt		235	-237	0	-237
Uppskjuten skatt		-124	-256	162	-77
Årets resultat		146	19 617	-74	19 114
Poster som påverkar totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		146	19 617	-74	19 114

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-sep 2013, 4.986.903 st

Perioden jan-dec 2013 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är -0,01

Genomsnittligt antal aktier jan-jun 2012, 4.647.400 st

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

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

TSEK	2013	2012
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter 2	289 235	226 000
Fordon	96	146
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	123	4
Summa anläggningstillgångar	289 454	226 150
Omsättningstillgångar		
Lager omsättningsvärdepapper	4 902	6 333
Kortfristiga fordringar	5 274	2 753
Kassa Bank	22 209	2 780
Summa omsättningstillgångar	32 385	11 866
Summa tillgångar	321 839	238 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	241 405	211 889
Uppskjuten skatteskuld	24 500	24 544
Kortfristiga skulder	55 934	1 583
Eget kapital och skulder	321 839	238 016

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
KASSAFLÖDEN**

	2013	2012	2013	2012
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-145	3 050	-473	2 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-333	-3 407	-518	-3 224
Erhållen ränta m.m.	344	368	344	692
Erlagd ränta	30	-25	-135	-120
Betald inkomstskatt	644	-340	-95	-142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	540	-354	-877	205
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	20 564	286	53 952	25 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 104	-68	53 075	25 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 517	-516	-63 235	-27 192
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	29 589	0	29 589	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 589	0	29 589	0
Förändring av likvida medel	20 176	-584	19 429	-1 739
Likvida medel vid årets början	2 033	3 364	2 780	4 519
Likvida medel vid årets slut	22 209	2 780	22 209	2 780

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Koncern, TSEK	Övrigt						Balanserad vinst	Total eget kapital
	Antal aktier	Aktie kapital	tillskjutet kapital	Säkrings reserv	Omräknings- reserv			
Eget kapital 2011-12-31	4 647 000	92 948	-	-	-	99 828	192 776	
Årets resultat 2012	-	-	-	-	-	19 114	19 114	
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	-	
Eget kapital 2012-12-31	4 647 000	92 948	-	-	-	118 942	211 890	
Årets resultat 2013	-	-	-	-	-	-74	-74	
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	-	
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	-	-	30 224	
Transaktionskostander vid nyemission	-	-	-	-	-	-635	-635	
Eget kapital 2013-12-31	6 158 200	123 172	-	-	-	118 233	241 405	

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

	2013	2012	2013	2012
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Lokaluthyrning	0	0	0	0
Administration	369	372	1 402	1 383
Värdepapper	29	274	3 113	29 315
Nettoomsättning	398	646	4 515	30 698
Driftskostnader	-140	-307	-3 594	-29 440
Bruttoresultat	258	339	921	1 258
Försäljningskostnader	-34	-8	-110	-82
Administrationskostnader	-212	-410	-1 656	-1 698
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Rörelseresultat	12	-79	-845	-522
Övriga ränteintäkter	528	765	2 456	1 675
Övriga finansiella intäkter	-972	1 148	-972	1 148
Övriga räntekostnader	0	0	-13	0
Resultat efter finans. poster	-432	1 834	626	2 301
Aktuell skatt	235	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	-483	0	-607
Årets resultat	-197	1 351	626	1 694

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

TSEK	2013	2012
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella		
anläggningstillgångar		
Fordon	96	146
Finansiella		
anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa anläggningstillgångar	72 885	72 935
Omsättningstillgångar		
Lager omsättningsvärdepapper	4 902	6 333
Kortfristiga fordringar	51 696	38 920
Kassa Bank	21 579	2 511
Summa		
omsättningstillgångar	78 177	47 764
Summa tillgångar	151 062	120 699
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	123 172	92 948
Summa bundet	123 172	92 948
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	26 507	25 447
Årets resultat	626	1 694
Summa fritt	27 133	27 141
Summa eget kapital	150 305	120 089
Kortfristiga skulder	757	610
Eget kapital och skulder	151 062	120 699

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2013	2012	2013	2012
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	12	-80	-845	-522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-333	-429	-518	-247
Erhållen ränta m.m.	340	369	340	950
Erlagd ränta	0	0	-13	0
Bet skatt	344	-115	32	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363	-255	-1 004	149
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-8 844	-1 512	-8 545	-2 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 481	-1 767	-9 549	-2 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten				
Lämnat koncernbidrag	-972	1 148	-972	1 148
Nyemission	29 589	0	29 589	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 617	1 148	28 617	1 148
Förändring av likvida medel	20 136	-619	19 068	-1 157
Likvida medel vid årets början	1 443	3 130	2 511	3 668
Likvida medel vid årets slut	21 579	2 511	21 579	2 511

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Total eget kapital
Moderbolaget, TSEK					
Eget kapital 2011-12-31	4 647 000	92 948	-	25 447	118 395
Årets resultat	-	-	-	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	4 647 000	92 948	-	27 141	120 089
Årets resultat	-	-	-	626	626
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 200	123 172		27 132	150 304

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentsrapportering

Koncernens segment organiseras, styrs och rapporteras inom tre områden, lokaluthyrning, administration och värdepapper.

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokaluthyrning				Administration			
	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 okt-dec	2012 okt-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
RESULTATRÄKNING								
Extern Försäljning	481	620	1 913	1 787	259	264	1 024	1 127
Intern omsättning	0	0	0	0	0	0	373	256
Total omsättning	481	620	1 913	1 787	259	264	1 397	1 383
Driftskostnader	-416	-266	-875	-824	-423	-414	-1 440	-1 414
Admin.kost.	-159	-183	-591	-391	0	0	0	0
Försäljningskostnader	-6	-3	-39	-12	0	0	0	0
Resultat	-100	168	408	560	-164	-150	-43	-31
	Värdepapper				Koncernelimineringar			
RESULTATRÄKNING							2013	2012
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec			jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning	29	274	3 113	29 315			0	0
Intern omsättning	0	0	0	0			-373	-256
Total omsättning	29	274	3 113	29 315			-373	-256
Driftskostnader	345	126	-1 911	-27 949			0	0
Admin.kost.	0	0	0	0			337	256
Försäljningskostnader	0	0	0	0			0	0
Resultat	374	400	1 202	1 366			-36	0
	Amhult koncernen							
RESULTATRÄKNING								
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec				
Extern Försäljning	769	1 158	6 050	32 229				
Intern omsättning								
Total omsättning	769	1 158	6 050	32 229				
Driftskostnader	-494	-554	-4 226	-30 187				
Admin.kost.	-159	-183	-254	-135				
Försäljningskostnader	-6	-3	-39	-12				
Resultat	110	418	1 531	1 895				
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter	0	2 977	0	2 977				
Försäljningskostnader	-34	-9	-110	-83				
Centraladministration	-200	-337	-1 894	-1 790				
Finansnetto	159	218	237	598				
Värdeförändring	0	16 843	0	15 831				
Aktuell skatt	235	-237	0	-237				
Uppskjuten skatt	-124	-256	162	-77				
Periodens resultat	146	19 617	-74	19 114				

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	Tsek
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2013	226 000
Investeringar	63 235
Försäljning	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0
Förvaltningsfastigheter 31 december 2013	289 235

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 913 (1 787) TSEK. Driftskostnader uppgår till 875 (824) TSEK.

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

Amhults Centrumparkering AB

Amhult 207:1 Stridsflyget - 2 543 m²

Terrester AB

Amhult 206:1 Radarflyget - 6 848 m²

Amhult 206:2 Radarflyget - 4 996 m²

Amhult 208:1 Signalflyget - 1 033 m²

Amhult 208:2 Signalflyget - 3 888 m²

Amhult 205:1 Luftseglaren - 3 245 m²

Amhult 108:3 - 2 287 m²

Stamfastigheten: Amhult 208:2 Sjöflygplanet - 9 212 m²

Amhult 208:1 Sjöflygplanet - 9 504 m²

Delar av mark och lokaler var per 2013-12-31 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster på koncernens fastigheter.

ADMINISTRATION

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

AMHULT 2 AKTIEN

Amhult 2:s aktie är noterad på Aktietorget sedan maj 2005. Bolaget har inga egna aktier.

Aktiekapital:	123 172 000 SEK
Antal aktier:	6 158 600 aktier
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 133 600
Kvotvärde:	20 SEK per aktie

Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till kr -0,01 (4,11) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliussen	0 aktier	(0 aktier)
Peter Ericsson	0 aktier	(0 aktier)
Claes Gullmarstrand	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 843 239 aktier	(2 725 100 aktier)
Alf Lindqvist	130 350 aktier	(83 900 aktier)
Maria Nord Johannesson	0 aktier	(3000 aktier)
Anders Wengholm	6 000 aktier	(4 000 aktier)

ORGANISATION

Vid årsstämma den 11 april 2013 omvaldes Anders Wengholm, Eigil Jakobsen och Alf Lindqvist till styrelseledamöter. Antalet anställda är 4 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2013-12-31.

Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

För fastigheter som är föremål för väsentlig om- till- eller nybyggnad fastställs värdet till värde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställts genomförs en extern värdering enligt ovan.

Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Amhult 2 AB har under perioden, efter noggrann riskanalys, valt att placera sin överlikviditet i finansiella instrument. Placeringar har skett i noterade värdepapper i ett flertal olika branscher. Huvudsaklig risk i dessa placeringar är prisrisk, det vill säga värdeförändringar på de finansiella instrumenten. Amhult 2 AB placerar i noterade värdepapper med hög likviditet, vilket ger möjlighet till snabb anpassning av portföljen vid värdeförändringar. Risker förknippade med de finansiella instrumenten följs löpande upp av funktionen för riskkontroll.

RÖRELSESEGMENT

Segmentsrapporten redovisas enligt den ändrade standarden i IFRS 8 samt IAS 34.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2013.

GRANSKNING

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

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

Torslanda den 13 februari 2014

AMHULT 2 AB (publ)



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2013 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 20 mars 2014. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på företagets webbplats i PDF format från detta datum. För den aktieägare som så begär kommer den tryckta årsredovisningen att översändas per post.

Amhult 2:s årsstämma äger rum torsdagen den 10 april 2014 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan, Göteborg (andra våningen, vid cafeteria).

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2014-05-06 1:a kvartalsrapport	(31 mar 14)
2014-08-28 2:a kvartalsrapport	(30 jun 14)
2014-11-06 3:e kvartalsrapport	(30 sep 14)
2015-02-22 Bokslutskommuniké	(31 dec 14)
2015-03-23 Årsredovisning 2014	

För ytterligare information hänvisas till:

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

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

DOTTERBOLAG

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



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