



Amhult 2

Årsredovisning / 2018

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Välkommen till årsstämma	4
Styrelsens ordförande har ordet	5
Ekonomisk översikt	6
Förvaltningsberättelse	8
Fastighetsbestånd	12
Detaljplaneområdet	14
Amhult Centrum Etapp II	16
Möjligheter och risker	20
Styrelsen	31
Bolagsstyrning	32
Aktien och ägarna	36

FINANSIELLA RAPPORTER

- koncernens rapport över totalresultat	38
- koncernens rapport över finansiell ställning	39
- ställda säkerheter koncernen	39
- koncernens rapport över kassaflöden	40
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	40
- moderbolagets resultaträkning	41
- moderbolagets balansräkning	42
- ställda säkerheter moderbolaget	42
- moderbolagets kassaflödesanalys	43
- förändring eget kapital, moderbolaget	43
- tilläggsupplysningar	44
- upplysningar till enskilda poster	48
- underskrifter	56

Revisionsberättelse	57
---------------------	----

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 6-30 samt 36-55.

VD HAR ORDET

2018 har varit mycket intensivt och ett år där våra satsningar har genererat fina resultat för året och bådär gott för framtiden. Vi har arbetat med projektutveckling av befintliga lokaler, och med projektering och byggnation av nya fastigheter i vår portfölj. Vår affärsidé och fokus ligger främst på produktion och förvaltning av bostäder med upplåtelseformen hyresrätt och med kommersiella lokaler i andra hand. Vi har under året bevakat det skifte som vi nu ser i handel och butikssegmentet där fokus flyttas från fysiska butiker till e-handel som kraftigt ökar. Denna förändring visar sig också konkret i utformningen av de fysiska butikerna. Vi har därför valt att i mindre omfattning arbeta med utveckling och produktion av detta segment.

Amhult 2 verkar på en av landets främsta tillväxtmarknader, Göteborg, där efterfrågan på våra lägenheter är mycket stor. Vår förvaltningsorganisation har haft ett intensivt år med kontraktsskrivningar och inflyttningar, och förvaltningen av våra nya fastigheter fungerar utomordentligt väl och bidrar positivt till kassaflödet i bolaget och bolagets långsiktiga intjäningsförmåga. Jag är verkligen nöjd med att kunna presentera att vi inte har några vakanser och en uthyrningsgrad om 100%. Resultatet för 2018 om 49 542 Mkr är ett gott kvitto på att Amhults 2:s verksamhet fungerar bra. Det jag särskilt vill lyfta fram är det faktum att resultat före värdeförändringar fastigheter har ökat med 31% till 16 526 Mkr, tillsammans med balanserad finansiell risk ger detta förutsättning för vår värdetillväxt.

Den diskussion kring fastighetsmarknaden som tagit fart under senaste åren är inte dramatisk för oss, det finns förutsättningar i alla konjunkturer, såsom möjligheter med en avsvalnande byggmarknad vilket på sikt kan ge bättre entreprenadpriser, och även mer attraktiva priser på mark i goda lägen. Oavsett konjunktur måste människor bo och leva och befolkningen i Sverige ökar stadigt. Urbaniseringstrenden med stor inflyttning till storstadsregionerna är obruten. Vår huvudsakliga produkt, nya hyreslägenheter, är det en oändlig efterfrågan på. Ett av bevisen för detta är vår ständigt påfyllda bostadskö. Avseende finansieringsriskerna kopplat till omvärldens instabilitet med ekonomiska förutsättningar, krig, terror och klimathot och slutligen ränteläget, är min bedömning att dessa faktorer måste alla bolag arbeta med, men att det liksom föregående år finns goda möjligheter för finansiering och kapital för omdömesgilla projekt och för sunda bolag med gott affärskunnande och likviditet.

Med vår erfarenhet av fastighetsförvaltning och byggnation av både bostäder och lokaler erbjuder vi en god och samlad kompetens som genererar produkter som efterfrågas av marknaden. Vår affärsmodell står fast och vi bedömer att vi genom att fortsatt bebygga våra fastigheter i väl projekterad och hårt styrd produktion tillsammans med ett enträget arbete för att utveckla Amhult 2 och arbeta med nya markförvärv har bolaget goda förutsättningar till lönsam tillväxt. Jag känner stark tilltro till vår affärsidé och vår strategi att bygga nytt med kvalitet till en tillfredsställande avkastning. Faktorer som möjliggör produktion över de olika skiftande konjunkturcyklerna. Vad ni som ägare kan förvänta er är att vi kommer att bibehålla en hög aktivitet i bolaget, och fortsatt fokusera på en effektiv och hållbar förvaltning, och investera i kommande kvarter. Vårt mål är fortsatt två kvarter i produktion och en under projektering.

Avslutningsvis, som alltid, ett stort tack till våra ägare för ert förtroende och till våra duktiga medarbetare som alla bidrar till bolagets framgångar.

Maria Nord Loft
VD Amhult 2 AB



VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget" kallas härmed till årsstämma tisdag 2 april 2019 kl. 13.00 på Kulturhuset Vingen, biograf-salong Måsen, Amhults Torg 7, 423 37 Torslanda.

Anmälan m.m.

Aktieägare skall för att få delta i årsstämman: dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 27 mars 2019, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast onsdag 27 mars kl. 12.00 enligt något av följande alternativ; POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda / E-POST: maria@amhult2.se / TEL: 031-92 38 35.

Vid anmälan bör uppges namn, personnr./organisationsnr. samt registrerat aktieinnehav, dels anmäla antalet biträden (högst två) aktieägaren avser medföra till årsstämman på sätt som föreskrivs i föregående stycke.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 27 mars 2019 genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman.

Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Fullmakten bör i god tid före stämman insändas till Bolaget under ovanstående adress. Om fullmakten utfärdats av juridisk person skall bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen bifogas.

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 6 847 533 aktier och det totala antalet röster i bolaget uppgår till 25 072 533 röster.

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut angående
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
9. Val av ny styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
10. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
11. Övriga frågor

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2018 (20180101-20181231).

Beslutsförslag

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigel Jakobsen, Göran Evaldsson samt oberoende ledamot Niels Techen. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 10

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2019. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, liksom styrelsens fullständiga förslag till beslut, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 28 mars 2019. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Tidplan för ekonomisk information

2019-05-03 1:a kvartalsrapport (31 mar 19)
2019-08-29 2:a kvartalsrapport (30 jun 19)
2019-11-04 3:e kvartalsrapport (30 sept 19)
2020-02-21 Bokslutskommuniké (2019)

Torslanda den 28 februari 2019

AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)

Styrelsen

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 2, sväng vänster och 500 m rakt fram. Entré i gavel Kulturhuset Vingen. Med kommunala färdmedel BUSS Röd Express / ULLA VARHOMEN med avgång kl. 12.09 från Centralstationen till hållplats Amhults Resecentrum. Ankomst ca 12.33.

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Ett år går snabbt och jag kan se tillbaka på ytterligare ett mycket framgångsrikt år utan större överraskningar. Snarare som vi planerat och förväntat, men ändå mycket bättre i alla avseenden. Eller som min gamle mentor i Spies Rejser Simon Spies efter sina framgångar kommenterade: "Det är ingen konst att göra bra affärer om man kan undvika de dåliga". Vi försöker alla leva efter den devisen. Vi skall undvika dåliga affärer.

Helst vill jag inte tänka bakåt, det som hänt går inte att göra mycket åt, annat än att inte upprepa misstagen. Istället vill jag se framåt och med min tidigare erfarenhet som navigatör måste man ha stor framförhållning. Ett fartyg har normalt en stoppsträcka på flera fartyglängder, att jämföra med de fastighetsprojekt vi ger oss in i år, är det inte så stor skillnad.

Ett felaktigt beslut i ett projekt som leder till att ingen vill bo eller hyra där, eller ett projekt taget till ett felaktigt entreprenadpris, går inte att stoppa inom kontraktstider som normalt är ett till två år. Fokus skall läggas på utveckling av det som efterfrågas eller saknas i stadsdelen. Inom överskådlig framtid bedömer vi att det är hyreslägenheter och i begränsad omfattning kommersiella lokaler för större aktörer efter i förhand signerade avtal. Boende för äldre med tillgång till vård är en annan del av framtida satsningar.

Vi arbetar för att vår aktie är och skall vara trygg och stabil med en spännande framtid. Jag är helt övertygad om att våra beslut och vägval är en grund för långsiktigt värdeskapande för våra aktieägare och en bred väg till våra finansiella mål och därmed en god och pålitlig totalavkastning över tid.

Framgångar kommer inte utan hårt arbete och jag vill särskilt framhålla vår kompetenta och homogena styrelse och den goda kemi och positiva anda som råder i och utanför styrelsearbetet. Vi har en hängiven ledningsgrupp och personal med högt i tak och mycket humor, utan prestige. Vårt projektledningsteam med arkitekter, VVS, el, brand, konstruktion får sällan cred för sitt arbete och jag vill lyfta fram deras arbete här. Vi har lyckats i samtliga projekt, samla samma personer under ledning av vår projektledare civilingenjör Peter Widding i detta team. Det är en anledning till lyckade genomförda och tydliga projekt, gedigna och utan avvikelser.

Jag tackar samtliga så mycket för deras hängivna arbete under året.

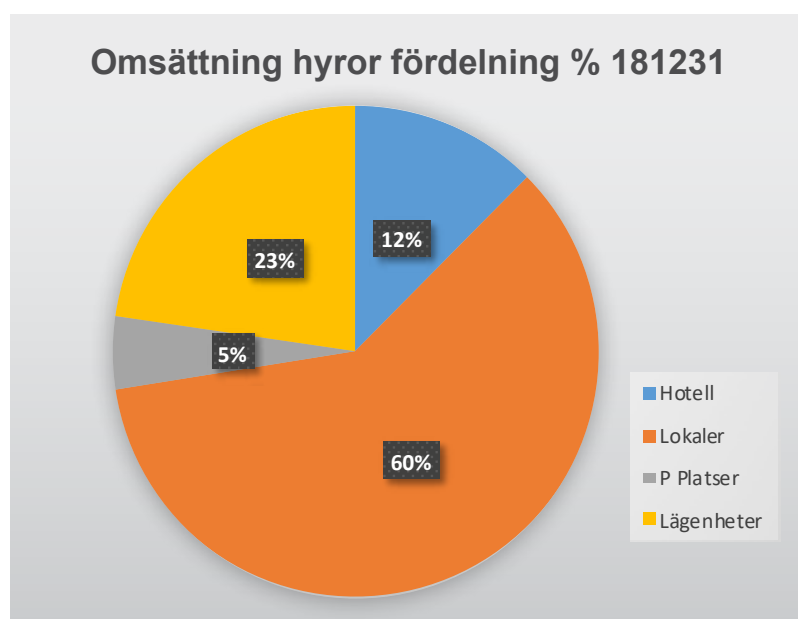
Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande



EKONOMISK ÖVERSIKT

Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 31 144 TSEK (27 207) samt service intäkter 949 (653) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 100 % (97%). Resultatet uppgick till 22 524 TSEK (18 311). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2018, vilket främst beror på högre hyresintäkter.



Fastighetsbestånd

Den 31 december 2018 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 990 005 TSEK (788 227).

Under året har det investerats för totalt 160 653 TSEK (74 379), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 659 TSEK (1 591). Resultatet uppgick till 547 TSEK (587). Resultatet är lägre för räkenskapsåret 2018, vilket främst beror på högre kostnader.

Intäkter värdepapper uppgick till 235 TSEK (251). Resultatet uppgick till 148 TSEK (103). Det genomsnittliga resultatet är högre för räkenskapsåret 2018 vilket främst beror på ett fåtal transaktioner med bättre resultat.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 20 641 TSEK (16 465). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 41 059 TSEK (57 645).

Flerårsjämförelse, koncernen*	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (TSEK)	33 987	29 702	19 039	4 997	6 965
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	16 526	12 614	5 840	-3 093	-2 317
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	48,62	42,47%	30,67%	-61,91%	-33,3%
Balansomslutning (TSEK)	1 036 700	845 538	741 909	581 131	388 042
Soliditet (%)	54,3	60,76%	61,86%	66,21%	85,8%
Avkastning på eget kapital (%)	5,8	2,6%	1,4%	-0,9%	-0,6%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,2	2,1%	1,1%	-0,5%	-0,6%
Kassalikviditet (%)	56,0	97,08%	88,79%	32,46%	196,9%
Substansvärde per aktie (SEK)	82,26	75,03	74,08	62,47	54,06
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	92,22	84,07	81,74	69,36	58,42
Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (TSEK)	4 289	4 067	4 168	3 195	5 517
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	1 327	232	39	-1 444	5
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	30,9	5,7%	0,9%	-45,2%	0,1%
Balansomslutning (TSEK)	206 239	205 046	205 113	150 186	151 070
Soliditet (%)	99,2	99,2%	99,1%	99,3%	99,5%
Avkastning på eget kapital (%)	0,7	0,1%	0,0%	-0,9%	0,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,1	-0,3%	-0,1%	-0,9%	0,0%
Kassalikviditet (%)	7 682,7	8440,5%	7 303,4%	7 619,4%	10 006,3%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

Resultatdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:

Balanserad vinst	66 541 730
Årets vinst	1 024 239
	67 565 969

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:

i ny räkning överföres	67 565 969
------------------------	------------

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

SUBSTANSVÄRDE	TSEK	KR/AKTIE
Eget kapital enligt balansräkning	563 300	82,26
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	68 209	9,96
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	631 509	92,22

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BAKGRUND

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

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 44 000 m², var föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II.

Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012 och 2013 inleddes produktionen av Brf Luftseglaren och projektering av kvarter Amhult Radarflyget 206:1 samt Amhult Stridsflyget 207:1 påbörjades.

2014 påbörjades produktion av kvarter Amhult Radarflyget 206:1 som avslutades årsskiftet 2015-2016. 2015 påbörjades produktionen av kvarter Amhult Stridsflyget 207:1 och kvarter Amhult Signalflyget 208:1. Under våren 2016 färdigställdes kvarter Stridsflyget och kvarter Signalflyget 1 färdigställdes i slutet av mars 2017. Under 2017 har produktion påbörjats av kvarter Amhult Signalflyget 208:2 samt i i slutet av 2017 startades byggnation av Amhult 108:3, Luftseglaren II. 2018 färdigställdes kvarter Amhult Signalflyget II och inflyttning skedde i december 2018. Under hösten 2018 startades produktion av kvarter Amhult 206:2, äldre bostäder samt handel.

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Att i första hand genomföra byggnationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder. Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark i Torslanda kostnadseffektivt, genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet. Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; kommersiella lokaler och bostäder.

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 sju medarbetare.

Dotterbolag

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

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

Koncernen

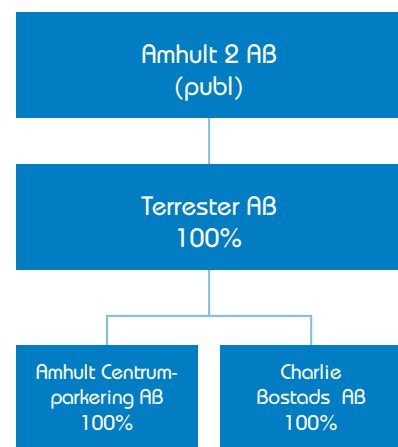
Koncernen har sju medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865, Charlie Bostads AB, org nr: 559042-2407. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.

Upphandling av externa tjänster

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

Organisation

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



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

Arbetet i Amhult 2 styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för ekonomiarbetet, information, försäkring samt personal.

Medarbetaren

För våra anställda skall Amhult 2 stå för en stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation. Bolaget skall stödja medarbetarens kompetensutveckling och värna om medarbetarna och deras hälsa.

Den platta organisationen med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område, vilket innebär både professionell samt personlig utveckling.

Amhult 2 erbjuder företagshälsovård i syfte att behålla och förbättra hälsan och samtliga anställda får ersättning för friskvård. Användningen av systemstöd i form av IT inom koncernen skall möjliggöra en säker och effektiv rapportering och uppföljning av 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.

Fastigheterna skall om möjligt produceras med individuell el- och vattenmätning för att optimera effektivast möjliga energiutnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen.

Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

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

Samhällsengagemang

Amhult 2 är ett lokalt förankrat bolag som känner ett starkt engagemang för den stadsdel vi arbetar i och med.

Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja idrotten i stadsdelen och gärna ungdomsidrotten.

Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar.

Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda IK samt i Torslanda HK. Torslanda IK ägnar sig åt fotboll och i mindre omfattning bordtennis vars hemmaarena är Torslandavallen. Klubben grundades 1944 och har idag ca 1000 aktiva medlemmar. Torslanda HK ägnar sig åt handboll och vars hemmaarena är Torslandahallen. Klubben vill erbjuda en utvecklande fritid för Torslandas barn och ungdomar, och med glädje, engagemang och klubbkänsla bedriva handbollsverksamhet.



FASTIGHETSBESTÅND

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

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består dels av industrilokaler och lager på område som genomgått detaljplaneändring, dels fastigheterna Amhult 205:1 som består av ett nyproducerat undermarksgarage samt tre handels/kontorslokaler, Amhult 206:1 Radarflyget som består av ett handelshus samt Amhult 208:1 och Amhult 208:2, två fastigheter med bostäder. Under produktion 2018 är Amhult 206:2 äldreboende och handel och Amhult 108:3 bostäder.

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

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

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet HB. Senaste värderingen är utförd per 2018-12-31. Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden.

Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut samt lånat kapital vid värdetidpunkten.

För fastigheter som är föremål för väsentlig om- till- eller nybyggnad fastställs värdet till värde före projektstart med tillägg för projektkostnader. Så snart projektet färdigställts genomförs en extern värdering enligt ovan. Noteras bör att värdering alltid innehåller ett mått av subjektivitet och det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 31 144 TSEK (27 207) samt serviceintäkter 949 (653).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -7 010 TSEK (-6 794). I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna minskat i förhållande till hyresintäkterna.

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

Investeringar

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

Finansiering

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

Belåningsgrad

Amhult 2:s strategi är att belåningsgraden i projekt skall uppgå till maximalt 60%, övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Denna strategi ligger fast för Amhult Centrum, etapp II.

Finanspolicy

Ambitionen är att den framtida belåningsgraden ej skall överstiga 60%. Bolaget skall ha en tillräckligt stor likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. Överlikviditet skall placeras i finansiella instrument med hög likviditet.

Organisation

All finansiell riskhantering sker i moderbolaget. Besluten för placering av de finansiella instrumenten tas av styrelsen.

Finansnetto

Finansnettot uppgår i år till -4 115 TSEK (-3 851), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

DETAJPLANEOMRÅDET

Amhult Centrum

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

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

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

Hisingen

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

Göteborgs Norra skärgård

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

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

Trängselskatt

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

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

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

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

Detaljplanen

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

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

Kunden

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



AMHULT CENTRUM ETAPP II



Byggandet av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terrester AB samt Amhult Centrumparkering AB äger utgör ca 43 556 m² markyta, vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna består dels av industrilokaler och lager, dels av de färdigställda fastigheterna Radarflyget 206:1, Signalflyget 208:1 och 208:2, Stridsflyget 207:1 och del av Luftseglaren 205:1.

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

Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförrättningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken. Förrättningarna ägde laga kraft i juli 2012.

En lantmäteriförrättning inleddes under 2017 vilken avslutades under 2018 för att fastighetsbilda stamfastigheterna Amhult 108:1 och 108:2 i Amhult Centrum etapp II för att möjliggöra fortsatt slutlig projektering av området. Detta resulterade i fastigheterna Amhult 108:1, 108:4, 108:5 samt 108:6.

FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

Kvarter Luftseglaren / Parkering samt lokaler

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

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



Kvarter Radarflyget 1 / Handel och kontor

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Svettis regi samt lokaler för Folk tandvården om ca 700 m² på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor.



Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering

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

Kvarteret färdigställdes våren 2016.



Kvarter Signalflyget 1 / Handel och bostäder

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

Byggstart skedde i augusti 2015 och kvarteret färdigställdes våren 2017.



Kvarter Signalflyget 2 / Bostäder

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

Kvarteret färdigställdes i december 2018.



KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

Kvarter Amhult 108:3 Luftseglaren II / Bostäder

Kvarteret utgörs av bostäder. Totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m². Bygglov beviljades 2017 och upphandlad entreprenör är RA Bygg AB. Produktionsstart skedde efter sommaren 2017 och beräknats färdigställt under första halvåret 2019.

Huset planeras kvarstå i bolagets regi som hyresrätter.



Kvarter Radarflyget 206:2 / Handel / Äldreboende

I kvarter Radarflyget 2 som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 13 000 m² kommer ytterligare parkeringsdäck att kunna byggas för boende och för handeln i området. Fastigheten produktionsstartades under hösten 2018 och kommer att inrymma totalt 5900 m² BTA i 4 våningar.

Attendo AB kommer att etablera äldreboende i kvarteret med 54 bostäder om 3 900 m² BTA. Vidare kommer Systembolaget AB att etablera butik i fastigheten om 900 m² samt Apoteket AB etablera butik om ca 185 m². Fastigheten beräknas färdigställd augusti 2020.



KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter U / Handel och kontor

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



forts. KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter India / Bostäder

Huvuddelen av kvarteret omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² kommer att inrymma bostäder.

Möjlighet finns dock att inrymma 600 m² handel i dessa ytor.



Kvarter H / Bostäder

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

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



Kvarter S och T / Bostäder

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

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



KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

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

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

Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark, och den del som Amhult 2 lagt ansökan om detaljplan avser ca 200 000 m². Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

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

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

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

I första inlämnade ansökan om detaljplan för del av området innehöll planlösning för 320 lägenheter.



Skogens Gård.

Kvarteret Luftseglaren II,
Amhult 108:3. Bostäder.
Pågående produktion.

Brf Luftseglaren.

Kvarteret Signalflyget 1.
Bostäder samt
Elonbutik i bottenplan.

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

Kvarteret Signalflyget II,
Amhult 208:2. Bostäder.

Kvarter India. Bostäder.
Preliminär produktionsstart
hösten 2019.

Kvarteret Radarflyget 1.
Willys i bottenplan,
Friskis & Svette samt
Folktandvården på plan 2.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

MARKNADSKOMMENTAR

Global ekonomi

Euroområdet, som sammantaget utgör destination för nära 40 procent av Göteborgsregionens exportflöden, står inför en del förutsättningar av problematisk karaktär. Förutom politisk oro i en rad EMU-länder däribland Tyskland och en segdragen Brexit-process, så har även Italiens ekonomiska svårigheter varit ett föremål för oro för ECB i Frankfurt. Oaktat detta visar företagen inom euroområdet ändå på ökad sysselsättning, stigande lönenivå och en ökad investeringstakt. Euroområdets ekonomiska tillväxt framåt dämpas något, men förväntas ligga stabilt runt 2 procent under 2019. (BRG).

I regionens närområde visar Danmark och Norge på god utveckling och länderna förväntas ligga runt en liknande nivå under 2019.

USA går positivt framåt. Faktorer som skattelättnader verkar ha påverkat landets arbetsmarknad där ökad sysselsättning och stigande löner pushat inflationen att få något mer fart. Den spända relationen mellan USA och Kina har dock haft en dämpande effekt på USAs exportflöden och landets tillväxt skrivs ner för 2019. Kina visar för stunden också upp en god ekonomisk tillväxt. Dock finns också ett antal risker för denna stora marknad, en av dessa faktorer är skuldsättningen inom landets privata sektor vilken är stor. Den pågående handelskonflikten med USA är ytterligare en risk där USAs uppsatta importtullar mot Kina kan dämpa tillväxten, vilket också IMF spår kommer ske under 2019.

Svensk Ekonomi

Sverige, med strax över 10 miljoner invånare, är ett land med öppen och stabil ekonomi. Faktorer som gynnar detta är ett stabilt och transparent affärsklimat, sunda statsfinanser, god utbildningsnivå och hög effektivitet. I Sverige finns en lång och bred erfarenhet av internationell handel och vi har även stora världsledande företag. Sveriges industriexport är omfattande och bidrar till att landet har förmåga att anpassa och ställa om ekonomin vid förändringar i konjunkturen.

Konjunkturen i Sverige har utvecklats väl de senaste åren och denna utveckling ser ut att fortsätta under hösten om än i dämpad takt. Indikationerna är nu att vi går in i en försvagad konjunktur såväl nationellt som globalt. Industrins totala ordergång minskade med 2,7 procent i november 2018 jämfört med oktober, (SCB). Den totala ordergången var oförändrad på hemmamarknaden och minskade på exportmarknaden, på månadsbasis.

Sysselsättningen fortsätter dock att öka och efterfrågan på arbetskraft är hög, dels inom byggsektorn, dels när det gäller personer med vissa specialistkompetenser.

Arbetslösheten i Sverige ligger på 6,2% (SCB). Jobbtillväxten är också fortsatt stark i Göteborgsregionens näringsliv. Under tredje kvartalet 2018 var sysselsättningstillväxten i Göteborgsregionen 2,6% på årsbasis.

553 000 personer var sysselsatta, vilket kan jämföras med 539 000 personer samma period 2017. Sysselsättningstillväxten i Göteborgsregionen var klart starkare än i Malmöregionen (+1,6%) och Sverige (+1,6%) och marginellt starkare än i Stockholmsregionen (+2,5%).

Avseende Göteborgsregionen rapporteras ett behov av arbetskraft i branscher som just nu är inne i en högkonjunktur. Bland annat finns utrymme för ökad sysselsättning inom kunskapsintensiva tjänster och IT-tjänster som korskopplar mot fordons, maskin- och byggindustrin. Sysselsättningsbehovet är även stort inom övriga delar av branschen företagstjänster samt inom partihandeln.

Även om utvecklingen av produktion och försäljning ser ut att fortsatt vara god är förväntningarna om den framtida konjunkturen mer dämpade. Ökad geopolitisk oro och större politisk osäkerhet bidrar till att företagen ser risker som kan hota konjunkturutvecklingen.

Inom handeln ser de senaste årens låga pristryck ut att fortsätta. Visserligen finns det ett tryck uppåt på priserna genom att arbetskraftskostnaderna fortsätter att öka – och även genom att inköpskostnaderna stiger till följd av försvagningen av kronan. Men det är fortfarande svårt att fullt ut föra över kostnadsökningarna till kunderna. Stark konkurrens och snabb strukturomvandling inom handeln, bland annat på grund av ökad försäljning inom e-handeln, fortsätter att pressa priserna.

I Sverige är resursutnyttjandet fortsatt tillfredställande, även om och BNP minskade med 0,2% under tredje kvartalet 2018 och jämfört med andra kvartalet 2018. Minskad hushållskonsumtion förklarade större delen av nedgången. BNP-tillväxten på årsbasis motsvarade 1,6%. Inflationstakten är 2,1% (SCB).

Hushållens optimism har med ovanstående faktorer av värdera matats av och vi ser nu att hushållen håller hårdare i sin plånbok och konsumerar mindre. I november 2018 var tillväxttakten för utlåning till hushållen 5,7% vilket innebär en minskning sedan oktober 2018.

Vid det penningpolitiska mötet den 19 december 2018 beslutade Riksbankens direktion höja reporäntan med 0,25 procentenheter till -0,25%. Indikationerna för reporäntan är att en höjning sannolikt sker under det andra halvåret 2019. Riksbanken konstaterade att även om inflationsprognosen är något nedreviderad de närmaste åren är förutsättningarna fortsatt goda för att inflationen ska vara kvar nära inflationsmålet. I takt med att inflationen och inflationsförväntningarna har etablerats kring 2 procent har behovet av en mycket expansiv penningpolitik minskat något och mot denna bakgrund höjer Riksbanken reporäntan med 0,25 procentenheter till -0,25%. Riksbanken har aviserat att en reporänta långsiktigt lär ligga mellan 2,5-4%. Dock visar nya prognoser att räntan inte kommer att nå dit de närmaste åren. Sannolikheten som aviserats av Riksbanken är 50% för att räntebanan hamnar mellan minus 0,25% till strax under 2% i slutet av 2020.

Övriga faktorer som visar på en dämpning i konjunktur och efterfrågan visar sig även i att antalet flygpassagerare och gästnätter minskar något. Göteborg Landvetter Airport hade under tredje kvartalet 2018 i genomsnitt drygt 535 000 flygpassagerare per månad, vilket motsvarar en minskning på 0,4% på årsbasis

Inkvarteringen på Göteborgsregionens hotell, stugbyar/campingar och vandrarhem under den senaste perioden minskar även denna något. Under tredje kvartalet 2018 hade Göteborgsregionen i genomsnitt cirka 338 000 gästnätter per månad, vilket motsvarar en minskning på 0,5% jämfört med samma period 2017.

Svensk Fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaderna fortsätter att drivas av konjunkturen och än så länge låga räntor. Det finns en bra efterfrågan på lokaler vilket driver ned vakanserna och pressar upp hyrorna i så gott som alla segment och alla regioner. Kontorsmarknaden påverkas allt mer av utvecklingen av flexibla arbetsplatser och Coworking. Logistik och handel genomgår stora strukturförändringar i skuggan av digitaliseringen och e-handelns utbredning. (Jones Lang LaSalle).

Under 2018 skedde ett flertal transaktioner på den nordiska fastighetsmarknaden, där såväl transaktionsstorlek ökade och inflödet av utländskt kapital fortsatte att vara starkt och där transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden var 42 miljarder euro (Pangea Property). Sverige är fortfarande den största fastighetsmarknaden i regionen Norden.

I Göteborg har tredje kvartalet 2018 vakansgraden ökat något mellan de två senaste kvartalen (Jones Lang LaSalle). Trots ökningen ligger vakansgraden på en fortsatt låg nivå. Under tredje kvartalet 2018 fanns 4,5 procent ledig kontorsyta i Göteborg, vilket motsvarar en minskning på 0,8 procentenheter jämfört med samma period året innan. Under tredje kvartalet 2018 har cirka 14 000 m² kontorsyta färdigställts och ytterligare runt 5 000 m² beräknas färdigställas årsskiftet 2018. Mestadels av pågående byggnation sker i CBD (Central Business District), Övriga Innerstaden samt Norra Älvstranden. På ett års sikt ökar hyrespriserna i CBD, Norra Älvstranden samt Östra Göteborg, medan hyresnivåerna håller sig oförändrade i övriga delar av Göteborg

Utsikterna för handelsfastigheter har nyanserats då tillväxten i handeln främst kommer från e-handeln och inte fysiska butikerna. Diskussionen rör i vilken omfattning e-handeln kommer att påverka de fysiska butikerna och i vilken hastighet. Till viss del kan vi redan idag se hur den fysiska handeln har ändrat karaktär till följd av digitaliseringen där butikerna minskar och enstaka flaggskeppsbutiker etableras. Prognosen är att det är den centrumbaserade handeln som drabbas hårdast av digitaliseringen och då främst avser det försäljningen av böcker, hemelektronik, musik och kläder. Svensk Handel spår att mellan 5 000 och 10 000 butiker stängs innan slutet av 2025. De butiker och köpcentrum som har incitament för att klara sig bäst är de butiker och köpcentrum som finns i kommuner med befolkningstillväxt och som upplevs som trivsamma och roliga. Komponenter för att skapa dessa starka platser är att de innehåller en mix av kontor, restauranger, kaféer, service, hälso- och vårdinslag tillsammans med handelsinslagen. Sammansättningen ökar flödet av människor och ger handeln goda förutsättningar för tillväxt. Dessa butiker ges även förutsättningar att fungera som upphämningsbutiker för näthandelns varor. Efterfrågan på antal kvadratmeter per aktör minskar också och detta gäller för såväl kontor som bostäder och handel. Urbaniseringsvägen gör det svårare för butiker och små köpcentrum i mellanstora städer att överleva och det gäller även för butiker på landsbygden.

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

Balder, Eklandia (Castellum), Diligentia, Platzer, Wallenstam och Vasakronan är stora kommersiella fastighetsägare i Göteborg. Den största fastighetsägaren i Göteborgs kommun är bostadskoncernen Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige, Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter. I Torslanda är många fastighetsägare privata företagare vilka äger de fastigheter där respektive bolags verksamhet bedrivs.

SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. ”gamla ankomsthallen” inom detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II samt den nybyggda fastigheten Terminal 4 vid busstorget Amhult Centrum. ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror. Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder.

Svensk Bostadsmarknad

2018 genomfördes försäljning av drygt 102.000 bostadsrätter vilket var cirka 6.000 färre än rekordåret 2017. Antalet villaförsäljningar nådde däremot en toppnotering 2018 med nästan 54.000 stycken försäljningar. Det sammanlagda försäljningsvärdet för bostadsrätterna och villorna blev drygt 400 miljarder kronor vilket är 7% lägre än värdet 2017. De tre storstadsområdena är klart dominerande på bostadsrättsmarknaden, då 6 av 10 bostadsrätter säljs i dessa områden. Sett till värdet är dominansen ännu större och motsvarar 73% av det totala försäljningsvärdet i riket (Svensk Mäklarstatistik).

Beträffande den vikande fastighetsmarknaden har historiskt samtliga nedgångar det senaste decenniet följts av en tämligen omgående stabilisering och därefter en uppgång. Den samlade bedömningen för kommande år är att vi nu ser ett större utbud och där bankernas högre krav vid utlåning av kapital ger utslag. Det skärpta amorteringskraven som trädde i kraft 2018 gäller för nya bolån och innebär att den som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt skall amortera en procent utöver dagens amorteringskrav. Det innebär att alla som lånar mer än 50% av bostadens slutpris måste amortera ytterligare en procent av lånet per år. Alla som lånar mer än 70% av bostadens slutpris måste amortera två procent av lånet per år. Bland dem som omfattas av det nya amorteringskravet innebär det en ökad månadsamortering på i snitt 2 000 kronor i månaden, enligt Finansinspektionens beräkningar. Finansinspektionen räknar med att ca 15% av nya bolånetagare berörs av kravet sett till nuvarande skuldsättning. I den andra delen av vågskålen ligger låga räntor, en god sysselsättning och en fortsatt god, om än dämpad, svensk tillväxt.

Bostadsrätter

För bostadsrätter har vi sett en avsvalnad marknad under året och en priskorrigeringen per 12 månader för centrala Göteborg med -1% och medelpriset vid försäljning per m² är 59 003:-/m². För stor-Göteborg är priskorrigeringen per 12 månader, -1% och medelpriset vid försäljning 42 579:-/m² (Svensk Mäklarstatistik). Göteborgs bostadsmarknad är fortsatt trögörslig. Mäklarna rapporterar att de dyrare bostäderna har gått bättre än de objekt som tillhör de lägre prisnivåerna. Läget och renoveringsbehovet är några förklaringsmodeller. Bra objekt i fina lägen och i gott skick säljs därmed bättre än billigare bostäder i sämre lägen som kräver renovering. Vidare upplevs förväntningarna från köpare och säljare mer realistiska än tidigare.

HYRESMARKNADER

En tendens som ses påverka fastighetsmarknaden avseende kontorsytor är den växande tjänstesektorn som växer på bekostnad av industrin. På denna marknad ser vi ett ökat behov av nyproducerade, flexibla och effektiva ytor. Kontorsuthyrningen på den globala och inhemska arbetsmarknaden bedöms förändras snabbt där arbetsplatserna blir mer dynamiska och utnyttjas av techno-kunniga och digitalt sofistikerade medarbetare. Detta innebär att behovet av de traditionella kontoren minskar och omvandlas till dynamiska och rörliga arbetsplatser (Colliers).

Beträffande bostäder har Sverige en mycket stark hyresreglering där bostadshyrorna hålls nere och oavsett bakgrund kan alla i teorin flytta och bo bra.

Hyresregleringar har dock i praktiken skapat köer och en svart marknad. Istället för att motverka bostadsbrist har de blivit en del i ett system som redan gynnar de boende i befintligt hyresbestånd på bekostnad av de som vill flytta in. Detta konkretiseras i en inlåsnings-effekt och genererar en hämsko på den sociala rörligheten. Detta är även i förlängningen ett allvarligt hinder för företag i behov av rekrytering och ett bekymmer för människor att flytta dit jobben finns.

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

AMHULT 2s MARKNADER OCH UTSIKTER

Oro har präglat marknaden för fastighetsbolag under hela 2018, särskilt med beaktande av den pågående diskussionen kring räntebanans utveckling och en avmattad konjunktur. Ökade räntekostnader påverkat naturligtvis ett bolag som projekterar fastigheter och är i behov av kapital för sin fortsatta utveckling. Dock kompenseras detta av andra faktorer såsom utsikter till bättre entreprenadpriser, mer attraktiva priser på mark i efterfrågade lägen och ett stort behov av bostäder som inte kräver kontantinsats. Tillgången till kapital för fastighetsbolag med balanserad finansiell risk, som funnits länge i marknaden och med ett förtroende hos de finansiella instituten är fortsatt tillfredsställande.

För fastighetsbolagen betyder höjda räntor oftast högre inflation, vilket driver hyresnivåerna uppåt och som i sin tur i normalfallet bidrar till stigande fastighetsvärden. Ledtiderna kan här visserligen vara något utdragna och effekterna fördröjda.

Motpolen till den volatilitet som vi ser på bostadsrättsmarknaden i Sverige är Göteborgs uttalade bostadsbrist. Det finns närmare 250 000 registrerade sökande till bostäder på Boplats Göteborg. Snittet för att få en lägenhet hos de kommunala bostadsbolagen var sju år. Allra längst väntan för en lägenhet i den populära stadsdelen Haga var tolv år.

Göteborg har en bred och livlig arbetsmarknad, stora lärosäten och universitetssjukhus som drar humankapital till staden och regionen. Enligt OECD:s stora jämförelse 2011 var svenskarna västvärldens tredje mest flyttbenägna folk. 23% av svenska hushåll hade flyttat de två senaste åren. En långt större andel jämfört med de flesta andra OECD länder. Befolkningen i Göteborgsregionen fortsätter också att växa. Vid utgången av årets tredje kvartal var folkmängden i Göteborgsregionen 1 025 355.

Folkökningen från andra kvartalet 2018 till tredje kvartalet 2018 stannade vid 4 942 fler invånare. Drygt 30 procent av folkökningen kom till följd av ett födelseöverskott och resterande cirka 70 procent utifrån flyttningsöverskott. Folkökningen under det tredje kvartalet 2018 jämfört med samma period året innan blev 1,6 procent, vilket motsvarar drygt 16 100 fler invånare i Göteborgsregionen.

Vid årsskiftet 2018 blev Boplats Göteborg en bostadsförmedling som helt ägs av kommunen. Beslut togs då i kommunfullmäktige om att kötiden skall vara helt avgörande när människor söker bostäder, oavsett om de förvaltas av allmännyttan eller privata värdar.

Detta har lett till att en ny sajt; Home Q, har lanserats av branchorganisationen Fastighetsägarna (som tidigare ägde en tredjedel av Boplats Göteborg). Några av argumenten har varit att det inte alltid skall vara väntetiden som skall avgöra om man får en bostad eller ej. Detta kan slå orättvist eftersom det lägger en hämsko på den sociala rörlighet som krävs för att få humankapital till universitet, högskolor, företag och industrin. Wallenstam uppger att de har för avsikt att sprida sina lägenheter jämnt över båda sajterna. Stena Fastigheter och Skandia Fastigheter värderar alternativen. Balder AB har flyttat över till Home Q, medan andra privata aktörer fortsatt använder sina egna marknadssystem liksom Amhult 2 hitintills har gjort.

Ostridigt är att oaktat konjunktur måste människor bo och leva. Amhult 2 kan med sina bostadsfastigheter med upplåtelseformen hyresrätt erbjuda en produkt som är långsiktigt attraktiv och som stöds av att människor är socialt rörliga. Vi arbetar fokuserat för att våra fastigheter skall vara så attraktiva som möjligt för kunden. En av dessa faktorer är t.ex. att i samtliga våra fastigheter erbjuda en rökfri miljö när vi utvecklar våra nya hem. Detta innebär inte bara lägenheten skall vara rökfri utan även exempelvis gårdar, loftgångar och balkonger. Responsen från hyresgästerna har varit övervägande positivt och vi ser även övriga fastighetsbolag såsom exempelvis Wallenstam införa liknande idéer. Vidare kan bolaget med sin egen rådighet över marken och med sina sunda finanser själv styra vilken upplåtelseform de nya bostäderna skall produceras i. Bolaget kan också välja att producera till ytan mindre bostäder med en mer attraktiv prisbild.

Bolånetak och strängare amorterings krav har gjort det svårare för gruppen unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Enligt Hyresgästföreningen bor över 24 000 unga vuxna ofrivilligt kvar hos sina föräldrar bara i Göteborg. I hela landet bedöms siffran vara ca 213 000 unga människor. Många av dessa unga vuxna har bra jobb och inkomster men svårigheter att kunna köpa en bostadsrätt. De har möjligheter att klara de löpande utgifterna med ränta, amortering och avgifter till föreningen men står inför en toppfinansiering, vilket helt enkelt betyder att de inte får banklån. Detta är en av många kundgrupper som Amhult 2 vänder sig till vid uthyrningen av bostäder i sitt fastighetsbestånd. En annan stor kundgrupp är medelålders personer som nu önskar ett enklare boende efter att ha sålt sin fastighet.

En annan viktig parameter i bolagets arbete med riskminimering är kostnadskontrollen vilken är avgörande i stora och långsiktiga projekt och innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Sverige är ett av de länder i Europa som har de högsta produktionskostnaderna beroende på ett flertal faktorer, allt från material leveranser till produktionsmetoder. Vi har höga och många gånger högre krav på våra bostäder än vad man har i övriga länder. En plan och bygglovsprocess som är omfattande liksom regelverk och tekniska krav. Tillkommer på detta även höga markpriser. Av den totala kostnaden (självfallet med enskilda variationer) för nybyggnation utgörs en stor del av skatter, höga momssatser, kommunala avgifter mm.

För Amhult 2:s del har bolaget valt att hantera risken genom att investera i gedigna ramhandlingar vilka tydligt specificerar den produkt och dess tekniska förutsättningar och krav vi beställer och genom att därefter handla upp produkten på totalentreprenad. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation.

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och ambitionen är att hyresgästtanpassningen ska samordnas med byggnationen. Bolaget ska tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med den blivande hyresgästen.

Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras.

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

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

Amhult 2 är en långsiktig fastighetsägare och tillgång till kapital är en förutsättning för att framgångsrikt producera och förvalta fastigheter. Bankkrediter är vår huvudsakliga källa till finansiering. Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska till exempel ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Finansiering kan även ske via vinster Bolaget kan göra genom försäljning av eventuella bostadsrätter i fastigheterna alternativt försäljning av detaljplanerad obebyggd fastighet. Styrelsen har som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att ha en bättre intjäning. Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

Kapitalbehovet för den kommande utbyggnaden etapp II är täckt genom emissionen 2016 tillsammans med upptagande av bankkrediter. Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II preliminärt fram tom år 2022.

ÖVRIGA RISKER AMHULT 2

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

Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras. Bolagets finansieringsverksamhet och exponering för finansiella risker har tidigare varit begränsad och präglats av låg risknivå. I och med beslutet att placera en del av överlikviditeten i värdepapper har risken ökat vilket beskrivs i stycket avseende kortfristiga placeringar/handel med värdepapper.

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

Affärsmässiga risker

Avses främst risker inom förvaltningsverksamheten, 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 heltäckande kompetens är också en del av företagets riskbegränsning.

Beroende av nyckelpersoner

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

Den finansiella tillgång som innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 1 735 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 har en del korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya dessa.

Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Koncernens kassaflöde i den löpande verksamheten är förhållandevis stabilt över tiden och periodiskt under året med i huvudsak månadsvisa hyresinbetalningar. Överskottslikviditet har placerats i bank på kort bindningstid eller i finansiella instrument.

Större kunder – intäkter / kreditrisk

Risken begränsas främst genom att kreditupplysningar genomförs på samtliga hyresgäster innan avtal skrivs. Borgensåtagande krävs vid vissa hyresavtal. Kreditupplysningar görs även på vissa nya kunder och leverantörer. Koncernen har kundfordringar som till stor del avser hyresfordringar. Dessa är exponerade för en kreditrisk.

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 ekonomiavdelningen.

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 har långfristiga skulder och avtalad ränta är 1,92%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,29% tillsammans med de långfristiga lånen. För att begränsa ränterisken får den genomsnittliga räntebindningstiden 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 långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt påbörjat ett kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 108:3. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs i juli 2019.

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 4 år.

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

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 11 091 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraktvaluta. 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.

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

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

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 990 005 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2018-12-31.

En värdering innehåller alltid ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

Finansiell risk

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

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

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

STYRELSEN



EIGIL JAKOBSEN

Ordförande

Styrelseledamot sedan 2004.

VD Tipp Fastighets AB, sjökaptän.

Tidigare VD i Flyng Enterprise AB.

Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 801 569 aktier.



ALF LINDQVIST

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.

Aktieinnehav genom bolag: 91 332 aktier.



NIELS TECHEN

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

Huvudägare Helmer Christiansen A/S

Eget innehav: 5 000 aktier.



GÖRAN EVALDSSON

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Högre Bankexamen.

Huvudägare Evaldssons Ekonomitjänst AB

Eget innehav: 3 500 aktier



MARIA NORD LOFT

VD

Utbildning: Samhällsvetarexamen medie och kommunikationsvetenskap.

Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.

Eget innehav: 625 aktier



BDO GÖTEBORG AB

Huvudansvarig revisor Katarina Eklund

BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

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

Styrelse

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

Styrelsens ordförande är Eigil Jakobsen. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Tjänstemän i bolaget deltar vid styrelsens sammanträden som föredragande i särskilda ärenden.

Amhult 2:s styrelseordförande är huvudägare i bolaget genom företagsinnehav. Det betraktas som en stor fördel för Amhult 2 att styrelsens ordförande har ett långsiktigt intresse i företaget och också genom sin långa erfarenhet av förädling och förvaltning av fastigheter ges möjlighet att styra projektet enligt bolagets visioner och affärsidé.

Styrelsens och VD:s ansvar

Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse såsom fastställande av arbetsordning och VD-instruktion, fastställande av strategiplaner, beslut om förvärv och försäljning av fastigheter samt beslut om större investeringar. Styrelsen följer den arbetsordning som antogs vid styrelsemöte den 26 april 2018 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 26 april 2018 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 2018

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, samt fortlöpande ekonomisk spörsmål.

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, till Alf Lindqvist har utgått 68 TSEK och till Niels Techen har utgått 68 TSEK och till Göran Evaldsson har utgått 68 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 493 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

BDO Göteborg AB med huvudansvarig revisor Katarina Eklund utför revision i Amhult 2. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret. Granskning av årsbokslut och årsredovisning görs under december-februari. I samband med halvårsrapporten görs även en översiktlig granskning.

Årsstämman 2019

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 årsstämman 2019

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, Niels Techen samt Göran Evaldsson.

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Punkt 10

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Alf Lindqvist, Niels Techen och Göran Evaldsson för räkenskapsåret 2019. Revisorns arvode utgår enligt löpande räkning för räkenskapsåret.



AKTIEN OCH ÄGARNA

Amhult 2-aktien

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

Information till kapitalmarknaden

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

Aktieinformation

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

Aktiestruktur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 136 950 660 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 847 533 (6 847 533) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 822 533 (4 822 533) B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat.

Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1572 stycken aktieägare. Totalt har 1 369 326 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 vilket motsvarar ca 28% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 822 533 st. I genomsnitt har ca 5 434 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 2 januari, 60 kronor till 81 kr den 28 december 2018. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 81 kr, motsvarar ett börsvärde på 554 650 173 kr. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 27 september 2018, 91 kr och lägsta avslut noterades den 6 februari 2018, 58,60 kr.

Genomsnittskursen under bokslutsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har varit 74,30 kr. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på **spotlightstockmarket.com** och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 7,23 SEK (8,00) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 847 533 (6 847 533) st.

Amhult 2 har som utdelningspolicy att minst 50% av årets resultat skall lämnas i utdelning efter färdigställande av området Amhult Centrum, etapp II. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning för verksamhetsåret 2018.

Investor Relation

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

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

Aktieutveckling



Aktiebok

Bolagets aktiebok kontoförs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Ökning av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt aktiekapital
2004	Bolagsbildning	25 000	500 000	25 000	0	500 000
2005	Nyemission	4 122 400	82 448 000	2 025 000	2 122 400	82 948 000
2008	Nyemission	500 000	10 000 000	2 025 000	2 622 400	92 948 000
2013	Nyemission	1 311 200	26 224 000	2 025 000	3 933 600	119 172 000
2013	Riktad nyemission	200 000	4 000 000	2 025 000	4 133 600	123 172 000
2016	Nyemission	688 933	13 778 660	2 025 000	4 822 533	136 950 660

De tio största aktieägarna per 28 december 2018

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Mjöbäck's Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	394 185	1,57%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	309 682	1,24%
Transportkonsulten Förvaltning AB	142 000	0,57%
Pelaro Billeasing AB Pensionsstifte	110 000	0,44%
Bolinder, Staffan	106 000	0,42%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Heger, Max	89 575	0,36%
Kap Farvel AB	88 080	0,35%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter		31 144	27 207
Serviceintäkter		949	653
Administration		1 659	1 591
Värdepapper		235	251
Kostnad för sålda varor		-9 774	-9 986
Rörelsens intäkter m.m.			
Bruttoresultat		24 213	19 716
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader		-326	-136
Administrationskostnader		-3 538	-3 257
Övriga rörelseintäkter	1	292	142
		-3 572	-3251
Rörelseresultat	2,3,4,5	20 641	16 465
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21	28
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0
Övriga finansiella intäkter	7	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 136	-3 879
		-4 115	-3 851
Resultat före värdeförändringar fastigheter		16 526	12 614
Värdeförändringar fastigheter	8	41 059	57 645
Resultat före skatt		57 585	70 259
Skatt på årets resultat	9	-1 526	-26
Uppskjuten skatt	15	-6 517	-15 438
Årets resultat		49 542	54 795
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		49 542	54 795

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier

6 847 533 st

Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är

7,23

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	990 005	788 227
Inventarier, verktyg och installationer	11	508	180
		990 513	788 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefodran	15	14	256
Summa anläggningstillgångar		990 527	788 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 735	1 343
Fordringar hos koncernföretag		178	183
Aktuell skattefordran		293	1 798
Övriga fordringar		924	2 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398	338
Kortfristiga värdepapper	13	635	686
		4 163	7 020
Kassa och bank		42 010	49 855
Summa omsättningstillgångar		46 173	56 875
SUMMA TILLGÅNGAR		1 036 700	845 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	14	136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		385 994	336 452
Summa eget kapital		563 300	513 758
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	68 209	61 935
Summa avsättningar		68 209	61 935
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	16	321 166	210 988
Övriga skulder		2 702	979
SUMMA långfristiga skulder		323 868	211 967
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	56 415	26 039
Leverantörsskulder	18	11 091	21 359
Skulder till koncernföretag		15	3
Aktuell skatteskuld		3 580	0
Övriga skulder		3 217	422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 005	10 055
Summa kortfristiga skulder		81 323	57 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 036 700	845 538

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		20 641	16 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	189	453
Erhållen ränta m.m.		21	28
Erlagd ränta		-3 950	-3 867
Betald inkomstskatt		-883	-739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 018	11 915
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-392	745
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 692	373
Minskning(-)/ökning(+)		-6 255	16 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 063	29 930
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-160 840	-74 379
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-402	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		57	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-161 185	-74 379
Koncernbidrag		0	0
Förändring räntebärande skulder		142 277	17 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		142 277	17 460
Förändring av likvida medel		-7 845	-26 989
Likvida medel vid årets början		49 855	76 844
Likvida medel vid årets slut	24	42 010	49 855

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	118 942	211 890
Årets resultat 2013-	-	-	-	-74	-74
Årets totalresultat	-	-	-	-	-
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	118 233	241 405
Periodens resultat	-	-	-	91 520	91 520
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	209 753	332 925
Periodens resultat	-	-	-	51 828	51 828
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600	123 172	-	261 581	384 753
Periodens resultat	-	-	-	20 096	20 096
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Nyemission	688 933	13 779	41 335	-	55 114
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-1 000	-	-1 000
Eget kapital 2016-12-31	6 847 533	136 951	40 335	281 677	458 963
Periodens resultat	-	-	-	54 795	54 795
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	336 472	513 758
Periodens resultat	-	-	-	49 542	49 542
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	386 014	563 300

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 289	4 067
Kostnad för sålda varor		-3 594	-3 378
Bruttoresultat		695	689
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader		-272	-125
Administrationskostnader		-2 589	-2 549
Övriga rörelseintäkter	1	292	142
		- 2 569	-2 532
Rörelseresultat	2,3,4,5	-1 874	-1 843
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	19	28
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 695	1 247
Övriga finansiella intäkter	7	1 487	800
		3 201	2 075
Resultat efter finansiella poster		1 327	232
Resultat före skatt		1 327	232
Skatt på årets resultat	9	-56	-57
Uppskjuten skatt	15	-247	0
Årets resultat		1 024	175

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

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier

6 847 533 st

Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är

15,0

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	508	180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	72 789	72 789
Uppskjuten skattefodran	15	0	247
Summa anläggningstillgångar		73 297	73 216
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	635	686
		635	686
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 397	1 316
Fordringar hos koncernföretag		85 970	78 456
Aktuell skattefordran		293	420
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 111	7 391
			87 583
Kassa och bank		35 536	43 561
Summa omsättningstillgångar		132 942	131 830
SUMMA TILLGÅNGAR		206 239	205 046
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		136 951	136 951
		136 951	136 951
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		26 206	26 032
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		1 024	175
Summa eget kapital		204 516	203 493
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	0
Leverantörsskulder	18	207	90
Skulder till koncernföretag		13	0
Övriga skulder		457	344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 046	1 119
Summa kortfristiga skulder		1 723	1 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 239	205 046

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 873	-1 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	68	28
Erhållen ränta m.m.		19	28
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 786	-1 787
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-58	23
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 562	-26 844
Minskning(-)/ökning(+)		-600	-718
Minskning(-)/ökning(+)		839	476
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 167	-28 850
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-402	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		57	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-345	0
Koncernbidrag		1 487	0
Förändring räntebärande skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 487	0
Förändring av likvida medel		-8 025	-28 850
Likvida medel vid årets början		43 561	72 411
Likvida medel vid årets slut	24	35 536	43 561

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	25 447	118 395
Årets resultat 2012	-	-	-	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	27 141	120 089
Årets resultat 2013	-	-	-	626	626
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	27 132	150 304
Periodens resultat	-	-	-	1	1
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	27 133	150 305
Periodens resultat	-	-	-	-1 130	-1 130
Eget kapital 2015-12-31	6 158 600	123 172	-	26 003	149 175
Periodens resultat	-	-	-	29	29
Nyemission	688 933	13 779	41 335	-	55 114
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	1 000	-	-1 000
Eget kapital 2016-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 032	203 318
Periodens resultat	-	-	-	175	175
Eget kapital 2017-12-31	6 847 533	136 951	40 335	26 207	203 493
Periodens resultat	-	-	-	1 024	1 024
Eget kapital 2018-12-31	6 847 533	136 951	40 335	27 230	204 516

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper har upprättats i enlighet med de av EU antagna IAS/IFRS-standarderna samt tolkningarna av dessa, SIC/IFRIC.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med svensk lag och tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernrapporteringsvalutan är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals kronor (TSEK).

Sedan koncernen bildades räkenskapsåret 2004-2005 har inte några redovisningsprinciper ändrats, koncernen har även tidigare är tillämpat IAS/IFRS. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och omsättningsaktier nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 AB:s huvudsakliga verksamhet är exploatering av fastigheterna på Amhults område. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 990 mkr per 2018-12-31.

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

Värderingsmodell

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

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB.

Denna värdering har genomförts per 2018-12-31 och baseras på en bedömning av fastigheternas marknadsvärde baserad på avkastningsmetoden. Med detta förstås att värdet baseras på de bedömda framtida betalningsströmmar fastigheterna kan beräknas generera under kalkylperioden, vilka diskonteras till ett nuvärde. Detta värde motsvarar fastigheternas marknadsvärde efter byggnation. Från detta värde avräknas sedan Värderingsinstitutet HB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB.

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

Fastigheter där byggnation pågår

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

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

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

Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

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

Finansiella instrument/lager av värdepapper

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

Inkomstskatter

Inkomstskatter redovisas i enlighet med IAS 12, inkomstskatter. Aktuell skatt beräknas utifrån

gällande skattesats om 22%. Uppskjutna skatter beräknas utifrån beslutad ändrad skattesats om 20,6%. Uppskjuten skatteskuld hänförs till temporära skillnader mellan tillgångars redovisade och skattemässiga värde. Undantag görs för temporära skillnader hänförliga som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar som utgör tillgångsförvärv. Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförlig till tillgångarna förvaltningsfastigheter och lager av värdepapper. Uppskjuten skattefordran hänförs till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Klassificering

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

Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Hyres- och serviceintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Finansiella intäkter

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

Ersättning till anställda

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

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

Leasing

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. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Tillkommande utgifter

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

Förvärv och försäljning

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

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Likvida medel

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssena kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssena kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms och skattefordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av

säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp. För jämförelsesiffrorna enligt IAS 39: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reserveering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta

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

Eget kapital

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

Resultat per aktie

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

Definition av segment

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

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.

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 balansoms-
lutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av
genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter,
i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i
procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning
omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt
eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla
bolag i koncernen är helägda och vare sig in-
tresseföretag eller joint ventures förekommer.
Koncernredovisningen har upprättats enligt
förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärva
de dotterbolags tillgångar och skulder redo-
visas till marknadsvärde enligt en upprättad
förvärvsanalys. Dotterbolagets egna kapital
enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin
helhet. I koncernen ingår endast den del av
dotterföretagets egna kapital som tillkommit
efter förvärvet. I koncernens resultaträkning
ingår under året förvärvade eller avyttrade
koncernbolag endast med värden avseende
innehavstiden. Interna försäljningar, vinster,
förluster och mellanhavanden inom koncer-
nen elimineras. Koncernen innefattar inga
utländska verksamheter varför ingen omräk-
ning till SEK är nödvändig.

Skillnad mellan koncernens och moder- bolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprä-
ttad i enlighet med årsredovisningslagen
och med tillämpning av Rådet för finansiell
rapporterings- rekommendation RFR 2.
RFR 2 anger att en juridisk person skall
tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i
koncernredovisningen, med undantag och
tillägg beroende på lagbestämmelser främst
i Årsredovisningslagen samt med hänsyn
tagen till sambandet mellan redovisning och
beskattning. Skillnaderna mellan koncernens
och moderbolagets redovisningsprinciper
framgår nedan.

Uppställningsform

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

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget
enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bok-
förda värdet prövas fortlöpande mot dotter-
bolagets koncernmässiga egna kapital. I de
fall bokfört värde understiger dotterbolagets

koncernmässiga värde sker nedskrivning som
belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare
nedskrivning inte längre är motiverad sker
återföring av denna.

Värdering till verkligt värde

Koncernen värderar värdepapper och för-
valtningsfastigheter till verkligt värde, i
moderbolaget värderas dessa poster till
anskaffningsvärdet.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt i kraft 2018.

1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från
avtal med kunder ikraft. Amhult 2s intäkter
omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing,
förutom utdebitering av vissa intäkter
som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda
inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklu-
sive index, tilläggsdebitering för investeringar
och fastighetsskatt medan sistnämnda avser
all annan tilläggsdebitering såsom värme,
kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införän-
det av IFRS 15 medför således att Amhult 2s
intäkter delas upp i två rader - Hyresintäkter
och Serviceintäkter. Således uppstår ingen
resultatpåverkan på intäkter eller redovisat
resultat. Jämförelseperioder har räknats om.
Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och
ersätter därmed IAS 39. Standarden inför
nya principer för klassificering av finansiella
tillgångar, för säkringsredovisning och för
kreditreservering. Således medför IFRS 9
ingen påverkan på Amhult 2s resultat och
balansräkning. I övrigt har redovisningsprinci-
per och beräkningsmetoder varit oförändrade
jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i
kraft 2019 och framåt IFRS 16 Leasingavtal
antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari
2019. Den nya standarden omfattar regler för
såväl leasegivare som leasetagare.

Amhult 2s intäkter genereras i huvudsak
av hyresintäkter och omfattas därmed av
reglerna för leasegivare i IFRS 16. Amhult 2
kommer att börja tillämpa standarden fr.o.m. 1
januari 2019 och således sker ingen retroaktiv
tillämpning, dvs tillämpning av den förenklade
metoden där nyttjanderättens redovisade
värde baseras på motsvarande värde för
leasingskulden vid övergångstidpunkten. För
leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade
och klassificeringen mellan operationella och
finansiella leasing avtal behålls. Amhult 2 är
leasetagare endast i begränsad omfattning,
vilket inte kommer påverka resultat och
balansräkning. Övriga av EU godkända nya
och ändrade standarder samt tolkningsutta-
landen från IFRS Interpretations Committee
bedöms för närvarande inte påverka Amhult
2s resultat eller finansiella ställning i väsentlig
omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2018 har inte haft någon vä-
sentlig påverkan på Amhult 2s redovisning utan
främst medfört något utökad upplysningskrav.

Redovisningsprinciper

Amhult 2 följer de av EU antagna IFRS stan-
darderna. Denna delårsrapport är upprättad
enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsre-
dovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34
Delårsrapportering lämnas såväl i noter som
på annan plats i delårsrapporten.

1 jan 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal
med kunder ikraft. Amhult 2:s intäkter omfat-
tas till övervägande del av IAS 17 Leasing,
förutom utdebitering av vissa intäkter som
omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda in-
begriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive
index, tilläggsdebitering för investeringar och
fastighetsskatt medan sistnämnda avser all
annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla,
sopor, vatten, snöröjning m.m. Införandet
av IFRS 15 medför således att Amhult 2:s
intäkter delas upp i två rader - Hyresintäkter
och Serviceintäkter. Således uppstår ingen
resultatpåverkan på intäkter eller redovisat
resultat. Jämförelseperioder har räknats om.

Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och
ersätter därmed IAS 39. Standarden inför
nya principer för klassificering av finansiella
tillgångar, försäkringsredovisning och för kre-
ditreservering. Den enskilt största posten som
berörs i Amhult 2 är derivat som fortsatt redo-
visas till verkligt värde via resultaträkningen.
Således medför IFRS 9 ingen påverkan på
Amhult 2:s resultat- och balansräkning.

Amhult kommer att börja tillämpa IFRS 16
Leasing från och med den 1 jan 2019 och
kommer således inte att tillämpa standarden
retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstill-
gångar kommer att åsättas samma värde
som den redovisade leasingskulden per den
1 jan 2019. Amhult 2:s bedömning är att
övergången till IFRS 16 inte kommer få någon
väsentlig påverkan på koncernens resultat
och ställning samt kassaflödesanalys.

I egenskap av leasetagare har Amhult 2 gjort
en detaljerad genomgång och analys av kon-
cernens leasingavtal. Endast ett antal mindre
leasingavtal identifierats, så som exempelvis
kontorsutrustning och liknande. Vidare har en
översyn av koncernens tillämpade principer i
egenskap av leasegivare påverkats av IFRS
16, varvid Amhult 2 konstaterat att IFRS 16
inte medför någon väsentlig effekt på kon-
cernens redovisade hyresintäkter. I övrigt har
redovisningsprinciper och beräkningsmetoder
varit oförändrade jämfört med årsredovis-
ningen föregående år.



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag				
Övriga intäkter	292	142	292	142
	292	142	292	142

Not 2 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	242	357	182	269
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	5	15	4	15
Övrig rådgivning	32	0	30	0
	279	372	216	284

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017

Medelantal anställda

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

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

Bolaget har under 2017 haft 4 styrelseledamöter varav 0 (0) kvinnor, koncernen har en verkställande direktör varav 1 (1) kvinnor.

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen och VD:

Styrelsens ordförande	493	448	493	448
Övriga ledamöter	205	202	205	202
VD	611	552	611	552
Pensionskostnader	93	92	93	92
	1 402	1 294	1 402	1 294

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	2 258	2 034	2 258	2 034
Pensionskostnader	206	195	206	195
	2 464	2 229	2 464	2 229

Sociala kostnader

Styrelsens ordförande	30	28	30	28
Övriga styrelseledamöter	44	63	44	63
VD	214	194	214	194
Övriga anställda	745	714	745	714
	1 033	999	1 033	999

Summa styrelse och övriga

	4 899	4 522	4 899	4 522
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 698 TSEK (650 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 611 TSEK (552 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 4 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	3 399	3 193	3 399	3 193
Administrationskostnader	1 613	1 424	1 613	1 424
	5 012	4 617	5 012	4 617

Not 5 Avskrivningar m.m. på materiella och anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	74	59	74	59
	74	59	74	59

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntor	21	28	19	28
Koncernräntor	0	0	1 695	1 247
	21	28	1 714	1 275

Not 7 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Koncernbidrag	0	0	1 487	800
	0	0	1 487	800

Not 8 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	-121	-425	0	0
Övrig värdeförändring	41 180	58 070	0	0
Periodens värdeförändring	41 059	57 645	0	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	57 485	70 259	1 327	232
Skatt enligt gällande skattesats 22%	12 669	15 457	292	51
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	13	6	11	6
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-1	0	0	0
Nyemission	-90	0	0	0
Övrigt	-4 548	1	0	0
Redovisad skatt	8 043	15 464	303	57
Varav uppskjuten skatt fastighet	6 218	14 350	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	299	1 087	-247	57
Varav uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	0	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	-6 517	-15 438	-247	-57
Redovisad skatt på årets resultat	-1 526	-26	-56	0

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	788 227	656 203	0	0
Investeringar	160 653	74 379	0	0
varav aktiverade räntekostnader	1 958	1 060	0	0
Försäljning	-55	-425	0	0
Orealiserad värdeförändring	41 180	58 070	0	0
Utgående redovisat värde	990 005	788 227	0	0

Specifikation taxeringsvärde Byggnader 212 452 Mark 119 110 Summa taxeringsvärde 331 562.

Hyresintäkter samt serviceintäkter från förvaltningsfastigheter 32 093 Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter 7 010. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Årets investeringar

Amhult 2 har under 2018 investerat för totalt 160 653 Tkr (74 379), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 160 653 Tkr (74 379) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värderingsmodell

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

Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2018 externt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Amhult 2 AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

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

Antaganden avkastningskrav

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

Den externa värderingen visar ett verkligt värde om 990 005 Tkr (788 227), vilket motsvarar en värdeförändring om 20% (17%).

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	549	549	549	549
Inköp	402	0	402	0
Försäljningar/utrangeringar	-250	0	-250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	701	549	701	549
Ingående avskrivningar	-369	-310	-369	-310
Försäljningar/utrangeringar	250	0	250	0
Årets avskrivningar	-74	-59	-74	-59
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193	-369	-193	-369
Utgående redovisat värde	508	180	508	180

Not 12 Andelar i koncernföretag

Koncernen			2018-12-31	2017-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Terrester AB	Göteborg	1 000		
Org.nr. (556667-0567)		100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			97 112	91 415
Företagets redovisade resultat			5 697	3 817
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

Not 13 Kortfristiga värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	1 046	1 046	1 046	1 046
Verkligt värde	-411	-360	-411	-360
Marknadsvärde	635	686	635	686

Not 14 Eget kapital

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

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

Not 15 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	0	247	0	247
Uppskjuten skatt fastigheter	14	9	0	0
	14	256	0	247
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	68 209	61 978	0	0
Uppskjuten skatt underskott	0	-43	0	0
	68 209	61 935	0	0

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

Not 16 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	22 206	30 860	1 723	1 553
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	2 702	979	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	56 415	26 039	0	0
mellan 2 till 5 år	28 480	18 880	0	0
senare än 5 år	295 388	193 087	0	0
	405 191	269 845	1 723	1 553

Not 17 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 49 295 TSEK av byggkreditiv.

Not 18 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	70 000	120 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs, Luftseglaren 2 i juli 2019.
Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,29%.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter	5 542	8 720	17	20
Upplupna intäkter	417	374	170	150
Aktielån	114	202	114	202
Upplupna räntekostnader	187	12	0	0
Upplupna löner och sociala kostnader	745	747	745	747
	7 005	10 055	1 046	1 119

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	429 208	361 493	0	0
Lager av värdepapper	515	471	515	471
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	360 498	222 959
Summa ställda säkerheter	429 723	361 964	361 013	223 430

Not 21 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 165 (183) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 86 695 (79 051) TSEK. Gentemot dotterdotterbolaget har bolaget en fordran om 191 (135) TSEK.

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

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 1 853 (1 859) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 541 (532) TSEK.

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

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 781 (727) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 65 (75) TSEK.
Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Extern försäljning	32 093	27 860	1 659	1 591	235	251			33 987	29 702
Intern försäljning	829	186	2 395	2 226			- 3 224	- 2 412		
Total omsättning	32 922	28 046	4 054	3 817	235	251	- 3 224	- 2 412	33 987	29 702
Driftskostnader	-7 010	-6 794	-3 507	-3 230	-87	-148	829	186	-9 775	-9 986
Administrationskostnader	-3 334	-2 931	0		0		2 395	2 226	-939	-705
Försäljningskostnader	-54	-10	0		0				-54	-10
Resultat	22 524	18 311	547	587	148	103	0	0	23 219	19 001
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									292	142
Försäljningskostnader									-271	-125
Centraladministration									-2 599	-2 553
Finansnetto									-4 115	-3 851
Värdeförändring									41 059	57 645
Aktuell skatt									-1 526	-26
Uppskjuten skatt									-6 517	-15 438
Periodens resultat									49 542	54 795

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fastigheter	587 745	434 909	0	0	0	0	587 745	434 909
Kundfordringar	1 477	941	258	402	0	0	1 735	1 343
Omsättningstillgångar		0	0	0	635	686	635	686
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga tillgångar							522	436
Övriga omsättningstillgångar							1 793	4 991
Kassa och bank							42 010	49 855
Värdering fastigheter							329 571	280 629
Summa tillgångar							1 036 700	845 538
Leverantörsskulder	10 885	21 272	205	87	0	0	11 091	21 359
Långfristiga skulder	323 868	211 967	0	0	0	0	323 868	211 967
Ej räntebärande kortfr. skulder	63 571	35 880	2	3	0	0	63 573	35 883
Ofördelade poster								
Uppskjuten skatt							68 209	61 935
Eget kapital							563 300	513 758
Ej räntebärande kortfr. skulder							6 659	636
Summa eget kapital och skulder							1 036 700	845 538

Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	74	60	74	60
Orealiserade kursvinster-/förluster	51	-32	51	-32
Resultat vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	64	425	-57	0
	189	453	68	28

Not 24 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	42 010	49 855	35 536	43 561
	42 010	49 855	35 536	43 561

Not 25 Finansiell riskhantering

Finansiering

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

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

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 429 208 Tkr.

Finanspolicy

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

Riskhantering

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

Finansieringsrisk

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

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 525 848 (410 848) Tkr. Under 2018 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 136 848 Tkr omförhandlats och förlängts, vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor.

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

Kreditavtalens förfallostruktur	Avtal, Tkr	Utnyttjat Bank
0-1 år	198 000	170 095
1-2 år	191 000	73 340
2-3 år	136 848	136 848
3-4 år	0	0
4-5 år	0	0
>5 år	0	0
Totalt	525 848	380 283

Ränterisk

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

Motpartsrisk

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

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	66 541 730
Årets vinst	1 024 239
	67 565 969

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	67 565 969
	67 565 969

Not 27 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 7 mars 2019. Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter 2018-12-31.

Årsredovisning & koncernredovisning för Amhult 2 AB

(publ) org.nr. 556667-0492

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Torslanda den 7 mars 2019.



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist
Styrelseledamot



Niels Techen
Styrelseledamot



Maria Nord Loft
Verkställande direktör



Göran Evaldsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 7 mars 2019.



BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Amhult 2 AB (publ). Org.nr. 556667-0492

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-30 samt 36-55 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredo-visningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-5 samt 31-35 i detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 7 mars 2019.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

An aerial photograph of a residential development. The buildings are multi-story and feature vibrant colors: orange, light blue, and yellow. Some buildings are under construction, with visible scaffolding and construction materials. A paved parking lot with red markings is visible in the upper right. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

Amhult 2

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

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

DOTTERBOLAG: Terrester AB / Org.nr. 556667-0567 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35
Amhult Centrumparkering AB / Org.nr. 556904-1865 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35
Charlie Bostads AB / Org.nr. 559042-2407 / Postflyget 7, 423 37 Torslanda / Tel 031-92 38 35

FÖR YTTREUGÄRE INFORMATION HÄNVISAS TILL: Eigil Jakobsen, styrelseordförande / eigil@amhult2.se
Annika Corneliussen, ekonomichef / annika@amhult2.se / Maria Nord Loft, VD / mario@amhult2.se