

Amhult 2

Bokslutskommuniké 2019.01.01-2019.12.31

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

- Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2019 till 46 813 (33 752) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 20 327 (49 542) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 2,97 (7,23) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 85,23 (82,26) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 95,83 (92,22) kr.

VD:s KOMMENTAR

2019 är ett år som har krävt mycket arbete och vi kan redovisa fyra kvartal som inneburit fortsatt tillväxt. Resultatet om 20 237 Mkr är ett gott kvitto på att Amhult 2:s verksamhet fungerar bra. Det jag särskilt vill lyfta fram liksom föregående år är det faktum att resultat före värdeförändringar fastigheter har ökat till 21 283 (16 526) TSEK. Det känns oerhört tillfredsställande att skapa resultat, dels från förvaltningen, dels från vår projektverksamhet. Substansvärdet ökade därmed till 85,23 kronor per aktie. Vi har under året fokuserat på bland annat projektutveckling av ytor inom befintligt bestånd, och med projektering och byggnation av nya fastigheter i vår portfölj. Vi har under 2019 färdigställt kvarter Luftseglaren II med 36 bostäder och påbörjat byggnation av Kvarter India, 96 bostäder planerade som hyresrätter. Vår affärsidé och fokus ligger främst på produktion och förvaltning av bostäder med upplåtelseformen hyresrätt och i andra hand med kommersiella lokaler. Amhult 2 bygger attraktiva hem och efterfrågade lokaler på en känd marknad där vi vill vara delaktiga i att skapa en stadsdel som är efterfrågad och trygg. Nycklar i detta arbete är god kvalitet, kostnadskontroll och effektiva processer i byggande, uthyrning och förvaltning.

På återhörande
Maria Nord Loft
VD

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

		2019	2018	2019	2018
TSEK	-	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter		11 494	7 980	43 545	30 944
Serviceintäkter		627	462	1 602	1 149
Administration		437	375	1 666	1 659
Intäkter	1	12 558	8 817	46 813	33 752
Driftskostnader		-1 480	-709	-7 154	-2 938
Underhåll		-541	-894	-1 831	-1 573
Fastighetsskatt		-737	-614	-2 423	-1 670
Administrationskostnader		-1 040	-1 172	-3 648	-3 456
Driftsöverskott	3	8 760	5 428	31 757	24 115
Centrala administrationskostnader		-1 258	-946	-4 276	-3 863
Övriga rörelseintäkter		33	84	213	292
Rörelseresultat		7 535	4 566	27 694	20 544
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	48	88	118
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 833	-1 156	-6 499	-4 136
Resultat före värdeförändring fastigheter		5 734	3 458	21 283	16 526
Värdeförändringar fastigheter	3	4 496	41 059	4 496	41 059
Aktuell skatt		560	-23	-1 088	-1 526
Uppskjuten skatt		-2 599	-9 144	-4 364	-6 517
Årets resultat		8 191	35 350	20 327	49 542
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Årets totalresultat		8 191	35 350	20 327	49 542

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2019, 6.847.533 st

Perioden jan-dec 2019 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 2,97

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2018, 6.847.533 st

Perioden jan-dec 2018 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 7,23

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

TSEK	-	2019	2018
		31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	1 115 876	990 005
Fordon		367	508
Summa anläggningstillgångar		1 116 243	990 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		4 503	3 528
Kortfristiga värdepapper		748	635
Kassa Bank		41 476	42 010
Summa omsättningstillgångar		46 727	46 173
Summa tillgångar		1 162 970	1 036 686
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		583 627	563 300
Uppskjuten skatteskuld		72 559	68 195
Långfristiga skulder		404 598	321 166
Kortfristiga skulder	4	102 186	84 025
Eget kapital och skulder		1 162 970	1 036 686

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
KASSAFLÖDEN**

	2019	2018	2019	2018
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	7 563	4 610	27 768	20 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 828	177	1 918	189
Erhållen ränta m.m.	13	18	13	21
Erlagd ränta	-1 774	-970	-6 440	-3 950
Betald inkomstskatt	-3 099	-77	-1 740	-883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 531	3 758	21 519	16 018
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	-31 284	-959	10 342	-4 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 753	2 799	31 861	11 063
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 773	-29 857	-123 183	-161 242
Försäljning av anläggningstillgångar	0	57	0	57
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 773	-29 800	-123 183	-161 185
Finansieringsverksamheten				
Förändring räntebärande skulder	90 788	24 892	90 788	142 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 788	24 892	90 788	142 277
Förändring av likvida medel	19 262	-2 109	-534	-7 845
Likvida medel vid periodens början	22 214	44 119	42 010	49 855
Likvida medel vid periodens slut	41 476	42 010	41 476	42 010

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Koncern, TSEK	Antal aktier	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	336 472	513 758
Periodens resultat	-	-	-	49 542	49 542
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	386 014	563 300
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	406 341	583 627

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2019	2018	2019	2018
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsintäkter	1 041	1 101	4 180	4 054
Intäkter	1 041	1 101	4 180	4 054
Förvaltnings-och administrationskostnader	-1 130	-1 172	-3 648	-3 456
Bruttoresultat	-89	-71	532	598
Rörelsens kostnader				
Centrala administrationskostnader	-881	-740	-2 940	-2 861
Övriga rörelseintäkter	33	84	213	292
Rörelseresultat	-937	-727	-2 195	-1 971
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32	48	88	116
Övr. ränteint. från koncernföretag	484	434	1 811	1 695
Övriga finansiella intäkter	400	1 487	400	1 487
Resultat efter finans. poster	-21	1 242	104	1 327
Aktuell skatt	4	-279	-28	-303
Årets resultat	-17	963	76	1 024
Moderbolagets rapport över totalresultatet				
Årets resultat	-17	963	76	1 024
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	-17	963	76	1 024

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2019	2018
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Fordon	368	508
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa anläggningstillgångar	73 157	73 297
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	104 198	96 771
Lager omsättningsvärdepapper	748	635
Kassa Bank	28 251	35 536
Summa omsättningstillgångar	133 197	132 942
Summa tillgångar	206 354	206 239
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	136 951	136 951
Summa bundet	136 951	136 951
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	27 230	26 206
Överkursfond	40 335	40 335
Periodens resultat	76	1 024
Summa fritt	67 641	67 565
Summa eget kapital	204 592	204 516
Kortfristiga skulder	1 762	1 723
Eget kapital och skulder	206 354	206 239

**MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**

	2019	2018	2019	2018
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-908	-683	-2 120	-1 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	50	55	140	68
Erhållen ränta m.m.	13	19	13	19
Erlagd ränta	0	0	0	0
Bet skatt	-471	344	-127	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 316	-265	-2 094	-1 786
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	13 409	-1 590	-5 591	-7 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 093	-1 855	-7 685	-9 167
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-345	0	-345
Finansieringsverksamheten				
Koncernbidrag	400	1 487	400	1 487
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	400	1 487	400	1 487
Förändring av likvida medel	12 493	-713	-7 285	-8 025
Likvida medel vid årets början	15 758	36 249	35 536	43 561
Likvida medel vid periodens slut	28 251	35 536	28 251	35 536

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Moderbolaget, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 206	203 492
Periodens resultat	-	-	-	1 024	1 024
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 230	204 516
Periodens resultat	-	-	-	76	76
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 306	204 592

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentrapportering

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

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Hyresintäkter				Administration			
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
RESULTATRÄKNING	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning	12 121	8 004	45 147	32 093	437	375	1 666	1 659
Intern omsättning	337	690	1 029	829	603	727	2 513	2 395
Total omsättning	12 458	8 694	46 176	32 922	1 040	1 102	4 179	4 054
Driftskostnader	-3 006	-2 468	-12 437	-7 010	-1 129	-1 287	-3 648	-3 507
Admin.kostn.	-980	-934	-3 840	-3 388	0	0	0	0
Resultat	8 472	5 292	29 899	22 524	-89	-185	531	547

Koncernelimineringar

RESULTATRÄKNING	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning				
Intern omsättning	-940	-1 417	-3 542	-3 224
Total omsättning	-940	-1 417	-3 542	-3 224
Driftskostnader	337	690	1 029	829
Admin.kostn.	603	727	2 513	2 395
Resultat	0	0	0	0

RESULTATRÄKNING	Amhult koncernen			
	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning	12 558	8 379	46 813	33 752
Total omsättning	12 558	8 379	46 813	33 752
Driftskostnader	-3 798	-3 065	-15 056	-9 688
Administrationskostnader	-377	-207	-1 327	-993
Resultat	8 383	5 107	30 430	23 071

Ofördelade poster

Övriga rörelseintäkter	33	84	213	292
Centraladministration	-881	-738	-2 949	-2 870
Finansnetto	-1 801	-995	-6 411	-3 967
Värdeförändring	4 496	41 059	4 496	41 059
Aktuell skatt	560	-23	-1 088	-1 526
Uppskjuten skatt	-2 599	-9 144	-4 364	-6 517

Periodens resultat	8 191	35 350	20 327	49 542
---------------------------	--------------	---------------	---------------	---------------

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	Tsek
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2019	990 005
Investeringar	123 183
Försäljning/utrangering	-1 808
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	4 496
Förvaltningsfastigheter 31 december 2019	1 115 876

Not 3

Värdetförändring fastigheter	Tsek
Vinst vid försäljning	0
Förlust utrangering	0
Övrig värdetförändring	4 496
Periodens värdetförändring	4 496

Not 4

Av kortfristiga skulder utgörs 54 401 Tsek av byggkreditiv.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

Amhults Centrumparkering AB

Amhult 207:1 Stridsflyget - 2 543 m²

Terrester AB

Amhult 206:1 Radarflyget - 6 848 m²

Amhult 206:2 Radarflyget - 4 996 m²

Amhult 208:1 Signalflyget - 1 033 m²

Amhult 208:2 Signalflyget - 3 888 m²

Amhult 205:1 Luftseglaren – 3 245 m²

Amhult 108:3 - 2 287 m²

Amhult 108:1 – 5 391 m²

Amhult 108:4 – 5 509 m²

Amhult 108:5 – 2 962 m²

Amhult 108:6 – 4 854m²

Delar av mark och lokaler var per 2019-12-31 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 Spotlight Stockmarket AB sedan maj 2005. Bolaget har inga egna aktier.

Aktiekapital:	136 950 660 SEK
Antal aktier:	6 847 533 aktier
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 822 533
Kvotvärde:	20 SEK per aktie

Resultat per aktie före och efter utspädning 6 847 533 (6 847 533) uppgick för perioden till kr 2,97 (7,23) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliussen	0 aktier	(0 aktier)
Katarina Eklund	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 804 489 aktier	(2 801 569 aktier)
Alf Lindqvist	94 252 aktier	(91 332 aktier)
Maria Nord Loft	625 aktier	(0 aktier)
Niels Techen	5000 aktier	(5 000 aktier)
Göran Evaldsson	3500 aktier	(3 500 aktier)

ORGANISATION

Vid årsstämma den 2 april 2019 omvaldes Eigil Jakobsen, Niels Techen, Göran Evaldsson och Alf Lindqvist till styrelseledamöter. Antalet anställda är 7 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS.

Amhult 2 följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 ikraft. Standarden inför nya principer för leasingredovisning. Efter en noggrann genomgång av samtliga leasingkontrakt har konstaterats att samtliga som inte är koncerninterna ligger i moderbolaget. Då reglerna inte inkluderas i IFRS 2 så innebär det att reglerna inte har någon påverkan på Amhult 2:s resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2019-12-31.

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

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

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

RÖRELSESEGMENT

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

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2019.

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 17 februari 2020

AMHULT 2 AB (publ)



Maria Nord Loft
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2019 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 23 mars 2020. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på företagets webbplats i PDF format från detta datum. För den aktieägare som så begär kommer den tryckta årsredovisningen att översändas per post.

Amhult 2:s årsstämma äger rum tisdagen den 20 april 2020 klockan 13.00 på Skogens Gård, Bua Skogen 35, 423 37 Torslanda.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2020-05-04 1:a kvartalsrapport	(31 mar 20)
2020-08-27 2:a kvartalsrapport	(30 jun 20)
2020-11-04 3:e kvartalsrapport	(30 sep 20)
2021-02-19 Bokslutskommuniké	(31 dec 20)
2021-03-15 Årsredovisning 2020	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; styrelseordförande eigil@amhult2.se
Maria Nord Loft, CEO maria@amhult2.se
Annika Corneliusson, CFO annika@amhult2.se

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

DOTTERBOLAG

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

Amhult 2 AB (publ) www.amhult2.se
Postflyget 7
423 37 TORSLANDA

Org.nr: 556667-0492