



2020

ÅRSREDOVISNING



INNEHÅLL

VD har ordet	4
Styrelsens ordförande har ordet	7
Ekonomisk översikt	8
Förvaltningsberättelse	10
Fastighetsbestånd	13
Detaljplaneområdet	15
Amhult Centrum Etapp II	16
Möjligheter och risker	22
Styrelsen	33
Bolagsstyrning	34
Aktien och ägarna	38
FINANSIELLA RAPPORTER	
- koncernens rapport över totalresultat	40
- koncernens rapport över finansiell ställning	41
- koncernens rapport över kassaflöden	42
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	42
- moderbolagets resultaträkning	43
- moderbolagets balansräkning	44
- moderbolagets kassaflödesanalys	45
- förändring eget kapital, moderbolaget	45
- tilläggsupplysningar	46
- upplysningar till enskilda poster	50
- underskrifter	60
Revisionsberättelse	61

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-31 samt 38-59.

VD HAR ORDET

Bästa aktieägare, kund och medarbetare.

Det är med blandade känslor vi lägger 2020 till boken och att summera året känns som en stor uppgift med tanke på den händelseutveckling vi alla har fått se och ta del av under året. Det är nästintill omöjligt att kunna förutse hur våra liv och värld kunde påverkas på det märkliga sätt som har skett med anledning av Covid-19 pandemin. Konstateras kan att vi och vår omvärld under 2020 har anpassat sitt sätt att leva på ett fascinerande vis och att vi har hittat nya vägar för att lösa vardagen och dess uppgifter. Som bolag följer vi också utvecklingen noggrant och försöker vidta lämpliga åtgärder utifrån myndigheternas rekommendationer och rådande situation för att säkerställa våra medarbetares, enskilda individers, och bolagets välmående.



För oss på Amhult 2 realiserar sig detta konkret i att vi har ställt om och mött våra kunder och leverantörer delvis på distans och med digitala hjälpmedel där det varit möjligt och ändå lyckats hantera det dagliga arbetet. Det kan vara allt från att hålla våra projekteringsmöten digitala till visning av lägenheter via exempelvis Skype eller Facetime. Våra byggtreprenörer har tidvis drabbats av personalbrist med anledning av Covid-19 med ändå lyckats följa tidsplaner för våra kvarter och färdigställa dessa enligt avtal. Omsättningen av våra hyresrätter är inte heller i någon större omfattning högre än föregående år. Vi har i princip inte heller några vakanser av våra handelslokaler.

För att mildra effekterna av Covid-19 har Covid-19 rabatter utgetts för bolagets del med 314 668 kr till fyra hyresgäster i utsatta branscher i samband med den statliga hyresrabatten. Under det rådande läget är det självklart att vi som fastighetsbolag har ett ansvar att gemensamt med våra hyresgäster skapa bästa förutsättningar i en svår tid för ett fortsatt gott hyresförhållande och för att stödja de branscher som är mest utsatta såsom exempelvis restaurang och friskvårdsverksamhet. Det kan också konstateras att avseende den första och andra virusvågen i Göteborg så har det varit ett hårt slag för besöksverksamheten som sett ett betydande tapp av gästnätter. Därför är det extra tillfredsställande att Amhult 2:s trots detta har en god snittbeläggning på 66% på hotellverksamheten för år 2020. Våra hotellrum är mini-lägenheter med fullt utrustade kök, lämpliga för exempelvis konsulter som arbetar på annan ort än den de bor i. Det har visat sig vara en attraktiv produkt och även om den kommande konjunkturperioden får betecknas som fortsatt instabil så är bedömningen att blygsamma förbättringar sker.

Trots den pågående pandemin kan vi rapportera ett gott resultat för Amhult 2. Det är mycket glädjande och ett bevis på att bolaget är hållbart och välskött.

Så här vid decennieskiftet kan det också vara av godo att studera bolaget i ett lite längre perspektiv än vanligt – särskilt i åtanke att Amhult 2:s verksamhet och inriktning är av långsiktig karaktär. 2010 var bolagets fastighetsvärde 175 000 TSEK och 2020 uppgick fastighetsvärdet till 1 325 222 TSEK. Resultat 2010 var 1 895 TSEK med ett substansvärde per aktie på 41,15 kr (4 647 400 aktier) och 2020 uppgick resultatet till 43 879 TSEK med ett substansvärde per aktie på 91,64 kr (4 822 533 aktier). Ett konkret resultat av styrelsens långsiktiga strategi för bolaget och det dagliga grävandet i vardagen illustrerat i reella siffror.

I det korta perspektivet, ser jag en fortsatt god marknad där vi befinner oss, med fortsatt stabil hyrestillväxt. Många förutsättningar finns på plats: vi verkar i en av de regioner som har den högsta efterfrågan på bostäder och den största befolkningstillväxten. År 2017 passerade Sverige 10 miljoner innevånare och redan år 2029 tror man att vi passerar elva miljoner. Befolkningen ökar och med den behovet av nya bostäder, särskilt i våra storstäder där det redan idag finns ett uppdämt behov. Även om bostadsbyggande har ökat i storstadsregionerna har det inte varit tillräckligt för att fylla behoven.

Långsiktigt fortsätter vi därmed att arbeta enligt styrelsens strategi med att utveckla projektverksamheten. En av orsakerna är bland annat att objekt med hög avkastning och ett gott pris är svåra att finna idag. Det finns en stor efterfrågan på det som vi gör bra: att bygga nya hyresrätter till ett rimligt pris med god avkastning.

I detta arbete är det för oss på Amhult 2 viktigt att följa samhällsdebatten och den politiska agendan som berör vårt verksamhetsområde. Våra politiker måste ta ansvar och underlätta byggandet på flera sätt, ett av dem är att få till stånd ett snabbare och mer effektivt planarbete. Vi behöver också arbeta mer effektivt genom att standardisera processer och minska kostnader utan att kompromissa med kvalitet och funktion.

Slutligen vill jag tacka våra medarbetare för gediget arbete och högt engagemang under 2020, vi ser fram emot ett spännande 2021.

På återhörande

Maria Nord Loft

VD

Översiktsbild 2010



Översiktsbild 2020





STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

För Amhult 2:s styrelse och medarbetare har året som gått varit svängigt precis som för alla andra i Sverige. Företag och privatpersoner har drabbats i olika omfattning beroende på bransch och var i landet man befinner sig. Vi på Amhult 2 har haft mycket tur med den plan och fokusering på utveckling och byggande av bostäder med hyresrätt som är kraftigt efterfrågad och något som alla behöver i en föränderlig värld, oavsett pandemi.

Även vår satsning på handelslokaler för kända aktörer och varumärken som Apoteket och Systembolaget har varit lyckosam under det gångna årets etableringar och öppnande för handel som genererar service till boende och ett starkt kundunderlag.

Utöver detta har bolagets ledning arbetat vidare med möjligheter till förfinat planarbete och utveckling av de tre återstående kvarteren inom Amhult 2 i Torslanda. Två av kvarteren "H" och "ST" har utrymme upp till ca 160 lägenheter.

Det är en stor tillgång och trygghet att vi har en erfaren styrelse som jobbat många år tillsammans. Vi är alla glada och stolta över vårt uppdrag och förtroende. Vidare är det effektivt att vara en mindre styrelse där alla tar plats och bidrar med sin kompetens. Detta förtroende som vi getts visar sig på våra möten och i våra samarbeten för Amhult 2:s bästa. Utifrån ålder, kompetensområden, och bakgrunder är styrelsen väl sammansatt och anpassad för att värdera de framtida utmaningar och vägval som bolaget står inför, och för att fatta kloka beslut för Amhult 2:s bästa utveckling. Styrelsens ledamöter representerar olika kunskapsområden viktiga för företagets utveckling och är kunniga och mycket engagerade och diskussionerna är tillåtande och bidrar till ett öppet samtalsklimat.

Viktigt för oss är att vi i våra projekt sätter nivån för hur vi skall skapa de bästa förutsättningar vi kan för levande och blandade miljöer där det blir attraktivt att bo och besöka. Sverige har goda makroekonomiska förutsättningar som är gynnsamma för bostadsmarknaden i det längre perspektivet och det tål att påpekas att vi är ett bolag som har en låg risk och som levererar enligt vår plan. För våra ägare vill vi vara en stabil och trygg investering med en aktieutveckling och en värdetillväxt som stadigt ökar från år till år. Styrelsen har en stor del av ansvaret för detta arbete och tillsammans med kunniga och engagerade medarbetare har Amhult 2 växt till det bolag där vi är idag.

Vi fortsätter med oförminskad styrka att agera framåtriktat och investerar i våra kommande kvarter.

Jag ser alltså fram emot det nya decenniet med optimism och är övertygad om att även 2020-talet blir framgångsrikt för Amhult 2.

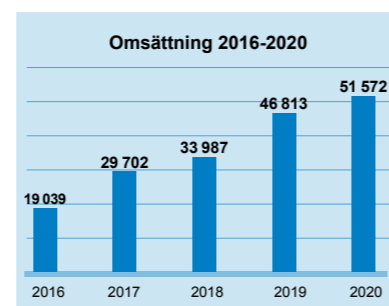
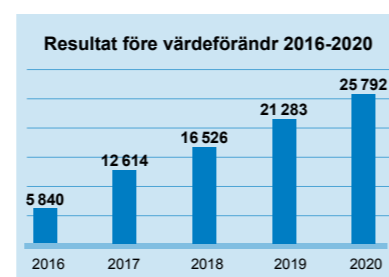
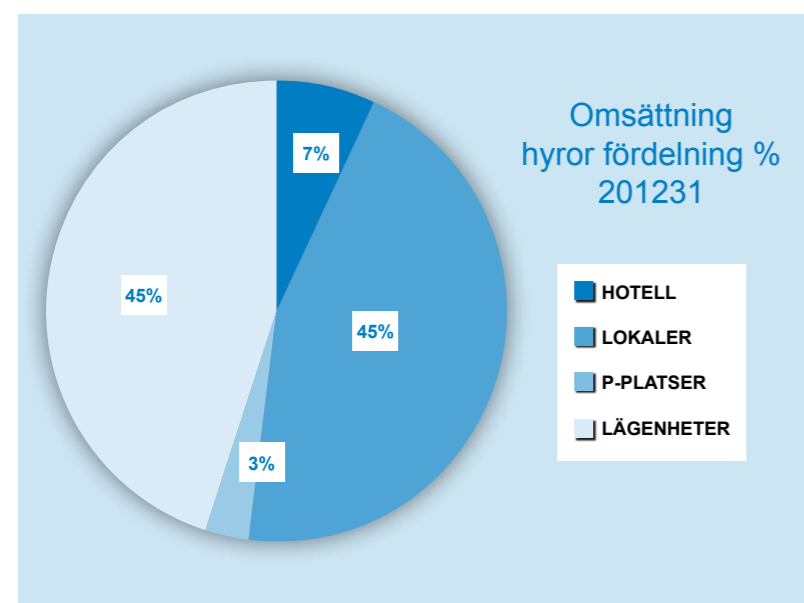
Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande



EKONOMISK ÖVERSIKT

Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2020 till 51 572 (46 813) TSEK.

- Årets resultat efter skatt är 43 879 (20 327) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 6,41 (2,97) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 91,64 (85,23)kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 103,77 (95,83) kr.



Sammanfattning

Hyresintäkter uppgick till 48 194 (43 545) samt serviceintäkter 1 556 (1 602) med genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% (100%) för bostäder och 98,5% (100%) för lokaler. Resultatet uppgick till 35 511 TSEK (29 899). Det genomsnittliga resultatet är högre vilket främst beror på högre hyresintäkter. I samband med det statliga Covid-19 stödet har bolaget under 2020 utgett 314 TSEK i hyresrabatt till fyra hyresgäster i utsatta branscher

Administrationsintäkterna uppgick till 1 822 TSEK (1 666). Resultatet uppgick till 889 TSEK (531). Resultatet är högre för räkenskapsåret 2020, vilket främst beror på högre intäkter.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 33 907 TSEK (27 694). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 29 668 TSEK (4 496).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2020 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 325 222 TSEK (1 115 876).

Under året har det investerats för totalt 179 678 TSEK (123 183), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

	2020	2019	2018	2017	2016
Flerårsjämförelse, koncernen*					
Nettoomsättning (TSEK)	51 572	46 813	33 987	29 702	19 039
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	25 792	21 283	16 526	12 614	5 840
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	50,01%	45,46%	48,62%	42,47%	30,67%
Balansomslutning (TSEK)	1 358 515	1 162 970	1 036 700	845 538	741 909
Soliditet (%)	46,19%	50,18%	54,34%	60,76%	61,86%
Avkastning på eget kapital (%)	4,3%	3,7%	3,1%	2,6%	1,4%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,7%	2,5%	2,2%	2,1%	1,1%
Kassalikviditet (%)	22,3%	45,0%	56,0%	97,08%	88,79%
Substansvärde per aktie (SEK)	91,64	85,23	82,26	75,03	74,08
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	103,77	95,83	92,22	84,07	81,74
Flerårsjämförelse, moderbolaget*					
Nettoomsättning (TSEK)	4 484	4 180	4 289	4 067	4 168
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	293	104	1 327	232	39
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	6,05%	2,49%	30,9%	5,7%	0,9%
Balansomslutning (TSEK)	206 613	206 354	206 239	205 046	205 113
Soliditet (%)	99,1%	99,1%	99,2%	99,2%	99,1%
Avkastning på eget kapital (%)	0,0%	0,0%	0,7%	0,1%	0,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,0%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	-0,1%
Kassalikviditet (%)	7 513,9%	7 516,6%	7 682,7%	8440,5%	7 303,4%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

Resultatdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:

Balanserad vinst	67 641 677
Årets vinst	262 753
	67 904 430

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:

i ny räkning överföres	67 904 430
------------------------	------------

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

SUBSTANSVÄRDE	TSEK	KR/AKTIE
Eget kapital enligt balansräkning	627 506	91,64
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	83 035	12,13
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	710 541	103,77

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BAKGRUND

Amhult 2 grundades i november 2004. Ursprunget till Amhult 2 ligger i Tipp Fastighets AB. Tipp Fastighets AB inriktade sig ursprungligen på transportverksamhet 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 44 000 m², var 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, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II.

Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012.

2013 inleddes produktionen av Brf Luftseglaren (bostadsrätter och handel).

2014 påbörjades produktion av kvarter Amhult Radarflyget 206:1 (handel).

2015 påbörjades produktionen av kvarter Amhult Stridsflyget 207:1 (handel och kontor) och kvarter Amhult Signalflyget 208:1 (bostäder). Produktion Amhult Radarflyget 206:1 (handel) färdigställdes.

2016 färdigställdes kvarter Amhult Stridsflyget 207:1 (handel och kontor).

2017 färdigställdes kvarter Amhult Signalflyget 208:1 (bostäder). Under 2017 påbörjades produktion av kvarter Amhult Signalflyget 208:2 (bostäder) samt kvarter Amhult 108:3, Luftseglaren II (bostäder).

2018 färdigställdes kvarter Amhult Signalflyget 208:2 (bostäder). Under hösten 2018 startades produktion av kvarter Amhult Radarflyget 206:2 (äldreboende, handel).

2019 färdigställdes kvarter Amhult 108:3 Luftseglaren II (bostäder) och under kvartal tre 2019 påbörjades byggnation av kvarter Amhult 108:5, India (bostäder).

2020 färdigställdes kvarter Amhult Radarflyget 206:2 (äldreboende och handel). Produktion av parkeringshus kvarter Amhult Radarflyget 206:2 med ca 170 p-platser påbörjades. Under sista kvartalet 2020 färdigställdes parkeringshus kvarter Amhult Radarflyget 206:2.

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 genomföra 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; bostäder och därefter kommersiella lokaler.

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 åtta medarbetare.

Dotterbolag

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

Dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865 där Amhult Centrumparkerings tillgång består av en fastighet, samt dotterdotterbolaget Charlie Bostads AB org nr: 559042-2407. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

Koncernen

Koncernen har åtta medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865, Charlie Bostads AB, org nr: 559042-2407. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.

Upphandling av externa tjänster

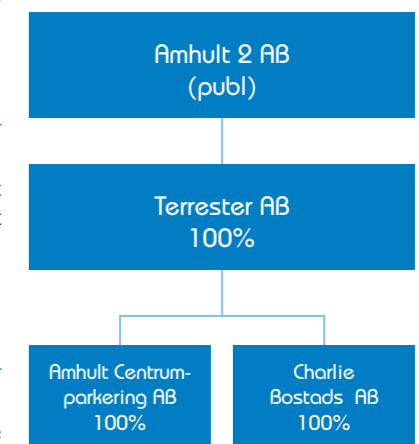
I de fall externa tjänster har upphandlats ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter. Medarbetarna erbjuds utvecklande arbetsuppgifter i den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyten är viktiga moment.

Säte

Företagets säte är Göteborg.



Viktigt i företaget är att alla arbetar under gemensamma värden och tillsammans skapar en företagskultur med ständig förbättring. Delmoment i detta är god ordning och strukturerat arbete i en miljö med högt i tak som gynnar fritt tänkande. Vår lokala närvaro och kunskap är avgörande för vår framgång och vårt företagande skall vara ansvarsfullt ekonomiskt och socialt. Våra affärer skall präglas av en sund affär med hög kompetens, hög affärsmoral och av ansvarskännande.

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 friskvård. Användningen av systemstöd i form av IT inom koncernen skall möjliggöra en säker och effektiv rapportering och uppföljning av versamheten. Den tekniska plattformen bygger på standardprodukter och ett lokalt nätverk, vilket skall borga för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön.

Fastigheterna skall om möjligt produceras med individuell el- och vattenmätning 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 idrotten i stadsdelen och gärna 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 IK. Torslanda IK ägnar sig åt fotboll och i mindre omfattning bordtennis vars hemmaarena är Torslandavallen. Klubben grundades 1944 och har idag ca 1000 aktiva medlemmar.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet ligger i dotterbolaget Terrester AB, förutom fastigheten Amhult 207:1 Stridsflyget som ligger i Terresters dotterbolag Amhult Centrumparkering AB bebyggt med ett handelshus.

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består dels av industrilokaler och lager under rivningsarbete på område som genomgått detaljplaneändring, dels nybyggda fastigheter.

Delar av mark och befintliga äldre lokaler är uthyrda på korta avtal, inför den kommande byggnationen.

FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	MARKAREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centrumparkering AB	2 543 m ²
Amhult 206:1 Radarflyget 1	Terrester AB	6 848 m ²
Amhult 206:2 Radarflyget 2	Terrester AB	4 996 m ²
Amhult 208:1 Signalflyget 1	Terrester AB	1 033 m ²
Amhult 208:2 Signalflyget 2	Terrester AB	3 888 m ²
Amhult 205:1 Luftseglaren 1	Terrester AB	3 245 m ²
Amhult 108:3 Luftsegaren 2	Terrester AB	2 287 m ²
Amhult 108:1	Terrester AB	5 391 m ²
Amhult 108:4	Terrester AB	5 509 m ²
Amhult 108:5 India	Terrester AB	2 962 m ²
Amhult 108:6	Terrester AB	4 854 m ²

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet HB.

Senaste värderingen är utförd per 2020-12-31. 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.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 48 194 TSEK (43 545) samt serviceintäkter 1 556 (1 602).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -10 552 TSEK (-12 437). I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna minskat.

Driftskostnader består bl.a. av el och va, försäkring, fastighetsskatt samt reparation och underhåll av befintliga byggnader och mark.

Investeringar

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

Finansiering

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske krävs att det finns en fungerande finansiell marknad. 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 skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Denna strategi ligger fast för Amhult Centrum, etapp II.

Finanspolicy

Ambitionen är att den framtida belåningsgraden ej skall 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 -8 115 TSEK (-6 411), utav detta är 99% (99%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

DETAUPLANEOMRÅDET

Amhult Centrum

Amhult är ett av Göteborgs expansiva bostadsområden och ligger i stadsdelen Torslanda på nordvästra Hisingen, 1,5 mil från centrala Göteborg. Genom Amhult går väg 155 vilket är förbindelselänken till Göteborg för öarna i Göteborgs norra skärgård, Hönö, Öckerö och Björkö m.fl. Läget är unikt med närhet till havet, båtliv och en utsikt vid vackert väder ända ut till Vinga fyr.

I Torslanda bor idag närmare 25 000 personer, vars centrum är beläget i Amhult. Genom byggandet av etapp II av Amhult kommer det att byggas ytterligare cirka 500 bostäder i centrala Amhult. Amhult Centrum består av två delar. Etapp I består av Amhult Trädgårdsstaden, ICA Maxi och ett mindre köpcentra i dess anslutning.

Etapp II som Amhult 2 AB prospekterar och bebygger ligger i anslutning till etapp I.

Hisingen

Hisingens utveckling har stor betydelse för Göteborg. På Hisingen finns bolag som bland annat Volvo AB, Volvo Personbilar AB, Göteborgs Hamn, vilket är nordens största hamn, Lindholmens Science Park, och olika handelsområden.

Göteborgs Norra skärgård

På Hisingen bor cirka en fjärdedel av Göteborgs invånare. Öckerö Kommun brukar räknas till Göteborgs norra skärgård. Kommunen består av tio bebodda öar som alla ligger mellan Vinga och Marstrand. Öckerö är jämte Gotland den enda kommun i Sverige som saknar fast landförbindelse. Kommunen når man genom avgiftsfri bilfärja som går från färjeläget Lilla Varholmen, endast 5 kilometer från Amhult. När Sveriges öar avfolkas går Öckerös öar mot trenden och har en stigande positiv befolkningstillväxt.

Numera bor det närmare 13 000 personer på öarna, vilka kommer att få Amhult Centrum som sitt närmaste större handelscentrum.

Trängselskatt

Trängselskatt i Göteborg är en punktskatt på vägtrafik som tas ut vid passage genom, in i och ut ur ett definierat geografiskt område i tätorten Göteborg.

Huvudsyftena med trängselskatten är att minska fordons-trängseln i Göteborgs centrum, förbättra framkomligheten och miljön i innerstaden och på utvalda sträckor samt bekosta stora infrastruktursatsningar i Göteborgsområdet.

De områden där det finns betalstationer är de centrala delarna av Göteborg (inklusive Lindholmen) samt älvöverfarterna Älvsborgsbron, Götaälvbron och Tingstadstunneln.

Till skillnad från Stockholm beskattas även de som passerar staden på de flesta huvudvägarna, bland annat E6 och E20. Detta kan leda till att vissa bilister nyttjar vägar utanför den egentliga avgiftsringen, som inte är anpassade för genomfartstrafik. Därför beskattas även vissa vägar utanför ringen, som annars skulle drabbas av mycket mer trafik. Amhult 2:s bedömning är att fortsatta trängselskatter kommer att gynna handeln i den egna stadsdelen.

Detaljplanen

I det befintliga Amhult finns förutom bostadsområden med villor och bostadsrätter, ett mindre köpcentra med ICA Maxi-butik och några dagligvarubutiker, kyrka och kulturhus. I de översiktsplaner och detaljplaner som arbetats fram och ställts ut för Amhult, etapp II, föredras planer som etablerar en "blandstad".

Detaljplanen för Amhult Centrum etapp II var utställd under perioden 13 april till 17 maj 2011. Den 29 november 2011 tog Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad beslut om antagande av detaljplanen och den 2 januari 2012 vann planen "laga kraft".

Kunden

Bolagets kunder är idag främst hyrestagare till hyresrätter samt handelsaktörer till de kommersiella lokalerna. Det är även näringsidkare inom handel och byggnation som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler och mark i etapp II i avvaktan på produktionsstart i något av kommande kvarter.

AMHULT CENTRUM ETAPP II



Byggandet av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terrester AB samt Amhult Centrumparkering AB äger utgör ca 43 556 m² markyta, vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna består dels av industrilokaler och lager, dels av färdigställda fastigheter enligt detaljplan.

Efter laga kraft vunnna plan i januari 2012 genomfördes en fastighetsreglering där delar av bolagets fastigheter som i planen tillhörde allmän plats, busstorget, överfördes till kommunens fastighet.

En lantmäteriförrättningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken. Förrättningarna ägde laga kraft i juli 2012.

En andra lantmäteriförrättning inleddes under 2017 vilken avslutades under 2018 för att möjliggöra fortsatt slutlig projektering av området.

FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

Kvarter Luftseglaren / Parkering samt lokaler / Amhult 205:1

Under våren 2013 påbörjades byggandet av kvarter K, Amhult 205:1 Luftseglaren. Till huvudentreprenör utsågs Wästbygg AB. Kvarteret bestod av 52 bostadsrätter färdigställda sommaren 2014. En 3D fastighetsindelning skedde i juli 2014 och kvar i fastigheten Amhult 205:1 ägd av Terrester AB kvarstår undermarksparkering samt 3 butikslokaler.

Bostadsrätterna ägs idag av Brf Luftseglaren i fastigheten Amhult 205:2.



Kvarter Radarflyget 1 / Handel och kontor / Amhult 206:1

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Sveltis regi samt lokaler för Folkandvården om ca 700 m² på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor. Under hösten 2019 påbörjades en byggnation med utökning av hotellet med nyttillkommen byggnadsarea om 413 m² BTA (byggnadsteknisk area) på plan två.



Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering / Amhult 207:1

I anslutning till bussterminalen uppfördes kvarter Stridsflyget. Produktion av kvarteret startades under hösten 2015 och planerades för i bottenplan en hamburgerrestaurang och på plan 2 för kontor. På övrig yta i fastigheten finns 14 st företagsbostäder på två plan. Markparkering finns på utsida fastigheten.

Kvarteret färdigställdes våren 2016.



Kvarter Signalflyget 1 / Handel och bostäder / Amhult 208:1

Kvarteret vetter mot busstorget och mot lokalgatan. Kvarteret omfattar 53 bostäder med upplåtelseformen hyresrätter. I bottenplan finns en handelslokal om ca 300 m², som förhyrs av en Elon butik.

Byggstart skedde i augusti 2015 och kvarteret färdigställdes våren 2017.



Kvarter Signalflyget 2 / Bostäder / Amhult 208:2

Kvarteret vetter mot Amhults busstorg och inrymmer 56 st bostäder i upplåtelseformen hyresrätt och omfattar 5900 m² BTA.

Kvarteret färdigställdes i december 2018.



Kvarter Luftseglaren 2 / Bostäder / Amhult 108:3

Kvarteret utgörs av bostäder med 36 bostäder i upplåtelseformen hyresrätt.

Produktionsstart skedde sommaren 2017 och kvarteret färdigställdes i juni 2019.



forts. FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

Kvarter Radarflyget 2 / Handel / Äldreboende / Parkeringshus / Amhult 206:2

Produktion av kvarteret startade under hösten 2018 och inrymmer en fastighet i 4 våningar samt ett parkeringshus om 5 691 m² BTA med ca 170 platser i två plan ovan markplan. Attendo AB har etablerat äldreboende i kvarteret med 54 bostäder om 3 900 m² BTA. Vidare har Systembolaget AB etablerat en butik i fastigheten om 900 m² samt Apoteket AB etablerat en butik om ca 185 m².

Handelshuset färdigställdes i augusti 2020 och parkeringshuset färdigställdes i december 2020.



KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

Kvarter India / Bostäder / Amhult 108:5

Huvuddelen av kvarteret omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² och kommer att inrymma bostäder. Bygglov beviljades i april 2019 och upphandlad entreprenör är K21 entreprenad AB.

Produktionsstart skedde hösten 2019 och kvarteret beräknas preliminärt färdigställt kvartal fyra 2021.



KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter U / Handel och kontor / Amhult 108:1

Kvarteret som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksytta om 3 000 m² för handel.



Kvarter H / Bostäder / Amhult 108:4

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder, antingen hyreslägenheter eller bostadsrätter.

Möjligheter finns att på ytterligare 700 m² bebygga kvarteret med bostäder eller handel och livsmedelsförsäljning.



Kvarter S och T / Bostäder / Amhult 108:6

Kvarteren som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 6 700 m² och planeras inrymma 6 700 m² bostäder.

Dock finns även här möjlighet att i ytan inrymma 1 900 m² övrig handel.



KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighet AB har via dotterbolag Lysevägens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård.

Amhult 2 har i samarbete med systerbolaget, Lysevägens Bostads AB:s i ett tidigare skede sökt begäran om detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor.

Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark. Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

Ett optionsavtal har den 25 april 2017 tecknats mellan parterna Amhult 2 AB (publ) och Lysevägens Bostads AB avseende Skogens Gård. Avtalet reglerar i sammandrag att Lysevägens Bostads AB, ägare till fastigheten Skogens Gård, tillsammans med Amhult 2 AB, har ansökt om detaljplan för bostadsändamål för del av Fastigheten Skogens Gård, där kostnaderna för fastighetsbildning och planarbete kommer att utges av Amhult 2.

Lysevägens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan. Sedan en eller flera registerfastigheter bildats av det område som omfattas av den kommande detaljplanen och planen vunnit laga kraft ska den/de fastigheter som bildats värderas av oberoende auktoriserat värderingsföretag för fastställande av fastighetens/fastigheternas marknadsvärde.

Lysevägen förbinder sig efter avrop avyttra fastigheten/fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Amhult 2 har under oktober 2019 i samråd med Göteborgs Stadsbyggnadskontor beslutat återkalla ansökan om planförfarande för del av Skogens Gård som tidigare inlämnats.

Göteborgs Stads Trafikkontor arbetade under 2020 med genomförandestudie för den planerade tvärförbindelsen i Torslanda.

Tvärförbindelsen är den nya tänkta trafikled som bättre skall fördela trafikflödet i Torslanda. Syftet med genomförandestudien är att skapa en bra plattform för fortsatt projektering och byggnation. Genomförandestudien ska utreda förutsättningar, utmaningar och möjligheter för förbindelsen.

Innan genomförandestudien startades hade en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) ägt rum. ÅVS:en utredde flera olika alternativa vägsträckningar, vilket sedermera mynnade ut i att Älvegårdsförbindelsen Väst förordades med de fasta punkterna Nya Älvegårdsvägen och Syrhålamoet. Genomförandestudien arbetar nu med att ta fram hur den exakta väglinjen skall se ut med hänsyn till de natur- och kulturvärden, samt boende- och rekreationsvärden, som föreligger i området.

Parallellt med utförandestudien har Stadsbyggnadskontoret börjat arbeta med en detaljplan för tvärförbindelsen. Detaljplanarbetet sker i nära samarbete med Trafikkontoret. Den tidplan som kommunicerats för projektet innebär en genomförandestudie 2019-2021, en detaljplan 2020-2022 med upphandling projektering 2021, projektering 2022, och slutligen upphandling av produktion 2022 och produktion 2023-2024.





Skogens Gård.

Kvarter Luftseglaren 2.
Bostäder.

Brf Luftseglaren.
Undermarksparkering samt
tre handelslokaler.

Kvarter Signalflyget 2.
Bostäder.

Kvarter Signalflyget 1.
Bostäder samt
Elonbutik i bottenplan.

Kvarter Stridsflyget.
Bottenplan Burger King
och plan 2 och 3
företagshotell & kontor.

Kvarter India. Bostäder.
Produktionsstart hösten
2019.

Kvarter Radarflyget 2.
Äldreboende samt handel
i bottenplan. Parkeringshus
med ca 170 p-platser.

Kvarter Radarflyget 1.
Willys i bottenplan,
Friskis & Sveltis samt
Folkandvården på plan 2.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

MARKNADSKOMMENTAR

Global ekonomi

Den ekonomiska och finansiella utvecklingen under 2020 har starkt präglats av Covid-19 pandemin och även av det amerikanska presidentvalet och har under året varit negativ.

Under tredje kvartalet 2020 skedde dock en ekonomisk återhämtning som var positiv trots att 95 procent av den globala arbetskraften påverkats av restriktioner. Därefter har restriktioner och nedstängningar gradvis på grund utav den andra vågen med Covid-19 fall blivit allt mer omfattande vilket dämpar återhämtningen det närmaste halvåret 2021 (Nordic Outlook) men under 2021 väntas världsekonomin trots allt studsa tillbaka med en något ökad tillväxt.

Svensk Ekonomi

Sverige, med strax över 10 miljoner invånare, är ett land med öppen och stabil ekonomi. Under 2020 har dock en rekyl skett i den svenska ekonomin med anledning av Covid-19 pandemin och sett till årlig jämförelse krymper Sveriges ekonomi. Den svenska tillväxten beräknas minska med 3,5 procent under 2020, vilket dock är klart bättre än snittet för EMU. Många branscher har påverkats, tex detaljhandeln och besöksnäringen med bland annat hotell- och reseverksamheten. Det finns dock ljusglimtar som bidragit till BNP, framförallt inom tillverkningsindustrin. Även byggsektorns stämningssläge har förbättrats med en bättre syn på framtida orderstockar.

I Sverige ökar trycket på Riksbanken när starkare krona och långsiktiga modesta löneavtal pressar ned inflation och inflationsförväntningar. I november 2020 var räntan på nya avtal för hushållens bostadslån med bindningstider mellan 1 och 5 år i genomsnitt 1,29 procent. Det är den lägsta nivån som noterats sedan denna statistik började publiceras år 2005 av SCB. Lågräntemiljön bedöms bestå i ett längre perspektiv och nominella räntor väntas stiga endast gradvis under nästa år i takt med bättre ekonomiska utsikter.

Den minskade globala marknaden har slagit mot efterfrågan, vilket medfört minskningar i omsättning och behov av sysselsatta. Arbetslösheten i Sverige stannar på 8,7 procent (+1,5%- enheter på årsbasis). I Göteborgsregionen i november 2020 var arbetslösheten 7,9 procent (+2,1%-enheter på årsbasis).

Resandet under den senaste perioden har minskat på Göteborg Landvetter Airport, både på inrikes- och utrikesflyget. I antal flygpassagerare innebär utvecklingen den senaste perioden att Göteborg Landvetter Airport hade cirka 1,5 miljoner färre flygpassagerare jämfört med samma period 2019. Coronapandemin har slagit brett mot besöksnäringen år 2020 och mellan mars och augusti hade Västra Götaland 1,6 miljoner gästnätter, en minskning med 57 procent mot 2019 (Visita).

Positivt för 2021 är att flera vaccinkandidater med hög effektivitet har presenterats och en massvaccinering påbörjats med start i december 2020 i bland annat Storbritannien och också att en vaccinering nu påbörjats i Sverige.

Svensk Fastighetsmarknad

Hösten 2020 ses vakansgraden för kontor i Göteborg öka och under tredje kvartalet 2020 noterade Göteborg 8,1 procent ledig yta för kontor, nära 3 procentenheter högre på årsbasis. De största ökningarna på ett års sikt ses i Östra och Västra Göteborg samt i Mölndal, men en ökning noteras också i stadens centrala delar.

Cirka 210 000 m² är under produktion för färdigställande 2020-2022, mestadels i övriga Innerstaden (Gårda, Masthugget och Kallebäck), men även på Norra Älvstranden och i Central Business District (CBD). På ett års sikt ökar kontorshyrorna endast i CBD, i övriga delområden är hyresnivån oförändrade (Jones Lang Lasalle)

Känt är att handeln genomgår en stor strukturförändring med konkurrens från e-handeln och med ändrade köpmönster och det kan konstateras att denna nu har tagit ytterligare fart under året med Covid-19. Till viss del kan vi redan idag se hur den fysiska handeln har ändrat karaktär till följd av digitaliseringen där butikerna minskar och enstaka flaggskeppsbutiker etableras. Frågan är hur snabbt denna process fortlöper även efter Covid-19. Den allmänna hållningen är dock att urbaniseringsvägen gör det svårare för butiker och små köpcentrum i mellanstora städer att överleva och det gäller även för butiker på landsbygden oaktat pandemin.

Med hänvisning till den svenska export och importmarknaden samt den strukturella omvandlingen av detaljhandeln ökar efterfrågan på logistikfastigheter och därmed förväntas prognosen för detta segment vara god.

Balder, Eklandia (Castellum), Diligentia, Platzer, Wallenstam och Vasakronan är stora kommersiella fastighetsägare i Göteborg. Den största fastighetsägaren i Göteborgs kommun är bostadskoncernen Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige, Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter.

I Torslanda specifikt är många fastighetsägare privata företagare vilka äger de fastigheter där respektive bolagsverksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. ”gamla ankomsthallen” inom detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II samt den nybyggda fastigheten Terminal 4 vid busstorget Amhult Centrum. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder.

Svensk Bomarknad

De tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Malmö väntas fortsatt visa starkare tillväxt än övriga landet. Cirka 70% av den framtida befolkningstillväxten i Sverige kommer att ske i de tre storstads länen. Fram till 2040 beräknas befolkningmängden i dessa län uppgå till ca 6,7 miljoner invånare vilket är en ökning med ca 1,6 miljoner invånare (NAI Svefa). Trots detta har hela 255 av landets 290 kommuner bostadsbrist (Boverket) vilket illustrerar hur påtagligt problemet är med bostad i hela landet under flera år framöver.

Bostadsrätter

I Valueguards sammanställning för boendepriser i oktober 2020 ses bostadsrättspriserna fortsätta öka. Priserna på bostadsrätter steg med 3,2 procent på årsbasis i Göteborg, medan Stockholms bostadsrättspriser ökade med 5,7 procent på årsbasis. Priserna på bostadsrätter ökade dock starkast i Malmö med 8,1% på årsbasis. Några av de faktorer som driver på trenden är låga räntor, trots allt en hyfsad sysselsättning och att fler människor i större utsträckning vistas och arbetar i sitt hem.

HYRESMARKNADER

Kontor

En tendens som vi har sett påverka fastighetsmarknaden avseende kontorsytor de senaste åren är den växande tjänstesektorn. Efterfrågan på de traditionella kontoren minskar. På denna marknad ser vi ett ökat behov av nyproducerade, flexibla och effektiva ytor där arbetsplatserna blir mer dynamiska och utnyttjas av techno-kunniga och digitalt sofistikerade medarbetare. Denna trend har snabbats upp i oväntad hastighet med anledning av Covid-19 pandemin. En av de stora grupper som nu också börjar ta över arbetsmarknaden är generationen född mellan 1980 och 1995, som är digitalt kunniga och med nya krav och tankar på framtidens arbetsplatser. En utmaning i detta har varit att samzyka arbetskulturer där det analoga och digitala möts, men denna har fått ett påskjut under året 2020 då Covid-19 pandemin kreerat nya arbetssätt och snabbat upp skiftet. De kontorsytor som därmed kommer att behövas är för tex co working ytor, där kontoren blir mindre och delas in i olika zoner. Vi ser tendensen att flera stora företag går i bräschen för att låta sin personal fortsatt arbeta hemifrån i olika utsträckning även efter Covid-19. Parametrarna är flera, flexibilitet ses som en viktig nyckeln till framtidens arbetsplats där arbetsgivare försöker underlätta sina medarbetares vardag och arbetsliv och minska miljöbelastning genom att bland annat minska behovet av resor.

Bostäder

Beträffande bostäder har Sverige en mycket stark hyresreglering där bostadshyrorna hålls nere och oavsett bakgrund kan alla i teorin flytta och bo bra. Hyresregleringar har dock i praktiken bidragit till ett system som gynnar redan boende i ett befintligt hyresbestånd på bekostnad av de som vill flytta in. Detta konkretiseras i en inlåsnings-effekt och innebär i förlängningen ett hinder för företag i behov av rekrytering och en puckel för människors möjlighet till social rörlighet vid tex byte av ort för studier eller arbete.

I januari 2019 träffades av Socialdemokraterna tillsammans med Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet en fyrpartiuppgörelse, det s.k Januariavtalet, där bostadspolitikerna var en del av överenskommelsen, och berörde i punkt 44 en reformering av hyresmodellen. En av punkterna var att fri hyressättning vid nybyggnation skall införas. Hyran inom dessa bestånd sätts efter en inledande period enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gångse förhandling. Lägenheternas kvalitet och läge skall få ett större genomslag i hyressättningen. Ett förslag ska kartlägga den varierande tillämpningen av lägesfaktorn mellan olika orter och föreslå lämpliga åtgärder från statens sida i de fall (på de orterna) det konstateras att lägesfaktorn inte beaktas i tillräcklig mån. Regeringens utredningsförslag skall presenteras efter första halvåret 2021.

AMHULT 2s MARKNADER OCH UTSIKTER

Amhult 2 är en långsiktig fastighetsägare och tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt producera och förvalta fastigheter. Bankkrediter är vår huvudsakliga källa till finansiering.

Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska till exempel ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Bolaget kan med sin egen rådighet över marken och med sina sunda finanser själv styra vilken upplåtelseform de nya bostäderna skall produceras i.

Finansiering kan även ske via vinster Bolaget kan göra genom försäljning av eventuella bostadsrätter i fastigheterna alternativt försäljning av detaljplanerad obebyggd fastighet. Bolaget kan också välja att producera till ytan mindre bostäder med en mer attraktiv prisbild.

Styrelsen har som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att få en bättre intjäningsförmåga.

Kapitalbehovet för den kommande utbyggnaden etapp II är täckt genom emissionen 2016 tillsammans med upptagande av bankkrediter. Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II preliminärt fram till år 2023/2024. Bolaget kommer därigenom på sikt att ha en bättre intjäning. Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

Tillgången till kapital för fastighetsbolag med balanserad finansiell risk, som funnits länge i marknaden och med ett förtroende hos de finansiella instituten är också fortsatt tillfredsställande. Efterfrågan på fastigheter är också god, en naturlig följd av att vi befinner oss i en lågräntemiljö där fastigheter betraktas som ett tryggt investeringsalternativ.

Vår bedömning med fleras är bland annat att den låga räntan kommer att kvarstå under lång tid framöver. Den eventuella möjligheten till ökande räntekostnader kommer naturligtvis påverka ett bolag som projekterar fastigheter och är i behov av kapital för sin fortsatta utveckling. Dock kompenseras detta i viss mån av andra faktorer såsom utsikter till bättre entreprenadpriser, mer attraktiva priser på mark i efterfrågade lägen och ett stort behov av bostäder som inte kräver kontantinsats.

Göteborg har en bred och livlig arbetsmarknad, stora lärosäten och universitetssjukhus som drar humankapital till staden och regionen. Detta bidrar till den bostadsbrist vi ser i regionen.

Staden har en uttalad bostadsbrist och det kan konstateras att det finns närmare 250 000 registrerade sökande till bostäder på Boplats Göteborg. Snittet för att få en lägenhet hos de kommunala bostadsbolagen var ca sex och ett halvt år.

Vid årsskiftet 2018 blev Boplats Göteborg en bostadsförmedling som helt ägs av kommunen. Beslut togs då i kommunfullmäktige om att kötiden skall vara helt avgörande när människor söker bostäder, oavsett om de förvaltas av allmännyttan eller privata värddar. Detta ledde till att sajten; Home Q, lanserades av branchorganisationen Fastighetsägarna (som tidigare ägde en tredjedel av Boplats Göteborg).

Några av argumenten har varit att det inte alltid skall vara väntetiden som skall avgöra om man får en bostad eller ej. Detta kan slå orättvist eftersom det försvårar den sociala rörlighet som krävs för att få humankapital till universitet, högskolor, företag och industrin. Några av de fastighetsbolag som använder HomeQ är Wallenstam, Stena Fastigheter, SBB, Balder och Ernst Roséns AB, medan andra privata aktörer fortsatt använder sina egna marknadssystem liksom Amhult 2 hitintills har gjort.

Ostridigt är att oaktad konjunktur måste människor bo och leva. Amhult 2 kan med sina bostadsfastigheter med upplåtelseformen hyresrätt erbjuda en produkt som är långsiktigt attraktiv och som stöds av att människor är socialt rörliga. Vi arbetar fokuserat för att våra fastigheter skall vara så attraktiva som möjligt för kunden. En av dessa faktorer är t.ex. att i samtliga våra fastigheter erbjuda en rökfri miljö när vi utvecklar våra nya hem.

Detta innebär inte bara att lägenheten skall vara rökfri utan även exempelvis gårdar, loftgångar och balkonger. Responsen från hyresgästerna har varit övervägande positivt och vi ser även övriga fastighetsbolag såsom exempelvis Wallenstam införa liknande idéer.

Bolånetak och strängare amorteringskrav har gjort det svårare för gruppen unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Många av dessa unga vuxna har bra jobb och inkomster men svårigheter att kunna köpa en bostadsrätt. De har möjligheter att klara de löpande utgifterna med ränta, amortering och avgifter till föreningen men står inför en toppfinansiering, vilket helt enkelt betyder att de inte får banklån. Detta är en av många kundgrupper som Amhult 2 vänder sig till vid uthyrningen av bostäder i sitt fastighetsbestånd. En annan stor kundgrupp är de personer som önskar sig ett enklare boende efter exempelvis en villaförsäljning.

Amhult 2 har i sin verksamhet hotelluthyrning. Hotellnäringen är en bransch som hårt har drabbats av Covid-19 pandemin med ett stort besökstapp. Därför är det extra tillfredsställande att Amhult 2:s trots detta har en god snittbeläggning på 66% för år 2020. Våra hotellrum är minilägenheter med köksmöjligheter, lämpliga för exempelvis konsulter som arbetar på annan ort än den de bor i. Det har visat sig vara en attraktiv produkt och pekar på bolagets fingertoppskänsla och stabila affär, och även om den kommande konjunkturperioden får betecknas som fortsatt instabil så är bedömningen att blygsamma förbättringar sker.

En annan viktig parameter i bolagets arbete med riskminimering är kostnadskontrollen vilken är avgörande i stora och långsiktiga projekt och innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Sverige är ett av de länder i Europa som har de högsta produktionskostnaderna beroende på ett flertal faktorer, allt från material leveranser till produktionsmetoder. Vi har höga och många gånger högre krav på våra bostäder än vad man har i övriga länder.

En plan och bygglovsprocess som är omfattande liksom regelverk och tekniska krav. Tillkommer på detta även höga markpriser. Av den totala kostnaden (självfallet med enskilda variationer) för nybyggnation utgörs en stor del av skatter, höga momssatser, kommunala avgifter mm.

För Amhult 2:s del har bolaget valt att hantera risken genom att investera i gedigna ramhandlingar vilka tydligt specificerar den produkt och dess tekniska förutsättningar och de krav vi har vid respektive upphandling av ett kvarter. Därefter handlas produktionen upp på totalentreprenad. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation.

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och ambitionen är att hyresgästanpassningen ska samordnas med byggnationen. Bolaget ska tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med den blivande hyresgästen. Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras.

En långsiktig och hållbar förvaltning och tillväxt innebär också att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny, till- och ombyggnation som rena förvärv. Investeringarna ska möta kundernas behov av ändamålsenliga bostäder, lokaler och arbetsplatser och säkerställa tillväxt över tid. Nya projekt tillförs successivt genom nya idéer och hyresgäster och där vi utvecklar befintliga utvecklingsbara fastigheter som till exempel exploatering av outnyttjade byggrätter.

Betr. våra kunder, våra hyresgäster, skall Amhult 2:s kontraktsporfölj, vara uppbyggd med god riskspridning i kontraktsporföljen avseende lokaltyp, kontraktstorlek, löptider och branscher i vilka kunderna är verksamma. Närhet till kunden och deras organisation med lokal närvaro ger god kännedom om kunden och korta beslutsvägar. Medarbetarna i Amhult 2 arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, med god personlig service samt snabba besked och minskar risken för uppsägningar och otidsenliga lokaler.

För Amhult 2 är det i slutändan mycket viktigt att vi i våra projekt sätter nivån för hur vi skall skapa de bästa förutsättningar för levande och blandade miljöer där det blir attraktivt att bo och besöka. Både när det gäller boende som handels- och kontorsverksamheter.

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. Bolagets finansieringsverksamhet och exponering för finansiella risker har tidigare varit begränsad och präglats av låg risknivå. I och med beslutet att placera en del av överlikviditeten i värdepapper har risken ökat vilket beskrivs i stycket avseende kortfristiga placeringar/ handel med värdepapper.

Dessa placeringar är under avveckling då kapitalet används för att finansiera kommande byggnationer.

Affärsmässiga risker

Avses främst risker inom förvaltningsverksamheten, värdepappers-handel 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 heltäckande 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 långsiktigeffekt 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 eller i finansiella instrument.

Större kunder – intäkter / kreditrisk

Risken begränsas främst genom att kreditupplysningar genomförs på samtliga hyresgäster innan avtal skrivs. Borgensåtagande 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 4 520 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 har en del korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya dessa. Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar / handel med värdepapper

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.

Finanspolicy

Finansverksamheten styrs genom en av styrelsen fastställd finans-policy. Finanspolicyn anger övergripande regler för hur finansverksamheten i Amhult 2 AB med dotterbolag skall bedrivas. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten skall fördelas, vilka finansiella risker koncernen är beredd att ta samt hur riskerna skall begränsas.

Den skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personalen inom ekonomiavdelningen.

Finanspolicyn skall hållas löpande uppdaterad med hänsyn till aktuella förhållanden inom företaget och på de finansiella marknaderna. Årligen skall en revidering av listan över godkända placeringar samt listan över godkända motparter göras.

Placering får ske i instrument utfärdade av den Svenska Staten och statliga verk, Svenska Hypoteksinstitut, banker och institut enligt policyn samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på Spotlight Stock Market.

Placering får endast ske i värdepapper på den nordiska marknaden. Den totala investeringssumman avseende värdepapper får maximalt uppgå till 13 Mkr.

Som motparter vid köp och försäljning av värdepapper, inkl. derivatinstrument, likviditetsförvaltning, värdepappersförvaring i depå och ingående av swapavtal godkänns endast i banker enligt policyn och instrument med motpartsrating lägst A-. Aktieoptioner får köpas samt ställas ut.

Ränteoptioner får köpas men ej ställas ut. Köp av en option skall vara relaterat till en affärstransaktion eller ett projekt. En utestående köpt option får kvittas genom motvänd affär.

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

Ränteterminskontrakt får tecknas då detta relateras till en affärstransaktion eller till ett projekt.

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 har långfristiga skulder och avtalad ränta är 1,88%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,65% tillsammans med de långfristiga lånen.

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 långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt ett påbörjat kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 108:5. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs.

Amhult 108:5 fjärde kvartalet 2021.

Vid upplåning av belopp på 10 MSEK eller mer skall minst tre långivare tillfrågas innan avslut sker.

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 5 år.

Amhult 2 AB:s lån bör ha en konverteringsstruktur som innebär att ränteförfall under varje enskilt år ej överstiger 35% av totala lånestocken.

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 10 675 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraktswaluta. Skulder i andra valutor än SEK får ej förekomma annat än efter beslut av styrelsen. Detta gäller även valutaswapavtal.

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

Dels framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värde-tidpunkten.

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.

En värdering innehåller alltid ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. 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.

Finansiell risk

Amhult 2 AB skall enligt den av styrelsen beslutade strategiska planen bedriva finansiell verksamhet för att ge företagets affärsverksamhet de finansiella resurser som vid varje tidpunkt är nödvändiga.

Amhult 2 AB:s tillgångar, i huvudsak bestående av fastigheter och likvida medel, skall ses som en lång investering. Därav följer krav på en långsiktig syn på dessa tillgångars finansiering. Samtidigt skall hänsyn tas till kreditmarknadens kommersiella syn på fastighetsfinansiering.

För att projektering av fastigheterna skall kunna ske krävs att det finns en fungerande finansiell marknad. Projektering kommer ej att ske förrän finansiering och räntenivå är säkerställd.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1 325 222 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2020-12-31.

Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden.



STYRELSEN



EIGIL JAKOBSEN

Ordförande
Styrelseledamot sedan 2004.

VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.
Tidigare VD i Flying Enterprise AB.
Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 804 489 aktier.



ALF LINDQVIST

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.
Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.
Aktieinnehav genom bolag: 94 252 aktier.



NIELS TECHEN

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.
Huvudägare Helmer Christiansen A/S
Eget innehav: 5 000 aktier.



GÖRAN EVALDSSON

Ledamot
Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Högre Bankexamen.
Huvudägare Ewaldssons Ekonomitjänst AB
Eget innehav: 3 500 aktier



MARIA NORD LOFT

VD

Utbildning: Samhällsvetarexamen medie och kommunikationsvetenskap.
Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.
Eget innehav: 625 aktier



BDO GÖTEBORG AB

Huvudansvarig revisor Katarina Eklund

BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

Amhult 2 AB (publ) har att tillämpa svensk aktiebolagslag och de regler som följer av att aktien är noterad på Spotlight Stockmarket. Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som Spotlight Stockmarket, 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, Spotlight Stockmarkets 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 amhult2.se alternativt på Spotlight Stockmarkets hemsida spotlightstockmarket.com

Styrelse

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av fyra av årsstämman valda ledamöter; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Göran Evaldsson samt Niels Techen.

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 20 april 2020 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 tryggsamt 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 20 april 2020 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 styrelsesupporter kallas. Kallelse, dagordning och skriftligt underlag för beslut och rapporter skall sändas ut av verkställande direktören 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 2020

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, handlingsplan samt konsekvensanalys med anledning av Covid 19 pandemin samt fortlöpande ekonomisk spörsmål.

Ersättningsutskott

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

Nomineringskommitté

Nomineringskommittén består av styrelseordförande 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, till Alf Lindqvist har utgått 71 TSEK och till Niels Techen har utgått 71 TSEK och till Göran Evaldsson har utgått 71 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 508 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

BDO Göteborg AB med huvudansvarig revisor Katarina Eklund 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.

Kallelse till årsstämman 2021

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget", kallas härmed till årsstämma 13 april 2021 kl.13. På grund av den rådande Coronapandemin och för att säkerställa aktieägares, anställdas och andra intressenters hälsa och säkerhet har styrelsen för Bolaget beslutat att aktieägare, ombud eller utomstående inte ska ha rätt att närvara vid stämman, varken personligen eller genom ombud, och att den som inte är aktieägare inte ska ha rätt att närvara i enlighet med lag (2020:1154) om fortsatt giltighet av lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor:

Anmälan m.m.

Aktieägarna har istället rätt att utöva sin rösträtt före bolagsstämman per post, s.k. poströstning. Aktieägare som önskar utöva sin rösträtt vid bolagsstämman genom poströstning ska, för att ha rätt att poströsta före stämman: *dels* vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 1 april 2021, *dels* anmäla sitt deltagande till Bolaget senast **måndagen den 12 april** kl. 12.00 enligt något av följande alternativ;

POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda

E-POST: maria@amhult2.se

Vid anmälan skall uppges namn, personnr./organisationsnr. samt registrerat aktieinnehav. Den som äger förvaltarregistrerade aktier och vill delta på bolagsstämman ska jämlikt 5 kap. 15 § ABL genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling i bestyrkt kopia biläggas formuläret.

Ombud

Om aktieägaren poströstar genom ombud, gäller följande: Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda skriftlig daterad fullmaktsformulär för ombudet. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida **www.amhult2.se**. Fullmakten bör i god tid före stämman insändas till Bolaget under ovanstående adress.

Poströstning med anledning av Covid-19

Årsstämman kommer att äga rum den 13 april 2021. Som ovan nämnts har dock inte aktieägare, ombud eller utomstående rätt att vara fysiskt närvarande vid stämman. En aktieägare i Bolaget kan istället utöva sin rösträtt på årsstämman genom att före årsstämma poströsta avseende de ärenden som tagits upp i förslaget till dagordning i denna kallelse. För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets webbplats, **www.amhult2.se** från den 15 mars 2021. Formuläret för poströstning används dels som formulär för anmälan till stämman, dels för att utöva aktieägarens rösträtt vid stämman i de ärenden som tagits upp i förslaget till dagordning. Formuläret ska vara Bolaget tillhanda senast måndagen 12 april 2021. Formulär för poströstning som mottas senare kommer inte att beaktas. Det ifyllda formuläret ska skickas till Bolaget enligt något av följande alternativ;

POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda

E-POST: maria@amhult2.se

Märk kuvertet med "Amhult 2 AB". Aktieägaren får inte förse formuläret med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten ogiltig. Aktieägarna kan i poströstningsformuläret begära att beslut i något eller några av de ärenden som tagits upp i den föreslagna dagordningen ska anstå till en s.k. fortsatt bolagsstämma, som inte får hållas endast genom poströstning. Sådan fortsatt stämma för beslut i ett visst ärende ska äga rum om stämman beslutar om det eller om ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i Bolaget begär det. Styrelsen kommer i så fall att fastställa tidpunkten för den fortsatta stämman.

En aktieägare kan inte ge några andra instruktioner än att välja ett av de svarsalternativ som anges vid varje punkt i poströstningsformuläret. Om så sker är rösten ogiltig. *Mer information om villkor för poströstning och hur en aktieägare gör för att poströsta framgår av poströstningsformuläret.*

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Beslut angående
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
8. Val av ny styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
10. Aktieägare som vill att beslut under en eller flera punkter i formuläret skall anstå till fortsatt bolagsstämma.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2020 (20200101-20201231). Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 6 847 533 aktier och det totala antalet röster i bolaget uppgår till 25 072 533 röster.

Beslutsförslag

Punkt 2

Till ordförande vid stämman föreslår valberedningen Eigil Jakobsen.

Punkt 3

Eftersom aktieägare som väljer att utöva sin rösträtt vid stämman gör så genom poströstning är det inte möjligt att inhämta bolagsstämman godkännande av röstlängden vid stämman. Mot den bakgrunden föreslår styrelsen att röstlängden upprättas och godkänns av bolagsstämman ordförande.

Punkt 4

Eftersom aktieägare som väljer att utöva sin rösträtt vid stämman gör så genom poströstning är det inte möjligt att inhämta bolagsstämman godkännande av dagordningen vid stämman. Mot den bakgrunden föreslår styrelsen att dagordningen godkänns av bolagsstämman ordförande.

Punkt 5

Till justeringsman föreslås Emilie Loft, eller vid dennas förhinder, denna/den som styrelsen istället anvisar jämte ordföranden för stämman.

Punkt 6

Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad. Kallelse till stämma skall enligt ABL 7 kap. 18 § utfärdas fyra till sex veckor före stämman. Kallelsen ska enligt bolagsordningen ske genom annons i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelsen ska bolaget genom annonsering i rikstäckande tidning, Dagens Nyheter, upplysa om att kallelse har skett. Pressmeddelande om stämma publicerades måndagen den 15 mars 2021 och annonserades i Dagens Nyheter och Post- och Inrikes Tidningar tisdagen den 16 mars 2021.

Punkt 7

Beslut angående fastställande av resultaträkning och balansräkning, dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör. Årsredovisning kommer att finnas publicerad på bolagets hemsida från fredagen den 15 mars 2021 kl. 09.30 eller postas efter detta datum till den aktieägare som så begär. Eventuella frågor på årsredovisningen kan tillställas CFO Annika Corneliussen på e-post annika@amhult2.se fram till fredagen den 9 april kl. 12.00.

Punkt 8

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Eigil Jakobsen samt oberoende ledamot Niels Techen. Nyval föreslås av advokat Magnus Wiktorson. Magnus Wiktorson är 44 år, advokat, och sedan 2009 partner på Advokatfirman Nordia. 2001 tog Magnus Wiktorson jur. kand. på Göteborgs Universitet och han har sedan 2003 arbetat med svensk och internationell affärsjuridik i uppdrag för såväl noterade som onoterade bolag. Magnus Wiktorsons fullständiga CV finns att hämta på **www.amhult2.se**.

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 9

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Niels Techen och Magnus Wiktorson för räkenskapsåret 2021. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.

Punkt 10

Aktieägare som vill att beslut under en eller flera punkter i beslutsformuläret skall anstå till fortsatt bolagsstämma.

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 15 mars 2021. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Tidplan för ekonomisk information

2021-05-04

2:a kvartalsrapport (30 juni 21)

2021-08-27

2:e kvartalsrapport (30 juni 21)

2021-11-03

3:e kvartalsrapport (30 sept 21)

2022-02-21

Bokslutskommuniké (2021)

Torslanda den 15 mars 2021

AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)

Styrelsen

AKTIEN OCH ÄGARNA

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 Spotlight Stockmarkets lista.

Information till kapitalmarknaden

Amhult 2:s mål är att förse kapitalmarknaden med öppen och transparent finansiell information. Samtliga finansiella rapporter publiceras via Spotlight Stockmarkets IR-tjänst och läggs därefter ut på bolagets hemsida. Bolaget rapporterar också fortlöpande om bolagets operativa verksamhet på hemsidan en gång i månaden under fliken månadsrapporter.

Aktieinformation

Aktienamn: Amhult 2 B / Kortnamn: AMH2/SHB
ISIN-kod: SE0001356932 / OrderBookID: 40YQ
Handelstyp: Kontinuerlig Handel
Kvotvärde: 20,00 kr / Handelspost: 200

Aktiestruktur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 136 950 660 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 847 533 (6 847 533) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 822 533 (4 822 533) 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.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2020 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 476 stycken aktieägare. Totalt har 1 399 415 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 vilket motsvarar ca 29% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 822 533 st. I genomsnitt har ca 5 553 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag sjönk från den 2 januari, 85,80 kr till 78 kr den 30 december 2020. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 78 kr, motsvarar ett börsvärde på 534 107 574 kr. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 10 februari 2020, 89,80 kr och lägsta avslut noterades den 18 mars 2020, 52,40 kr.

Genomsnittskursen under bokslutsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 har varit 73,57 kr. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på **spotlightstockmarket.com** och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 6,41 SEK (2,97) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 847 533 (6 847 533) st.

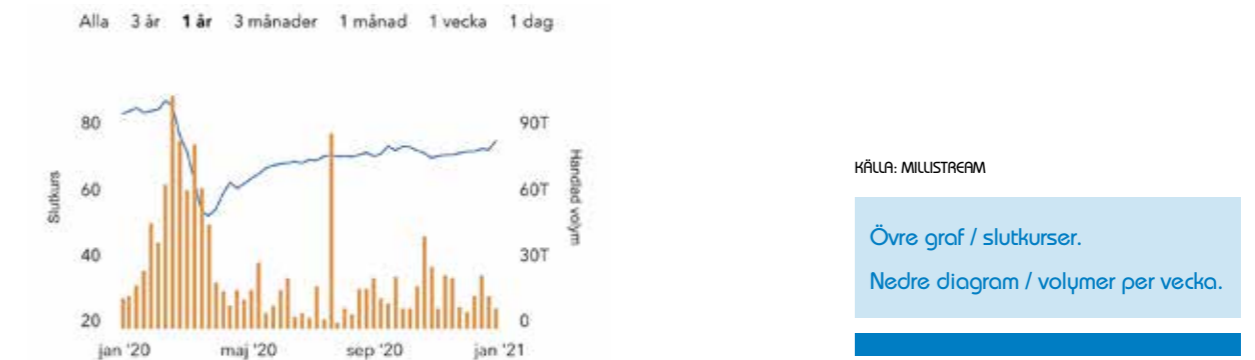
Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2020.

Investor Relation

Amhult 2:s information till aktieägarna ges via årsredovisning, bokslutskommuniké, kvartalsrapporter, pressmeddelanden samt bolagets hemsida **amhult2.se**.

På hemsidan finns samtliga rapporter och pressmeddelanden. Här publiceras även bolagets månadsrapporter kring månadens arbete i koncernen.

Aktieutveckling



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	25 000	0	500 000
2005	Nyemission	4 122 400	82 448 000	2 025 000	2 122 400	82 948 000
2008	Nyemission	500 000	10 000 000	2 025 000	2 622 400	92 948 000
2013	Nyemission	1 311 200	26 224 000	2 025 000	3 933 600	119 172 000
2013	Riktad nyemission	200 000	4 000 000	2 025 000	4 133 600	123 172 000
2016	Nyemission	688 933	13 778 660	2 025 000	4 822 533	136 950 660

De tio största aktieägarna per 30 december 2020

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Mjöbäck's Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	335 531	1,34%
Investment AB Spiltan	299 766	1,20%
Transportkonsulten Förvaltning AB	281 000	1,12%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	277 778	1,11%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Kap Farvel AB	91 000	0,36%
Heger, Max	77 624	0,31%
Fagerström, Martin	73 800	0,29%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter		48 194	43 545
Serviceintäkter		1 556	1 602
Administration		1 822	1 666
Intäkter		51 572	46 813
Driftskostnader		-5 122	-7 154
Underhåll		-1 822	-1 831
Fastighetskostnader		-2 552	-2 423
Administrationskostnader		-3 959	-3 648
Driftsöverskott		38 117	31 757
Centrala administrationskostnader		-4 709	-4 276
Övriga rörelseintäkter		499	213
		-4 210	-4 063
Rörelseresultat	1,2,3,4	33 907	27 694
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 128	-6 499
		-8 115	-6 411
Resultat före värdeförändringar fastigheter		25 792	21 283
Värdeförändringar fastigheter	7	29 668	4 496
Resultat före skatt		55 460	25 779
Skatt på årets resultat	8	-1 105	-1 088
Uppskjuten skatt	14	-10 476	-4 364
Årets resultat		43 879	20 327
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		43 879	20 327
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.			
Resultat per aktie			
Genomsnittligt antal aktier		6 847 533 st	6 847 533 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är		6,41	2,97

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 325 222	1 115 876
Inventarier, verktyg och installationer	10	627	367
		1 325 849	1 116 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 520	2 327
Fordringar hos koncernföretag		174	158
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar		1 684	1 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		662	603
Kortfristiga värdepapper	12	1 081	748
Likvida medel		24 545	41 476
Summa omsättningstillgångar		32 666	46 727
SUMMA TILLGÅNGAR		1 358 515	1 162 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		450 200	406 321
Summa eget kapital		627 506	583 627
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	83 035	72 559
Skulder kreditinstitut	15	506 366	404 598
SUMMA långfristiga skulder		589 401	477 157
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	113 731	63 321
Leverantörsskulder		10 675	24 467
Skulder till koncernföretag		1	3
Aktuell skatteskuld		1 148	2 986
Depositioner		4 400	3 396
Övriga skulder		609	547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11 044	7 466
Summa kortfristiga skulder		141 608	102 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 358 515	1 162 970

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		33 907	27 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	154	1 918
Erhållen ränta m.m.		13	13
Erlagd ränta		-7 960	-6 440
Betald inkomstskatt		-3 518	-1 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 596	21 519
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 193	-592
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-676	187
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		-13 792	13 376
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		5 047	-2 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 982	31 861
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-180 091	-123 183
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-180 091	-123 183
Koncernbidrag		0	0
Upptagna räntebärande skulder		152 178	90 788
Avbetalning räntebärande skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		152 178	90 788
Förändring likvida medel		-16 931	-534
Likvida medel vid årets början		41 476	42 010
Likvida medel vid årets slut	23	24 545	41 476

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	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
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	386 014	563 300
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	6 847 533	136 951	40 335	406 341	583 627
Periodens resultat	-	-	-	43 879	43 879
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	450 220	627 506

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Förvaltningsintäkter		4 848	4 180
Intäkter		4 848	4 180
Förvaltnings- och administrationskostnader		-3 998	-3 648
Bruttoresultat		850	532
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-2 938	-2 940
Övriga rörelseintäkter		184	213
		-2 754	-2 727
Rörelseresultat	1,2,3,4	-1 904	-2 195
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13	88
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 801	1 811
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-91	0
Övriga finansiella intäkter	7	475	400
		2 198	2 299
Resultat efter finansiella poster		294	104
Resultat före skatt			
		294	104
Skatt på årets resultat	8	-31	-28
Uppskjuten skatt	14	0	0
Årets resultat		263	76
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat		263	76
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		263	76

Då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	627	368
		627	368
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Summa anläggningstillgångar		73 416	73 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 562	1 437
Fordringar hos koncernföretag		98 899	91 462
Aktuell skattefordran		283	317
Övriga fordringar		6	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 785	10 977
		113 535	104 198
Kortfristiga värdepapper	12	1 081	748
Likvida medel		18 581	28 251
Summa omsättningstillgångar		133 197	133 197
SUMMA TILLGÅNGAR		206 613	206 354
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		136 951	136 951
		136 951	136 951
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		27 306	27 230
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		263	76
Summa eget kapital		204 855	204 592
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	0	0
Leverantörsskulder		82	186
Skulder till koncernföretag		0	13
Övriga skulder		510	457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 166	1 106
Summa kortfristiga skulder		1 758	1 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 613	206 354

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 995	-2 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	154	140
Erhållen ränta m.m.		13	13
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		9	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 819	-2 094
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-125	-40
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 445	-5 517
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-104	-22
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-239	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 732	-7 685
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-413	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-413	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		475	400
Upptagna räntebärande skulder			0
Avbetalning räntebärande skulder			0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		475	400
Förändring av likvida medel		-9 670	-7 285
Likvida medel vid årets början		28 251	35 536
Likvida medel vid årets slut	23	18 581	28 251

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
Periodens resultat	-	-	-	263	263
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 569	204 855

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. Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernrapporteringsvalutan är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

Koncernen har även tidigare år tillämpat IAS/IFRS. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och omsättningsaktier nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

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. Ytterligare information finns i not 9.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 AB:s huvudsakliga verksamhet är exploatering av fastigheterna på Amhults område. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 1 325 mkr per 2020-12-31.

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. En förvaltningsfastighet kan vara mark, byggnad, del av byggnad eller mark med byggnad. En fastighet som används i företagets löpande verksamhet för produktion och tillhandahållande av tjänster, varor eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten är inte en förvaltningsfastighet. Samtliga av Amhult 2 ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värderingsmodell

Koncernens fastigheter värderas enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. För fastställande av värdet på fastigheterna i området har bland annat en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2020-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknas sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB.

Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Inflation har beräknats till 2 %. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 5 och 7,5% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också bedömda produktions-kostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

Till ovan nämnda framräknade byggrättsvärde adderas nedlagda projektkostnader på de fastigheter som är föremål för nybyggnation. För närvarande pågår byggnation på en fastighet.

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserat på avkastningsmetoden. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. 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/lager av värdepapper

Finansiella instrument värderas enligt nivå 1 inom värderingshierarkin i IFRS 13 och redovisas till verkligt värde utifrån de noterade priserna på en aktiv marknad.

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4%. Uppskjutna skatter beräknas utifrån beslutad ändrad skattesats om 20,6%. Uppskjuten skatteskuld hänförs sig till temporära skillnader mellan tillgångars redovisade och skattemässiga värde. Undantag görs för temporära skillnader hänförliga som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar som utgör tillgångsförvärv. Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförlig till tillgångarna förvaltningsfastigheter och lager av värdepapper. Uppskjuten skattefordran hänförs sig till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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.

Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviserar i förskott och periodiserar linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten mm. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets

löptid. Amhult har bedömt sig att vara huvudman gällande serviceintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktssdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Statliga bidrag

Redovisas i enlighet med IAS 20 och RFR2 under rubriken Övriga rörelseintäkter när det föreligger rimlig säkerhet att bidragen kommer att erhållas.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

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.

Leasing

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019 vilket innebär att Amhult 2 AB ska värdera sina leasingavtal som en tillgång med motsvarande skuld. I Amhult 2 AB finns inga leasingavtal på koncernnivå. De enda leasingavtal som finns i moderbolaget elimineras i koncernen och enligt RFR 2 behöver inte IFRS 16 tillämpas för moderbolag. Erhållen statlig hyresrabatt har redovisats som Övriga rörelseintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärv till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförbara utgifter och upptas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs genom extern värdering som finns beskriven under rubrik Värderingsprinciper m.m. ovan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktssdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument enligt IFRS 9 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder och kortfristiga placeringar.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Likvida medel

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker

och motsvarande institut. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktensliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktensliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde.

I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms och skattefordringar. Fordringar redovisas initialt till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förväret, och redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreservering. Det görs löpande bedömning av kreditreservering baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga.

Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av allt från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna.

Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegren vilka är lokaluthyrning och administration. Redovisat resultatmätt för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

Kassaflödesanalys

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

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:
Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, med säte i Göteborg.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, med 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

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig in-tresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärva de 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. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhanden inom koncernen elimineras. Koncernen innefattar inga utländska verksamheter varför ingen omräkning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings- rekommendation RFR 2. RFR 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. Moderbolaget redovisar enligt RFR 2. Leasingavtal redovisas ej i balansrapport.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Värdering till verkligt värde

Koncernen värderar värdepapper och förvaltningsfastigheter till verkligt värde, i

moderbolaget värderas dessa poster till anskaffningsvärdet.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2020.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhults redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Nya standarder vilka träder i kraft 2021

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Standarder som träder i kraft 2021 och framåt

Ingen av de ändrade standarder som publicerats bedöms få någon väsentlig inverkan på koncernen.

Förändringar i svenska regelverk

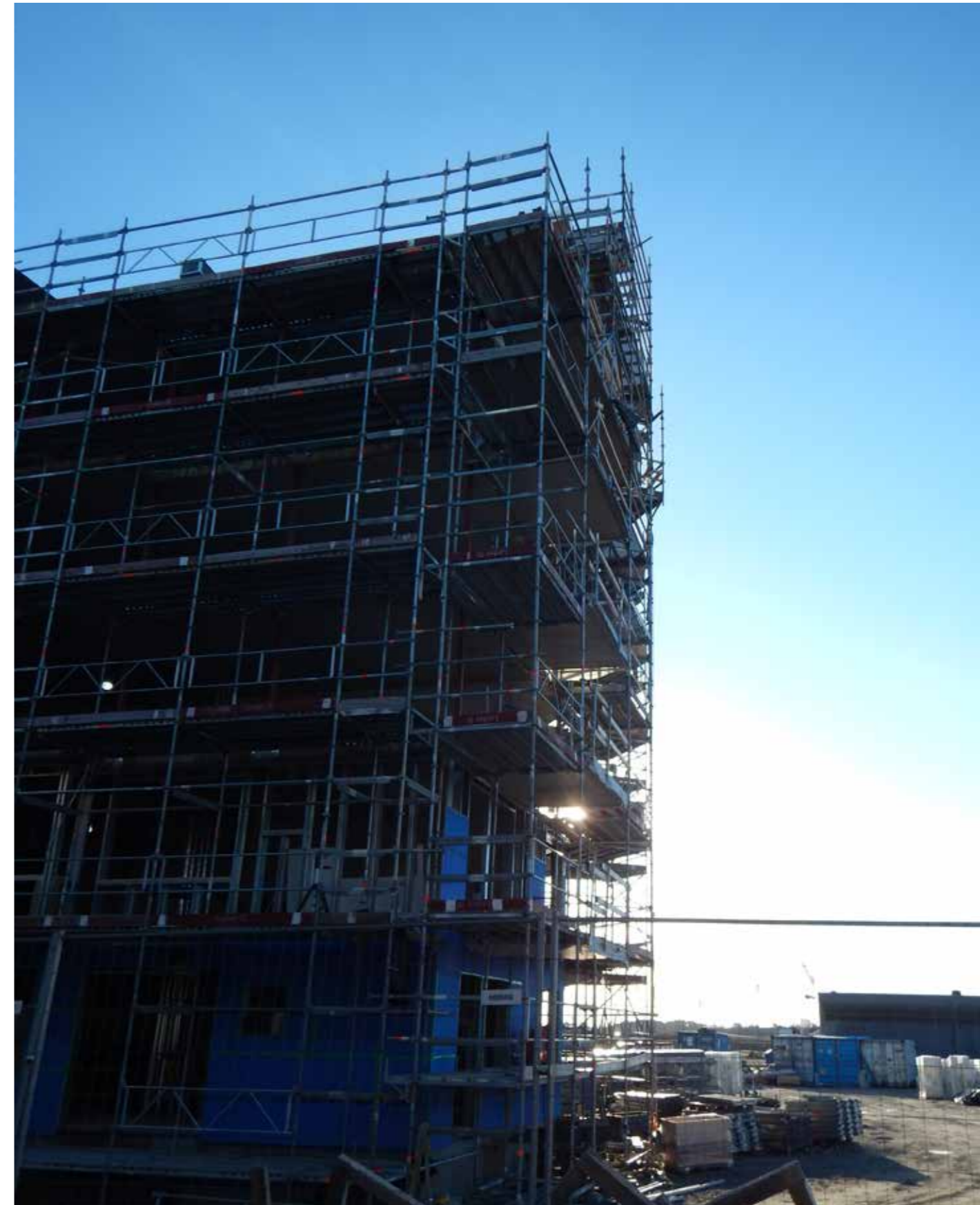
Förändringar under 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhult 2s redovisning.

Covid-19

Amhult 2 AB fastigheter belägna i Torslanda utanför Göteborg, har inte i någon större omfattning påverkats av effekterna av Covid-19 under 2020.

Amhult har långa relationer med sina hyresgäster och i samband med Covid-19 har Amhult haft en nära dialog med de hyresgäster som är i branscher som påverkats av Covid-19. Under räkenskapsåret 2020 uppgår hyresrabatten i samband med Covid-19 till 315 TSEK efter ersättning från staten enligt lokalhyresstödpaketet under kvartal 2. Räkenskapsåret 2020 har inte påverkats av några kostnader för kundförluster. Amhult följer myndigheterna rekommendationer och direktiv för hur smittspridningen skall hanteras. Arbetet med nybyggnadsprojekt och pågående byggnader fortskrider enligt plan. Vi är övertygade om att vår affärsmodell även efter Covid-19 skapar förutsättningar för en god resultatutveckling.

Kvarter India, Amhult 108:5



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	281	242	142	138
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	27	15	15	5
Övrig rådgivning	114	148	35	31
	422	405	192	174

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019

Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	8	7	8	7
	5	5	5	5

Bolaget har under 2019 haft 4 styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor, koncernen har en verkställande direktör varav 1 (1) kvinnor.

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen och VD:				
Styrelsens ordförande	508	504	508	504
Övriga ledamöter	213	209	213	209
VD	619	620	619	620
Pensionskostnader	129	97	129	97
	1 469	1 430	1 469	1 430

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	2 671	2 418	2 671	2 418
Pensionskostnader	288	220	288	220
	2 959	2 638	2 959	2 638

Sociala kostnader

Styrelsens ordförande	0	16	0	16
Övriga styrelseledamöter	46	45	46	45
VD	234	230	234	230
Övriga anställda	788	822	788	822
	1 068	1 113	1 068	1 113

Summa styrelse och övriga

	5 496	5 181	5 496	5 181
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 721 TSEK (713 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 619 TSEK (620 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 räkenskapsåret.

Not 3 Rörelsekostnader per kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	5 496	5 181	5 496	5 181
Avskrivningar	154	140	154	140
Fastighetsskatt	2 552	2 423	0	0
Övriga externa kostnader	9 962	11 588	1 286	1 267
	18 164	19 332	6 936	6 588

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Erhållna stadsbidrag	315	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	184	213	184	213
	499	213	184	213

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Värdepapper	-91	75	-91	75
Räntor	13	13	13	13
Koncernräntor	0	0	1 801	1 811
	-78	88	1 723	1 899

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Koncernbidrag	0	0	475	400
	0	0	475	400

Not 7 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	0	0	0
Övrig värdeförändring	29 668	4 496	0	0
Periodens värdeförändring	29 668	4 496	0	0

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	55 460	25 779	293	104
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (22%)	11 868	5 517	63	22
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	38	10	4	6
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-29	0	-29	0
Övrigt	0	0	-7	0
Byte av skattesats	-297	-75	0	0
Redovisad skatt	11 581	5 452	31	28
Varav uppskjuten skatt fastighet	-10 474	-4 366	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	-2	2	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	-10 476	-4 364	0	0
Redovisad skatt på årets resultat	-1 105	-1 088	-31	-28

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	1 115 876	990 005	0	0
Investeringar	179 678	123 183	0	0
varav aktiverade räntekostnader	3 933	1 588	0	0
Försäljning	0	-1 808	0	0
Orealiserad värdeförändring	29 688	4 496	0	0
Utgående redovisat värde	1 325 222	1 115 876	0	0

Vakansgraden gällande lokaler är 1,5% och bostäder är 0 vid årsbokslutet.

Kontraktsförfallstruktur 2020-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde på årsbasis, baserat på år 2021
Kommersiellt, löptid		
2020-2025	9	5 005
2026-2031	3	13 621
2032+	2	9 982
Summa kommersiellt		
Bostäder	153	21 389
P-platser	227	1 632

Fastigheter Amhult koncernen

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 1 935 kr/kvm. Nominell ränta 6,59%. 4,5% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	Testparameter	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	4,95%	1 002 435	79 256	-7,9%
Inflation		+20%	2,40%	1 099 825	-18 134	1,6%
Vakans		+10%	0,00%	1 081 691	0	0,0%
Hyra		-5%	1 914 kr/m²	1 023 446	58 245	-5,7%
D o U		+5%	295 kr/m²	1 073 244	8 447	-0,8%
	Max			1 099 825	79 256	1,6%
	Min			1 002 435	-18 134	-7,9%
	Intervall			97 390		9,6%

Årets investeringar

Amhult 2 har under 2020 investerat för totalt 179 678 Tkr (123 183), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 179 678 Tkr (123 183) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Amhult 2s kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2020-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknas sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Inflation har beräknats till 2 %. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 5 och 7,5% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också bedömda produktionskostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

Till ovan nämnda framräknade byggrättsvärde adderas nedlagda projektkostnader på de fastigheter som är föremål för nybyggnation. För närvarande pågår byggnation på en fastighet.

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserat på avkastningsmetoden. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. 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 fastställs vid värderingen.

Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2020 externt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Amhult 2 AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuellt marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighets kostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden avkastning

Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammantvärd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter. kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas t ex vis kontraktens längd, storlek och antal. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Amhult 2 genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Den externa värderingen visar ett verkligt värde om 1 325 222 Tkr (1 115 876), vilket motsvarar en värdeförändring om 16% (11%).

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	701	701	701	701
Inköp	413	0	413	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 114	701	1 114	701
Ingående avskrivningar	-333	-193	-333	-193
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-154	-140	-154	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-487	-333	-487	-333
Utgående redovisat värde	627	368	627	368

Not 11 Andelar i koncernföretag

Koncernen		2020-12-31	2019-12-31
Företag			
Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Terrester AB	Göteborg	1 000	0
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789
			Redovisat värde
Företagets egna kapital			114 069
Företagets redovisade resultat			9 588
Ingående anskaffningsvärde			72 789
Bokfört värde			72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

Not 12 Upplysningar om finansiella instrument som värderats till verkligt värde i balansräkningen

Nedan visas hur de finansiella instrumenten har värderats till verkligt värde i balansräkningen. Detta görs genom att dela in värderingarna i tre nivåer:

Nivå 1: Verkligt värde bestäms enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: Verkligt värde bestäms utifrån antingen direkt (som pris) eller indirekt (härlett från priser) observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Kortfristiga placeringar klassificeras enligt nivå 1.

Not 13 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE

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

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 6 847 553.

Not 14 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0	2	0	0
Uppskjuten skatt fastigheter	25	20	0	0
	25	22	0	0
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	83 060	72 581	0	0
	83 060	72 581	0	0

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

Not 15 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	23 477	35 469	1 758	1 762
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	4 400	3 396	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	113 731	63 321	0	0
mellan 2 till 5 år	49 480	35 680	0	0
senare än 5 år	456 886	368 918	0	0
	647 974	506 784	1 758	1 762

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 101 361 TSEK av byggkreditiv.

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad limit	164 000	279 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs, Amhult 108:5 i fjärde kvartalet 2021.
Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,65%.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	8 848	6 025	19	39
Upplupna kostnader	991	456	110	140
Aktielån	163	136	163	136
Upplupna räntekostnader	168	58	0	0
Upplupna löner och sociala kostnader	874	791	874	701
	11 044	7 466	1 166	1 106

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	710 234	710 234	0	0
Kortfristiga placeringar	898	608	898	608
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	607 379	454 752
	711 132	710 842	608 277	455 360

Not 20 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 174 (158) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 111 969 (102 822) TSEK. Gentemot dotterdotterbolagen har bolaget en fordran om 485 (174) TSEK.

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag och andra närstående bolag. Transaktioner med närstående sker likhet med övriga transaktioner på affärsmässiga villkor till marknadsvärde. Koncernföretag är samtliga bolag inom Amhult 2 koncernen samt moderbolaget Tipp Fastighets AB.

Som närstående bolag räknas bolag som kontrolleras av moderbolaget eller av styrelseledamöter och företagsledning.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 2 461 (1 974) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 621 (594) TSEK.

Amhult 2 har kostnader för lokalhyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 186 (186) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 1 055 (848) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 82 (101) TSEK. Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 21 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Extern försäljning	49 750	45 147	1 822	1 666			51 572	46 813
Intern försäljning	1 095	1 029	3 026	2 513	-4 121	-3 542		
Total omsättning	50 845	46 176	4 848	4 179	-4 121	-3 542	51 572	46 813
Driftskostnader	-10 552	-12 437	-3 959	-3 648	1 095	1 029	-13 416	-15 056
Administrationskostnader	-4 782	-3 840	0	0	3 026	2 513	-1 756	-1 327
Resultat	35 511	29 899	889	531	0	0	36 400	30 430
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter							499	213
Centraladministration							-2 992	-2 949
Finansnetto							-8 115	-6 411
Värdeförändring							29 668	4 496
Aktuell skatt							-1 105	-1 088
Uppskjuten skatt							-10 476	-4 364
Periodens resultat							43 879	20 327

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Amhult koncernen	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastigheter	864 146	697 730	0	0	864 146	697 730
Kundfordringar	3 943	1 802	577	524	4 520	2 326
Omsättningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Ofördelade poster						
Mark					72 689	72 689
Övriga tillgångar					627	368
Övriga omsättningstillgångar					3 600	2 924
Kassa och bank					24 545	41 476
Värdering fastigheter					388 388	345 457
Summa tillgångar					1 358 515	1 162 970
Leverantörsskulder	10 593	24 284	82	183	10 675	24 467
Långfristiga skulder	506 366	404 598	0	0	506 366	404 598
Ej räntebärande kortfr. skulder	125 288	71 184	1	3	125 289	71 187
Ofördelade poster						
Uppskjuten skatt					83 035	72 559
Eget kapital					627 506	583 627
Ej räntebärande kortfr. skulder					5 644	6 532
Summa eget kapital och skulder					1 358 515	1 162 970

Amhult 2 AB koncernen äger fastigheter i Torslanda i ett samlat verksamhetsområde som benämns Lokaluthyrning. Segmentet Administration är utförda administrationstjänster främst till den egna koncernen.

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	154	140	154	140
Orealiserade kursvinster-/förluster	0	-31	0	0
Resultat vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	0	1 809	0	0
	154	1 918	154	140

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	24 545	41 476	18 581	28 251
	24 545	41 476	18 581	28 251

Not 24 Upplysning om verkligt värde

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Finansiella poster per kategori		
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	4 520	2 327
Övriga kortfristiga fordringar	1 684	1 415
Kassa och bank	24 545	41 476
	30 749	45 218
Verkligt värde över övrigt totalresultat		0
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	1 081	748
	1 081	748
Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	620 097	467 919
Depositioner	4 400	3 396
Leverantörsskulder	10 675	24 467
Övriga skulder	609	547
Skulder koncernföretag	1	3
	635 782	496 332

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. Merparten av koncernens upplåning löper med bunden ränta eller korta räntebindningstider, och således motsvaras dess redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Not 25 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Amhult 2s krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier: • Krediter mot ställande av säkerhet i form av Amhult 2s reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar. • Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar.

Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen. • Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 710 234 Tkr.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amhult 2 bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Amhult 2 ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 60%. Den finansiella verksamheten i Amhult 2 ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettot vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyen anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen. I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

forts. Not 25 Finansiell riskhantering

Riskhantering

Amhult 2 genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t ex ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov. För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivatransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Likviditets och finansieringsrisk

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförlig till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Amhult är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid.

Krav på långfristig finansiering innebär att Amhult 2 eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. Strävan är att minimerade räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder. För att säkerställa Amhult 2s behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Amhult 2 kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter.

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 518 736 (525 848) Tkr. Under 2020 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 187 200 Tkr omförhandlats och förlängts, vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Amhult 2 valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet.

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. Merparten av koncernens upplåning löper med bunden ränta eller korta räntebindningstider, och således motsvaras dess redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens främsta ränterisk uppstår genom skuldsättningen. Koncernens lån upptas främst från etablerade kreditinstitut och har en blandning av rörlig och fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden per årsskiftet var 22 månader.

En förändring om ränteläget med +/- 0,5% skulle innebära en påverkan på räntenettet om ca 3 100 tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

Kreditavtalens förfallostruktur

		Snittränta	2021	2022	2023	2024	Depositioner utan slutdatum
Skulder till kreditinstitut	702 014	1,96%	222 279	270 051	190 949	18 735	
Depositioner	4 400	0%					4 400
Leverantörsskulder	10 675	0%	10 675				
Övriga skulder	609	0%	609				
Skulder till koncerföretag	1	0%	1				
	717 699		233 564	270 051	190 949	18 715	4 400

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Amhult 2s motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Modellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper. Amhult 2 begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Amhult 2s motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Kreditrisk

Kundfordringar med förväntade kreditförluster 0 kronor. Vid bostadsuthyrning minimeras kreditrisken med att hyresgästen antingen deponerar 3 månadshyror alternativt har borgen för minst motsvarande belopp. Vid lokaluthyrning tecknas endast avtal med etablerade hyresgäster med god ekonomi. Historiskt har koncernen inte redovisat kundförluster. Vi ser ingen väsentlig förändring i kreditrisken framåtriktad. Vid nedskrivningsprövning har de framtida kreditriskerna bedömts som oväsentliga varför ingen kreditriskreserv redovisats.

Gällande fordringar på dotterbolag Terrester AB hänvisar vi till att nedskrivningsprövning har gjorts i enlighet med IFRS 9 kap 5.

Säkerhet finns i fastigheterna som överstiger det utlånade beloppet.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	67 641 677
Årets vinst	262 753
	67 904 430

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	67 904 430
	67 904 430

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 5 mars 2021. Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter 2020-12-31.

Årsredovisning & 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 5 mars 2021.



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist
Styrelseledamot



Niels Techen
Styrelseledamot



Maria Nord Loft
Verkställande direktör



Göran Evaldsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 5 mars 2021.



BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Amhult 2 AB (publ). Org.nr. 556667-0492
Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-32 samt 38-60 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-7 samt 33-37 i detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 5 mars 2021.

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor



Amhult 2

AMHULT 2 AB (publ) / Org.nr. 556667-0492

Post- & besöksadress Postflyget 7, 423 37 Torshov / Tel 031-92 38 35 / www.amhult2.se

DOTTERBOLAG: Terrester AB / Org.nr. 556667-0567 / Postflyget 7, 423 37 Torshov / Tel 031-92 38 35

Amhult Centrumparkering AB / Org.nr. 556904-1865 / Postflyget 7, 423 37 Torshov / Tel 031-92 38 35

Charlie Bostads AB / Org.nr. 559042-2407 / Postflyget 7, 423 37 Torshov / Tel 031-92 38 35

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION HÄNVISAS TILL: Eigil Jakobsen, styrelseordförande / eigil@amhult2.se

Annika Corneliusson, ekonomichef / annika@amhult2.se / Maria Nord Loft, VD / maria@amhult2.se