

# ÅRSREDOVISNING 2012



# Innehållsförteckning

Välkommen till årsstämma	3
Året 2012	4
VD har ordet	5
Verksamhetsbeskrivning	6
Fastighetsbestånd	8
Detaljplan Amhult Centrum Etapp II	9
Stegen på väg	10
Detaljplaneområdet	12
Möjligheter och risker	18
Styrelsen	26
Bolagsstyrning	27
Aktien	30
Ekonomisk översikt	33
<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>	
- koncernens rapport över totalresultat	34
- koncernens rapport över finansiell ställning	35
- ställda säkerheter koncernen	35
- koncernens rapport över kassaflöden	36
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	36
- moderbolagets resultaträkning	37
- moderbolagets balansräkning	38
- ställda säkerheter moderbolaget	38
- moderbolagets kassaflödesanalys	39
- förändring eget kapital, moderbolaget	39
- tilläggsupplysningar, koncernen	40
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	40
- underskrifter	49
Revisionsberättelse	50

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 18-49.

Omslagsbild:  
Detalj ur ritning för "kvarter K", Amhult 205:1 Luftseglaren. Arkitekt: Småstaden Arkitekter AB.

# Välkommen till årsstämma

Amhult 2:s ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2012 (2012-01-01 – 2012-12-31) kommer att äga rum torsdagen den 11 april 2013 klockan 14.00 på kulturhuset Vingen, Amhults Torg 7, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeterian).

## Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i aktiebok utställd av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) per den 5 april, dels senast klockan 12.00 den 5 april anmäla sin avsikt att delta i årsstämma.

Anmälan kan göras på följande sätt:

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

Post till: Amhult 2 AB (publ)  
Flygledarevägen 3 A  
423 37 Torslanda

E-post: cecilia@amhult2.se

Vid anmälan var god uppge namn, person/organisationsnummer, adress, telefon, aktieinnehav samt eventuella biträden. Sker deltagandet med stöd av fullmakt bör denna sändas in i samband med anmälan om deltagande i stämman. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste, för att äga rätt att delta i stämman, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Tillfällig ägarregistrering bör göras i god tid före den 5 april 2013.

## Utdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att ingen utdelning skall ske för bokslutsåret 2012.

## Tidplan för ekonomisk information

2013-05-03 1:a kvartalsrapport (31 mars 2013)

2013-08-28 2:a kvartalsrapport (30 juni 2013)

2013-11-06 3:e kvartalsrapport (30 sept 2013)

2014-02-20 Bokslutskommuniké (2013)

## Vägbeskrivning från Göteborg

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

Med kommunala färdmedel buss RÖD EXPRESS Lilla Varholmen med avgång klockan 12.53 från Centralstationen läge K till hållplats Amhult. Ankomst ca 13.18.





## Året 2012

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret 2012 till 32 229 TSEK (39 154).
- Resultat efter finansiella poster förbättrades till 3 597 TSEK (-2 668).
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 15 831 TSEK (4 748).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 19 114 TSEK (1 528).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till 4,11 SEK (0,33 ) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 467 400 (4 647 400) st.
- Substansvärde per aktie uppgår till 45,59 SEK (41,48).
- Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
- Fastighetsvärdet uppgick till 226 000 TSEK (180 000).

## En kort beskrivning

### Verksamhetsbeskrivning

Amhult 2 grundades i november 2004. Amhult 2 är ägare av ca 43 556 m<sup>2</sup> mark i Torslanda, Amhult Centrum. Fastigheterna är obelånade och föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handelsområde.

### Affärsidé

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

### Fastighetsbestånd

Amhult 207:1 Stridsflyget 2 543m<sup>2</sup>, Amhult 206:1 Radarflyget 6 848m<sup>2</sup>, Amhult 206:2 Radarflyget 4 996m<sup>2</sup>, Amhult 208:1 Signalflyget 1 033m<sup>2</sup>, Amhult 208:2 Signalflyget 3 888m<sup>2</sup>, Amhult 205:1 Luftseglaren 3 245m<sup>2</sup>, Amhult 108:3 2 287m<sup>2</sup>, Stamfastigheten Amhult 108:2 Sjöflygplanet 9 212m<sup>2</sup>, Amhult 108:1 Sjöflygplanet 9 504m<sup>2</sup>. Fastigheterna är obelånade. Delar av mark och befintliga lokaler på fastigheterna Amhult 108:2 samt Amhult 108:1 är uthyrda på korta avtal inför den kommande byggnationen.

### Viktigaste kundsegmenten

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

### Vision

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

### Decentraliserad och småskalig organisation

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

### Kunder

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

# VD har ordet

*Bästa aktieägare, kund och medarbetare.*

Bolagets strategi för 2012 har varit given. Efter laga kraft vunnen plan i januari skulle området färdigställas för kommande produktionsstart och därefter skulle vi starta byggnation av det första kvarteret. Lantmåteriförrättningar i etapp II har genomförts och avslutats och projektering av det första bostadskvarteret med 52 bostäder avslutats och därefter har byggnationen upphandlats. Säljstarten av bostäderna var den 10 december 2012. Under december månad 2012 hann vi även påbörja projektering av två kommande kvarter. Arbetstempot har varit högt. Att vi har kunnat hålla den höga takten beror främst på att vi har koncentrerat oss på ett fåtal områden, klart avgränsade och att vi har tagit hjälp med byggprocesskunskanden. Behovet av kostnadseffektivitet och kvalitetssäkring är viktiga faktorer för framgång i produktionen av både kommersiella fastigheter och bostäder.

Sverige har klarat sig väl i den pågående europeiska lågkonjunkturen även om recessionen har kommit Göteborg närmare under året. Det finns en osäkerhet kring vad som sker med konjunkturen och skuldkrisen i Europa bidrar starkt. Sverige har ett tillfredsställande statsfinansiellt läge men är exportberoende vilket drar ner förväntningarna för landet som helhet.

Amhult 2 har hitintills inte påverkats av den minskade tillväxten i ekonomin även om fastighetsbranschen som så många andra bolag är beroende av tillväxten. Vår bedömning är att byggpriserna har nått mer rimliga nivåer vilket naturligtvis påverkar slutkostnaden för vår produkt positivt. Fakta är också att folkmängden i Göteborg under året fortsatt att öka med mer än de 8000 personer som är regionens målsättning. Fastighetspriserna och i synnerhet bostadsrättspriserna har fortsatt att stiga under året och ökningarna är en av de största i landet.

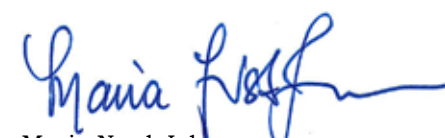
Volvo satsar på Hisingen och vi ser nu satsningar på infrastruktur med det Västsvenska paketet och med detta dess (ofta omdebatterade) konsekvenser, såsom vägtullar och nya snabbare pendelförbindelser. Glädjande är att vi ser en framtidstro i Göteborgsområdet och att Hisingen är en del av det Göteborg som växer och utvecklas. Vi vill här vara med och arbeta för en bättre stadsdel som skall vara enkel, bekväm och trygg att bo och leva i. All stadsbyggnad är en lång process och mycket av det som vi arbetat med i detaljplanen kommer inte att ske än, i andra projekt sätter vi spaden i backen mars 2013. Förutsättningarna finns i detaljplanen och det är upp till Amhult 2 att driva projekten med kraft och ekonomiskt förnuft oaktat konjunkturens svängningar. En av bolagets stora styrkor är att vi ligger nära marknaden med en snabb organisation. Vi ser signalerna tidigt och har möjlighet att utveckla och anpassa säljprocessen och genomföra kostnadsmässiga anpassningar av produkten. Byggrätter av bostäder kan utnyttjas till produktion av både bostadsrätter och hyresrätter. Klart är att det finns och kommer att fortsätta finnas en fortsatt stor efterfrågan på bostäder i Göteborg de kommande åren.

Våra medarbetares kompetens, pålitlighet, samarbetsförmåga och engagemang för de projekt vi bedriver är också avgörande för projektet och för bolagets framtid och framgång, men syns aldrig i balansräkningen. Det finns i Amhult 2 en uttalad vilja att göra bra saker, vilket genomsyrar allt från projektering till mötet med den slutgiltige kunden. Det skapar en effektiv organisation med smidiga processer och ett tydligt erbjudande. Våra "tillgångar" utanför balansräkningen är oerhört viktiga.

Således bortsett från att det förväntas att blåsa snålt på marknaden så är förutsättningarna för bolaget goda. Vi har ett spännande år framför oss. Slutligen kan vi notera att vi även i år har en högre värdering på etapp II. Detta är en bedömning som vi anser att området minst uppgår till.

Till sist ett stort tack till Amhults 2:s medarbetare som i regn som solsken jobbat för en laga kraft vunnen plan och nu projekteringsstart av området.

På återhörande



Maria Nord Johannesson  
VD

# Verksamhetsbeskrivning

## Bakgrund

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

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 47 000 m<sup>2</sup>, 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 och under året har arbetet med lantmåteriförättningar och exploatering pågått.

## Affärsidé

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

## Vision

Att i första hand inom en femårsperiod 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; kommersiella lokaler och bostäder. Affärsområdet kommersiella lokaler skall stå för cirka 70% av bolagets verksamhet och bostäder för cirka 30% av företagens verksamhet.

## Moderbolag

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

## Dotterbolag

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

Terrester har under 2012 registrerat två dotterbolag, Amhult Centrumparkering AB samt Alfa Bostad i Torslanda AB. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

## Koncernen

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

## Upphandling av externa tjänster

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

## Organisation

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

## Medarbetaren

För våra anställda skall Amhult 2 stå för en stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation. Bolaget skall stödja medarbetarens kompetensutveckling och värna om medarbetarna och deras hälsa. Den platta organisationen med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område, vilket innebär både professionell samt personlig utveckling.

Amhult 2 erbjuder företagshälsovård i syfte att behålla och förbättra hälsan och samtliga anställda får ersättning för träningskort eller massage. Användningen av systemstöd i form av IT inom koncernen skall möjliggöra en säker och effektiv rapportering och uppföljning av verksamheten. Den tekniska plattformen bygger på standardprodukter och ett lokalt nätverk, vilket skall borga för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

## Miljöarbete

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

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

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







# Stegen på väg mot LAGA KRAFT VUNNEN

## DETAUPLAN - 1999-2012

<b>Juni 1999</b>	Kallelse till startmöte från Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor till berörda parter exempelvis Länsstyrelsen, berörda fastighetsägare, Park- och naturförvaltningen. Start mötets syfte var att ge information om det kommande programarbetet Amhult Centrum etapp I och etapp II.
<b>Juni 2001</b>	Kallelse till planarbete för Amhult Centrum, etapp I.
<b>Okt 2001</b>	Kallelse till avstämningsmöte där de parallella uppdragen för etapp I redovisas.
<b>Nov 2001</b>	Utvärdering av de parallella uppdragen, etapp I.
<b>Okt 2002</b>	Utställning etapp I.
<b>Maj 2003</b>	Göteborgs Stad Kommunfullmäktige antar detaljplan för Amhult centrum etapp I.
<b>Sept 2003</b>	Parallella uppdrag genomfördes som underlag för planarbete Amhult Centrum, etapp II. Tre arkitektbyråer fick lämna förslag på byggnation utifrån programunderlaget för Amhult Centrum. I bedömningsgruppen för utvärdering av de parallella uppdragen ingick därefter representanter från bland annat Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Stadsdelsförvaltningen i Torslanda samt berörda markägare.
<b>Okt 2003</b>	"Amhultsveckan" hålls i Skutehagsskolan Torslanda. Här presenteras planarbetet etapp II för Torslandabor och informeras kring tänkta lösningar.
<b>Okt 2003</b>	De parallella uppdragen över Amhult centrum etapp II presenteras av Fråne Hederus Malmström, Pyramiden Arkitekter samt Småstaden Arkitekter.
<b>Jan 2004</b>	De tre parallella uppdragen ställs ut på Torslanda Bibliotek under perioden 7-23 januari.
<b>Juni 2004</b>	Småstaden Arkitekter programförslag för Amhult Centrum etapp II antas som underlag för program Amhult Centrum, etapp II.
<b>Juni 2004</b>	Beslut om programsamråd i Byggnadsnämnden. Ett program är ett förslag till behandling av markområden som skall ligga till grund för ett samrådsförslag till detaljplan. Ett programsamråd ska genomföras för att få in synpunkter på förslaget inför det fortsatta arbetet. Efter samrådet bearbetas programmet och om det godkänns av kommunstyrelsen utgör det underlag för ett kommande detaljplanearbete.
<b>Juli-Sept 2004</b>	Program Amhult Centrum presenteras.
<b>Feb 2005</b>	Beslut om godkännande av program i Byggnadsnämnden.
<b>Jan-Dec 2005</b>	Arbete med underlag för detaljplan av Stadsbyggnadskontoret. Framförallt behandlas trafikfrågor och förslag på busstorg tas fram av kontrakterade konsulter. Översiktlig miljöteknisk markundersökning beställs av GF Konsult och levereras mars 2005.

<b>Jan 2006</b>	Arbete med underlag för detaljplan. Bullerutredningar samt fortsatta trafikutredningar genomförs. Reviderade parkeringsplaner studeras.
<b>Juni-Sept 2006</b>	Detaljplanesamråd avseende "Detaljplan för Amhult Centrum etapp II inom stadsdelen Torslanda i Göteborg med remisstid 28 juni-19 september. Öppet Hus hålls på Torslanda Bibliotek den 4 september.
<b>Nov 2006</b>	Genomgång och anpassning av synpunkter inkomna med anledning av detaljplanesamrådshandlingar. Avser bland annat synpunkter från Räddningstjänsten gällande skyddsbarriär och Länsstyrelsen om synpunkter på att området lämpar sig främst för bostäder.
<b>Dec 2006-April 2007</b>	Handelsvolymerna i området genomlysas och trafikutredningar gällande väg 155 studeras. Kvarter I omarbetas från galleria till bostäder. Samordnade trafik och handelsutredningar genomförs av Flygfältsbyrån samt Inregia. Riskanalys gällande komplettering av farligt gods transporter på Öckeröleden presenteras.
<b>April-Dec 2007</b>	Pilot projekt "K2020" presenteras av Göteborgs Stad. K2020 syftar till att skapa en gemensam framtidsbild för utvecklingen av kollektivtrafiken i Göteborgsregionen. I samband med detta projekt tittar man återigen på busstorgets planering och utformning och diverse trafiksimulering för olika alternativ studeras.
<b>Febr-Nov 2008</b>	Amhult 2 sammanträffar med Stadsbyggnadskontoret för detaljgenomgång av ytor och parkeringslösningar inom sin del av detaljplaneunderlaget. Vidare sker revideringar i samband med nya anslutningar till busstorg. Amhult 2 för förhandlingar med Fastighetskontoret gällande exploateringskostnader samt markbytesfrågor inom sin del av Amhult Centrum etapp II.
<b>Juni 2009</b>	Planarbete genomfört.
<b>Sept 2009</b>	Amhult 2 för förhandlingar med Fastighetskontoret gällande exploateringskostnader samt markbytesfrågor.
<b>April/maj 2011</b>	Utställning av detaljplan.
<b>29 nov 2011</b>	Vid möte byggnadsnämnden bifölls förslag till detaljplan för Amhult Centrum, etapp II.
<b>2 jan 2012</b>	Detaljplan Amhult Centrum, etapp II vinner laga kraft.



# Detaljplaneområdet

## Läget

Amhult är en del av Torslanda, 1,5 mil utanför Göteborg. Göteborgsregionen består av 15 kommuner där industri och handel har varit regionens basnäring. Göteborg är landets näst största kommun och har en befolkning på knappt 500 000 invånare.

Amhult är beläget på ön Hisingen. Till ytan Sveriges fjärde största ö (efter Gotland, Öland och Orust) och den mest befolkade ön. Den är omgärdad av Göta Älv i söder och öster, Nordre Älv i norr samt Kattegatt i väster. Ön tillhör Göteborgs Kommun. Med en yta av 192 km<sup>2</sup> står Hisingen för cirka hälften av Göteborgs yta och har ca en fjärdedel av stadens invånare.

## Hisingen

Hisingens utveckling har stor betydelse för Göteborg. På Hisingen finns bolag som bland annat Volvobolagen, Göteborgs Hamn vilken är Nordens största hamn och Lindholmens Science Park, ett IT-kluster samt olika handelsområden. Övriga stora aktörer i Göteborgs och Hisingens näringsliv är DHL Express, Volvo IT, Preemraff och Sveriges Television.

Göteborgs Hamn, som är Nordens största hamn, önskar utvidga sina intressen. Det är en viktig knutpunkt för både Sverige och våra grannländers import- och exportindustri.

Göteborgs Hamn är den enda hamnen i Sverige som har kapacitet nog att ta emot oceangående fartyg med direktförbindelse till andra världsdelar. Hamnen är också en del av det system som kallas railport, ett tågnätverk innebärande att gods kan fraktas direkt från hamnen på dagliga pendeltåg till exempel till andra hamnar i Sverige. Hisingen är den del av Göteborg som är minst exploaterad och det finns här en stor potential för till exempel logistiken kopplat till bland annat hamnens verksamheter.

## Faktorer i attraktiva stadsdelar

I slutet av mars 2010 beslutade regeringen att satsa på det Västsvenska infrastrukturpaketet, vilket bland annat innebär att det omtalade projektet Västlänken kan komma att förverkligas. Västlänken är en järnvägstunnel med stationer under centrala Göteborg och det betyder att tågtrafiken delvis inte kommer att behöva vända vid Göteborgs central utan direkt kan gå vidare mot andra destinationer.

Det Västsvenska infrastrukturpaketet omfattar vidare bland annat satsningar på en ny Göta älvbro och en utbyggnad av hamnbanan på Hisingen samt en ny järnvägsbro över Göta älv. Hisingen är således en expansiv stadsdel i Göteborg inte minst beroende på sitt attraktiva läge för boende och handel.

Amhult Centrum kommer här att ta plats med sitt strategiska läge och växer fram som det naturliga navet i stadsdelen. I takt med att utbudet av service, tjänster och detaljhandel växer ökar attraktionskraften ytterligare i området.

## Trängselskatt 2013

I januari 2013 infördes i Göteborg trängselskatt. Trängselskatt tas ut varje gång man åker bil genom en betalstation. Betalstationerna kommer finnas på 37 olika platser runt om i Göteborg. En av de mera omdiskuterade betalstationerna kommer att finnas på Älvsborgsbron. Denna station kommer att utgöra 20% av intäkterna från trängselskatten.

Priset för passage är mellan 8 och 18 kr vid passering av betalstation, måndag till fredag 06.00 – 18.29. Flerpassageregeln innebär att man endast betalar för en betalstation om man lämnar trängselskattzonen inom 60 minuter

Trängselskatten kommer mycket troligt att påverka gemene mans körvanor och i större utsträckning påverka denne att handla på "hemmaplan" för att i minsta möjliga mån undvika att passera betalstationer. Amhult 2:s bedömning är att trängselskatten kommer att gynna handeln i den egna stadsdelen.

Bildandet och utbyggandet av Amhult Centrum "mitt i Torslanda" fyller ett länge eftersökt behov av ett stadsdelscentrum. Genom naturlig tillväxt och nya lägenheter har stadsdelens invånarantal ökat till ca 25 000 invånare. På öarna; bland annat Hönö, Öckerö och Björkö, finns ca 12 000 invånare. Närområdet Tuve/Säve på Hisingen har ca 11 000 invånare.

## Detaljplanen

I de översiktsplaner och detaljplaner som idag arbetas fram och ställs ut föredras planer som etablerar en "blandstad". Det är en inspirerande vision där spännande, täta och hållbara miljöer beskrivs i en arkitektur för att skapa möten mellan människor.

En fullödig blandstad ska ha en finkornig mix av olika funktioner i dess stadsmiljöer, kvarter och byggnader. Bostäder i olika upplägningsformer, arbetsplatser, handel, kultur och nöjen skall ligga nära varandra. Detta framkallar en känsla av trygghet och hemkänsla, bidrar till att minska bilberoendet och skapar intressanta mötesplatser för boende och besökare.

Blandstad är en återgång till en stadstyp med kvartersformer som innehåller tydliga gränser mellan offentligt och privat. Denna miljö ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, ofta med skyddade bostadsgårdar och samtidigt skyddade utemiljöer till kontor och andra verksamheter. Här går det också att göra välutformade offentliga rum.

Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur. Synen på "de nya moderna blandstäderna" grundar sig i förhoppningen om att skapa stadsdelar som kan bli fysiskt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara på lång sikt.





### Fysisk och social hållbarhet

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

### Ekologisk hållbarhet

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

### Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska hållbarheten är i hög grad avhängig av de övriga hållbarheterna och vinner stort när de olika hållbarhetskriterierna går i varandra och förstärker varandra. Det handlar om drift och underhåll. Det gäller investeringskostnader och intäkter, inte minst en stabil och god intäktssida som är avhängig stadsdelens attraktivitet. Kvartersformen och småskaligheten är två viktiga faktorer för en långsiktigt hållbar stadsmiljö. En annan viktig faktor är en rik blandning av verksamheter.

Amhult Centrum kommer att bli ett kommunalsentrum för uppemot 30 000 invånare. Det gör att det planeras för många olika typer av verksamheter. Bostäder kommer att finnas med en blandning av lägenhetsstorlekar.

Kyrka och kontor planeras liksom en busstation centralt i området. Förutom ytterligare butiker kommer det att finnas många olika typer av serveringar och friskvårdsanläggningar som gör att stadsdelen kommer att leva över stora delar av dygnet. Fördelen med en blandstad är också att man kan dubbelutnyttja en del investeringar som till exempel gator och parkeringar.

Att Amhult Centrum har ca 30 000 invånare i sitt omland är en god förutsättning för handelsetableringar. Många näringsidkare har också gjort denna bedömning, och intressenterna visar en långsiktighet i sina etableringar. Ett brett utbud av butiker och service kommer att gynna kunderna. Mitt emellan livsmedelshallarna planeras också för en galleria med kläder, skor, accessoarer och kosmetika.

Amhult Centrum har goda möjligheter att bli något utöver det vanliga och attrahera många typer av människor. Den kommer att få en gestaltning som svarar upp mot invånarnas krav på småskalighet.

Stadsdelen kommer att ha kvaliteter som attraherar alla åldrar i form av mänsklig skala, orienterbarhet, överblickbarhet, spänning, bekvämlighet, tillgänglighet och valmöjligheter. Centrumet är inte bara ett butikscentrum utan ett stadsdelscentrum och därmed en livsmiljö för många människor där de kan bo, utföra sina ärenden, äta gott, ha spännande aktiviteter och trivsamma möten.

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

### Detaljplanens antagande

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

### Kunden

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





DETAUPLANEOMRÅDE  
Amhult centrum, etapp II

ETAPP II





# Möjligheter och risker

## Allmänt

2012 fortsatte den europeiska krisen där Sverige inledningsvis klarade sig väl, men den svaga utvecklingen i omvärlden har därefter dämpat både efterfrågan på svenska exportvaror och påverkat förtroendet bland hushåll och företag (KI). Industrins orderingång har markant vänt neråt under kvartal fyra 2012 och nedgången är den största sedan augusti 2010 (SCB).

### BNP-tillväxt

BNP för 2012 har fallit samtliga fyra kvartal och bedöms växa svagare än normalt även under större delen av 2013. Det är både exporten och efterfrågan i Sverige som bidrar till att BNP-tillväxten mattas av.

Under 2013 väntas förtroendet långsamt öka hos de svenska hushållen och företagen i samband med att omvärldskonjunkturen förbättras. Detta leder till ökad export och mer konsumtionsvilliga hushåll och investeringstakten ökar. Hushållen väntas minska sitt sparande, vilket tillsammans med en låg ränta bidrar till att tillväxten i den svenska ekonomin gradvis ökar under 2013 och 2014. BNP bedöms växa med 1,2 procent 2013 och med runt 3 procent både 2014 och 2015. (Riksbanken)

### Arbetsmarknaden

Den minskade efterfrågan från både hushåll och företag försvagar arbetsmarknaden. Sysselsättningen, som ökat sedan slutet på 2009 förväntas minska något 2013. Det dröjer till 2014 innan sysselsättningen ökar igen. Arbetslösheten stiger och når ca 8,5 procent 2014. (KI)

### Inflation

Inflationen är för närvarande låg till följd av de senaste årens svaga ökningstakt i arbetskostnaderna, förstärkningen av kronan och det låga resursutnyttjandet. Inflationstakten, det vill säga förändringen i konsumentprisindex under de senaste tolv månaderna, var -0,1 procent i december (konsumentprisindex KPI december 2012 var 314,61, 1980=100). Räkner man bort effekten av ränteförändringar var den underliggande inflationen 1,0 procent. Till den totala nedgången sedan december 2011 bidrog lägre räntekostnader på boende, lägre priser på hemelektronik samt teletjänster och utrustning.

Under de kommande åren bedöms inflationstrycket stiga gradvis. En låg ränta bidrar till att hålla uppe prisökningstakten framöver. Lönerna ökar allt snabbare då konjunkturen förstärks och resursutnyttjandet stiger. Samtidigt minskar kronans dämpande effekt på importpriserna eftersom den väntas vara relativt stabil framöver.

### Ränteläget

Riksbanken sänkte i december 2012 reporäntan med 0,25 procentenheter till 1%. Den svaga utvecklingen och låga inflationen innebär en expansiv penningpolitik där ekonomin stimuleras av åtgärden.

Den allmänna bedömningen verkar vara att reporäntan höjs först i slutet av 2014 när inflationen stiger och återhämtningen i konjunkturen tar fart.

### Utsikter

Nästa år bedöms inledas svagt och arbetslösheten fortsätter stiga. En återhämtning ses som rimligt först i slutet av 2013.

### Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är en spegling av den övriga ekonomin och påverkas av faktorer som sysselsättning, demografisk utveckling och konsumtion, realräntan, tillgång till krediter och riskbenägenhet.

För att få en helhetsbild av den framtida utvecklingen på fastighetsmarknaden är det därför viktigt att ha en fullständig bild av den makroekonomiska utvecklingen.

## Utveckling 2012

### Regional tillväxt

En styrka i den lokala fastighetsmarknaden och en avgörande faktor för den regionala tillväxten är en effektiv infrastruktur som möjliggör en fungerande vardag och minimerar spiltid för resor. En effektiv infrastruktur gynnar ortens lokala näringslivet och är en viktig pusselbit i att kunna erbjuda attraktiva livsmiljöer för den växande befolkningen. Det bidrar till en befolkningstillväxt, som ger ökad köpkraft och underlag för ett växande och välmående näringsliv. I förlängningen är detta en styrka i den lokala fastighetsmarknaden för såväl bostäder som lokaler.

För närvarande pågår ett flertal infrastrukturprojekt i Storgöteborg, ett par av de viktiga som helt eller delvis avslutas inom det närmaste året/åren är Partihallsförbindelsen samt BanaVäg i Väst. BanaVäg i Väst innefattar såväl utbyggnad av järnvägen till dubbelspår som fyrfältsväg av E45:an mellan Göteborg och Trollhättan och är det näst största pågående infrastrukturprojektet i Sverige.

En annan åtgärd är det Västsvenska paketet som är en rad infrastruktursatsningar på kollektivtrafik, järnvägar och vägar för totalt 34 miljarder kronor i Göteborg. I det Västsvenska paketet ingår utbyggnaden av väg 155 till Torslanda där fokus ligger på ökad framkomlighet för individer och gods och för ett hållbart och miljövänligt resande. Vägen är starkt trafikerad, i genomsnitt passerar 30 000 fordon per dygn. Målet är att öka andelen kollektivtrafikresor, och längst hela väg 155 ska det i framtiden finnas busskörfält som ökar tillförlitlighet och framkomlighet för bussarna.

Längs väg 155 pågår idag ett flertal olika delprojekt, vilka befinner sig i olika skeden av byggprocessen och kommer att pågå under de närmaste åren.

### Den kommersiella fastighetsmarknaden Göteborg

Vi har idag en aktiemarknad där eurokriser och statsskuldskriser är incitament på en längre period av lägre tillväxt och en svagare utveckling av börsen. Historiskt sett, har nedgångar på börsen inneburit en period då det egna kapitalet söker sig till alternative placeringar som direktinvesteringar i fastigheter. Främst har det gällt bostadsfastigheter och välbelägna kommersiella objekt med kvalitets hyresgäster och säkra kassafföden.

Dock ser vi i gränsen mellan penningmarknad och fastighetsmarknad svårigheter för fastighetsinvestorer att erhålla finansiering.

Kapitalmarknaden präglas av hårt ansatta utländska banker med fastighetslåneportföljer som är på jakt efter nya ägare och svenska banker som är försiktiga vid utlåning i fastighetssegment. Svenska banker har idag högre krav på marginaler och kapitaltäckning vilket leder till en minskad utlåning. Finansiering är den mest avgörande faktorn för utvecklingen av fastighetsmarknaden (Svefa).

## Bostadsfastigheter

### Allmänt

Avseende bostadsfastigheter är den största ägaren kommunens bostadskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige, Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter.

I Torslanda äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden Torslanda är främst HSB, JM och Riksbyggen, där de två senaste bolagen har byggt runt Amhult Centrum. PEAB har startat försäljning av projekt Brf Lufthamnen, 36 bostadsrätter i Amhult Centrum, och planerar även för ytterligare hyresrätter samt bostadsrätter i området.





Därefter följer mindre byggtreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. Ingen aktör kan anses som klart marknadsledande.

Efterfrågan på nya bostäder och lokaler påverkas främst av ekonomisk utveckling i Göteborg, de nya bostädernas läge, attraktionskraft, konsumenternas köpkraft, ränteläge samt prisbild. Den absolut viktigaste faktorn i storstadsregionerna är sysselsättning, ränteläge och möjligheterna till bolån (Mäklarsamfundet).

### Bostadsrätter

Det spelar naturligtvis roll om bostadspriserna går upp eller ner för den enskilda köparen och hur ränteläget bedöms. Fakta är dock att många som flyttar har skäl till sin flytt. Många intressenter köper och säljer på samma marknad, och här blir effekten för den enskilde ofta ett nollsummespel oavsett prisnivå.

Den senaste 12-månadersperioden har bostadsrättspriserna i riket gått upp med 8 procent och villapriserna med 2 procent. Av storstäderna har prisuppgången varit särskilt tydlig i Stockholm och Göteborg. Snittpriset för en bostadsrätt i centrala Göteborg var 2012 ca 37.926.-/m<sup>2</sup> en ökning på helåret med 8%, och för StorGöteborg 25.499.-/m<sup>2</sup> en ökning med på helåret med 10% (Svensk Mäklarstatistik).

### Hyresrätter

Situationen avseende hyresbostäder är oförändrat mycket stark. Det gäller i synnerhet i storstäderna där vakanserna är obefintliga. Det beror främst på hyressättningsystemets hämmande effekt på nyproduktionen av hyresrätter, vilket lett till en utbredd brist på hyresrätter i landets tätorter.

Gällande nybyggnation av hyresrätten måste fastighetsbolagen själva medverka till att skapa förutsättningar för produktion till en kostnad som ger en avkastning bolagets ägare bedömer som rimlig. Många i de grupper för vilka bostadsbristen är störst, som generationen födda på 90talet och yngre barnfamiljer, har idag inte råd med de bostäder som byggs, samtidigt som den stora gruppen 40-talistgenerationen väljer att stanna kvar i sina bostäder eftersom det är betydligt billigare än att flytta till nyproduktion. Hyresrätten är ett alternativ som i stor utsträckning saknas i Torslanda och som kommer att gynna den sociala rörligheten inom området och bidra till ytterligare kvaliteter i etapp II. Hämmade för denna utveckling är kostsamma detaljplaneprocesser och dyra markpriser.

### Kostnadskontroll avgörande vid nyproduktion

Nyproduktion skall inte behöva vara lika med dyrt. Kostnadskontrollen innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Entreprenör och beställare måste gemensamt söka olika lösningar i ett samarbete för att skapa kostnadseffektiva lösningar, till exempel att öka det industriella byggande och att utveckla typhusbyggandet. Det är också mycket viktigt att säkerställa att projektering och produktion sker enligt plan och att kapa samtliga mellanled.

Under byggnationsperioden kan undermålig planering leda till försening, ökade kostnader och otillräcklig kundanpassning.

En ytterligare parameter är att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på färre kvadrat och med individuell energimätning. Amhult 2 arbetar fokuserat med att få yteffektiva planlösningar på bostäderna där kostnadsfokus inte skall påverka den goda arkitekturen. Där det primära är en stramt hållen byggprocess och att husen byggs rätt första gången. Intressanta exempel har producerats där entreprenörer i samarbete har ställt sig frågan "Hur vill vanliga människor bo och vad kan de betala och utifrån denna vision producerat yteffektiva välplanerade bostäder".

### Individuell energimätning

Ett vinnande koncept kan också vara att producera energieffektiva hus. Detta innebär bland annat individuell energimätning. Hyresgästen skall kunna påverka sina driftskostnader genom att t.ex. reglera sin vatten-, och elförbrukning. Hur den som bor i en fastighet använder energi är av stor betydelse för hela fastighetens energianvändning. Genom att mäta och debitera energianvändningen individuellt kan den enskilda hyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren ges incitament att hushålla med till exempel varmvatten.

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

### Kommersiella hyresfastigheter

Balder, Diligentia, Eklandia (Castellum), Lundbergs, Vasakronan och Wallenstam är stora ägare på den kommersiella marknaden i Göteborg.

Förutom kommunen är Akademiska hus, Chalmersfastigheter, Vasakronan och Västfastigheter stora ägare av specialfastigheter. Ett av kommunens mer aktiva förvaltningsbolag är Higabgruppen, vilka äger en betydande andel av stadens offentliga byggnader (NA Svefa).

Gällande aktörer i Torslanda är många privata företagare vilka äger de fastigheter där bolagets verksamhet bedrivs. SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. "gamla ankomsthallen" inom detaljplanelområdet Amhult Centrum, etapp II. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder.

### Utsikter för handeln

Försäljningstillväxten i detalj handelsbranschen är för helåret 2012 positivt, 2%. HUI:s har sänkt sin prognos för detaljhandelns tillväxt 2013 till 2% tillväxt. Hushållens konsumtion är dock tudelad, i en lågkonjunktur lägger den enskilda konsumenten fokus på sportprodukter, mat och hälsa. Förlorare är branscher med varor som kostar mycket pengar eller kräver en investering såsom byggvaror, möbler och elektronik (HUI).

### Handelsområdet Amhult Centrum

För att skapa handelsområdet Amhult Centrum, etapp II med bärkraft väl rustad för framtiden finns några grepp som betecknas som avgörande för områdets framgång såsom en stark identitet och tydlighet. Viktigt är att handelsplatsen fungerar väl, har god parkering och en stark hyresgästmix (Jones Lang Lasalle). Det är viktigt att kundflödet maximeras i tydliga gångstråk där kunderna lätt kan passera genom byggnaderna och där man minimerar B- och C lägen.

Handelsplatserna behöver också tydlig information och tydlig varumärkesplacering. Svenska handelsplatser är mogna och domineras av ett relativt litet antal kända kedjor. Detta särskilt i avseendet kläder, möbler och livsmedel.

Amhult Centrum, etapp II är en del av ett större utvecklingsprojekt och med mer karaktär av stadsförnyelse med bostäder, kultur och kommersiell handel som en integrerad del. Det ger positiva effekter för de boende och besökare samtidigt som det stärker marknadsplatsen och skapar en attraktiv stadsmiljö. Amhult Centrum kommer att kunna erbjuda mångfald, konkurrens och en god handels- och servicestruktur.



## Arbetsplaner

Under 2013 startar produktionen av Brf Luftseglaren (kvarter K).

Projekteringsarbetet pågick under senare delen av 2012 med upphandling av byggnationen och samordning med övriga entreprenörer i området. I mars 2013 sätts spaden i backen. Försäljningsstart av bostadsrätterna var den 10 december 2012 och dessa förmedlas av Svensk Fastighetsförmedling.



Kvarter K, Amhult 205:1 Luftseglaren.  
Arkitekt Småstaden Arkitekter AB.

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och hyresgäst Anpassning skall samordnas med byggnationen. Bolaget skall tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med blivande hyresgäster för att inte bygga ”på spekulation”. Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras.

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

Under inledningen av 2013 pågick även projekteringsarbete av kvarter O, parkeringshus med kontor och hamburgerrestaurang samt kvarter P dagligvaror i butik.

## Finansiering

Amhult 2:s strategi har sedan start varit att belåningsgraden i projektet skall vara ca 60%. Övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Styrelsens bedömning är dock att inga emissioner kommer att genomföras under 2013.

Finansiering kommer under 2013 att ske med eget kapital samt med kreditupphandling.

Ränteläget 2013 bedöms fortlöpande som stabilt. Reporäntan väntas ligga kvar på en låg nivå under nästa år runt 1-0,75 procent. Räntenivåerna är givetvis en viktig faktor i projekteringsplaneringen och kommer noga bevakas.

## Övriga risker Amhult 2

Amhult 2 är genom sin verksamhet exponerad för olika risker. En del av de affärsmässiga och finansiella risker som Amhult 2 exponeras mot ligger utanför koncernens kontroll, såsom sysselsättning, inflation och myndighetsbeslut. Ett övrigt riskområde i Amhult 2:s verksamhet hör samman med projektutveckling, dessa minimeras bl.a. med utformandet av arbetsprocesser i ramhandlingar.

Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras.

Amhult 2:s 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. Bolagets verksamhet finansieras i sin helhet med eget kapital.

Behov av framtida finansiering bedöms främst uppstå vid byggnation av Amhult Centrum, etapp II och finansieras via bland annat nyemissioner. Inga emissioner är planerade under 2013.

## Affärsmässiga risker

Avses främst risker inom förvaltningsverksamheten, värdepappershandel och kommande projektutveckling. Eventuella risker skall analyseras och bedömas på ett medvetet och kontrollerat sätt och i varje enskilt fall skall bedömning göras om risken är motiverad.

## Administrativa risker

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

## Beroende av nyckelpersoner

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

## Förtroenderisker

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

## Möjligheter och risker i kassaflödet

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak månadsvisa hyresbetalningar. 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 skrives. 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 891 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 endast har korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya kontrakten. Samtliga kontrakt understiger 11% av de totala hyresintäkterna.

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 finanspolicy. Finanspolicyen 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 ekonomiafdelningen.

Finanspolicyen 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 policyen samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på AktieTorget.

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 policyen 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 saknar långfristiga skulder. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar obefintlig.

För att begränsa ränterisken får den genomsnittliga räntebindingstiden på utestående placeringar ej överstiga 18 månader.

#### Skatter

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

#### Låneskulder

Koncernen har inga långfristiga låneskulder, endast kortfristiga leverantörsskulder.

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindingstid skall vara mellan 1 och 4 år.

Amhult 2 AB:s lån bör ha en konverteringsstruktur som innebär att ränteförfall under varje enskilt år ej överstiger 25% av totala lånestocken.

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 348 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.

## Möjligheter och risker i värden

#### Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 226 mkr genom en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Värderingen är utförd per 2012-12-31.

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 värdepunkten.

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.

#### 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.



# Styrelsen



## **Eigil Jakobsen**

*Ordförande*

Styrelseledamot sedan 2004.

VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.

Tidigare VD i Flying Enterprise AB.

Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 725 100 aktier.



## **Alf Lindqvist**

*Ledamot*

Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav genom bolag: 83 900 aktier.



## **Anders Wengholm**

*Ledamot*

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseordförande och huvudägare i Pelaro AB - koncernen.

Ekonomichef Cyrba AB. Styrelseledamot Sparbanken Alingsås AB.

Eget innehav: 4 000 aktier genom närstående.



## **Maria Nord Johansson**

*VD*

Utbildning: Samhällsvetare.

Info-ansvarig i Flying Enterprise AB 1997-2000.

VD-assistent i Skyways Enterprise AB 2000-2002.

Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.

Eget innehav: 3 000 aktier

## **Peter Ericsson**

*Revisor*

Auktoriserad revisor, delägare i BDO AB.

# Bolagsstyrning

## Lagstiftning och bolagsordning

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

## Styrelse

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av tre av årsstämman valda ledamöter; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, samt Anders Wengholm.

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 12 april 2012 och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Mötenas inriktning är bestämd i förväg.

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av dess angelägenheter. Styrelsen skall se till att organisationen är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets ekonomiska situation så att styrelsen kan fullfölja den bedömningskyldighet 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 12 april 2012 och skall årligen ses över.

Ny arbetsordning skall antas vid styrelsens första sammanträde efter årsstämman. Styrelsen i bolaget skall bl.a. dra upp de strategiska riktlinjerna för bolagets verksamhet.

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

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

Till styrelsens möten skall samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kallas. Kallelse, dagordning och skriftligt underlag för beslut och rapporter skall sändas ut av verkställande 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 2012

Under räkenskapsåret hade styrelsen fem protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning samt fortlöpande ekonomisk spörsmål. Projektering och upphandling av kvarter K; Brf Luftseglaren samt projektering och upphandling av kvarter O, parkeringshus samt kvarter P, dagligvaruhandel samt finansieringsstruktur av kvarter K, O samt P.

### Ersättningsutskott

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

### Nomineringskommitté

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

### Ersättningar till styrelsen

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, Anders Wengholm och Alf Lindqvist, har utgått med 44 000 TSEK vardera. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 305 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

### Revision

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

### Årsstämma 2013

Kallelse till ordinarie årsstämma utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelsen innehåller upplysningar om anmälan

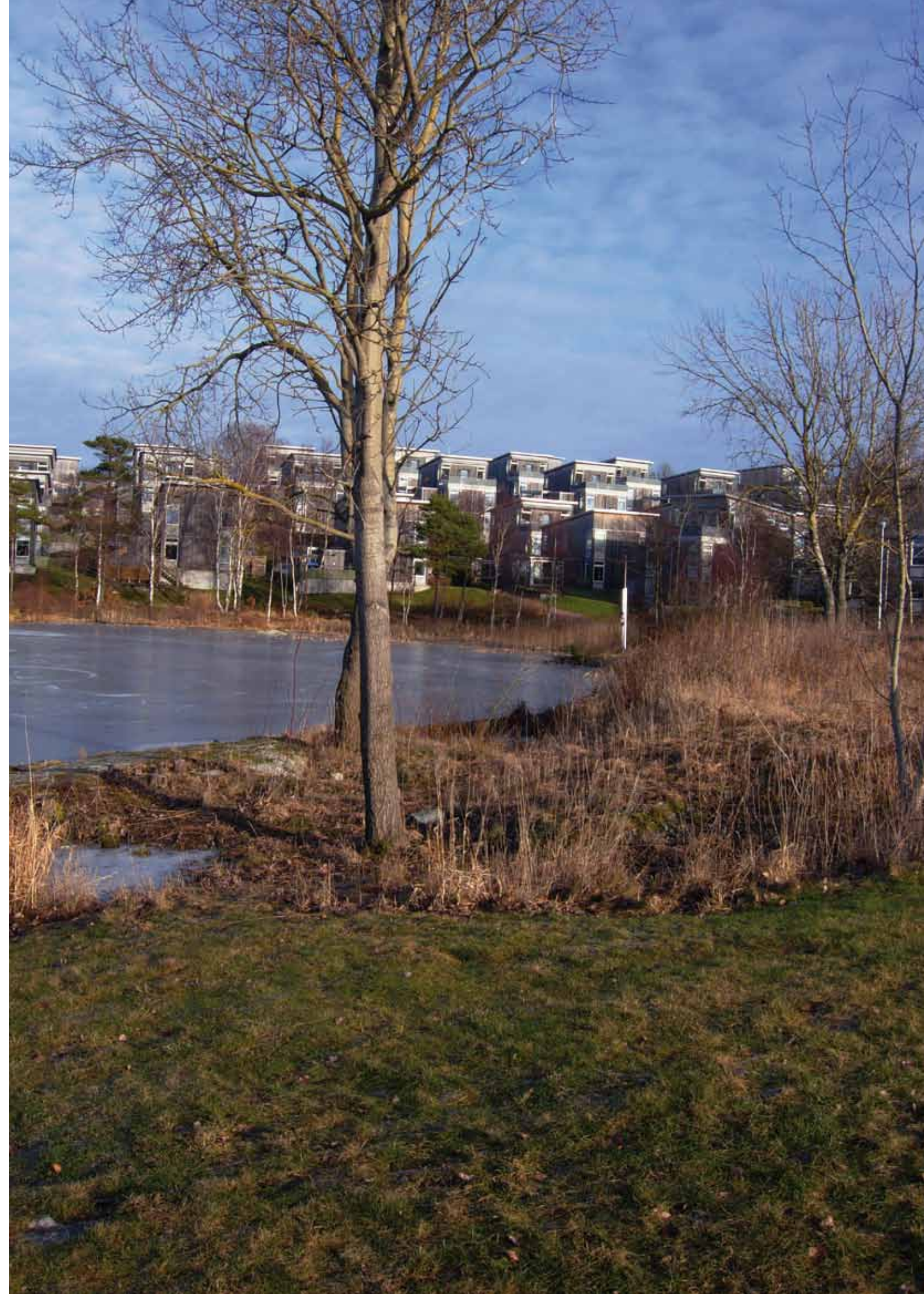
och om rätt att delta samt rösta i stämman, dagordning med de ärenden som skall behandlas och information om föreslagen utdelning.

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

### Förslag från styrelsen inför årsstämma 2013

#### Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 90% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen och Anders Wengholm. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.





# Aktien

## Amhult 2-aktien

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

## Information till kapitalmarknaden

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

## Aktieinformation

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

## Aktiestruktur

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

Amhult 2 innehar inga egna aktier.

## Emissioner

Inga emissioner har genomförts under 2012.

## Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

## Ågarstruktur

Per den 31 december 2012 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 554 stycken aktieägare.

## Likviditetsgaranti

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

Totalt har 133 879 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2012-01-01 – 2012-12-31 vilket motsvarar ca 5,1% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 2 622 400 st. I genomsnitt har ca 538 aktier bytt ägare per handelsdag.

## Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 2 januari 2012, 22 kronor till 22,90 kronor den 28 december 2012. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 22,90 kronor, motsvarar ett börsvärde på 106 425 460 kronor. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 22 november, 23,60 kronor och lägsta avslut noterades den 22 oktober, 18,60 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2012-01-01

– 2012-12-31 har varit 21,02 kronor.

Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på [www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se) och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

## Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 4,11 SEK (0,33) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 647 400 (4 647 400) 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 2012.

## Investor Relation

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

## Aktieutveckling

Graf med slutkurser (blå kurva) och volymer (röda staplar).



## 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

## De tio största aktieägarna per 28 december 2012

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 633 000	91,19%
Mjögäcks Entreprenad Holding AB	516 800	2,26%
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	117 800	0,52%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	110 269	0,48%
Kap Farvel AB	83 900	0,37%
Heger, Max	67 361	0,30%
Lindstöm, David	63 000	0,28%
Coeli AB	57 000	0,25%
Hovås Företagscenter AB	50 000	0,22%
Pelaro Billeasing Pensionsstiftelse	50 000	0,22%



# Ekonomisk översikt

## Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 1 787 TSEK (1 868) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 60% (64%). Resultatet uppgick till 560 TSEK (959). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2012, vilket främst beror på lägre hyresintäkter och högre driftkostnader.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 127 TSEK (1 216). Resultatet uppgick till -287 TSEK (-56). Det genomsnittliga resultatet är något sämre för räkenskapsåret 2012, vilket främst beror på lägre administrationsintäkter.

Intäkter värdepapper uppgick till 29 315 TSEK (36 070). Resultatet uppgick till 1 366 TSEK (-2 110). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2012 vilket främst beror på en stigande aktiemarknad.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 2 999 TSEK (-3 078). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 15 831 TSEK (4 748).

## Fastighetsbestånd

Den 31 december 2012 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 226 000 TSEK (180 000).

Under året har det investerats för totalt 31 590 TSEK (252), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad samt markförvärv i samband med lantmåteriförrättning Amhult, etapp II.

<b>Flerårsjämförelse, koncernen*</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2007/2008</b>
Nettoomsättning (TSEK)	32 229	39 154	28 441	4 701	7 782
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	3 597	-2 668	2 617	3 217	1 681
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	11,2%	-6,8%	9,2%	68,4%	21,6%
Balansomslutning (TSEK)	238 016	219 109	216 957	215 792	122 624
Soliditet (%)	89,0%	88,0%	88,1%	87,7%	98,2%
Avkastning på eget kapital (%)	1,6%	-1,4%	1,4%	2,1%	1,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,6%	-1,2%	1,2%	0,7%	1,4%
Kassalikviditet (%)	349,5%	525,5%	1 630,4%	1 564,7%	1 801,8%
Substansvärde per aktie (SEK)	45,59	41,48	41,15	40,75	27,74
<b>Flerårsjämförelse, moderbolaget*</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2007/2008</b>
Nettoomsättning (TSEK)	30 698	37 875	25 573	1 969	3 523
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	2 301	-2 328	999	1 428	-254
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	7,5%	-6,1%	3,9%	72,6%	-12,1%
Balansomslutning (TSEK)	120 699	119 121	121 755	121 021	119 558
Soliditet (%)	99,5%	99,4%	98,7%	98,6%	99,0%
Avkastning på eget kapital (%)	1,9%	-1,9%	0,8%	1,2%	-0,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,0%	-2,2%	0,8%	-0,4%	-0,2%
Kassalikviditet (%)	6 792,0%	1 907,3%	2 244,8%	2 944,6%	3 830,4%

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserad vinst	25 446 728
Årets vinst	1 694 359
	27 141 087

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	27 141 087
	27 141 087

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

## Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	32 229	39 154
Kostnad för sålda varor		-30 265	-40 229
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 964</b>	<b>-1 075</b>
Försäljningskostnader		-95	-136
Administrationskostnader		-1 847	-1 867
Övriga rörelseintäkter	2	2 977	0
<b>Rörelseresultat</b>	3,4,5,6	<b>2 999</b>	<b>-3 078</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	693	415
Övriga finansiella intäkter	8	0	0
Räntekostnader		-95	-5
		<b>598</b>	<b>410</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 597</b>	<b>-2 668</b>
Värdeförändringar fastigheter		15 831	4 748
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 428</b>	<b>2 080</b>
Skatt på årets resultat	9	-237	0
Uppskjuten skatt	15	-77	-552
<b>Årets resultat</b>		<b>19 114</b>	<b>1 528</b>
Poster som påverkar totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>19 114</b>	<b>1 528</b>

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

### Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 647 400 st	4 647 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	4,11	0,33

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Förvaltningsfastigheter</b>			
Byggnader och mark	10	226 000	180 000
Inventarier, verktyg och installationer	11	146	196
		<b>226 146</b>	<b>180 196</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	0	0
Uppskjuten skattefodran	15	4	607
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>226 150</b>	<b>180 803</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Lager av omsättningsaktier	13	6 333	31 664
		<b>6 333</b>	<b>31 664</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		891	518
Fordringar hos koncernföretag		149	176
Aktuell skattefordran		982	0
Övriga fordringar		585	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146	126
		<b>2 753</b>	<b>2 123</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 780</b>	<b>4 519</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 866</b>	<b>38 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 016</b>	<b>219 109</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Aktiekapital		92 948	92 948
Reserver		20	20
		<b>92 968</b>	<b>92 968</b>
Balanserad vinst		99 807	98 279
Årets resultat		19 114	1 528
<b>Summa eget kapital</b>		<b>211 889</b>	<b>192 775</b>
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	15	24 544	25 070
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 544</b>	<b>25 070</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		348	191
Övriga skulder		191	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 044	999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 583</b>	<b>1 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 016</b>	<b>219 109</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		20 240	20 240
Lager av värdepapper		4 689	5 462
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>24 929</b>	<b>25 702</b>



## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 999	-3 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-3 224	2 084
Erhållen ränta m.m.		692	410
Erlagd ränta		-120	-5
Betald inkomstskatt		-142	-1 095
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>205</b>	<b>-1 684</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		25 628	-21 317
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-373	84
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-326	35
Minskning(-)/ökning(+)		157	115
Minskning(-)/ökning(+)		162	-632
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>25 453</b>	<b>-23 399</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	10	-31 590	-252
Försäljning av byggnader och mark		4 398	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-27 192</b>	<b>-252</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Koncernbidrag		0	0
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-1 739</b>	<b>-23 651</b>
Likvida medel vid årets början		4 519	28 170
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>2 780</b>	<b>4 519</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2006-06-30</b>	<b>4 147 400</b>	<b>82 948</b>	<b>20</b>	<b>-191</b>	<b>82 777</b>
Årets resultat	0	0	0	26 581	26 581
<b>Eget kapital 2007-06-30</b>	<b>4 147 400</b>	<b>82 948</b>	<b>20</b>	<b>26 390</b>	<b>109 358</b>
Emission	500 000	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	0	1 103	1 103
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>4 647 400</b>	<b>92 948</b>	<b>20</b>	<b>27 493</b>	<b>120 461</b>
Årets resultat	0	0	0	68 891	68 891
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>4 647 400</b>	<b>92 948</b>	<b>20</b>	<b>96 384</b>	<b>189 352</b>
Årets resultat	0	0	0	1 895	1 895
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>4 647 400</b>	<b>92 948</b>	<b>20</b>	<b>98 279</b>	<b>191 247</b>
Årets resultat	0	0	0	1 528	1 528
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>4 647 400</b>	<b>92 948</b>	<b>20</b>	<b>99 807</b>	<b>192 775</b>
Årets resultat	0	0	0	19 114	19 114
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>4 647 400</b>	<b>92 948</b>	<b>20</b>	<b>118 921</b>	<b>211 889</b>

## Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	30 698	37 875
Kostnad för sålda varor		-29 440	-39 664
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 258</b>	<b>-1 789</b>
Försäljningskostnader		-82	-128
Administrationskostnader		-1 698	-1 661
		<b>-1 780</b>	<b>-1 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3,4,5,6	<b>-522</b>	<b>-3 578</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	688	407
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		987	517
Övriga finansiella intäkter	8	1 148	331
Räntekostnader		0	-5
		<b>2 823</b>	<b>1 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 301</b>	<b>-2 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 301</b>	<b>-2 328</b>
Skatt på årets resultat	9	0	0
Uppskjuten skatt	15	-607	607
<b>Årets resultat</b>		<b>1 694</b>	<b>-1 721</b>
Poster som påverkar totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 694</b>	<b>-1 721</b>

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

### Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	4 647 400 st	4 647 400 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,37	-0,37

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	146	196
		<b>146</b>	<b>196</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran		0	607
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 935</b>	<b>73 592</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Lager av omsättningsaktier	13	6 333	31 664
		<b>6 333</b>	<b>31 664</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		583	406
Fordringar hos koncernföretag		36 820	9 026
Aktuell skattefordran		452	0
Övriga fordringar		0	421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 065	344
		<b>38 920</b>	<b>10 197</b>
<b>Kassa och bank</b>			
		<b>2 511</b>	<b>3 668</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 764</b>	<b>45 529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 699</b>	<b>119 121</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		92 948	92 948
		<b>92 948</b>	<b>92 948</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		25 447	27 168
Årets resultat		1 694	-1 721
		<b>27 141</b>	<b>25 447</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 089</b>	<b>118 395</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		75	79
Övriga skulder		105	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430	573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>610</b>	<b>726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 699</b>	<b>119 121</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		0	0
Lager av värdepapper		4 689	5 462
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 689</b>	<b>5 462</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-522	-3 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-247	1 625
Erhållen ränta m.m.		950	788
Erlagd ränta		0	-5
Betald inkomstskatt		-32	-799
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>149</b>	<b>-1 970</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		25 628	-21 317
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-177	109
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-27 788	-332
Minskning(-)/ökning(+)		-4	39
Minskning(-)/ökning(+)		-113	-573
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 305</b>	<b>-24 044</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	10	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Koncernbidrag</b>			
		<b>1 148</b>	<b>331</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-1 157</b>	<b>-23 713</b>
Likvida medel vid årets början		3 668	27 381
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>2 511</b>	<b>3 688</b>

## Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2006-06-30</b>	<b>82 948</b>	<b>0</b>	<b>-910</b>	<b>82 038</b>
Koncernbidrag	0	0	1 960	1 960
Uppskjuten skatt koncernbidrag	0	0	-548	-548
Årets resultat	0	0	25 182	25 182
<b>Eget kapital 2007-06-30</b>	<b>82 948</b>	<b>0</b>	<b>25 684</b>	<b>108 632</b>
Koncernbidrag	0	0	170	170
Uppskjuten skatt koncernbidrag	0	0	-48	-48
Emission	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	-417	-417
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>92 948</b>	<b>0</b>	<b>25 389</b>	<b>118 337</b>
Årets resultat	0	0	1 046	1 046
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>92 948</b>	<b>0</b>	<b>26 435</b>	<b>119 383</b>
Årets resultat	0	0	733	733
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>92 948</b>	<b>0</b>	<b>27 168</b>	<b>120 116</b>
Årets resultat	0	0	-1 721	-1 721
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>92 948</b>	<b>0</b>	<b>25 447</b>	<b>118 395</b>
Årets resultat	0	0	1 694	1 694
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>92 948</b>	<b>0</b>	<b>27 141</b>	<b>120 089</b>



## 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.

Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

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

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

**Klassificering**

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

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

**Kritiska bedömningar**

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

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

**Värderingsprinciper m.m.****Förvaltningsfastigheter**

Amhult 2 innehar idag fastigheter som hyrs ut. Den huvudsakliga verksamheten kommer emellertid att vara exploatering av Amhultsområdet. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 226 mkr genom en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Värderingen är utförd per 2012-12-31.

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

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

**Finansiella instrument / lager av värdepapper**

Finansiella instrument 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 26,3 %. Uppskjutna skatter beräknas utifrån beslutad ändrad skattesats om 22%

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

**Ersättning till anställda**

Ersättning till anställda såsom löne- och sociala kostnader, betald semester m.m. redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster.

Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som förmånsbestämda planer eller avgiftsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna.

**Intäktsredovisning**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter, intäkter från fastighetsförsäljningar och intäkter från utförda tjänster avseende fastighetsunderhåll, administration och redovisningstjänster samt handel med värdepapper som resultatförs i den period de avser. I enlighet med IAS 18 redovisas intäkter till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsgöring om det inte finns särskilda villkor i köpeavtalet.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalys har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden

samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Leasing**

Leasegivare  
I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder.

**Leasetagare**

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

**Definition av segment**

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegren. Några sekundära indelningsgrunder fördelat på geografiskt område föreligger inte då samtliga intäkter från försäljningen och samtliga tillgångar är baserade i Göteborg, Sverige. Redovisat resultatmätt för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

**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**

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet. I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

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

**Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2. RFR2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser främst i Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Koncernen värderar värdepapper

och förvaltningsfastigheter till verkligt värde, i moderbolaget värderas dessa poster till anskaffningsvärdet.

**Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU Förändringar befintliga standarder**

Ett antal mindre förändringar och förtydliganden har gjorts av befintliga standarder som trädde i kraft 2012. Förändringarna har inte påverkat Amhult 2 koncernen.

**Nya standarder**

Ett nytt ramverk för poster som värderas till verkligt värde, IFRS 13, skall tillämpas från och med 2013-01-01. Det nya ramverket ger ingen påverkan på värderingarna till verkligt värde i Amhult 2 koncernen.

**Förändringar i svenska regelverk**

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag skall redovisas i moderbolaget (RFR 2). Amhult 2 har tillämpat ändringen redan under 2011, vilket innebär att erhållna koncernbidrag redovisats som finansiell intäkt i resultaträkningen.

## Upplysningar till enskilda poster

### Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Omsättning uppdelad på rörelsegren</b>				
Lokalityrning	1 787	1 868	0	0
Administration	1 127	1 216	1 383	1 346
Värdepapper	29 315	36 070	29 315	36 529
	<b>32 229</b>	<b>39 154</b>	<b>30 698</b>	<b>37 875</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</b>				
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	2 977	0	0	0
	<b>2 977</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>BDO Göteborg KB</b>				
Revisionsuppdrag	224	129	204	124
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	60	0	0	0
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	<b>284</b>	<b>129</b>	<b>204</b>	<b>124</b>

### Not 4 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Medelantal anställda</b>				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	4 3	5 4	4 3	5 4
Bolaget har under 2012 haft 3 styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor, koncernen har en verkställande direktör varav 1 (1) kvinnor.				
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
Styrelsen och VD:				
Styrelsens ordförande	305	305	305	305
Övriga ledamöter	88	86	88	86
VD	446	433	446	433
Pensionskostnader	50	54	50	54
	<b>889</b>	<b>878</b>	<b>889</b>	<b>878</b>
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	800	870	800	870
Pensionskostnader	76	85	76	85
	<b>876</b>	<b>955</b>	<b>876</b>	<b>955</b>
Sociala kostnader				
Pensionskostnader	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	13	0	13
VD	145	141	145	141
Övriga anställda	281	227	281	227
	<b>426</b>	<b>381</b>	<b>426</b>	<b>381</b>
<b>Summa styrelse och övriga</b>	<b>2 191</b>	<b>2 214</b>	<b>2 191</b>	<b>2 214</b>

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 393 TSEK (391 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Styrelsens arvoden faktureras därav inga sociala kostnader.

Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 446 TSEK (433 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 5 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Driftskostnader	1 258	1 246	1 258	1 246
Administrationskostnader	951	1 043	951	1 043
	<b>2 209</b>	<b>2 289</b>	<b>2 209</b>	<b>2 289</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Driftskostnader	50	50	50	50
	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>



#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Räntor	693	415	688	407
	<b>693</b>	<b>415</b>	<b>1 675</b>	<b>924</b>

#### Not 8 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Koncernbidrag	0	0	1 148	331
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 148</b>	<b>331</b>

#### Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Redovisat resultat före skatt	19 428	2 080	2 301	-2 328
Skatt enligt gällande skattesats 26,3% (26,3%)	5 110	547	605	-612
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	3	5	3	5
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-2	0	-1	0
Effekt av ändrad skattesats	-4 797	0	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>314</b>	<b>552</b>	<b>607</b>	<b>-607</b>
Varav uppskjuten skatt fastighet	4 192	1 279	0	0
Ändrad skattesats uppskjuten skatt	-4 784	0	0	0
Varav uppskjuten skatt värdepapper	0	120	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	603	-607	607	-607
Ändrad skattesats uppskjuten skatt	0	0	0	0
Varav uppskjuten skatt obeskattade reserver	79	0	0	0
Ändrad skattesats uppskjuten skatt	-13	0	0	0
<b>Redovisad uppskjuten skatt</b>	<b>77</b>	<b>552</b>	<b>607</b>	<b>-607</b>
<b>Redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	180 000	175 000	0	0
Inköp	31 590	252	0	0
Försäljning	-1 421	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 169</b>	<b>175 252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15 831	4 748	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 000</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	250	250	250
Inköp	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
Ingående avskrivningar	-54	-4	-54	-4
Årets avskrivningar	-50	-50	-50	-50
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104</b>	<b>-54</b>	<b>-104</b>	<b>-54</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146</b>	<b>196</b>	<b>146</b>	<b>196</b>

#### Not 12 Andelar i koncernföretag

Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapitalandel %	Moderbolaget	
			2012-12-31	2011-12-31
Terrester AB Org.nr. (556667-0567)	Göteborg	1 000 100%	0 72 789	0 72 789
Företagets egna kapital			4 893	4 228
Företagets redovisade resultat			665	247
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.  
För upplysning om indirekt ägda dotterbolag hänvisas till årsredovisningen för Terrester AB.

#### Not 13 Varulager

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärde	7 611	33 709	7 611	33 251
Verkligt värde	-1 278	-2 046	-1 278	-1 587
Marknadsvärde	6 333	31 664	6 333	31 664

#### Not 14 Eget kapital

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

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

#### Not 15 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	4	607	0	607
	<b>4</b>	<b>607</b>	<b>0</b>	<b>607</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	24 478	25 070	0	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	66	0	0	0
	<b>24 544</b>	<b>25 070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Not 16 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 149 (176) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 36 820 (9 060) TSEK.

### Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag. Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 256 (130) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 540 (584) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalhyra från moderbolaget Tipp Fastighets AB som uppgick till 120 (120) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

### Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 371 (403) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 97 (48) TSEK.

Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

## Not 17 Segmentsrapportering

### Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Extern försäljning	1 787	1 868	1 127	1 216	29 315	36 070	32 229	39 154
<b>Total omsättning</b>	<b>1 787</b>	<b>1 868</b>	<b>1 127</b>	<b>1 216</b>	<b>29 315</b>	<b>36 070</b>	<b>32 229</b>	<b>39 154</b>
Driftskostnader	-824	-565	-1 414	-1 272	-27 949	-38 180	-30 187	-40 017
Administrationskostnader	-391	-338	0	0	0	0	-391	-336
Försäljningskostnader	-12	-8	0	0	0	0	-12	-8
<b>Resultat</b>	<b>560</b>	<b>959</b>	<b>-287</b>	<b>-56</b>	<b>1 366</b>	<b>-2 110</b>	<b>1 639</b>	<b>-1 207</b>
<b>Ofördelade poster</b>								
Övriga rörelseintäkter							2 977	0
Försäljningskostnader							-83	128
Centraladministration							-1 534	-1 743
Finansnetto							598	410
Värdeförändring							15 831	4 748
Aktuell skatt							-237	0
Uppskjuten skatt							-77	-552
<b>Årets resultat</b>							<b>19 114</b>	<b>1 528</b>

### Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Fastigheter	42 049	11 989	0	0	0	0	42 049	11 989
Kundfordringar	592	287	299	231	0	0	891	518
Omsättningstillgångar	68	43	0	0	6 333	31 664	6 401	31 707
<b>Ofördelade poster</b>								
Mark							72 689	72 689
Övriga tillgångar							146	195
Övriga omsättningstillgångar							1 798	2 169
Kassa och bank							2 780	4 519
Värdering fastigheter							111 262	95 322
<b>Summa tillgångar</b>							<b>238 016</b>	<b>219 109</b>
Leverantörsskulder	273	146	75	45	0	0	348	191
Ej räntebärande kortfr. skulder	614	425	0	0	0	0	614	425
<b>Ofördelade poster</b>								
Uppskjuten skatt							24 544	25 070
Eget kapital							211 889	192 775
Ej räntebärande kortfr. skulder							621	648
<b>Summa eget kapital och skulder</b>							<b>238 016</b>	<b>219 109</b>



# 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 21 februari 2013.



Eigil Jakobsen  
Ordförande



Alf Lindqvist



Anders Wengholm



Maria Nord Johannesson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21 februari 2013.



Peter Ericsson  
Auktoriserad revisor

## Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar	50	50	50	50
Orealiserade kursvinster-/förluster	-297	2 034	-297	1 575
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 977	0	0	0
	<b>-3 224</b>	<b>2 084</b>	<b>-247</b>	<b>1 625</b>

## Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Kassa och bank	2 780	4 519	2 511	3 668
	<b>2 780</b>	<b>4 519</b>	<b>2 511</b>	<b>3 668</b>

# Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18-49.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

*Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2011.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

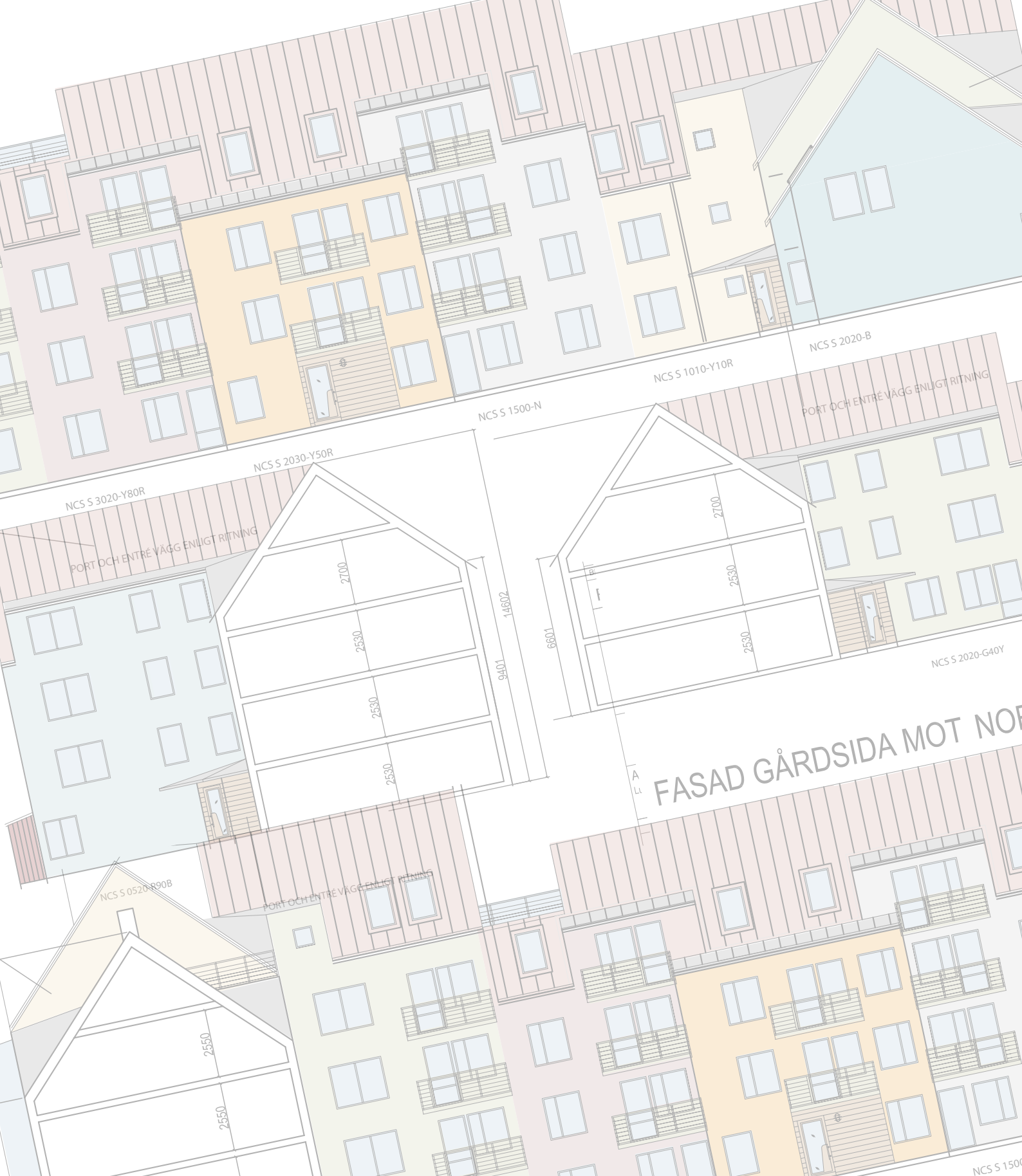
Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 februari 2013.



Peter Ericsson  
Auktoriserad revisor





# Amhult 2

**Amhult 2 AB (publ)**, Org.nr. 556667-0492

**Post- samt besöksadress:** Flygledarevägen 3 A, 423 37 TORSLANDA

Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88, [www.amhult2.se](http://www.amhult2.se)

Dotterbolag **Terrester AB**, Org.nr. 556667-0567, Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda, Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88

För ytterligare information hänvisas till: Eigil Jakobsen, styrelseordförande, [eigil@amhult2.se](mailto:eigil@amhult2.se), Tel 031-92 38 30

Annika Corneliusson, ekonomichef, [annika@amhult2.se](mailto:annika@amhult2.se), Tel 031-92 38 33, Maria Nord Johannesson, VD, [maria@amhult2.se](mailto:maria@amhult2.se), Tel 031-92 38 34