



Bokslutskommuniké 2011.01.01-2011.12.31

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

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2011 till 39 154 (28 441) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 1 528 (1 895) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 0,33 (0,41)kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 41,48 (41,15)kr.

VD:s kommentar

Vi är mycket nöjda med året 2011, ett år där bolaget har fokuserat på att avsluta planarbetet med Göteborgs Stad. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden beslut om antagande av detaljplan Amhult Centrum och den 2 januari 2012 vann planen ”laga kraft”. Sett ur makroperspektiv var 2011 ett mer oroligt år och under sommaren har minskade tillväxtprognoser för västekonomierna samt en ökad skuldoro bidragit till en oerhört volatil finansiell marknad, där framförallt aktiemarknaden har upplevt stora nedgångar. Under sommarens månader beslöt Amhult 2 att i beaktande av aktiemarknadens fortsatta utveckling och med en snäv tidshorisont avseende kommande arbete med detaljplanen och därmed förenade kostnader, att dra ner nettoexponeringen mot aktiemarknaden i Amhult 2:s aktieportfölj. Amhult 2 har även som en naturlig del i sin fortsatta expansion i etapp II påbörjat ett avslutande av hyreskontrakt avseende mark- och lokalhyror. Detta för att friställa marken inför kommande projektering. Amhult 2:s huvudmål 2012 är att starta projektering och byggnation i Amhult Centrum, etapp II och vi kan konstatera att oaktat omvärldsfaktorer så är förmågan att anpassa sig efter de rådande förutsättningarna och göra affärer i en föränderlig omvärld ett av bolagets kvalitetsmärken.

Maria Nord Johannesson,
VD

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTAT**

		2011	2010	2011	2010
TSEK		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Lokaluthyrning		483	541	1 868	2 606
Fastighetsunderhåll		0	188	0	606
Administration		301	290	1 216	1 218
Värdepapper		23 676	4 263	36 070	24 011
Nettoomsättning	1	24 460	5 282	39 154	28 441
Driftskostnader		-24 985	-4 461	-40 229	-24 032
Bruttoresultat		-525	821	-1 075	4 409
Försäljningskostnader		-19	-20	-136	-102
Administrationskostnader		-619	-484	-1 867	-1 928
Övriga rörelseintäkter		0	0	0	0
Rörelseresultat		-1 163	317	-3 078	2 379
Övriga ränteintäkter		33	99	415	241
Övriga finansiella intäkter		0	0	0	0
Övriga räntekostnader		0	0	-5	-3
Resultat efter finans. poster		-1 130	416	-2 668	2 617
Värdeförändringar fastigheter		4 838	-15	4 748	-82
Aktuell skatt		0	19	0	-562
Uppskjuten skatt		-1 095	-245	-552	-78
Årets resultat		2 613	175	1 528	1 895
Poster som påverkar totalresultat		0	0	0	0
Årets resultat		2 613	175	1 528	1 895

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

Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2011, 4.647.400 st

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

Genomsnittligt antal aktier jan-dec 2010, 4.647.400 st

Perioden jan-dec 2010 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 0,41

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

TSEK	2011	2010
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	2	180 000
		175 000
Fordon	196	246
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	607	0
Summa anläggningstillgångar	180 803	175 246
Omsättningstillgångar		
Lager omsättningsvärdepapper	31 664	12 381
Kortfristiga fordringar	2 123	1 160
Kassa Bank	4 519	28 170
Summa omsättningstillgångar	38 306	41 711
Summa tillgångar	219 109	216 957
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	92 948	92 948
Reserver	20	20
Balanserad vinst eller förlust	98 279	96 384
Årets resultat	1 528	1 895
Summa eget kapital	192 775	191 247
Uppskjuten skatteskuld	25 070	23 911
Kortfristiga skulder	1 264	1 799
Eget kapital och skulder	219 109	216 957

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN				
	2011	2010	2011	2010
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-1163	317	-3 078	2 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-303	-1063	2 084	-374
Erhållen ränta m.m.	410	158	410	241
Erlagd ränta	0	0	-5	-3
Betald inkomstskatt	204	-557	-1 095	-1 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-852	-1 145	-1 684	887
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	3601	1622	-21 715	-12 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 749	477	-23 399	-11 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162	-264	-252	-331
Finansieringsverksamheten				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	0	0
Förändring av likvida medel	2 587	213	-23 651	-11 560
Likvida medel vid årets början	1 932	27 957	28 170	39 730
Likvida medel vid periodens slut *	4 519	28 170	4 519	28 170

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2011	2010	2011	2010
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Lokaluthyrning	0	0	0	0
Fastighetsunderhåll	0	205	0	654
Administration	328	328	1 346	1 366
Värdepapper	24 135	3 805	36 529	23 553
Nettoomsättning	24 463	4 338	37 875	25 573
Driftskostnader	-24 857	-4 331	-39 664	-23 401
Bruttoresultat	-394	7	-1 789	2 172
Försäljningskostnader	-14	-19	-128	-101
Administrationskostnader	-426	-468	-1 661	-1 830
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Rörelseresultat	-834	-480	-3 578	241
Övriga ränteintäkter	160	230	924	758
Övriga finansiella intäkter	331	0	331	0
Övriga räntekostnader	0	0	-5	0
Resultat efter finans. poster	-343	-250	-2 328	999
Aktuell skatt	0	66	0	-266
Uppskjuten skatt	90	0	607	0
Årets resultat	-253	-184	-1 721	733

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	2 011	2 010
TSEK	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Fordon	196	246
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	607	0
Summa anläggningstillgångar	73 592	73 035
Omsättningstillgångar		
Lager omsättningsvärdepapper	31 664	11 923
Kortfristiga fordringar	10 197	9 416
Kortfristiga placeringar	0	0
Kassa Bank	3 668	27 381
Summa omsättningstillgångar	45 529	48 720
Summa tillgångar	119 121	121 755
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	92 948	92 948
Summa bundet	92 948	92 948
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	27 168	26 435
Årets resultat	-1 721	733
Summa fritt	25 447	27 168
Summa eget kapital	118 395	120 116
Kortfristiga skulder	726	1 639
Eget kapital och skulder	119 121	121 755

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2011	2010	2011	2010
TSEK	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-835	-480	-3 579	241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-761	-605	1 625	4
Erhållen ränta m.m.	400	288	788	628
Erlagd ränta	0	0	-5	0
Bet skatt	-37	-213	-799	-253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 233	-1 010	-1 970	620
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	3 195	1 336	-22 074	-11 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 962	326	-24 044	-11 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-250	0	-250
Finansieringsverksamheten				
Erhållet koncernbidrag	331	0	331	0
Lämnade koncernlån	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	331	0	331	0
Förändring av likvida medel	2 293	76	-23 713	-11 470
Likvida medel vid årets början	1 375	27 305	27 381	38 851
Likvida medel vid periodens slut *	3 668	27 381	3 668	27 381

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

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

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

Not 1

Segmentsrapportering

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

Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren	Lokaluthyrning				Fastighetsunderhåll			
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING								
Extern Försäljning	483	541	1 868	2 606	0	188	0	606
Total omsättning	483	541	1 868	2 606	0	188	0	606
Driftskostnader	-129	-129	-565	-550	0	-156	0	-642
Admin.kost	-219	-55	-336	-247	0	0	0	0
Försäljningskostnader	-5	-1	-8	-1	0	0	0	0
Resultat	130	356	959	1 808	0	32	0	-36
	Administration				Värdepapper			
RESULTATRÄKNING	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Extern Försäljning	301	289	1 216	1 218	23 676	4 263	36 070	24 011
Total omsättning	301	289	1 216	1 218	23 676	4 263	36 070	24 011
Driftskostnader	-350	-357	-1 272	-1 205	-24 459	-3 777	-38 180	-21 504
Admin.kost	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-49	-68	-56	13	-783	486	-2 110	2 507
	Amhult koncernen							
RESULTATRÄKNING	2011	2010	2011	2010				
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec				
Extern Försäljning	24 460	5 281	39 154	28 441				
Total omsättning	24 460	5 281	39 154	28 441				
Driftskostnader	-24 938	-4 419	-40 017	-23 901				
Admin.kost	-219	-55	-336	-247				
Försäljningskostnader	-5	-1	-8	-1				
Resultat	-702	806	-1 207	4 292				
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0				
Försäljningskostnader	-14	-19	-128	-101				
Centraladministration	-447	-470	-1 743	-1 812				
Finansnetto	33	100	410	238				
Värdeförändring	4 838	-15	4 748	-82				
Aktuell skatt	0	18	0	-562				
Uppskjuten skatt	-1 095	-245	-552	-78				
Periodens resultat	2 613	175	1 528	1 895				

Not 2

Förändring av fastighetsbeståndet	Tsek
Byggnader och mark 1 januari 2011	175 000
Investeringar	252
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 748
Byggnader och mark 31 dec 2011	180 000

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 868 TSEK. Driftskostnader uppgår till 565 TSEK.

Bolaget har inga skulder hos kreditinstitut.

Fastighetsbeståndet består av fastigheter och ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet är väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda och fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på det område som är föremål för detaljplaneändring.

Göteborg Amhult 107:3 – 10 420,9 m²

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

Göteborg Amhult 108:1 – 9 192,4 m²

På fastigheten finns 5 byggnader om totalt 2 370 m², varav 325 m² är kontor och personalutrymmen, 1 800 m² är höglager och 245 m² är verkstad.

Göteborg Amhult 108:2 – 27 043,0 m²

På fastigheten finns 4 byggnader om totalt 1 695 m², varav 315 m² är kontor, 920 m² är kallager och 460 m² är verkstad/lager.

All tillgänglig lokalyta var per 2011-12-31 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

FASTIGHETSVÄRDERING

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2011 till 180 miljoner kronor av Värderingsinstitutet i Västra Sverige.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster på koncernens fastigheter.

ADMINISTRATION

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

AMHULT 2 AKTIEN

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

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

Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till kr 0,33 (0,41) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

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

ORGANISATION

Vid årsstämma den 13 april 2011 omvaldes Anders Wengholm, Eigil Jakobsen och Alf Lindqvist till styrelseledamöter. Antalet anställda är 5 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS. Samma redovisningsprinciper har använts i bokslutskommuniké som i den senaste årsredovisningen med nedanstående undantag avseende koncernens fastigheter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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 180 Mkr genom en värdering utförd av Värderingsinstitutet i Sverige AB. Värderingen är utförd per 2011-12-30.

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

Noteras bör också 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 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 2011.

GRANSKNING

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

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

Torslanda den 16 februari 2012

AMHULT 2 AB (publ)



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2011 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 28 mars 2012. 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 12 april 2012 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan, Göteborg (andra våningen, vid cafeterian).

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2012-05-08 1:a kvartalsrapport	(31 mar 12)
2012-08-28 2:a kvartalsrapport	(30 jun 12)
2012-11-06 3:e kvartalsrapport	(30 sep 12)
2013-02-21 Bokslutskommuniké	(31 dec 12)
2013-03-21 Årsredovisning 2012	

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

The logo for Amhult 2, featuring the word "Amhult" in a blue, stylized font with a thin blue line above the 'h', followed by a large blue number "2".

Amhult 2 AB (publ)
Flygledarevägen 3A
423 37 TORSLANDA

www.amhult2.se
Tel: 031-92 38 35
Fax: 031-92 21 88

Org.nr: 556667-0492