20230425133087

ÅRSREDOVISNING

för

Terrester AB

Org.nr. 556667-0567

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot i Terrester AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 2023-02-24 Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-02-24

Eigil Jakobsen Løft

20230307085394

ÅRSREDOVISNING

för

Terrester AB

Org.nr. 556667-0567

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	11

20230307085595

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
Bolaget skall äga och förvalta fastigheter.
Bolaget har säte i Göteborg

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	72 104 884	57 855 487	46 528 037	41 724 129	28 971 508
Res. efter finansiella poster	20 625 428	14 911 588	12 629 011	10 229 469	8 772 167
Res. i % av nettoomsättningen	28,60	25,7	27,1	24,5	30,3
Balansomslutning	1 011 289 139	938 605 260	858 511 348	696 659 623	579 335 229
Soliditet (%)	13,8	13,2	13,3	14,9	16,8
Avkastning på eget kapital (%)	15,6	12,5	11,5	10,1	9,3
Avkastning på totalt kapital (%)	3,6	2,8	2,8	2,8	2,8
Kassalikviditet (%)	9,3	7,6	10,7	13,2	10,5

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Pågående byggnation av fastighet Amhult 108:6.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	113 949 325	10 102 233	124 051 558
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			10 102 233	-10 102 233	0
Årets vinst				15 175 520	15 175 520
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	124 051 558	15 175 520	139 227 078

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	124 051 558
årets vinst	15 175 520
	139 227 078
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	139 227 078
	139 227 078

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

20230307085796

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	72 104 884	57 855 487
Kostnad för sålda varor		-33 000 809	-27 574 771
Bruttoresultat		39 104 075	30 280 716
Rörelsens kostnader	3		
Försäljningskostnader		-5 379	-49 854
Administrationskostnader		-3 600 957	-3 518 119
Övriga rörelseintäkter		0	27 477
Övriga rörelsekostnader		-336 568	-1 546 504
		-3 942 904	-5 087 000
Rörelseresultat		35 161 171	25 193 716
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 971	325
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		218 649	256 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 818 638	-8 708 261
Räntekostnader till koncernföretag		-1 946 725	-1 830 288
		-14 535 743	-10 282 128
Resultat efter finansiella poster		20 625 428	14 911 588
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-1 571 000	-1 230 000
		-1 571 000	-1 230 000
Resultat före skatt		19 054 428	13 681 588
Skatt på årets resultat	5	-3 878 908	-3 579 355
Årets resultat		**15 175 520**	**10 102 233**

20230307085597

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	885 364 596	899 841 967
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		103 255 843	13 232 093
Summa materiella anläggningstillgångar		988 620 439	913 074 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	325 000	325 000
Uppskjuten skattefordran	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		325 000	325 000
Summa anläggningstillgångar		988 945 439	913 399 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 910 962	5 157 101
Fordringar hos koncernföretag		14 983 442	14 974 242
Övriga fordringar		0	1 337 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		593 455	589 539
Summa kortfristiga fordringar		20 487 859	22 058 506
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 855 841	3 147 694
Summa kassa och bank		1 855 841	3 147 694
Summa omsättningstillgångar		22 343 700	25 206 200
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 011 289 139**	**938 605 260**

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		124 051 558	113 949 325
Årets resultat		15 175 520	10 102 233
Summa fritt eget kapital		139 227 078	124 051 558
Summa eget kapital		139 347 078	124 171 558
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	6 773 389	4 501 769
Summa avsättningar		6 773 389	4 501 769
Långfristiga skulder	9		
Byggnadskreditiv	10	0	0
Övriga skulder		626 128 057	479 788 057
Summa långfristiga skulder		626 128 057	479 788 057
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		84 425 375	175 920 000
Leverantörsskulder		13 208 717	17 305 020
Skulder till koncernföretag		121 322 446	120 069 218
Aktuell skatteskuld		426 873	325 638
Övriga skulder		6 917 029	5 567 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 740 175	10 956 820
Summa kortfristiga skulder		239 040 615	330 157 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 011 289 139**	**938 605 260**

20230307085399

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Allmänt
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyror
Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Ränta, royalty och utdelning
Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.
Koncernen delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter för de fall skillnader i förbrukningen av en materiella anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. I koncernen har fastigheter delats upp i komponenter. Fastigheterna utgörs av kontors- och lagerfastigheter som huvudsakligen används i bolagens rörelse. Avskrivning görs enligt en viktad avskrivningsmodell där stomme och grund utgör de väsentligaste delarna. I övrigt har ingen materiell anläggningstillgång delats upp i komponenter.
Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar är baserade på beräknade nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Följande procentsatser tillämpas:

20230307085600

	Antal år
Byggnader	1-5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och maskiner	10-20%

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.
Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång eller skuld är det finansiella instrumentets förväntade kassaflöden diskonterade med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället.
Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp. Långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat
För säkring av tillgång eller skuld mot valutarisk används valutaterminer. Terminskontrakten har värderats till lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker.

Derivatinstrument
Långfristiga derivatinstrument med positivt värde värderas enligt lägsta värdets princip. Långfristiga och kortfristiga derivatinstrument med negativt värde värdera till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Leasing
Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Leasingavtal klassificeras som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. I övriga fall föreligger operationell leasing.
Vid redovisning av finansiell leasing redovisas tillgången som en anläggningstillgång i koncernens balansräkning och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet. I juridisk person redovisas finansiella leasingavtal såsom operationella leasingavtal.
Vid operationell leasing kostnadsförs leasingavgiften över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet. I koncernen finns både leasingavtal som klassificeras finansiella och sådana avtal som klassificerats som operationella.

Varulager
Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt
Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

20230307086O1

Aktuell skatt
Aktuell skatt är den skattekostnad för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Koncernens aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.
Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktierelaterade ersättningar
Aktieägartillskott och koncernbidrag
Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. Moderföretaget gör därefter en prövning huruvida nedskrivningsbehov föreligger.
Återbetalning av ett lämnat aktieägartillskott redovisas som minskning av andelens redovisade värde och en återbetalning av ett erhållet aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslutet om återbetalning har fattats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen	**2022**	**2021**
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	2 250 176	1 191 014
Andel av inköpen som avser koncernföretag	9 148 697	12 700 962

Not 3 Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion	**2022**	**2021**
Fastighetskostnader	18 885 803	15 856 747
	18 885 803	15 856 747

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2022**	**2021**
Räntor	10 878	256 096
Kursdifferens	93	325
	10 971	256 421

20230307083602

Not 5 Skatt på årets resultat	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	-1 607 288	-1 932 714
Uppskjuten skatt	-2 271 620	-1 646 641
	-3 878 908	-3 579 355
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	19 054 428	13 681 588
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-3 925 212	-2 818 407
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-728	-284 188
Ej skattepliktiga intäkter	40	27 160
Skattemässiga justeringar	46 992	-503 920
Summa	-3 878 908	-3 579 355

Not 6 Byggnader och mark	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	955 354 874	756 165 681
Inköp	1 224 817	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 027 518	-1 560 300
Omklassificeringar	6 185 720	200 749 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	959 737 893	955 354 874
Ingående avskrivningar	-55 512 907	-40 062 759
Försäljningar/utrangeringar	25 413	406 599
Årets avskrivningar	-18 885 803	-15 856 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 373 297	-55 512 907
Utgående redovisat värde	885 364 596	899 841 967
Redovisat värde byggnader	840 092 590	853 658 843
Redovisat värde markanläggningar	11 475 882	12 387 000
Redovisat värde mark	33 796 124	33 796 124
	885 364 596	899 841 967

Fastigheterna har ett verkligt värde på 1 514 248 480 sek enligt värdering gjord av Värderingsinstitutet per den 31 december 2022.

Not 7 Andelar i koncernföretag

Företag **Organisationsnummer**	**Säte**	**Antal/Kap. andel %**	**2022-12-31** **Redovisat värde**	**2021-12-31** **Redovisat värde**
Amhults Centrumparrkering AB 556904-1865	Göteborg	500 100,00%	275 000	275 000
Charlie Bostads AB 559042-2407	Göteborg	500 100,00%	50 000	50 000
			325 000	325 000

20230307086603

Arnhults Centrumparrkering AB		
Företagets egna kapital	998 729	829 705
Företagets redovisade resultat	169 024	55 648
Ingående anskaffningsvärde	275 000	275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 000	275 000
Utgående redovisat värde	275 000	275 000

Charlie Bostads AB		
Företagets egna kapital	42 979	41 341
Företagets redovisade resultat	1 638	-9 011
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 8 Uppskjuten skatt

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-32 880 529	0	6 773 389
		0	6 773 389

2021-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-21 853 248	0	4 501 769
		0	4 501 769

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	**2021-12-31**
Amortering inom 2 till 5 år	60 800 000	64 258 057
Amortering efter 5 år	565 328 057	415 530 000

Not 10 Byggnadskreditiv

	2022-12-31	**2021-12-31**
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	165 000 000	164 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar	857 234 000	692 234 000
varav till förmån för koncernföretag	*3 370 000*	*3 370 000*

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	**2021-12-31**
Borgen för koncernföretag	15 187 500	15 637 500
	15 187 500	15 637 500

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

Not 13 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Amhult 2 AB, Org.nr. 556667-0492
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av: Alassio AB, org.nr 556737-9879, säte i Göteborg.
Minsta koncernredovisning upprättas av: Amhult 2 AB, org.nr 556667-0492, säte i Göteborg.

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Göteborg

eigil jakobsen
Eigil Jakobsen (Feb 24, 2023 00:19 GMT+1)

Eigil Jakobsen Loft
Verkställande direktör

Emilie Loft (Feb 24, 2023 08:39 GMT+1)

Emilie Loft

Maria Nord Loft (Feb 24, 2023 08:52 GMT+1)

Maria Nord Loft

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Katarina Eklund (Feb 24, 2023 09:59 GMT+1)

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

20230308708605

Terrester ÅR 2022

Final Audit Report 2023-02-24

Created:	2023-02-24
By:	Emilie Loft (emilie@amhult2.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAhDQdzYJ-6WXbV-_P_qkX98Y1SoDHae1S

"Terrester ÅR 2022" History

Document created by Emilie Loft (emilie@amhult2.se)
2023-02-24 - 7:30:38 AM GMT- IP address: 195.67.18.242

Document emailed to eigil@amhult2.se for signature
2023-02-24 - 7:31:23 AM GMT

Email viewed by eigil@amhult2.se
2023-02-24 - 7:48:25 AM GMT- IP address: 195.67.18.242

Signer eigil@amhult2.se entered name at signing as eigil jakobsen
2023-02-24 - 7:49:09 AM GMT- IP address: 195.67.18.242

Document e-signed by eigil jakobsen (eigil@amhult2.se)
Signature Date: 2023-02-24 - 7:49:11 AM GMT - Time Source: server- IP address: 195.67.18.242

Document emailed to Maria Nord Johannesson (maria@amhult2.se) for signature
2023-02-24 - 7:49:12 AM GMT

Email viewed by Maria Nord Johannesson (maria@amhult2.se)
2023-02-24 - 7:50:30 AM GMT- IP address: 104.28.45.53

Signer Maria Nord Johannesson (maria@amhult2.se) entered name at signing as Maria Nord Loft
2023-02-24 - 7:52:19 AM GMT- IP address: 213.66.189.158

Document e-signed by Maria Nord Loft (maria@amhult2.se)
Signature Date: 2023-02-24 - 7:52:21 AM GMT - Time Source: server- IP address: 213.66.189.158

Document emailed to Emilie Loft (emilie@amhult2.se) for signature
2023-02-24 - 7:52:22 AM GMT

Email viewed by Emilie Loft (emilie@amhult2.se)
2023-02-24 - 7:52:45 AM GMT- IP address: 195.67.18.242

Adobe Acrobat Sign

20230307086O6

Document e-signed by Emilie Loft (emilie@amhult2.se)

Signature Date: 2023-02-24 - 7:52:55 AM GMT - Time Source: server- IP address: 195.67.18.242

Document emailed to katarina.eklund@bdo.se for signature

2023-02-24 - 7:52:55 AM GMT

Email viewed by katarina.eklund@bdo.se

2023-02-24 - 7:58:13 AM GMT- IP address: 104.47.0.254

Signer katarina.eklund@bdo.se entered name at signing as Katarina Eklund

2023-02-24 - 7:59:12 AM GMT- IP address: 88.131.215.24

Document e-signed by Katarina Eklund (katarina.eklund@bdo.se)

Signature Date: 2023-02-24 - 7:59:14 AM GMT - Time Source: server- IP address: 88.131.215.24

Agreement completed.

2023-02-24 - 7:59:14 AM GMT

Adobe Acrobat Sign

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Terrester AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Terrester ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Terrester AB 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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.

20230307180607

S1cy7WHRs-Bko17WrRs

20230307086

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Terrester AB för år 2022 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 Terrester AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av digital signering

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund

Auktoriserad revisor

S1cy7WHRs-Bka17WrRs

SEALED BY Verified S1CY7WHRS-BKQ17WRRS

20230307085609

Document history

COMPLETED BY ALL:
24.02.2023 08:58

SENT BY OWNER:
Katarina Eklund • 23.02.2023 16:14

DOCUMENT ID:
Bko17WrRs

ENVELOPE ID:
S1cy7WHRs-Bko17WrRs

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Terrester.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA EKLUND	Signed	24.02.2023 08:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/03/07)
katarina.eklund@bdo.se	Authenticated	24.02.2023 08:58	Low	IP: 88.131.215.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Amhult 2

2022

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLL

VD har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Förvaltningsberättelse	10
Fastighetsbestånd	14
Detaljplaneområdet	16
Kommande investeringar	19
Möjligheter och risker	22
Styrelsens ordförande har ordet	32
Styrelsen	35
Bolagsstyrning	36
Aktien och ägarna	40

FINANSIELLA RAPPORTER

- koncernens rapport över totalresultat	42
- koncernens rapport över finansiell ställning	43
- koncernens rapport över kassaflöden	44
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	44
- moderbolagets resultaträkning	45
- moderbolagets balansräkning	46
- moderbolagets kassaflödesanalys	47
- förändring eget kapital, moderbolaget	47
- tilläggsupplysningar	48
- upplysningar till enskilda poster	52
- underskrifter	64

Revisionsberättelse	65

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-31 samt 40-62.

DET HÄR ÄR AMHULT 2

”Det finns en stor efterfrågan på det vi gör bra att bygga nya hyresrätter till ett rimligt pris med god avkastning”

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

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.

73 474 TSEK

HYRESINTÄKTER

1 294 TSEK

ÅRETS RESULTAT

100%

UTHYRNINGSGRAD

48%

BELÅNINGSGRAD PÅ FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

1 569 248 TSEK

FASTIGHETSVÄRDE

46%

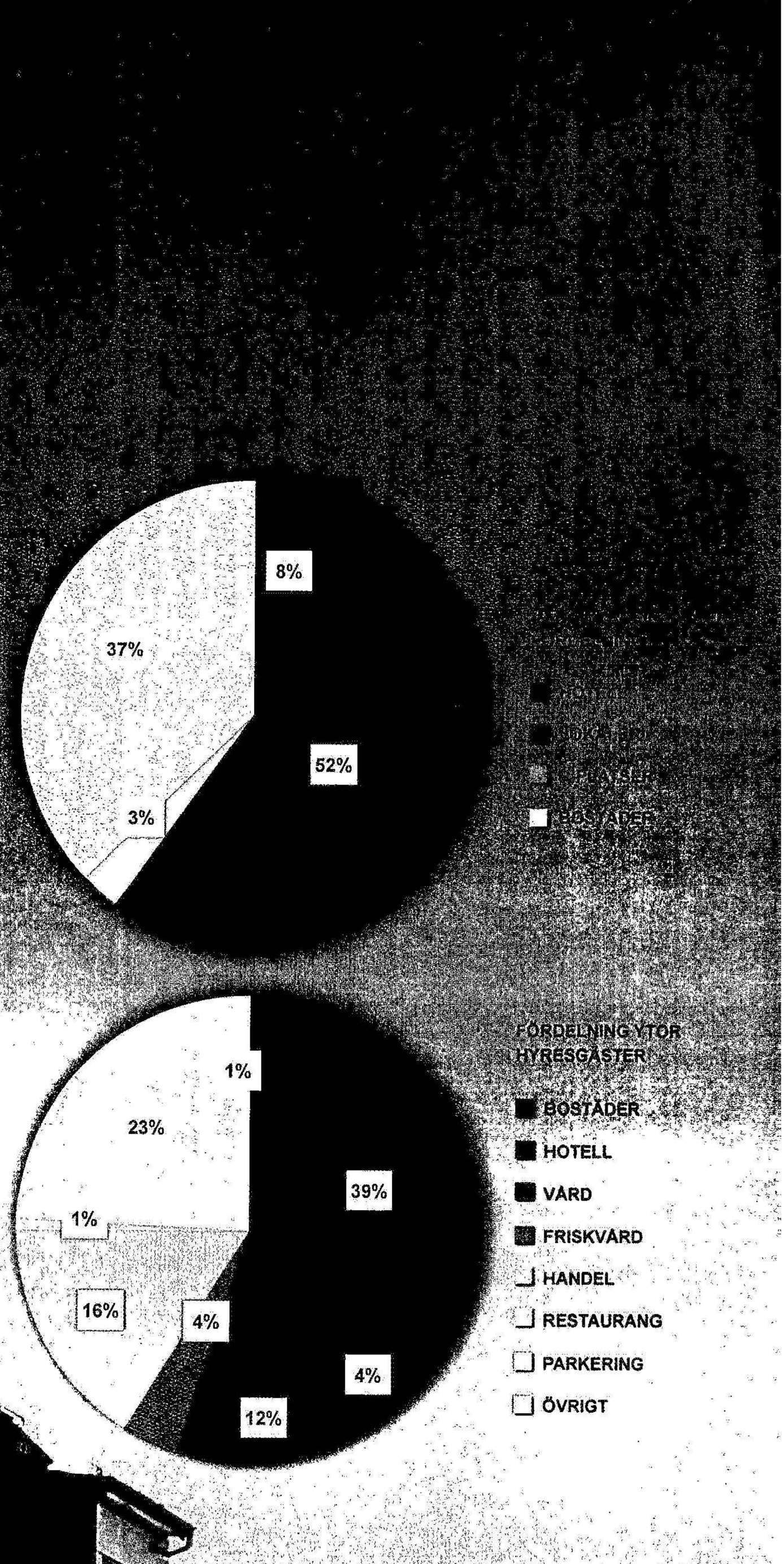
SOLIDITET

105,95

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

4,0

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



AMHULT 2 I OMVÄRLDEN

FÖR VÅRA ÄGARE VILL VI VARA:
En stabil och trygg aktie med en långsiktigt god kursutveckling som skapar värdetillväxt i bolaget. Styrelsen har en samlad kompetens med lång erfarenhet av produktion av fastigheter och fastighetsförvaltning.

Byggklar mark
Företaget förfogar över en stor andel mark i ett attraktivt läge 1,5 mil från centrala Göteborg. Marken är byggklar och endast två kvarter kvarstår att projektera.

Expansivt område
Bristen på bostäder är stor i Göteborg med omnejd och staden beräknas växa med 80 000 invånare till 2030. Stadsdelen Amhult tillhör Torslanda på nordvästra Hisingen, ett mycket attraktivt område.

Stor efterfrågan
Amhult utgör den centrala delen av Torslanda som har ett unikt läge nära Göteborgs norra skärgård med hav, båtliv och en utsikt ända ut till Vinga fyr vid vackert väder. Området erbjuder även närhet till populära arbetsgivare med pendlingsavstånd.

Välskött ekonomi
Amhult 2 AB är ett välskött bolag med reell tillgång på mark. Ambitionen är att fortsätta förvärva mark och bygga nya bostäder åt framtida Göteborgare.

FÖR VÅRA KUNDER VILL VI LEVERERA:
Funktionella, och kvalitativa bostäder, kontor och handelsmiljöer med gott värde i en effektiv och kundorienterad förvaltning. Våra kunder står i fokus för vår verksamhet och genom mejl, telefonsamtal och personliga kontakter möter vi våra kunder varje dag. Det är avgörande att kunna erbjuda rätt produkt och service till våra bostadshyresgäster och våra lokalhyresgäster. Nöjda kunder stannar längre vilket genererar mindre slitage, ökad trygghet och lägre omflyttning. Den digitala omställningen som påskyndades av Covid-19 har blivit ett etablerat och uppskattat arbetssätt.

FÖR VÅRA MEDARBETARE VILL VI VARA:
En trygg och stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation där varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område. Kompetensutveckling står i centrum och fokus läggs på medarbetarna och deras hälsa.

För våra leverantörer, samarbetspartners och långivare värderar vi långsiktiga samarbetsrelationer med gott affärsmannaskap och förtroende för respektive kompetens där vi gemensamt skapar arbetstillfälle, ansvarar för räntebetalningar och finansiella frågor.

VD HAR ORDET

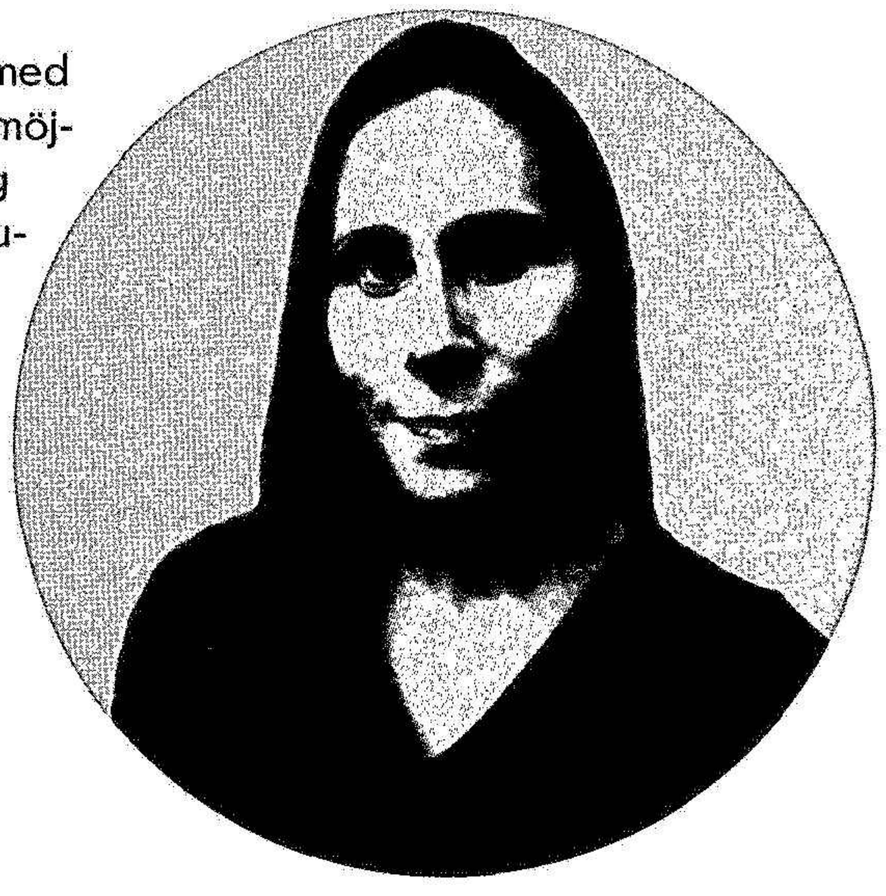
År 2022, ett år som bjöd på ovanligt många utmaningar för Amhult 2 och hela fastighetsbranschen och som vi lämnar bakom oss med en känsla av stolthet över hur vi har mött årets prövningar.

Efter vår tidigare VD Maria Nord Lofts långvariga, uppskattade och lojala uppdrag på posten har jag fått förtroendet att fortsätta Amhult 2:s resa mot att färdigställa Amhult centrum och arbeta för att exploatera andra områden. Jag vill bygga vidare på de huvudnycklar som varit bolagets framgång – trygghet, trivsel, sundhet och kunskap i alla företagets arbetsområden. Jag vill göra mitt bästa för att bolaget ska fortsätta vara en långsiktig god affär för alla, såväl för kunder och medarbetare som för aktieägare.

Efter en prövande pandemi såg många av oss fram emot ett år med mer öppenhet mot världen både på nära och längre håll. Tvärtom har året till stor del präglats av krisen i Ukraina med efterföljande sanktioner mot Ryssland samt en stor efterföljande flyktingvåg. Många personer, både enskilda och företag, har bidragit med hjälp på olika sätt och på Amhult 2 är vi särskilt glada över att se medarbetare från Ukraina hos vår samarbetspartner för fastighetsförvaltningen.

De säger att en olycka sällan kommer ensam, och bygg- samt fastighetsbranschen har verkligen fått smaka på det uttrycket detta år. Bränslepriser, energipriser, räntor och den allmänt drivande inflationen som varit ovanligt hög i år är några exempel på de utmaningar vi mött och arbetat med. Förvaltningen har därför fokuserat på att hitta energibesparande åtgärder på befintliga system samt på att utvärdera alternativa energilösningar, ett arbete som fortsätter under år 2023. Räntorna påverkade såklart de lån som sattes under året, och kommer påverka de lån som sätts framöver vilket är naturligt för ett fastighetsbolag. Dock har inte vår belåningsgrad förändrats sedan föregående år, trots värdeförändringarna på fastigheterna, vilket också mildrar effekten av den höjda styrräntan. Styrelsens fokus på att amortera är en av faktorerna vi har att tacka för när det kommer till vår belåningsgrads status quo.

Det finns dock inget ont som inte heller kommer med något gott. En lågkonjunktur erbjuder dessutom möjligheter för den som är väl rustad, och det törs jag påstå att Amhult 2 är. Upphandlingen av kv. Hercules har flyttats fram i samförstånd med totalentreprenörerna främst för att invänta de framflyttade besluten från Göteborgs stad byggnadsnämnd gällande det södra husets ändrade BTA, men en bonus blir att vi kan nyttja lågkonjunkturens möjligheter och nedkortade leveranstider. En naturlig följd av att många pågående byggprojekt pausats och byggstarter skjuts på framtiden.



20230417139011

Det finns dessutom flera positiva utfall från år 2022 som vi kan vara stolta över. Beläggningen på vårt hotell har varit otroligt hög detta år tack vare att de efterlängtade framskjutna eventen blivit av nu när pandemin äntligen är över i Sverige. Beläggningen har dessutom varit på fortsatt mycket hög nivå trots att prisjusteringar skett för att möta den efterlängtade efterfrågan, vi är väldigt glada över att beläggningen år 2022 var den högsta sedan start. Kv. India har varit fullt uthyrt under hela året, liksom övriga bostäder och lokaler har varit. Vi har skapat värde på befintliga genom inflyttning av en kiosk för telefonreperationer som bidrar till en god helhet för områdets handel. Vi har också möjligheten att bygga ytterligare två hotellrum i Radarflyget 1.

Vi är också stolta över årets resultat före värdeförändring av fastigheterna som ökat med drygt 8 miljoner, eller drygt 25% från föregående helår. Trots årets utmaningar har bolaget lyckats prestera väl godkänt enligt min mening, den stora skillnaden gentemot år 2021 är att vi har haft ett helt år med hyresintäkter från den senaste fastigheten kv. India. Att fastigheterna värderades ned år 2022 är inte så förvånande, och trots nedvärderingen slutade årets resultat på plussidan, kanske tack vare att vi tidigare haft en oberoende försiktig värderingslinje för fastigheterna.

I slutet av 2022 beslutade byggnadsnämnden om "Startplan 2023" vilket ytterligare visar på en ljus framtid för välskötta fastighetsbolag som kan ta vara på lågkonjunkturens möjligheter. När andras projekt pausas finns det mer tid för kommunen att arbeta på de projekt som fortfarande blir av – bland andra våra projekt. Ett av de projekten som finns med i Startplan 2023 är tidigare omnämnda kv. Hercules (södra huset), men också ett planprogram för området "Bua", vilket i dagsläget inte är avgränsat men som vi hoppas även inrymmer vårt "Skogens gård".

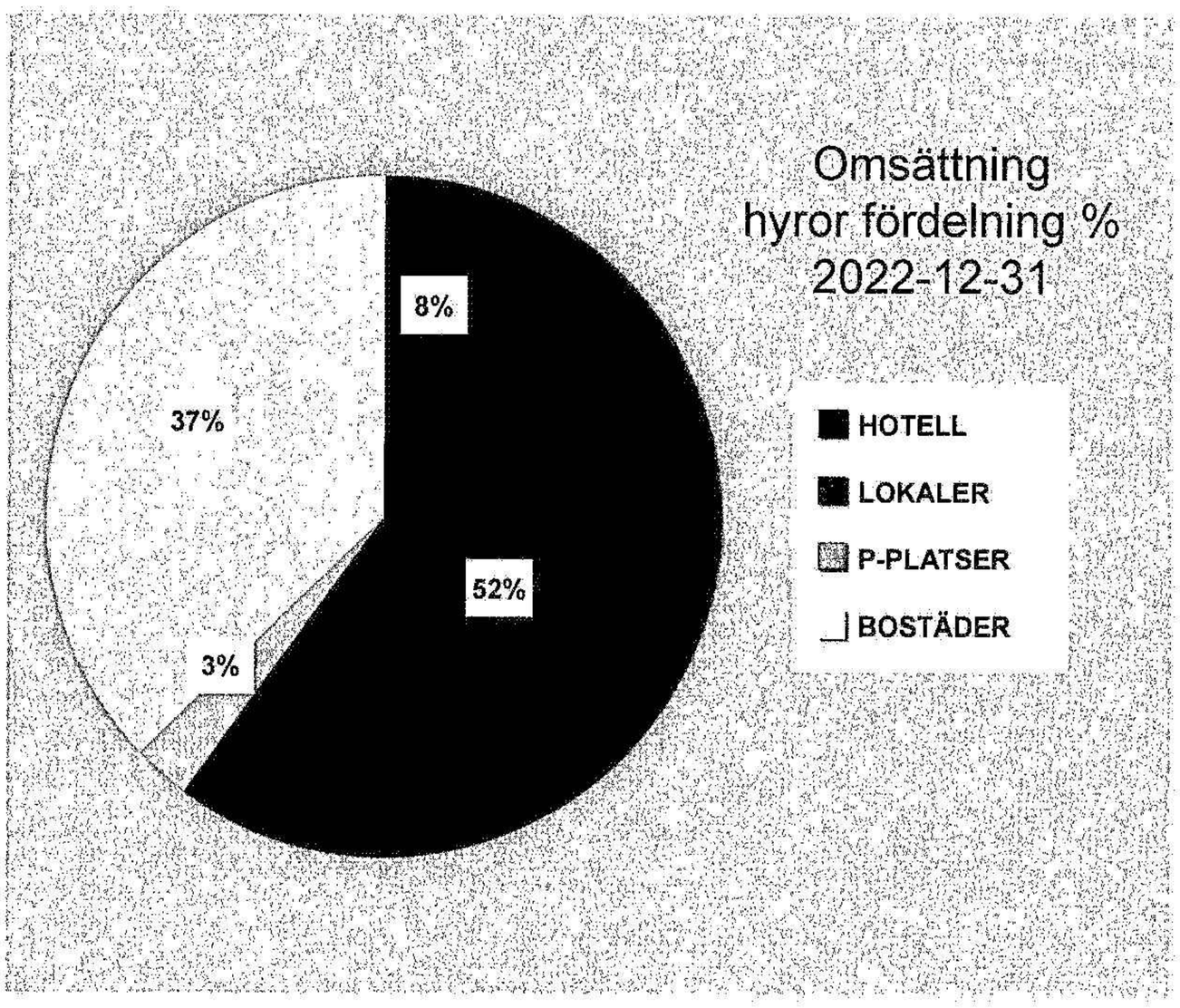
Jag ser fram emot att se vilka möjligheter och utmaningar år 2023 har att erbjuda tillsammans med våra medarbetare, styrelsen och aktieägare.

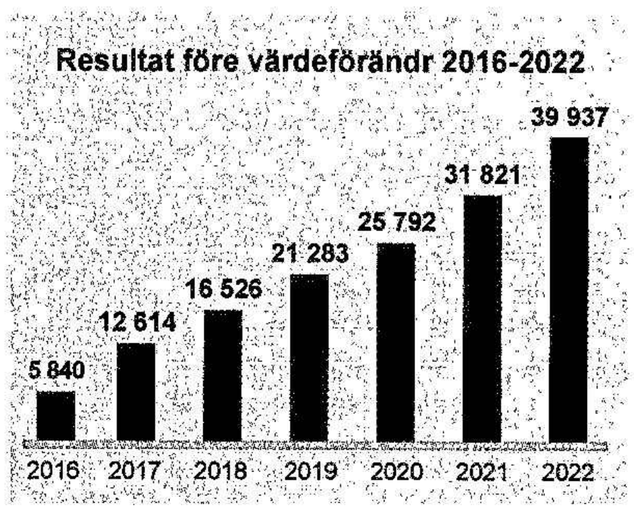
Emilie Loft
VD

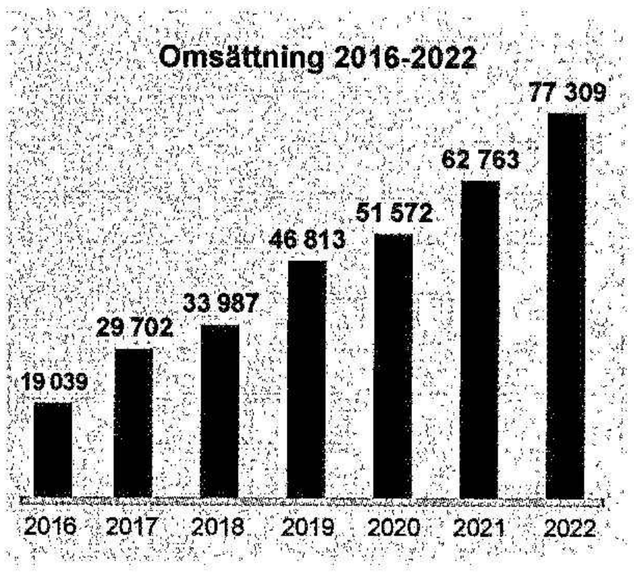
EKONOMISK ÖVERSIKT

Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2022 till 77 309 (62 736) TSEK.

- Årets resultat efter skatt är 1 294 (96 733) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 0,19 (14,13) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 105,95 (105,77) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 121,27 (121,36) kr.







SAMMANFATTNING

Hyresintäkter uppgick till 73 747 (59 072) samt serviceintäkter 2 220 (1 849) med genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% för bostäder och 100% för lokaler. Resultatet uppgick till 55 504 TSEK (42 236). Det genomsnittliga resultatet är högre vilket främst beror på högre hyresintäkter.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 615 TSEK (1 815). Resultatet uppgick till 393 TSEK (751). Resultatet är lägre för räkenskapsåret 2022, vilket främst beror på lägre intäkter.

Rörelseresultatet uppgår totalt till 53 297 TSEK (40 405). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till -38 849 TSEK (90 623).

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2022 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 569 248 TSEK (1 513 611).

Under året har det investerats för totalt 94 535 TSEK (99 317), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

20230417133902

Flerårsjämförelse, koncernen*	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning (TSEK)	77 309	62 763	51 572	46 813	33 987
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	39 937	31 821	25 792	21 283	16 526
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	51,66%	50,72%	50,01%	45,46%	48,62%
Balansomslutning (TSEK)	1 592 802	1 540 973	1 358 515	1 162 970	1 036 700
Soliditet (%)	45,5%	46,7%	46,19%	50,18%	54,34%
Avkastning på eget kapital (%)	5,5%	4,7%	4,3%	3,7%	3,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,4%	2,8%	2,7%	2,5%	2,2%
Kassalikviditet (%)	18,16%	11,9%	22,3%	45,0%	56,0%
Direktavkastning(%)	3,7%	3,1%	3,1%	3,0%	2,7%
Substansvärde per aktie (SEK)	105,95	105,77	91,64	85,23	82,26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	121,27	121,36	103,77	95,83	92,22

Flerårsjämförelse, moderbolaget*	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning (TSEK)	4 414	5 013	4 484	4 180	4 289
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	989	1 404	293	104	1 327
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	22,40%	28%	6,05%	2,49%	30,9%
Balansomslutning (TSEK)	209 443	208,224	206 613	206 354	206 239
Soliditet (%)	99,6%	99,1%	99,1%	99,1%	99,2%
Avkastning på eget kapital (%)	0,5%	0,7%	0,0%	0,0%	0,7%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,2%	-0,1%
Kassalikviditet (%)	6769,8%	6 825,5%	7 513,9%	7 516,6%	7 682,7%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:

Balanserad vinst	69 319 722
Årets vinst	1 181 501
	70 501 223

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:

I ny räkning överföres	70 501 223

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	725 534	105,95
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	104 883	15,32
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**830 417**	**121,27**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BAKGRUND

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

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

Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

2021 färdigställdes kvarter Amhult 108:5, India (bostäder).

2022 påbörjades produktionen av kvarter Amhult Spitfire 108:6 (bostäder).

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Att i första hand genomföra byggnationsprojektet Amhult Centrum, etapp II, samt därefter vara en av huvudaktörerna i Torslanda avseende förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler och bostäder.

Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark i Torslanda kostnadseffektivt, genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet. Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; bostäder och därefter kommersiella lokaler.

20230417113903

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.

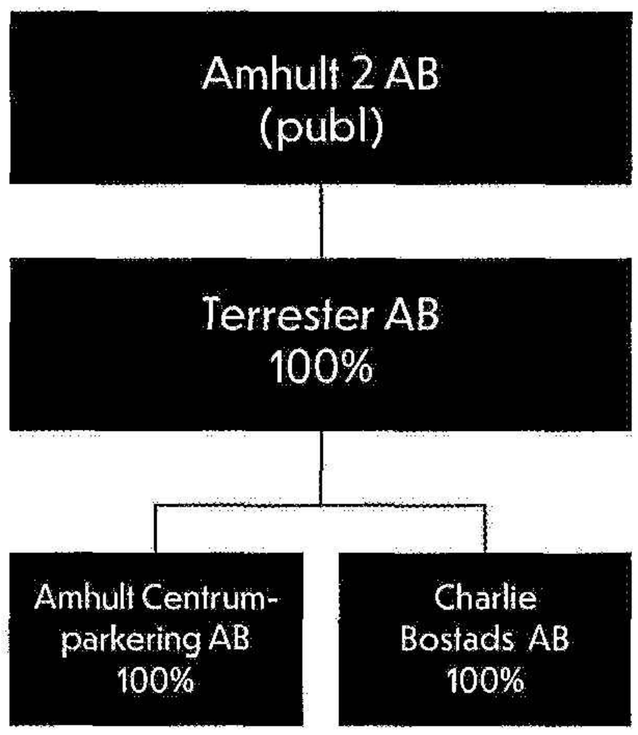
Dotterbolag

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

Dotterdotterbolagen är Amhults Centrumparkering AB och Charlie Bostads AB. 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 två dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865 och 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 konsulter och företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Organisation

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

Säte

Företagets säte är Göteborg.

Värden

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 ersättning för friskvård i syfte att bibehålla och förbättra hälsan för samtliga anställda. 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.

Hållbarhetsarbete

Amhult 2 ska genomsyras av ett hållsbarhetssyfte för att säkerställa att bolaget är framgångsrikt på både kort och lång sikt. Bolaget ska för vissa utvalda fokusområden, vilka kan variera över tid men där klimatområdet väger tungt, bidra till en hållbar utveckling. Styrelsen arbetar löpande under året med olika hållbarhetsfrågor tillsammans med ledningen. Till hjälp inför varje nybyggnation har bolaget konsulter med specialkunskaper på olika områden vilka ska bidra till att utforma en byggnad som både är hållbar och kostnadseffektiv ur ett förvaltningsperspektiv.

Bostäderna ska om möjligt och skäligt produceras med individuell mätning av förbrukningskostnader som hushållsel, kall- och varmvatten, för att optimera energikonsumtionen i syfte att minimera energiförbrukningen. På detta sätt kan de boende påverka sina utgifter och sin klimatpåverkan, samt undvika att behöva stå för förbrukningskostnader som de inte själva bidragit till. Detta är också viktigt ur en social rättviseaspekt då antalet boende i lägenheterna kan variera stort och därmed också förbrukningen av el och vatten. Bostäderna ska också försörjas med kärl för sortering av avfallet i syfte att förenkla källsorteringen som finns i miljörummen för fastigheterna. Kompost och restavfall skiljs från kartong, plast, tidningar, småbatterier och glödlampor vilka slängs i miljörummen medan glasavfall tas till närmsta återvinningsstation.

I garagen finns möjlighet att hyra parkering särskilt för elbil för våra bostadshyresgäster, och vi tittar på en lösning som ska ge samma möjlighet för våra lokalhyresgäster samt deras kunder.

Handelsfastigheterna ska om möjligt och skäligt förses med återvinning av den värme som eventuell kylanläggning utsöndrar, vilket görs i Radarflyget 1. Lokalhyresgästers hållbarhetsmål ska generellt beaktas i så stor utsträckning som möjligt där detta är möjligt med hänsyn till övriga lokalhyresgäster och tekniska lösningsmöjligheter samt kostnader i relation till vinning.

20230417113904

Ett annat exempel på där Amhult 2 har beaktat hållbarhet ur både social och miljöhänsyn är det sedumtak som finns på Radarflyget 2 och de boende kan njuta av.

Ett så kallat "grönt tak" är inte bara positivt ur den sociala synvinkeln utan bidrar till att sänka koldioxidhalten i luften och minska mängden dagvatten till dagvattenledningarna, man får dessutom en ökad biologisk mångfald.
Antalet parkeringar för cykel har utökats för att ytterligare bidra till möjligheten att ta sig runt i området med cykel i stället för bil, medan bilparkeringarna koncentreras till ena sidan av området för att skapa en lugn och trygg gata där kunder och hyresgäster rör sig.

Samtliga fastigheter med utrymmen under mark som källare och garage, utnyttjar spillvärmen från utrymmena ovan mark till att värma upp ytorna under mark. Detta ger flera fördelar, en fördel är att ledningar behöver inte isoleras särskilt eller värmas av tillsatt uppvärmningssystem. En annan fördel är att uppvärmda ytor under mark ger synergieffekter till uppvärmningen av ytorna ovan mark som lägenheter och lokaler vilket betyder att det krävs mindre energi att värma upp det som redan värms underifrån. Vi ser löpande över möjligheten till alternativa energilösningar för att minska vårt beroende av externa leverantörer och därmed kunna minska våra kostnader, i dagsläget är solceller under utvärdering. Parken som planeras i mitten av Amhult centrum kommer bidra till hållbarhet både ur social och klimathänsyn genom att skapa en oas mitt i centrum att njutas av både hyresgäster och förbipasserande.

När det gäller entreprenader sker upphandling av entreprenör med dels hänsyn till entreprenörens agenda för hållbarhet. Projektledaren för varje byggnation har till uppgift att följa upp att hållbarhetsarbetet följs, till exempel att entreprenadområdet hålls städat och i ordnat skick, så att till exempel inte emballage och annat skräpar ner.

Samarbetspartners väljs likaså med hänsyn till deras agendor för hållbarhet vilket säkerställer att Amhult 2 påverkar hållbarheten även för en mer omfattande krets, där detta är möjligt. Ett exempel på detta är den senaste införskaffningen av el-lastbil som bland annat ska användas av en samarbetspartners lokalvårdare.

På arbetsmiljönivå genomsyras arbetsplatsen av ett hållbarhetstänk vad gäller utformning av arbetsplatsen, hur arbetet utförs samt medarbetares välmående. Ett litet exempel är standardinställningar på kopiatorer där som utgångspunkt allting ska skrivas ut på både fram- och baksida av papperet för att minska svinnet. Medarbetarna ska erbjudas trygga och hälsosamma miljöer att utvecklas i. Organisationen ska vara jämställd och eventuella negativa strukturer i organisationen ska uppmärksammas och hanteras. Som arbetsgivare ska Amhult 2 vara attraktiv och attrahera professionella medarbetare som vill utvecklas på det professionella och personliga planet.

Amhult 2 följer noga utvecklingen av myndigheter och organisationers arbete med hållbarhetsfrågor.

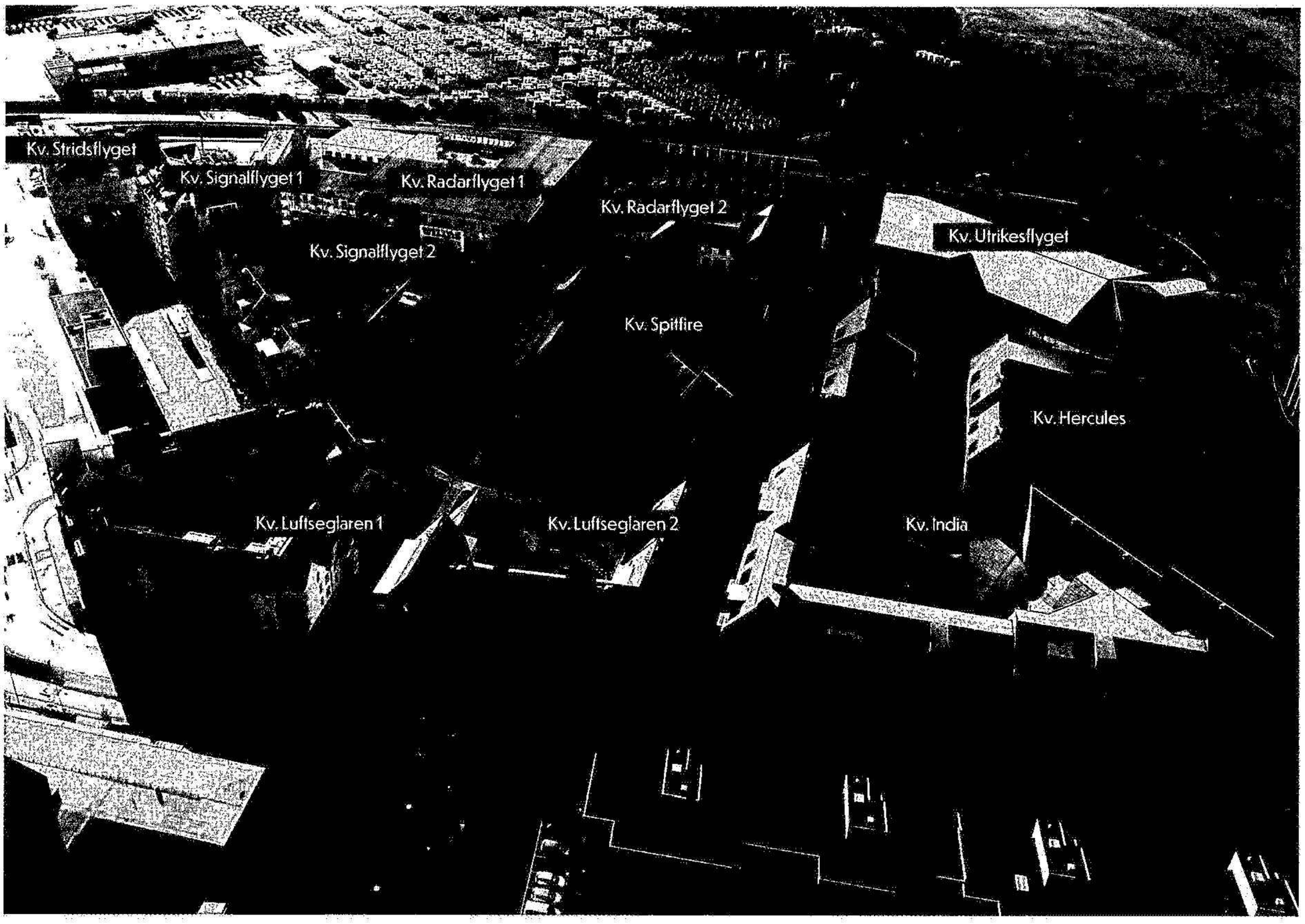
Samhällsengagemang

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

Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja idrotten i stadsdelen och gärna ungdomsidrotten.
Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar.

Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda IK. Torslanda IK ägnar sig åt fotboll och i mindre omfattning bordtennis vars hemmaarena är Torslandavallen. Klubben grundades 1944 och har idag ca 1300 aktiva medlemmar.

FASTIGHETSBESTÅND



Fastighetsbeståndet består av 43 556 m² markyta och 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 mark, dels av nybyggda fastigheter.

FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	MARKAREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centrumparkering AB	2 543 m²
Amhult 206:1 Radarflyget 1	Terrester AB	6 848 m²
Amhult 206:2 Radarflyget 2	Terrester AB	4 996 m²
Amhult 208:1 Signalflyget 1	Terrester AB	1 033 m²
Amhult 208:2 Signalflyget 2	Terrester AB	3 888 m²
Amhult 205:1 Luftseglaren 1	Terrester AB	3 245 m²
Amhult 108:3 Luftsegaren 2	Terrester AB	2 287 m²
Amhult 108:1 Utrikesflyget	Terrester AB	5 391 m²
Amhult 108:4 Hercules	Terrester AB	5 509 m²
Amhult 108:5 India	Terrester AB	2 962 m²
Amhult 108:6 Spitfire	Terrester AB	4 854 m²

20230417113905

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 2022-12-31. Värderingen baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden.

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

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

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

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 73 474 TSEK (59 072) samt serviceintäkter 2 220 (1 849).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -15 908 TSEK (-14 351). I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna ökat.

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

Investeringar

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

Finansiering

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

Belåningsgrad

Amhult 2:s strategi är att belåningsgraden i projekt skall uppgå till maximalt 60%, övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter. Denna strategi ligger fast för Amhult Centrum, etapp II. År 2022 uppgick belåningsgraden för färdigställda fastigheter till 48% (48%).

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 -13 360 TSEK (-8 584), utav detta är 98% (95%) hänförligt till ränteintäkter/ räntekostnader.

DETALJPLANEOMRÅDET

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 och bebygger ligger i anslutning till etapp I.

Hisingen

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

Göteborgs Norra skärgård

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

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

Detaljplanen

I det befintliga Amhult finns förutom bostadsområden med villor och bostadsrätter, Amhults torg med ICA Maxi-butik och några dagligvarubutiker, restauranger, 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.

20230417113906

FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

Kvarter Luftseglaren / Parkering samt lokaler / Amhult 205:1

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

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



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

Hyrestagare i fastigheten är en Willys butik med dagligvaror i bottenplan och en friskvårdsanläggning i Friskis & Svettis regi samt lokaler för Folktandvården om ca 700 m² på plan två. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor. Hösten 2019 utökades hotellet med nytillkommen byggnadsarea om 413 m² BTA (byggnadsteknisk area) på plan två.



Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering / Amhult 207:1

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

Kvarteret färdigställdes våren 2016.



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

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

Byggstart skedde i augusti 2015 och kvarteret färdigställdes våren 2017.



Kvarter Signalflyget 2 / Bostäder / Amhult 208:2

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

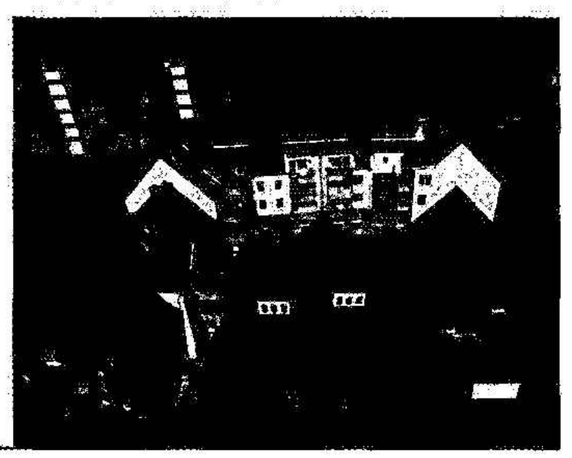
Kvarteret färdigställdes i december 2018.



Kvarter Luftseglaren 2 / Bostäder / Amhult 108:3

Kvarteret utgörs av bostäder med 36 bostäder i upplåtelseformen hyresrätt.

Produktionsstart skedde sommaren 2017 och kvarteret färdigställdes i juni 2019.

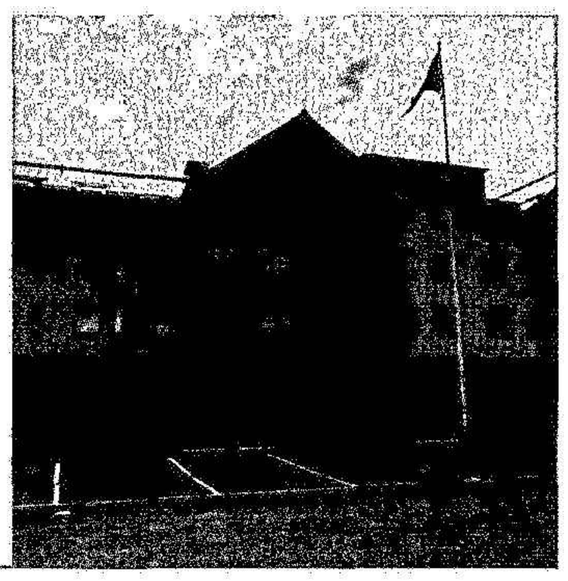


forts. FÄRDIGSTÄLLDA KVARTER

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

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

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



Kvarter India / Bostäder / Amhult 108:5

Huvuddelen av kvarteret omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² och kommer att inrymma 95 stycken bostäder.

Produktionsstart skedde hösten 2019 och färdigställdes i december 2021.



KVARTER UNDER UPPFÖRANDE

Kvarter Spitfire / Bostäder / Amhult 108:6

Kvarteret Spitfire omfattar ca 6 692 m² BTA (byggnadsteknisk area) och fastigheten kommer att bestå av 75 lägenheter samt 5 radhus i tillsammans två hus.

Entreprenaden inleddes hösten 2021 och kvarteret färdigställs hösten 2023. Entreprenadavtal har tecknats med Veidekke AB.

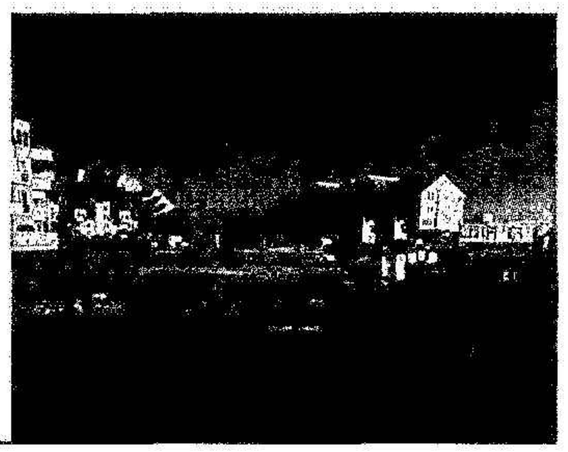


KVARVARANDE FASTIGHETER ATT PROJEKTERA

Kvarter Hercules / Bostäder / Amhult 108:4

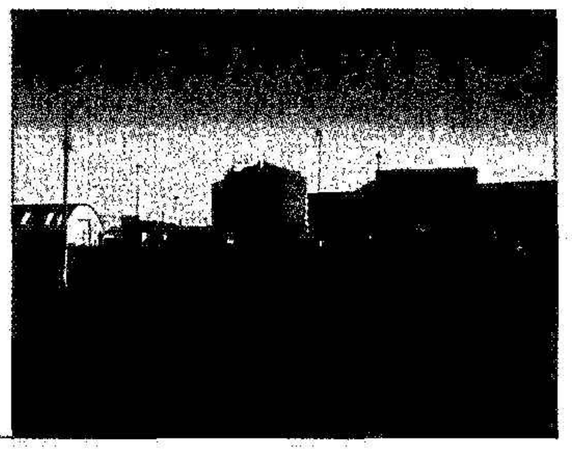
Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder och garage för ca 100 parkeringsplatser.

Bygglov är beviljat december 2021 för det norra huset samt garage för hela fastigheten. Ansökan om ändring av detaljplan för det södra huset är planerat att behandlas av Stadsbyggnadskontoret under år 2023. Förfrågningsunderlag är utskickat och anbud inkomna under hösten 2022 för båda husen och garage.



Kvarter Utrikesflyget / Handel och kontor / Amhult 108:1

Kvarteret som omfattar garage under byggnaden samt en medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för handel.



20230417113907

KOMMANDE INVESTERINGAR

Detaljplan för Skogens Gård

Amhult 2:s huvudägare Tipp Fastighets AB har via dotterbolag Lysevägens Bostads AB förvärvat markområde Skogens Gård. Skogens Gård omfattar totalt 37 hektar (370 000 m²) mark. Marken är för närvarande klassad som jordbruksmark.

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

Lysevägens Bostads AB förbinder sig att avyttra den del av fastigheten som kommer att omfattas av kommande detaljplan och efter avrop avyttra fastigheten/ fastigheterna till Amhult 2 för dess/deras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Amhult 2 har i samarbete med systerbolaget, Lysevägens Bostads AB:s i ett tidigare skede sökt begäran om detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor. Amhult 2 har under oktober 2019 i samråd med Göteborgs Stadsbyggnadskontor beslutat återkalla ansökan om planförfarande för del av Skogens Gård som tidigare inlämnats.

Göteborgs Stads Trafikkontor arbetade under 2020 med genomförandestudie för den planerade tvärförbindelsen i Torslanda. Tvärförbindelsen är den nya tänkta trafikled som bättre skall fördela trafikflödet i Torslanda. Detaljplanearbetet var föremål för samråd i september-oktober 2022 och i slutet av år 2022 var arbete i gång med att sammanställa samtliga synpunkter och utvärdera eventuella åtgärder med hänsyn till synpunkterna.

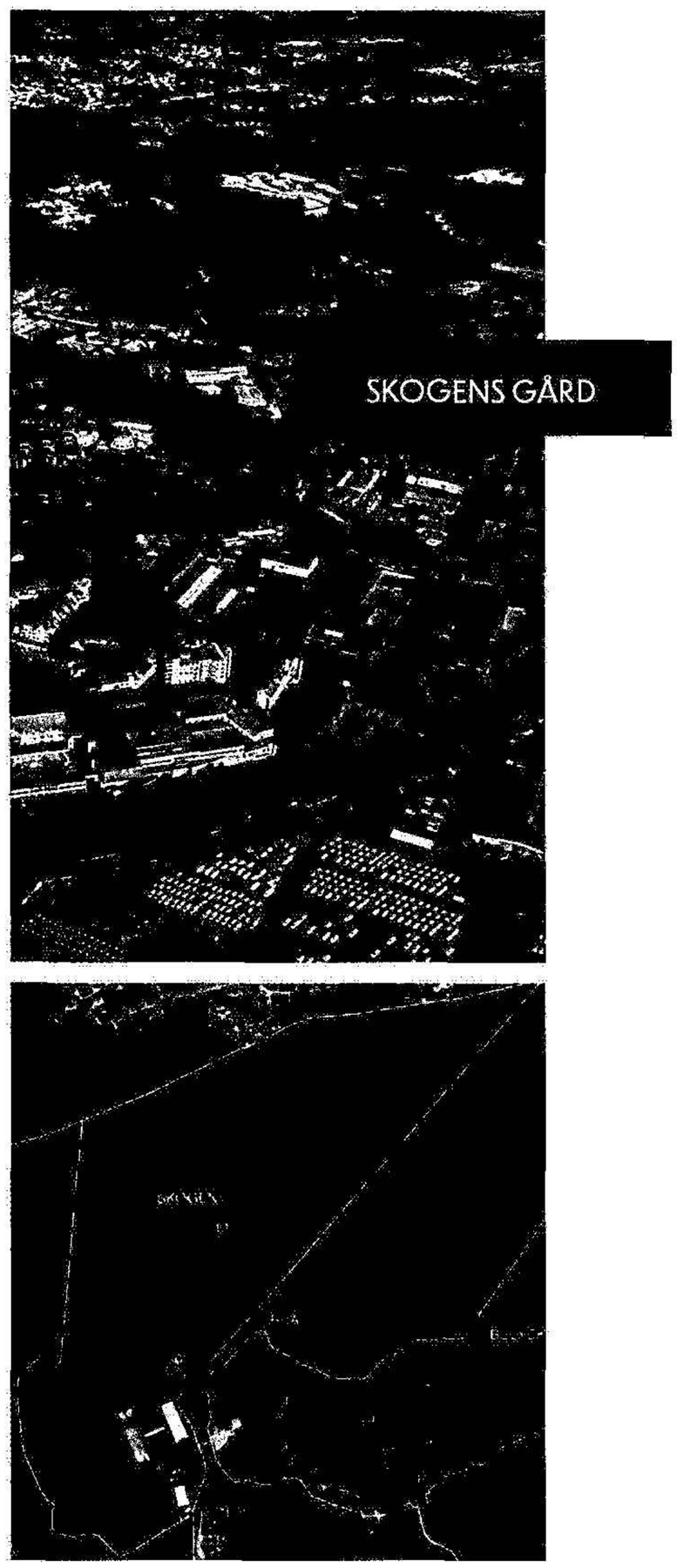
Stadsbyggnadskontoret har lämnat följande preliminära tidplan för projektet: Granskning under första kvartalet 2023, godkännande i Byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2023, antagande i kommunfullmäktige under första kvartalet 2024 och laga kraftvunnen plan under andra kvartalet 2024. Preliminärt färdigställande är årsskiftet 2026/27 eller 2027/28.

Amhult 2 har under 2021 sökt detaljplan för del av Skogens Gård, etapp 1, om ca 100 000 m² markyta. Den första etappen utgör den nordligaste delen av fastigheten Skogen 1:1 och ansluter till ett befintligt villaområde. Ytan är tänkt att innehålla ca 165 nya bostäder i form av villor, radhus och punkthus med en byggrätt om ca 20 000 m², fördelat på ca 5 600 m² BTA för villor, 7 800 m2 BTA radhus och 6 600 m2 BTA avsett för lägenheter. I samband med detta har Amhult 2 låtit Bryggan Fastighetsekonomi värdera markområdet. Värdeutlåtandet indikerar ett råmarksvärde på etapp 1, Skogens Gård om 22 till 24 miljoner kronor. Nyckeltalet för råmark är ca 10% av marknadsvärdet för planlagd mark.

Stadsbyggnadskontoret har våren 2022 meddelat att de ser positivt på en utveckling av området, men att det krävs ett fördjupat planeringsunderlag för hela området före dess detaljplanearbete kan utföras och därför meddelades negativt planbesked i maj 2022.

Under december 2022 godkände Byggnadsnämnden "Startplan 2023" vilken bland annat omfattar "Planprogram Bua". Exakt område som omfattas av planprogrammet är ännu ej avgränsat, Amhult 2 kommer att följa planprogrammet för Bua och arbeta med ärendet framöver.

Värdeutlåtande och planhandling finns tillgängligt på Amhult2.s hemsida.



FASTIGHETSBESTÅND

Kvarter INDIA
Bostäder

Kvarter LUFTSEGLAREN 2
Bostäder

Kvarter HERCULES
Bostäder

Kvarter SPITFIRE
Bostäder, produktionsstart
jan 2022

Kvarter UTRIKESFLYGET
Handel och kontor

Kvarter RADARFLYGET 2
Äldreboende samt handel
i bottenplan, parkeringshus
med ca 170 p-platser

30417 3008

Brf LUFTSEGLAREN
ndermarksparkering samt
fre handelslokaler

SKOGENS GÅRD

Kvarter SIGNALFLYGET 2
Bostäder

Kvarter SIGNALFLYGET 1
Bostäder samt
Elonbutik i bottenplan

Kvarter STRIDSFLYGET
Bottenplan Burger King
och plan 2 och 3
företagshotell & kontor

Kvarter RADARFLYGET 1
Willys i bottenplan,
Friskis & Svettis samt
Folktandvården på plan 2

HOTEL TORSLANDA

WILLY:S

GARAGE

MÖJLIGHETER OCH RISKER

MARKNADSKOMMENTAR

Svensk Ekonomi

Under största delen av året har den svenska ekonomin präglats av kriget i Ukraina och dess efterföljande konsekvenser, störningar i leverantörskedjor, brist på arbetskraftskompetens, dyrare priser på råvaror, energi och transporter, hög inflation och ökad styrränta. Knappast är någon del av samhället opåverkat av följderna, och de olika orsakerna hänger mer eller mindre ihop. Det är främst de sekundära effekterna av kriget som oroar svensk ekonomi. En minskad efterfrågan på exportvaror kan påverka negativt.

I näringslivet har ett ökat antal stopp i globala värdekedjor och en global brist på arbetskraftskompetens lett till stigande priser för energi, råvaror och transporter, för att inte nämna den ökade inflationen som uppsteg till 9,5% i november och den till följd härav höjda styrräntan som ökat från 0 till 2,5% mellan maj och december. För första gången på länge har hushållens reala disponibla inkomster sjunkit, vilket normalt också leder till att konsumtionen på varor och tjänster också sjunker. Man spår att år 2023 kommer vara präglat av en lågkonjunktur som kan hålla i sig till år 2025–2026.

Börsen sjönk från januari till den 20 december med 23% räknat i kronor (Morningstar Sweden), och är den börs som utvecklats mest negativt under året med undantag från Rysslands börs. Den svenska börsen är internationellt jämfört en liten börs, med tendens till en mer volatil utveckling, vilket kan ge förhoppning om en betydligt snabbare återhämtning framöver.

Sveriges BNP ökade med 0,6 procent under tredje kvartalet, säsongsrensat och jämfört med kvartalet innan. Uppgången drevs till stor del av fasta bruttoinvesteringar. Kalenderkorrigerat och jämfört med tredje kvartalet 2021 ökade BNP med 2,5 procent (SCB november 2022). För helåret 2022 ser BNP-tillväxten ut att hamna på en okej nivå sett till förutsättningarna, prognosen är enligt Konjunkturinstitutet 2,7% men BNP-tillväxten spås att försvagas rejält på viktiga marknader under år 2023 och prognosen stannar på -0,1% för helåret 2023.

Enligt Arbetsförmedlingen har arbetsmarknaden har haft en fortsatt stark utveckling under större delen av 2022 med en stor efterfrågan på utbildad arbetskraft. Under hösten har dock den positiva utvecklingen med en sjunkande arbetslöshet bromsat in. Arbetsförmedlingen bedömer att arbetslösheten kommer att öka under 2023 och första halvåret 2024 i takt med att konjunkturen försvagas för att därefter minska då aktiviteten i svensk ekonomi väntas stärkas på nytt. Samtidigt har många arbetsgivare fortfarande svårt att hitta arbetskraft med efterfrågade kompetenser vid rekrytering.

Årets osäkerhetsfaktor kring Cementas tillstånd för täktverksamhet i Slite på Gotland fick ett slut den 13 december då domstolen gav tillstånd för fyra års tid. Mark- och miljödomstolen har bedömt att de närliggande Natura 2000-områdena inte kommer att skadas av täktverksamheten och därmed beviljat s.k. Natura 2000-tillstånd. Domstolen har vidare funnit att kalkstensbrytningen i Slite behövs för att tillgodose ett allmänintresse av större vikt, och att det föreligger förutsättningar för att bevilja undantag från bestämmelserna om miljökvalitetsnormer för grundvatten. Cementa har åtagit sig att vidta åtgärder för att mildra konsekvenserna för grundvattenförekomsten. Domstolen har också beviljat dispens från förbuden i artskyddsförordningen.

20230417113909

Svensk Fastighetsmarknad

Under året har en ökad oro på den svenska fastighetsmarknaden märkts av, vilket inte minst visats på aktiemarknaden där investerarna tenderar att ta ut både positiva och negativa framtidsutsikter i förskott och med stora marginaler. Generellt är fastighetsaktier relativt stabila även under lågkonjunkturer, men i dagsläget är största oron hos investerare att fastighetsägare inte ska kunna tillgodose sig sina kostnadshöjningar fullt ut samtidigt som man behåller sina hyresgäster.

De sekundära effekterna av kriget har betydelse för den svenska fastighetsbranschen främst genom att högre priser på råvaror ger högre driftskostnader vilket ger ett lägre driftsnetto och därmed ett sämre resultat. Vissa fastigheter, till exempel bostadshyresfastigheter, präglas av en lagstiftning som begränsar möjligheterna för hyresvärdar att höja hyrorna i samma grad som kostnaderna. För kommersiella fastigheter, till exempel lokaler, finns möjligheten att indexera hyran i hyresavtalet vilket gör att hyresintäkten ökar och därmed också driftsnettot – vilket dock i viss mån motverkas av det stigande direktavkastningskravet. Det är inte heller säkert att normal KPI (vanligt är att använda oktober månads index) speglar de för fastighetsägarna särskilda kostnadsökningarna eftersom KPI speglar index på en bredare nivå.

Värderingar av fastigheter har förändrats på så sätt att avkastningskravet för första gången på många år har höjts, för att vara anpassad till de nya marknadsförutsättningarna. Avkastningskravet får betydelse för fastighetsbolagens belåningsgrad som stiger om värdet på fastigheten sjunker. Tillsammans med de stigande räntorna och dyrare obligationerna som fördyrar finansieringen för fastighetsbolagen, riskerar fastighetsbolagen att påverkas hårt. Även om det kan finnas flera likheter mellan dagens läge och fastighetskrisen på 90-talet, så har de flesta fastighetsbolagen en betydligt lägre belåningsgrad idag än vad man hade då vilket mildrar effekterna av styrränta och värderingar. Bolag med god kreditvärdighet har förutsättningar för att klara krisen och kanske även lyckas nyttja de möjligheter som uppkommer.

Kapitalet tenderar i lågkonjunkturer att söka sig till mer högavkastande fastigheter, och kombinationen dyr finansiering tillsammans med icke befintlig samsyn på både prisnivå och kortsiktig marknadsutveckling har gjort att både volym och antal affärer minskat kraftigt under andra halvåret. Ovan nämnda avkastningskrav understiger i många fall räntenivåerna vilket har försämrat utsikterna för lågavkastande fastigheter, transaktionstakten för dessa har kraftigt avtagit. Logistikfastigheter har varit ett favoritsegment bland investerare och byggherrar, eftersom dessa påverkas av internationella megatrender där Sverige ligger långt fram i tiden. Förväntningen är att intresset håller i sig under år 2023.

Transaktionsvolymen för det tredje kvartalet 2022 backade 60% till ca 19,3 Mdr jämfört med samma period 2021. Förväntan på transaktions- och projektmarknaden är avvaktande i slutet av 2022 och i början av 2023 inom samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment. Den rådande konjunkturcykelns längd är svårbedömd, mycket beror på inflationens fortsatta utveckling. Kriget i Ukraina är en annan osäkerhetsfaktor som är mycket svårbedömd till både tid och effekt.

Svensk Bostadsmarknad

Antalet bostäder med startbesked minskar enligt Boverkets prognos från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023, inräknat nettotillskott genom ombyggnader. Intresset och försäljningen av bostadsrätter har minskat under det gångna året. Många stora fastighetsaktörer bromsar in sina byggprojekt särskilt vad gäller bostadsrätter. Prisutvecklingen på bostadsrätter sett till riket hade per den 8 december sjunkit med -7,4% de senaste 12 månaderna.

Efter många års positiva trend för småhus, med rekordstor efterfrågan under Covid-19 pandemin, sker nu en kraftig inbromsning och flera stora hustillverkare har mot slutet av år 2022 tvingats varsla personal. Branschorganisationen trä- och möbelföretagen (TMF) har presenterat siffror som visar att småhusen hittills drabbats hårdast av den vikande konjunkturen. Trots detta menar TMF att vi fortfarande lider av sviterna från att ha byggt för få småhus under många år, vilket gör att det finns skäl att hitta sätt att få nyproduktionen att fortsätta trots de oroligheter som privatpersoner måste beakta.

Befolkningsmängden i Sverige förväntas öka med mellan 40 000 - 60 000 personer per år de närmsta åren. Främsta två skälen till befolkningsökningen är att det föds fler än det dör samt att invandringen är högre än utvandringen, att människor lever längre och längre påverkar också befolkningen (SCB). Trenden att befolkningen koncentreras till allt färre kommuner håller i sig, och förväntas hålla i sig framöver.
Flera kommuner har försvunnit från listan över de folkrikaste kommunerna, endast en har tillkommit vilket är Kungsbacka kommun. De tre största regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö förväntas få den största befolkningsökningen. Göteborg beräknas ha en befolkningsmängd om 723 466 personer år 2061.

HYRESMARKNADER

Kommersiellt

Under pandemin var hemmaarbete dels något som inte kunde undvikas för vissa, dels något som många uppskattade. Efter pandemin har dock stora arbetsgivare som Volvokoncernen varit tydliga med att kontoren behövs för en positiv och effektiv arbetsmiljö. Det tyder på att behovet av kontor fortfarande finns, även om vi sett en skiftning i kontorslokalernas utformning på flera ställen som till exempel "coworkingkontor". Våren 2022 var marknaden för kontorslokaler i Stockholm fortsatt stark med en vakansgrad på ca 5% vilket var historiskt lågt. Dock spås en större kostnadsfokus i en skakigare konjunktur, vilket kan påverka investeringsviljan hos företag i nya kontor. Tack vare en stark arbetsmarknad och en låg nivå av nyproduktion står sig dock vakansläget stabilt i slutet av år 2022, trots en rekordhög omsättning på hyresmarknaden för kontorslokaler.

I centrala Göteborg såg man för första gången sedan pandemin att vakansgraden inte ökade i slutet av året, den låg då oförändrad på 7,7% vilket dock är den högsta nivån på 17 år (CityMark Analysis).

Efterfrågan på nya moderna kontorslokaler är dock starkare än den på äldre, enligt samma källa. Drivande av efterfrågan är en stark utveckling på arbetsmarknaden i regionen tillsammans med en stor ökning av antalet kontorssysselsatta. Lågkonjunkturen tillsammans med faktum att nyproduktionen av kontor varit stor i Göteborg de senaste åren kan eventuellt svälja en del av efterfrågan vilket kan göra att Göteborg framöver kan ha svårt att tillgodose tillgången av kontor med tillräcklig efterfrågan.

Den höga inflationen har gjort att många lokalhyresgäster valt att ta upp en diskussion med hyresvärden om att göra vissa avsteg från den indexerade hyreshöjningen som baseras på KPI för oktober månad, som ökade med 10,9% från året innan.

20230417139 10

Vissa branscher som är mer pressade än andra av kostnadshöjningar och oro för lågkonjunktur, samt branscher som inte har möjlighet att föra vidare sina kostnadsökningar på sina kunder av olika anledningar, kan se större svårigheter än andra om den stundande lågkonjunkturen blir som den befaras.

Bostäder

Enligt Boverkets prognos från december 2022 förväntas nybyggnationen av hyresrätter sjunka från 33 400 (2021) till 26 000 (2022) till att landa på 14 000 lägenheter år 2023. Hyresrätten är den näst vanliga boendeformen i Sverige, totalt finns det 1 526 109 hyreslägenheter i Sverige (SCB). De flesta kommunerna upplevde fortfarande bostadsbrist efter utgången av år 2021, bland dessa Göteborgs kommun.

Enligt Hyresgästföreningen är det främst många unga vuxna som ofrivilligt bor kvar hemma hos föräldrar, och många bor också i otrygga eller tillfälliga boendeformer. Skulle bostadsbyggandet följt befolkningsökningen i Göteborg skulle det funnits ca 23 000 fler bostäder i slutet av år 2021. Att det under de senaste åren byggdes ca 7 000 – 8 000 bostäder per år är i fas med befolkningsökningen men kan inte komma ifatt det uppdämda behovet. Det visar på en fortsatt bostadsbrist inte minst i kommunen, men även i de flesta delarna av landet dit befolkningsmängden koncentreras, särskilt om nu bostadsbyggandet stannar av.

Hyran och hyresförhandlingen för bostäder förändras inte på samma sätt som lokalerna, utan är mer reglerad och ofta framförhandlas mellan hyresvärden eller hyresvärdens organisation och hyresgästföreningen. Finns det en förhandlingsordning för huset så sker det en förhandling på nyss nämnda sätt, alternativen om ingen förhandlingsordning finns är att förhandla direkt med hyresgästen, eller förändra hyran vid nytt hyresavtal med ny hyresgäst.

Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

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

Tillgången till kapital för fastighetsbolag med balanserad finansiell risk, som funnits länge i marknaden och med ett förtroende hos de finansiella instituten är också fortsatt tillfredsställande.

AMHULT 2s MARKNAD

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

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

Fastighetsbranschen är i förhållande till många andra branscher relativt stabil trots konjunktursvängningar, men fastighetsbolag med mer vågade kreditnivåer där likviditeten i bolaget påverkas mer kan komma att få hårdare prövningar framöver av kreditinstituten före dess kredit beviljas.

Även om vi under året har lämnat de senaste årens starkt utvecklade lågräntemiljö, så sker nu höjningar av styrräntan från väldigt låga nivåer vilket gör att vi i slutet av året fortfarande inte befinner oss i en så kallad högräntemiljö – räntan är varken historiskt hög eller förväntas vara historiskt hög under en längre tid. Styrräntan förväntas höjas under första perioden av år 2023 för att hamna strax under 3%, och Riksbankens penningpolitiska rapport vid utgången av år 2022 avslöjar att taktiken är att höja styrräntan mer och tidigt i stället för mindre och för sent då den höga inflationen skadar samhället mer än räntenivån. Riksbanken förväntar sig att denna strategi ska kyla inflationen till en normal nivå under år 2024, och flera storbanken spår att styrräntan samma år åter kan gå ner, eller åtminstone inte höjas.

Ökningarna av styrräntan är en effekt av den höga inflationen, på samma sätt påverkas också bolagets lokalhyresavtal av inflationen genom att dessa är indexerade och följer KPI för oktober månad. detta mildrar effekten av ökade räntekostnader och driftskostnader. Vi ser också att vårt lokala verksamhetsområde inte stannar av, många stora arbetsgivare behöver söka kompetenser både inom och utanför Sverige då deras verksamhet är kunskapsintensivt, den kommande batterifabriken som Northvolt och Volvo Cars äger gemensamt är ett exempel. Arbetar du i Göteborg behöver du också någonstans att bo i Göteborg och vi bedömer att bostadsbristen inte kommer lösas av en lågkonjunktur, vilket också vår under året stadigt ökade bostadskö visar tecken på. Stora lärosäten och universitetssjukhus drar också humankapital till regionen vilket är positivt för bostadsmarknadens efterfrågan. Ostridigt är att oaktad konjunktur måste människor bo och leva. Amhult 2 kan med sina bostadsfastigheter med upplåtelseformen hyresrätt erbjuda en produkt som är långsiktigt attraktiv och som stöds av att människor är socialt rörliga.

Staden har en uttalad bostadsbrist och det kan konstateras att det finns drygt 250 000 registrerade sökande till bostäder på Boplats Göteborg. Genomsnittlig kötid för att tilldelas en lägenhet genom boplats var mellan 5,1–9,5 år beroende på område. Den senaste tiden har Boplats som bostadsförmedlare fått konkurrens av inte bara enskilda hyresvärdar privata köer, utan även av HomeQ som till skillnad från boplats är gratis för den sökande och en tjänst med en kostnad som hyresvärden står för.

Vi har utvärderat behovet av att vara medlemmar på Boplats eller HomeQ och sett att hittills har inte behovet funnits. Det är dock en möjlighet för oss att nyttja, skulle vi se att intresset från vår egna kö minskar, för att undvika vakanser. Hittills har inga bostäder varit vakanta.

Vi arbetar fokuserat för att våra fastigheter skall vara så attraktiva som möjligt för kunden. En av dessa faktorer är t.ex. att i samtliga våra fastigheter erbjuda en rökfri miljö när vi utvecklar våra nya hem. Detta innebär inte bara att lägenheten skall vara rökfri utan även exempelvis gårdar, loftgångar och balkonger. Responsen från hyresgästerna har varit övervägande positivt och vi ser även övriga fastighetsbolag såsom exempelvis Wallenstam införa liknande idéer. En annan faktor är att våra bostäder är fullt utrustade med samtliga bekvämligheter som inbyggd micro, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare.

Bolånetak och strängare amorteringskrav har gjort det svårare för gruppen unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Många av dessa unga vuxna har bra jobb och goda inkomster eller besparingar men svårigheter att kunna köpa en bostadsrätt. De har möjligheter att klara de löpande utgifterna med ränta, amortering och avgifter till föreningen men står inför en toppfinansiering, vilket helt enkelt betyder att de inte får banklån. Detta är en av många kundgrupper som Amhult 2 vänder sig till vid uthyrningen av bostäder i sitt fastighetsbestånd. En annan stor kundgrupp är de personer som önskar sig ett enklare boende efter exempelvis en villaförsäljning. Ytterligare intressenter till hyresrätter är par som flyttar isär, eller par som önskar provbo ihop innan de köper en gemensam bostad. Kopplat till arbetskraftsinvandringen ser vi också en grupp av människor som inte haft en chans att samla tid i de stora bostadsköerna som söker sig till oss, ofta finns vi dessutom väldigt nära deras arbetsgivare.

Amhult 2 har i sin verksamhet hotelluthyrning. Hotellnäringen som bransch har under 2022 återhämtat sig med råge, vilket märkts av både till beläggning och pris för hotellrum som ökat stadigt under året. Tack vare att många event som var tvungna att skjutas upp på grund av pandemin nu äntligen blev av har hotellnäringen fått ett uppsving av turister. Även om Amhult 2s hotell inte varit särskilt drabbat av pandemin tack vare att många av våra gäster är här för arbete och inte för turism, så har även vi sett ett historiskt gott år med en snittbeläggning som är vår högsta sedan 2016. Våra hotellrum är minilägenheter om 1–2 rum med kök, lämpliga för exempelvis konsulter som arbetar på annan ort än den de bor i. Det har visat sig vara en attraktiv produkt och pekar på bolagets fingertoppskänsla och stabila affär, och även om den kommande konjunkturperioden får betecknas som fortsatt känslig så sker löpande förbättringar.

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 materielleveranser till produktionsmetoder. Vi har höga och många gånger högre krav på våra bostäder än vad man har i övriga länder, som en omfattande plan-och bygglovsprocess liksom regelverk och tekniska krav. Tillkommer på detta även höga markpriser. Av den totala kostnaden (självfallet med enskilda variationer) för nybyggnation utgörs en stor del av skatter, höga momssatser, kommunala avgifter mm.

För Amhult 2:s del har bolaget valt att hantera risken genom att investera i gedigna ramhandlingar vilka tydligt specificerar den produkt och dess tekniska förutsättningar och de krav vi har vid respektive upphandling av ett kvarter.

Därefter handlas produktionen upp på totalentreprenad. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation. Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyres-gäster av kommersiella lokaler, och ambitionen är att hyresgästanpassningen ska samordnas med byggnationen eftersom det är det mest kostnadseffektiva alternativet för båda parter.

Bolaget ska tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med den blivande hyresgästen. Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras. En långsiktig och hållbar förvaltning och tillväxt innebär också att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny, till- och ombyggnation som rena förvärv. Investeringarna ska möta kundernas behov av ändamålsenliga bostäder, lokaler och arbetsplatser och säkerställa tillväxt över tid. Nya projekt tillförs successivt genom nya idéer och hyresgäster, där vi utvecklar befintliga utvecklingsbara fastigheter som till exempel exploatering av outnyttjade byggrätter.

Beträffande våra kunder, våra hyresgäster, skall Amhult 2:s kontraktsportfölj, vara uppbyggd med god riskspridning i kontraktsportföljen avseende lokaltyp, kontraktsstorlek, löptider och branscher i vilka kunderna är verksamma. Närhet till kunden och deras organisation med lokal närvaro ger god kännedom om kunden och korta beslutsvägar. Bolagets största hyresgäst representerar endast ca 15% av bolagets omsättning.

Medarbetarna i Amhult 2 arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, med god personlig service samt snabba besked som minskar risken för uppsägningar och otidsenliga lokaler. För Amhult 2 är det i slutändan mycket viktigt att vi i våra projekt sätter nivån för hur vi skall skapa de bästa förutsättningar för levande och blandade miljöer där det blir attraktivt att bo och besöka. Både när det gäller boende som handels- och kontorsverksamheter.

ÖVRIGA RISKER AMHULT 2

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

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

Affärsmässiga risker

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

Administrativa risker

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

20230417113912

Beroende av nyckelpersoner

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

Förtroenderisker

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

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

Större kunder – intäkter / kreditrisk

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

Den finansiella tillgång som innehåller kreditrisk är kundfordringar med ett bokfört värde om 5 766 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar / handel med värdepapper

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar består främst i att placeringarna minskar i värde, risken minskar dock då bolaget endast har korta placeringar på en likvid marknad där man kan gå ur placeringarna på dagen.

Finanspolicy

Finansverksamheten styrs genom en av styrelsen fastställd finanspolicy. Finanspolicyn anger övergripande regler för hur finansverksamheten i Amhult 2 AB med dotterbolag skall bedrivas. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten skall fördelas, vilka finansiella risker koncernen är beredd att ta samt hur riskerna skall begränsas. Den skall även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personalen inom ekonomiavdelningen.

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

Placering får ske i instrument utfärdade av den Svenska Staten och statliga verk, Svenska Hypoteksinstitut, banker och institut enligt policyn samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på Spotlight Stock Market. Placering får endast ske i värdepapper på den nordiska marknaden. Den totala investeringssumman avseende värdepapper får maximalt uppgå till 13 Mkr.

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

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

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

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

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, renhållning, värme och vatten. Merparten av kostnaderna debiteras hyresgästerna, således är exponering mot förändring av kostnaderna på kort sikt relativt begränsad.

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka.

Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

Koncernen har långfristiga skulder och avtalad ränta är 2,70%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 4,58% tillsammans med de långfristiga lånen.

Skatter

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

Låneskulder

Koncernen har långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt ett påbörjat kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 108:6. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs.

Amhult 108:6 fjärde kvartalet 2023.

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

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 5 år.

20230417133913

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 tll 14 072 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

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

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1 569 248 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2022-12-31.

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.

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.

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.

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.

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Tillsammans har bolagets styrelse och medarbetare lyckats möta årets utmaningar på ett sätt som jag kan vara stolt och tacksam över. De sekundära effekterna av kriget i Ukraina har påverkar bygg- och fastighetsbranschen i form av ökande kostnader på en rad områden och osäkra leveranskedjor. Trots detta har vårt pågående projekt tuffat på, kommande projekt förbereds för fullt och årets resultat kan vi se på med glädje med hänsyn till nyss nämnda utmaningar.

Vår närhet till de stora arbetsgivarna i närbelägna industriområden, hamnområden och Volvokoncernens områden, tillsammans med det faktum att bara Northvolt och Volvo Cars gemensamma nya batterifabrik kommer skapa 3 000 nya arbetstillfällen gör att jag ser fortsatt positivt på framtiden även om den närmsta tiden får antas vara något mer orolig jämfört med tidigare år.

Utvecklingen av vår stadsdel Torslanda gynnar vårt Amhult centrum vad gäller allt från handel och hotell till bostäder, verksamheter vi har i vår förvaltningsportfölj där vi fokuserar på stabila hyrestagare med långsiktighet i området. Den kommande tvärförbindelsen som ska möjliggöra den fortsatta utvecklingen av stadsdelen har getts en mer konkret tidplan och förväntas färdigställas årsskiftet 2026/27 eller 2027/28. Jag ser med spänning fram emot vilka möjligheter detta kommer ha för området, särskilt för vårt kommande projekt Skogens gård.

Styrelsens strategi för Amhult 2 har alltid varit att ledas av den goda affären och ha en sund ekonomisk inställning till krediter och belåningsgrad. Denna strategi gör att vi nu står med stadiga ben jämfört med många andra i vår bransch, och jag hyser inga tvivel om att vi kommer ur denna lågkonjunktur och kommande år 2023 med nya erfarenheter i bagaget och ett bolag ett steg närmare slutmålet att färdigställa Amhult centrum.

Folk vill bo i Torslanda, närheten till hav och ett aktivt fritidsliv lockar samtidigt som möjligheten till ett välavlönat arbete inom närområdet är goda i de stora industrierna. Vid årsskiftet hade vi över 500 registrerade i vår bostadskö.



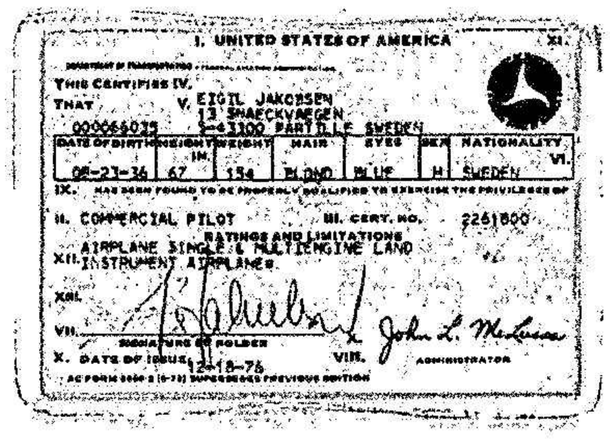
När vi går in i år 2023 har vi endast två fastigheter inom Amhult kvar att färdigställa av totalt elva, vi är i slutfasen och det gör att vi kan ge det lilla extra för att fortsätta utvecklingen i enlighet med plan. Aktiekursen år 2022 har som för de flesta fastighetsbolag dalat till en nivå vi inte sett sedan våren 2020 då börsen präglades av oron för Covid -19. Jag har dock alltid sagt att vi arbetar för bolagets bästa, för den långsiktigt goda affären, hur aktiemarknaden reagerar över tid kan vi inte styra över.

Det är verkligen en stor förvandling i Amhult som jag fått bevittna, från flygplats till en ny stadsdel i Göteborg.

20230417139I4

Mitt flygintresse ledde till att jag 1974 började på en pilotutbildning hos Aeroklubben på Torslanda flygfält. Efter avlagd "examen" konstaterades snabbt att det inte gick att flyga i "dåligt" väder, så "examen" fick följas upp med ett kommersiellt certifikat hos Grafair i Florida, men med min bakgrund som sjökapten var det inga större problem.

Nu började det riktiga flygandet.


I. UNITED STATES OF AMERICA XI.
THIS CERTIFIES IV.
THAT V. EIGIL JAKOBSEN
13 SMACKVAGEN
S-43100 PARTILLE SWEDEN
000066075
DATE OF BIRTH | HEIGHT IN. | WEIGHT | HAIR | EYES | SEX | NATIONALITY VI.
08-23-36 | 67 | 154 | BLOND | BLUE | M | SWEDEN
IX. HAS BEEN FOUND TO BE PROPERLY QUALIFIED TO EXERCISE THE PRIVILEGES OF
II. COMMERCIAL PILOT III. CERT. NO. 2261800
RATINGS AND LIMITATIONS
XII. AIRPLANE SINGLE & MULTIENGINE LAND
INSTRUMENT AIRPLANES
XIII.
VII. SIGNATURE OF HOLDER
X. DATE OF ISSUE 12-18-75 VIII. ADMINISTRATOR
AC FORM 8060-5 (6-73) SUPERSEDES PREVIOUS EDITION

Jag reste mycket på den tiden till hamnar i Nordeuropa. Då fanns det inget lågprisflygbolag så vi köpte ett flygplan, en Cherokee six med plats för 7 personer, så vi lätt kunde flyga över Nordsjön till England i vår jakt på billiga sjöcontainers. Nu hade vi flygplan men ingen tekniker och ingen hangar för underhåll av planet, så vi anställde en tekniker, som snart blev tre, samtidigt som vi köpte två båghangarer på fältet startade verkstad för fältets flygplan.

Redan 1974 planerades för en ny flygplats, Landvetter, och idén att flytta till Torslanda med det som en gång var Tipp och Kran Transport AB – numera Tipp Fastighets AB moderbolag till Amhult 2 AB – tycktes kunna vara strålande! Den 1 oktober 1977 stängdes Torslanda flygplats och genast försökte vi köpa så mycket mark som pengarna räckte till, den marken är nu Amhult 2:s blandstad.

På den mark som vi bedrev flygverkstad, lite längre bort från vårt Amhult centrum, byggde vi 74 bostadsrätter och sålde. Av flygverkstaden uppstod flygbolaget "Flying Enterprise AB (publ), noterad på Innovationsmarknaden, tills bolaget den 1 april 2000 såldes till SAS/ Skyways inklusive personal och 17 flygplan bland andra 5st "Jetstream 31", 5st "Shorts 360", 5st "SAAB" och två 2st "Fokker 50".

Största linjen var Visby-Bromma med ca 110 000 resande passagerare per år, men det är en annan historia.

Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande



20230417113915

STYRELSEN



EIGIL JAKOBSEN
Ordförande
Styrelseledamot sedan 2004

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



MAGNUS WIKTORSON
Ledamot
Styrelseledamot sedan 2021

Utbildning: Jur.kand.
Advokat och delägare i Advokatfirman Nordia i Göteborg.
Eget innehav: 0 aktier.



NIELS TECHEN
Ledamot
Styrelseledamot sedan 2016

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



PETER ERIKSSON
Ledamot
Styrelseledamot sedan 2022

Utbildning: Företags- och förvaltningsjuridisk linje.
F.d. auktoriserad revisor, numera ekonomisk konsult i eget bolag.
Eget innehav: 0 aktier.



EMILIE LOFT
VD

Utbildning: Juristexamen och Filosofie kandidatexamen med huvudområde arkelogi.
Vice VD Amhult 2 AB 2018-2022.
Eget innehav: 2 445 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 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, Eigil Jakobsen Loft, Magnus Wiktorsson, Niels Techen och Peter Eriksson. 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 21 april 2022 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 bedömningsskyldighet som följer av lag, noteringsregler och god styrelsesed.

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och att beslut fattade av styrelsen verkställs. VD tar fram beslutsunderlag inför styrelsemöten, föredrar ärenden och motiverar sina förslag till beslut och åtgärder. Den verkställande direktören i bolaget är ansvarig för att tillse att de beslut och riktlinjer som styrelsen fattar och drar upp för bolagets verksamhet implementeras.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen i Amhult 2 AB (publ) har i enlighet med aktiebolagslagens föreskrifter och med beaktande av gällande bolagsordning, upprättat en arbetsordning för sitt arbete.

Till arbetsordningen har fogats instruktioner till den verkställande direktören. Arbetsordningen har antagits av styrelsen den 21 april 2022 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.

20230417139 16

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 sammanträden 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 2022

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, handlingsplan, konsekvensanalys med anledning av Covid-19 och krisen i Ukraina, aktuell pågående byggnation samt fortlöpande ekonomiska spörsmål.

Ersättningsutskott

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

Nomineringskommitté

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

Ersättningar till styrelsen, VD och revisor

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, till Niels Techen har utgått 72 TSEK och till Magnus Wiktorson har utgått 72 TSEK och till Peter Eriksson har utgått 72 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 555 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

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

Kallelse till årsstämma

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget", kallas härmed till årsstämma måndagen den 17 april 2023 kl. 11.00 på Bua Skogens Gård, caféet, Bua Skogen 35, 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 senast onsdagen den 5 april 2023, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast onsdagen den 5 april, kl. 12.00 enligt något av följande alternativ;

POST: Amhult 2 AB, Postflyget 7, 423 37 Torslanda
E-POST: emilie@amhult2.se
TELEFON: 0709-768903

Vid anmälan ska uppges namn, personnr./organisationsnr. samt registrerat aktieinnehav, dels anmäla antalet biträden (högst två) aktieägaren avser medföra till årsstämman på sätt som nyss föreskrevs.

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 koncernredovisning samt revisionsberättelse
8. Beslut angående
   a) fastställande av resultaträkning och balansräkning för koncernen
   b) fastställande av resultaträkning och balansräknng för moderbolaget
   c) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
   d) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
10. Val av ny styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
11. Övriga frågor
12. Stämman avslutas

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 5 april 2023 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.

20230417113917

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2022 (2022.01.01-2022.12.31).

Beslutsförslag

Punkt 9

Styrelsen föreslår att arvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelseledamöterna Niels Techen, Peter Eriksson och Magnus Wiktorson för räkenskapsåret 2023. Revisorns arvode utgår enligt godkänd löpande räkning för räkenskapsåret.

Punkt 10

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Eigil Jakobsen Loft samt oberoende ledamöter Niels Techen, Magnus Wiktorson och Peter Eriksson. Inga nyval är föreslagna. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

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 10 mars 2023. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Torslanda den 28 februari 2023
AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)
Styrelsen

AKTIEN OCH ÄGARNA

Amhult 2-aktien

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

Information till kapitalmarknaden

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

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 2022 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 296 stycken aktieägare. Totalt har 447 514 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 vilket motsvarar ca 9% av genomsnittligt antal utställda B-aktier 4 822 533 st. I genomsnitt har ca 1 797 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag sjönk från den 3 januari, 85,2 kr till 63,1 kr den 30 december 2022. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 65,80 kr, motsvarar ett börsvärde på 450 567 671 kr. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 4 februari 2022, 89 kr och lägsta avslut noterades den 1 november 2022, 60,2 kr. Under 2022 har värdet på fastighetsaktier sjunkit kraftigt. Flera fastighetsbolag i regionen har fått se sina aktievärden närmast halveras under året. Även Amhult 2s aktie har sjunkit i värde under året, om än inte lika mycket. Även om förutsättningarna för fastighetsbolag radikalt förändrats under året känner dock styrelsen i Amhult 2 att bolaget står väl rustat för framtiden.

Genomsnittskursen under bokslutsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har varit 68,07 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 0,19 SEK (14,13) 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 2022.

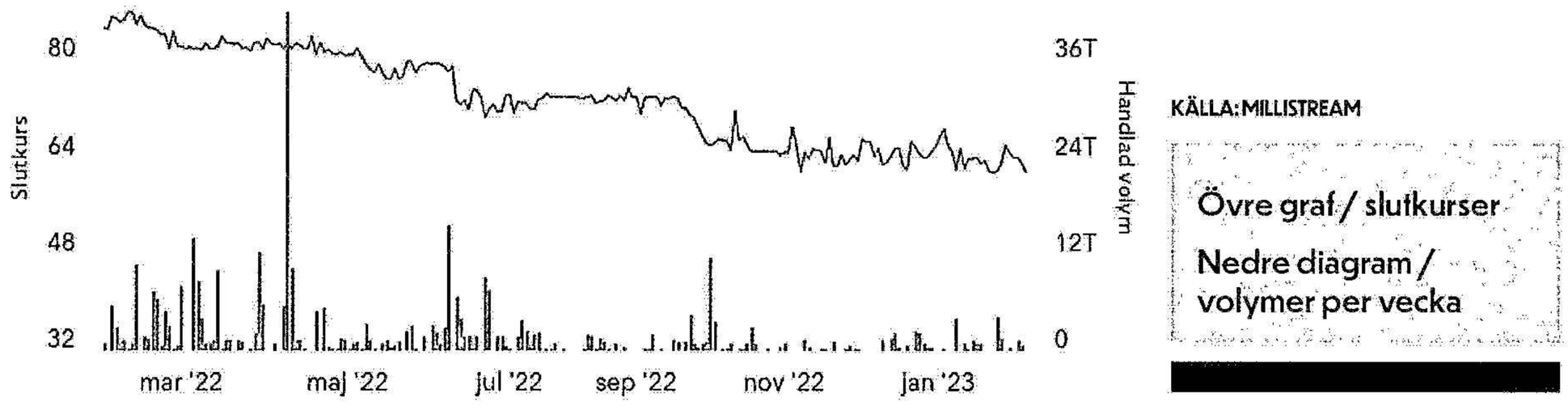
20230417139 18

Investor Relations

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



KÄLLA: MILLISTREAM

Övre graf / slutkurser

Nedre diagram / volymer per vecka

Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

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

De tio största aktieägarna per 30 december 2022

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Ivestment AB Spiltan	912 322	3,64%
Mjöbäcks Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
TFK Transportkonsulten förvaltning AB	310 000	1,24%
Avanza Pension	277 146	1,11%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	173 760	0,69%
Fagerström, Martin	140 411	0,56%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Pettersson, Kenneth	100 109	0,40%
Kap Farvel AB	91 000	0,36%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter		73 474	59 072
Serviceintäkter		2 220	1 849
Administration		1 615	1 815
Intäkter		**77 309**	**62 736**
Driftskostnader		-10 255	-9 616
Underhåll		- 2 746	-2 261
Fastighetsskatt		-2 907	-2 474
Administrationskostnader		-4 021	-4 262
Driftsöverskott		**57 380**	**44 123**
Centrala administrationskostnader		-4 520	-3 934
Övriga rörelseintäkter		437	216
		-4 083	**-3 745**
Rörelseresultat	1,2,3,4	**53 297**	**40 405**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	22	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 382	-9 006
		-13 360	**-8 584**
Resultat före värdeförändringar fastigheter		**39 937**	**31 821**
Värdeförändringar fastigheter	6	-38 849	90 623
Resultat före skatt		**1 088**	**122 444**
Skatt på årets resultat	8	-1 672	-1 984
Uppskjuten skatt	14	1 878	-23 727
Årets resultat		**1 294**	**96 733**
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**1 294**	**96 733**

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

Resultat per aktie		
Genomsnittligt antal aktier	6 847 533 st	6 847 533 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,19	14,13

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 569 248	1 513 611
Inventarier, verktyg och installationer	10	330	519
		1 569 578	**1 514 130**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 766	5 832
Fordringar hos koncernföretag		215	211
Aktuell skattefordran		0	68
Övriga fordringar		190	1 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 221	974
Kortfristiga värdepapper	12	1 150	1 417
Likvida medel		14 682	16 840
Summa omsättningstillgångar		**23 224**	**26 843**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 592 802**	**1 540 973**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		548 228	546 933
Summa eget kapital		**725 534**	**724 239**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	104 883	106 762
Skulder kreditinstitut	15	640 865	494 976
SUMMA långfristiga skulder		**745 748**	**601 738**
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	84 875	176 370
Leverantörsskulder		14 073	19 705
Skulder till koncernföretag		1	1
Aktuell skatteskuld		45	0
Depositioner		5 819	5 730
Övriga skulder		1 887	625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	14 820	12 565
Summa kortfristiga skulder		**121 520**	**214 996**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 592 802**	**1 540 973**

20230417113919

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		53 297	40 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	455	1 654
Erhållen ränta m.m.		22	85
Erlagd ränta		-12 188	-8 762
Betald inkomstskatt		-1 558	-3 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**40 028**	**30 182**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		66	-1 312
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		950	-511
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		-5 633	9 030
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 410	2 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**37 821**	**40 363**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-94 536	-99 317
Försäljning av anläggningstillgångar		161	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-94 375**	**-99 317**
Upptagna räntebärande skulder		54 395	51 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**54 395**	**51 249**
Förändring likvida medel		**-2 159**	**-7 705**
Likvida medel vid årets början		16 840	24 545
Likvida medel vid årets slut	23	**14 681**	**16 840**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**336 472**	**513 758**
Periodens resultat	-	-	-	49 542	49 542
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**386 014**	**563 300**
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**406 341**	**583 627**
Periodens resultat	-	-	-	43 879	43 879
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**450 220**	**627 506**
Periodens resultat	-	-	-	96 733	96 733
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**546 953**	**724 239**
Periodens resultat	-	-	-	1 294	1 294
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**548 247**	**725 533**

20230417113920

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Förvaltningsintäkter		4 414	5 013
Intäkter		**4 414**	**5 013**
Förvaltnings- och administrationskostnader		-4 074	-4 297
Bruttoresultat		**340**	**716**
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-3 008	-2 761
Övriga rörelseintäkter		437	189
		-2 571	**-2 572**
Rörelseresultat	1,2,3,4	**-2 231**	**-1 856**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	10	421
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 955	1 839
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Övriga finansiella intäkter	6	1 255	1 000
		3 220	**3 260**
Resultat efter finansiella poster		**989**	**1 404**
Resultat före skatt		**989**	**1 404**
Skatt på årets resultat	8	0	0
Uppskjuten skatt	14	193	11
Årets resultat		**1 182**	**1 415**
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat		**1 182**	**1 415**
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**1 182**	**1 415**

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	187	147
Inventarier, verktyg och installationer	10	330	519
		517	**666**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran		204	11
Summa anläggningstillgångar		**73 510**	**73 466**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		121 990	119 382
Aktuell skattefordran		366	328
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211	206
		122 575	**119 916**
Kortfristiga värdepapper	12	1 150	1 417
Likvida medel		12 208	13 425
Summa omsättningstillgångar		**135 933**	**134 758**
SUMMA TILLGÅNGAR		**209 443**	**208 224**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		136 951	136 951
		136 951	**136 951**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		28 984	27 569
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		1 182	1 415
Summa eget kapital		**207 452**	**206 270**
Kortfristiga skulder	16		
Leverantörsskulder		165	256
Övriga skulder		533	587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 293	1 111
Summa kortfristiga skulder		**1 991**	**1 954**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**209 443**	**208 224**

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 231	-1 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	455	108
Erhållen ränta m.m.		10	93
Erlagd ränta		-8	0
Betald inkomstskatt		0	-328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1 774**	**-1 983**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-428	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		691	-922
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 356	-3 292
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-92	70
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		91	118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 094**	**-6 009**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40	-147
Försäljning av anläggningstillgångar		161	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**121**	**-147**
Koncernbidrag		1 530	1 000
Upptagna räntebärande skulder		0	0
Avbetalning räntebärande skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 530**	**1 000**
Förändring av likvida medel		**-1 217**	**-5 156**
Likvida medel vid årets början		13 425	18 581
Likvida medel vid årets slut	23	**12 208**	**13 425**

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktie-kapital	Överkurs fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**26 206**	**203 492**
Periodens resultat	-	-	-	1 024	1 024
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**27 230**	**204 516**
Periodens resultat	-	-	-	76	76
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**27 306**	**204 592**
Periodens resultat	-	-	-	263	263
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**27 569**	**204 855**
Periodens resultat	-	-	-	1 415	1 415
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**28 984**	**206 270**
Periodens resultat	-	-	-	1 182	1 182
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**30 166**	**207 452**

20230417113921

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

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

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare information finns i not 9.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 AB:s huvudsakliga verksamhet är exploatering av fastigheterna på Amhults område. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 1 569 mkr per 2022-12-31.

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.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en nedskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 39 mkr. Periodens värdeförändringar förvaltningsfastigheter är en följd av bland annat höjda direktavkastningskrav och förändring av prisbilden för fastigheters löpande förvaltning. Bolagets princip har alltsedan starten varit att genomföra en extern värdering av bolagets samtliga fastigheter och sedan acceptera det resultat som framkommer. Samma princip har tillämpats i år. Nedskrivningen avser bolagets bostadsfastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadskö bolaget har bedömer styrelsen att fastighetsvärdena på sikt kommer att öka.

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 2022-12-31 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 avräknar 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% - 9%. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 6,0% och 7,4% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också bedömda produktions-kostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

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

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserad 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. Aktuella och uppskjutna skatter beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%. Uppskjuten skatteskuld hänför sig till temporära skillnader mellan tillgångars redovisade och skattemässiga värde. Undantag görs för temporära skillnader hänförliga som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar som utgör tillgångsförvärv. Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförlig till tillgångarna förvaltningsfastigheter och lager av värdepapper. Uppskjuten skattefordran hänför sig till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetsen anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskillning.

20230417113922

Värderingsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras 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. Amhult har bedömt sig att vara huvudman gällande serviceintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Statliga bidrag

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

Finansiella intäkter

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

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester m.m. redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster. Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som förmånsbestämda planer eller avgiftsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna.

Leasing

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Tillkommande utgifter

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

Förvärv och försäljning

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

Finansiella instrument

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

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

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

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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms och skattefordringar. Fordringar redovisas initialt till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet, och redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. 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 upplupet anskaffningsvärde.

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

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av kreditavtalen är långfristiga.

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

Utländsk valuta

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

Eget kapital

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

Resultat per aktie

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

Definition av segment

Verksamheten i koncernen organiseras, styrs och rapporteras primärt per rörelsegren vilka är lokaluthyrning och administration. Redovisat resultatmått 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:

Alassio AB, org.nr. 556737-9879, med säte i Göteborg.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärva de dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys.
Dotterbolagets egna kapital enligt denna förvärvsanalys elimineras i sin helhet. I koncernen ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

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

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform

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

Aktier i dotterbolag

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

Värdering till verkligt värde

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

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2021.
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhults redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Nya standarder vilka träder i kraft 2022
Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Amhults resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.
Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhult 2s redovisning.

Standarer som träder i kraft 2023 och framåt

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



Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
BDO Göteborg AB				
Revisionsuppdrag	367	327	225	181
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	34	36	11	18
Övrig rådgivning	1	2	1	2
	402	**365**	**237**	**201**

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit,	7	8	7	8
varav kvinnor	4	5	4	5

Bolaget har under 2022 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	555	549	555	549
Övriga ledamöter	217	143	217	143
VD	629	524	629	524
Pensionskostnader	46	123	46	123
	1 447	**1 339**	**1 447**	**1 339**
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	2 592	2 787	2 592	2 787
Pensionskostnader	182	260	182	260
	2 774	**3 047**	**2 774**	**3 047**
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	68	45	68	45
VD	207	202	207	202
Övriga anställda	898	974	898	974
	1 173	**1 221**	**1 173**	**1 221**
Summa styrelse och övriga	**5 394**	**5 607**	**5 394**	**5 607**

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 772 TSEK (692 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 629 TSEK (524 TSEK). Personen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolagets sida än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön och ersättning utifrån normalt anställningsavtal, 1-3 månader.
Inga aktierelaterade ersättningar eller andra ersättningar än de som ovan angivits har avtalats för räkenskapsåret.

Not 3 Rörelsekostnader per kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	5 394	5 607	5 394	5 607
Avskrivningar	28	108	28	108
Fastighetsskatt	2 907	2 474	0	0
Övriga externa kostnader	16 119	14 358	1 661	1 343
	24 448	**22 547**	**7 083**	**7 058**

20230417113924

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Erhållna stadsbidrag	0	27	0	0
Övriga rörelseintäkter	437	189	437	189
	437	**216**	**437**	**189**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Värdepapper, värdeförändring och realiserad vinst	-275	411	-275	411
Räntor	22	11	10	10
Koncernräntor	-13 107	0	1 955	1 839
	-13 360	**422**	**1 690**	**2 260**

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Koncernbidrag	0	0	1 530	1 000
	0	**0**	**1 530**	**1 000**

Not 7 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	0	0	0
Övrig värdeförändring	-38 849	90 623	0	0
Periodens värdeförändring	**-38 849**	**90 623**	**0**	**0**

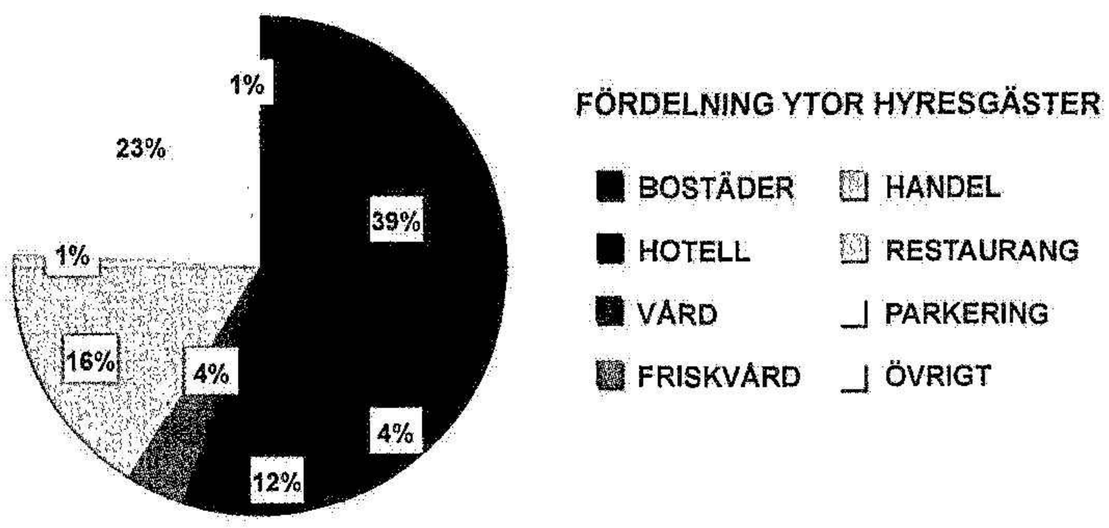
Not 8 Skatt på årets result

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Redovisat resultat före skatt	1 088	122 444	989	1 404
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	224	25 223	204	289
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	2 294	316	9	6
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-2 724	-333	-405	-306
Övrigt	0	-5	0	0
Justering skatt tidigare år	0	508	0	0
Redovisad skatt	**-206**	**25 710**	**-193**	**-11**
Varav uppskjuten skatt fastighet	1 686	-23 737	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	192	11	-193	-11
Redovisad uppskjuten skatt	**1 878**	**-23 726**	**193**	**11**
Redovisad skatt på årets resultat	**-1 672**	**-1 984**	**0**	**0**

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående redovisat värde	1 513 611	1 325 222	0	0
Investeringar	94 535	99 317	0	0
varav aktiverade räntekostnader	*1 415*	*4 142*	*0*	*0*
Försäljning	-49	-1 551	0	0
Orealiserad värdeförändring	-38 849	90 623	0	0
Utgående redovisat värde	**1 569 248**	**1 513 611**	**0**	**0**

Vakansgraden gällande lokaler är 0% och bostäder är 0% vid årsbokslutet.



Kontraktsförfallostruktur 2022-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde på årsbasis, baserat på år 2022
Kommersiellt, löptid		
2023-2027	10	18 855
2028-2032	1	1 744
2033+	4	11 296
Summa kommersiellt		
Bostäder	248	32 905
P-platser	227	2 416

Fastigheter Amhult koncernen

LOKALER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 282 kr/kvm. Nominell ränta 7,1%. 5,0% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	*Testparameter*	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		***+10%***	***5,50%***	611 989	47 151	-7,7%
Inflation		***+20%***	***2,40%***	670 442	-11 302	1,7%
Vakans		***+10%***	***0,00%***	659 140	0	0,0%
Hyra		***-5%***	***2 168 kr/m²***	623 354	35 786	-5,7%
D o U		***+5%***	***284 kr/m²***	654 704	4 436	-0,7%
	Max			670 442	47 151	1,7%
	Min			611 989	-11 302	-7,7%
	Intervall			58 453		9,4%

BOSTÄDER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 1 1892 kr/kvm. Nominell ränta 6,1%. 4,0% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	*Testparameter*	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		***+10%***	***4,40%***	625 567	50 709	-8,1%
Inflation		***+20%***	***2,40%***	688 196	-11 920	1,7%
Vakans		***+10%***	***0,00%***	676 276	0	0,0%
Hyra		***-5%***	***1 797 kr/m²***	637 073	39 203	-6,2%
D o U		***+5%***	***332 kr/m²***	669 479	6 798	-1,0%
	Max			688 196	50 709	1,7%
	Min			625 567	-11 920	-8,1%
	Intervall			62 629		9,8%

20230417113925

SAMTLIGA FASTIGHETER INKLUSIVE GARAGE

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 082 kr/kvm. Nominell ränta 6,4%. 4,3% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	*Testparameter*	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		*+10%*	*4,73%*	1 306 601	104 314	-8,0%
Inflation		*+20%*	*2,40%*	1 435 337	-24 422	1,7%
Vakans		*+10%*	*0,00%*	1 410 914	0	0,0%
Hyra		*-5%*	*1 978 kr/m²*	1 332 679	78 235	-5,9%
D o U		*+5%*	*307 kr/m²*	1 399 517	11 397	-0,8%
		Max		1 435 337	104 314	1,7%
		Min		1 306 601	-24 422	-8,0%
		Intervall		128 736		9,7%

Årets investeringar

Amhult 2 har under 2022 investerat för totalt 94 535 Tkr (99 317), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 94 535 Tkr (99 317) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en nedskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 39 mkr. Bolagets princip har alltsedan starten varit att genomföra en extern värdering av bolagets samtliga fastigheter och sedan acceptera det resultat som framkommer. Samma princip har tillämpats i år. Nedkrivningen avser bolagets bostadsfastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadskö bolaget har bedömer styrelsen att fastighetsvärdena på sikt kommer att öka.

Värderingsmodell

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

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats

För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet HB. Denna värdering har genomförts per 2022-12-31 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 avräknar 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% - 9%. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 6,0% och 7,4% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknadens avkastningskrav på liknande investeringar. Av vikt är också bedömda produktionskostnader, vilka baserats på de offerter rörande byggnation av områdets olika delar som erhållits.

Fastigheter där byggnation pågår

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

Fastigheter där byggnation avslutats och inflyttning skett

Så snart byggnation på en fastighet är färdig kommer marknadsvärdering enligt ovan nämnda principer att genomföras för fastställande av fastighetens verkliga värde. Det vill säga ett marknadsvärde baserad 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.

Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2022 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.
Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader Med fastighets kostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Antaganden avkastning

Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en 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 exempelvis kontraktens längd, storlek och antal. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Amhult 2 genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Den externa värderingen visar ett verkligt värde om 1 569 248 Tkr (1 513 611), vilket motsvarar en värdeförändring om 4% (14%).

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 och 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

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 114	1 114	1 114	1 114
Inköp	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-701	0	-701	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**413**	**1 114**	**413**	**1 114**
Ingående avskrivningar	-595	-487	-595	-487
Försäljningar/utrangeringar	540	0	540	0
Årets avskrivningar	-28	-108	-28	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-83**	**-595**	**-83**	**-595**
Utgående redovisat värde	**330**	**519**	**330**	**519**

Not 11 Andelar i koncernföretag

Koncernen			**2022-12-31**	**2021-12-31**
Företag **Organisationsnummer**	**Säte**	**Antal/Kap. andel %**	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
Terrester AB Org.nr. (556667-0567)	Göteborg	1 000 100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			139 347	124 172
Företagets redovisade resultat			15 176	10 102
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.

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

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

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

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

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

Kortfristiga placeringar klassificeras enligt nivå 1.

20230417113926

Not 13 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIEN

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

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

Not 14 Uppskjutna skatter

	Koncernen				Moderbolaget			
	2022-12-31		2021-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefodran								
Vid årets igång	53	11	0	0	53	11	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	937	193	53	11	937	193	53	11
Vid årets utgång enl balansräkningen	**990**	**204**	**53**	**11**	**990**	**204**	**53**	**11**
Vid årets ingång fastigheter	150	31	121	25	0	0	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	19	4	29	6	0	0	0	0
Vid årets utgång enl balansräkning	**175**	**36**	**150**	**31**	**0**	**0**	**09**	**0**
Summa uppskjuten skattefodran	**1165**	**240**	**203**	**42**	**990**	**204**	**53**	**11**

	Koncernen				Moderbolaget			
	2022-12-31		2021-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skatteskuld								
Fastigheter								
Vid årets igång	518 469	106 804	403 204	83 060	0	0	0	0
Årets avskrivningar	19 665	4 051	16 643	3 428	0	0	0	0
Årets värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-38 849	-8 003	90 622	18 668	0	0	0	0
Övrigt	11 024	2 271	8 000	1 648	0	0	0	0
Vid årets utgång enl. balansräkning	**510 309**	**105 123**	**518 469**	**106 804**	**0**	**0**	**0**	**0**

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och då uppstår en uppskjuten skatteskuld som bokas upp i balansräkning
Utöver ovan angivna finns inga förluster.

Not 15 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	30 825	32 895	1 991	1 954
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	5 819	5 730	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	84 875	176 370	0	0
mellan 2 till 5 år	79 448	66 328	0	0
senare än 5 år	561 418	428 648	0	0
	762 385	**709 971**	**1 991**	**1 954**

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 69 225 TSEK av byggkreditiv.

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad limit	165 000	329 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheterna färdigställs,
Amhult 108:5 fjärde kvartalet 2021
Amhult 108:6 i tredje och fjärde kvartalet 2023
Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,54-2,65%.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	11 353	10 288	21	24
Upplupna kostnader	1 140	1 056	140	110
Aktielån	231	149	231	149
Upplupna räntekostnader	1 195	244	0	0
Upplupna löner och sociala kostnader	901	828	901	828
	14 820	**12 565**	**1 293**	**1 111**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	875 234	710 234	0	0
Kortfristiga placeringar	1 150	1 255	1 150	1 255
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	713 923	659 078
Summa ställda säkerheter	**876 384**	**711 489**	**715 073**	**660 333**

Not 20 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden
Bolaget är dotterbolag till Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Alassio AB, org.nr. 556737-9879, säte Göteborg.

Koncernmellanhavanden
Amhult 2 AB har en fodran gentemot moderbolaget om 215 (211) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 120 769 (118 050) TSEK. Gentemot dotterdotterbolagen har bolaget en fordran om 647 (710) TSEK.

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

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 2 320 (2 610) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 583 (649) TSEK.

Amhult 2 har kostnader för lokalhyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 188 (186) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 546 (985) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 101 (53) TSEK.
Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

20230417113927

Not 21 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2022 jan-dec	**2021 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2021 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2021 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2021 jan-dec**
Extern försäljning	75 694	60 921	1 615	1 815			77 309	62 736
Intern försäljning	2 439	1 315	2 799	3 198	-5 238	-4 513		
Total omsättning	**78 133**	**62 236**	**4 414**	**5 013**	**-5 238**	**-4 513**	**77 309**	**62 736**
Driftskostnader	-18 347	-15 661	-4 021	-4 262	2 799	1 315	-19 569	-18 608
Administrationskostnader	-4 282	-4 339	0	0	2 439	3 198	-1 843	-1 141
Resultat	**55 504**	**42 236**	**393**	**751**	**0**	**0**	**55 897**	**42 987**
Ofördelade poster								
Övriga rörelseintäkter							437	216
Centraladministration							-3 037	-2 798
Finansnetto							-13 360	-8 585
Värdeförändring							-38 849	90 623
Aktuell skatt							-1 672	-1 984
Uppskjuten skatt							1 878	-23 726
Periodens resultat							**1 294**	**96 733**

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Amhult koncernen	
	2022 jan-dec	**2021 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2021 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2021 jan-dec**
Fastigheter	1 020 092	945 269	0	0	1 020 092	945 269
Kundfordringar	5 407	5 421	359	411	5 766	5 832
Omsättningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Ofördelade poster						
Mark					72 689	72 689
Övriga tillgångar					330	519
Övriga omsättningstillgångar					2 775	4 171
Kassa och bank					14 682	16 840
Värdering fastigheter					476 468	495 653
Summa tillgångar					**1 592 802**	**1 540 973**
Leverantörsskulder	13 909	19 449	164	256	14 073	19 705
Långfristiga skulder	640 866	494 976	0	0	640 865	494 976
Ej räntebärande kortfr. skulder	100 558	189 761	1	1	100 559	189 762
Ofördelade poster						
Uppskjuten skatt					104 883	106 762
Eget kapital					725 534	724 239
Ej räntebärande kortfr. skulder					6 888	5 529
Summa eget kapital och skulder					**1 592 802**	**1 540 973**

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

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	28	108	28	108
Orealiserade kursvinster-/förluster	266	1 546	266	0
Resultat vid utrangering av materiella anläggningtillgångar	161	0	161	0
	455	**1 654**	**455**	**108**

Not 23 *Likvida medel*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	14 682	16 840	12 208	13 425
	14 682	**16 840**	**12 208**	**13 425**

Not 24 Upplysning om verkligt värde

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella poster per kategori		
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfodringar	5 766	5 832
Övriga kortfristiga fodringar	190	1 501
Kassa och bank	14 682	16 840
	20 638	**24 173**
Verkligt värde över övrigt totalresultat		
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	1 150	1 417
	1 150	**1 417**
Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	725 741	671 346
Depositioner	5 819	5 730
Leverantörsskulder	14 073	19 705
Övriga skulder	1 865	626
Skulder koncernföretag	1	1
	747 519	**697 408**

Redovisade värden på finansiella instrument utgör en god approximation av dess verkliga värde. En del av upplåningen löper med korta räntebindningstider och för de lån som har fast ränta bedöms denna ränta ej avvika väsentligt från en aktuell marknadsränta, således motsvarar lånens redovisade värde i allt väsentligt upplåningens verkliga värde.

Not 25 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Amhult 2s krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Amhult 2s reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar.

Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.

- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor. Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 725 740 Tkr.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Amhult 2 bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Amhult 2 ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 60%. Den finansiella verksamheten i Amhult 2 ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettot vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyn anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske.

20230417113928

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 finanspolicyn. 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.

Likviditets och finansieringsrisk

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

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

Bolagets räntebärande lån består till 100% av banklån.

Räntebärande skulder	**2022**	**2021**
Ingående lån, kort och långfristiga	671 346	620 096
Nyupptagna lån	69 225	62 640
Amorteringar	-14 830	-11 390
Utgående lån, kort och långfristiga	**727 763**	**671 346**

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 656 516 (507 346) Tkr. Under 2022 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 369 875 Tkr omförhandlats och förlängts, bolagets räntekostnad kommer att öka, men inte väsentligt påverka bolaget.

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 räntenettot.

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

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens främsta ränterisk uppstår genom skuldsättningen. Koncernens lån upptas främst från etablerade kreditinstitut och har en blandning av rörlig och fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden per årsskiftet var 26 månader.

En förändring om ränteläget med +/- 0,5% skulle innebära en påverkan på räntenettot om ca 3 283 tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

Kreditavtalens förfallostruktur

		Snittränta	**2023**	**2024**	**2025**	**Depositioner utan slutdatum**
Skulder till kreditinstitut	725 741	2,87%	278 024	351 248	129 553	
Depositioner	5 819	0%				5 818
Leverantörsskulder	14 073	0%	14 073			
Övriga skulder	1 885	0%	1 886			
Skulder till koncernföretag	1	0%	1			
	747 519		**293 983**	**351 248**	**129 553**	**5 819**

forts. Not 25 Finansiell riskhantering

Motpartsrisk

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

Kreditrisk

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

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

Räntevillkor gällande fordringar på dotterbolag är snitträntan på dotterbolagets räntebärande skulder till kreditbolag. Betalning av fordringarna på dotterbolag görs på anmodan.

Säkerhet finns i fastigheterna som överstiger det utlånade beloppet.

Krisen i Ukraina tillsammans med andra faktorer har fört med sig stigande priser på bränsle, energi, många råvaror och andra förnödenheter som påverkar bolagets förvaltningskostnader. Däremot uppförs den pågående entreprenaden på fastigheten Amhult 108:6 (kv. Spitfire) med ett fast pris utan indexjustering. Krisen har medfört en mer pessimistisk förväntan på konjunkturen men till skillnad från många andra bolag har Amhult 2 inga stoppat några projekt.

Hotellnäringen i stort har återhämtat sig under året och även om Amhult 2 inte varit särskilt drabbat av effekterna av Covid-19 pandemin så har bolaget sett sin högsta beläggning sedan mätningarna startade år 2016 Tillsammans med prisjusteringar för hotellrummen gör hotellet ett mycket gott resultat.

Inflationen har varit ovanligt hög vilket naturligt påverkat bolagets kostnader i olika delar. Inflationen påverkar också intäkterna då den utgör grund för oktober månads KPI vilken reglerar hyresförändringarna för samtliga lokalhyresavtal, vilket kommer märkas av år 2023. Ett annat resultat av inflationen är högre avkastningskrav på fastigheterna vilket påverkar fastighetsvärderingarna negativt, detta påverkar dock inte bolagets verksamhet som fortlöper enligt plan.

Ränteutvecklingen under år 2022 har påverkat räntekostnaderna för de lån som omförhandlats under året. Belåningsgraden är dock inte högre än föregående år (48%) bland annat tack vare amorteringar vilket mildrar effekterna av räntehöjningarna för bolaget.

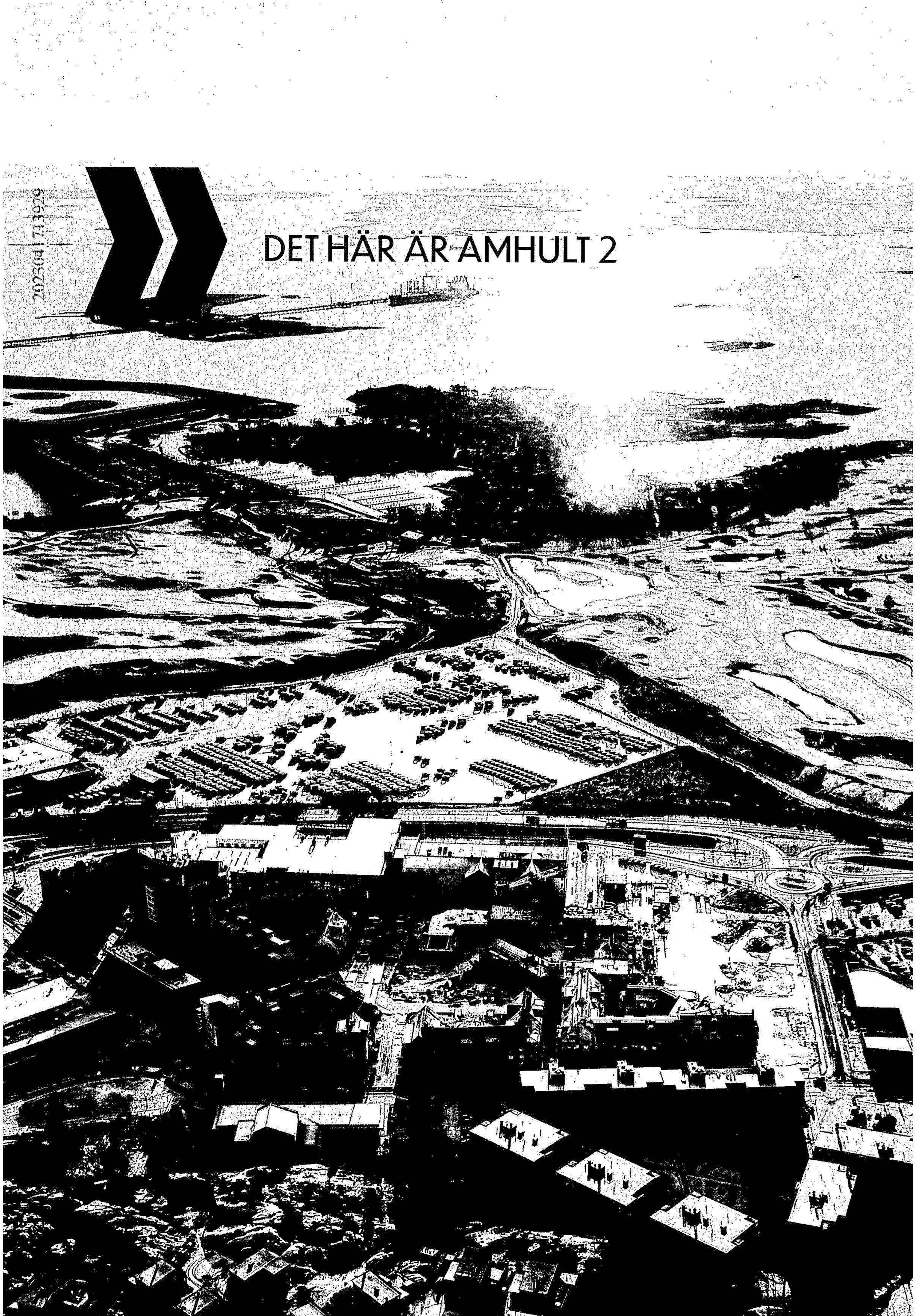
Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	69 319 722
Årets vinst	1 181 501
	70 501 223
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	70 501 223
	70 501 223

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 28 februari 2023. Händelser efter 2022-12-31. Bolaget har säkerställt nödvändig bankfinansiering för projekt Kvarter Hercules (Amhult 108:4), första etappen.

DET HÄR ÄR AMHULT 2



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 28 februari 2023.

Eigil Jakobsen
Ordförande

Magnus Wiktorson
Styrelseledamot

Niels Techen
Styrelseledamot

Emilie Loft
Verkställande direktör

Peter Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 februari 2023.

BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

20230417113930

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-31 samt 40-64 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7 samt 32-39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2021 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.

20230417153931

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

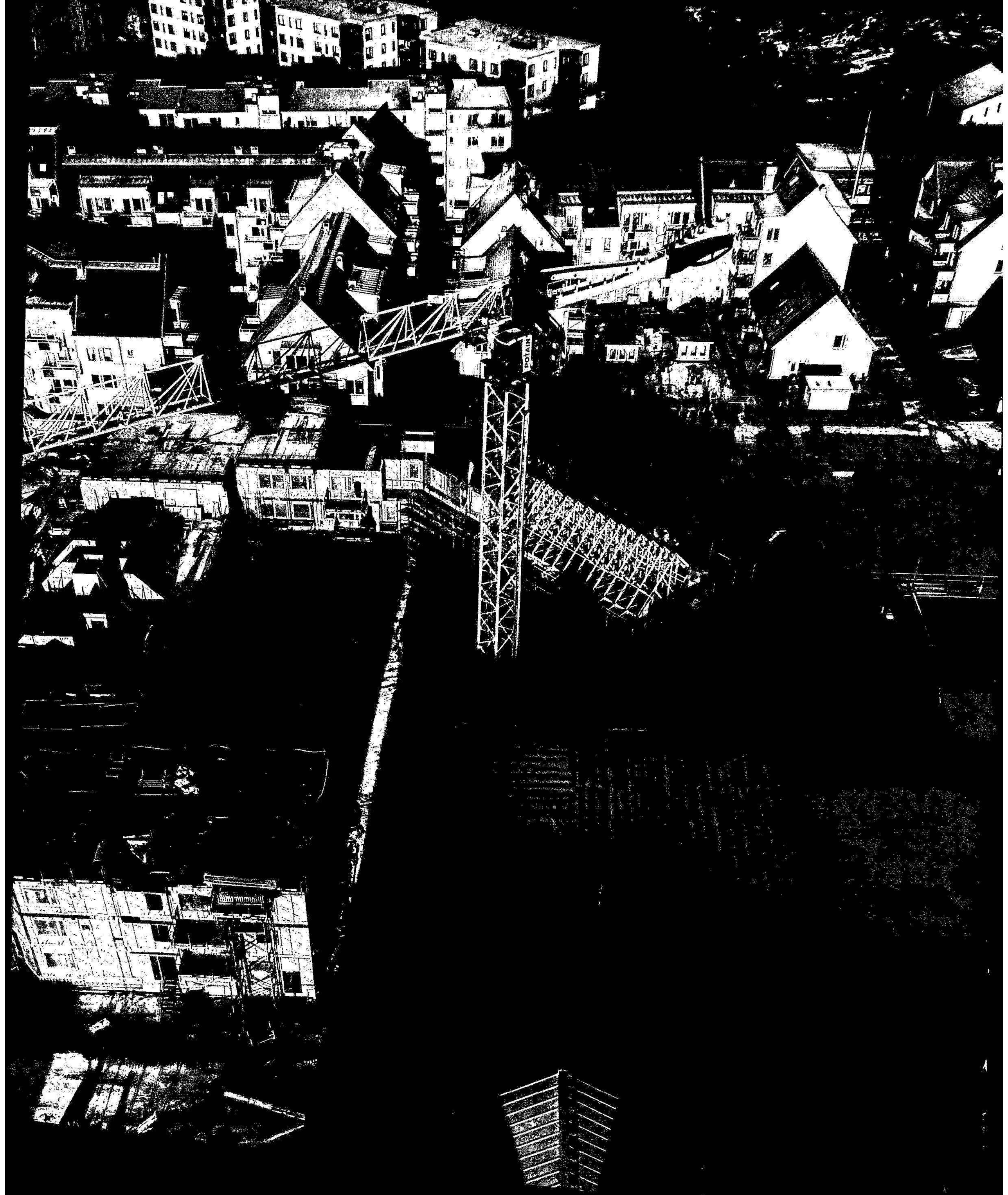
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Göteborg den 28 februari 2023.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor



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 YTTERLIGARE INFORMATION HÄNVISAS TILL: Eigil Jakobsen, styrelseordförande / eigil@amhult2.se
Annika Corneliusson, ekonomichef / annika@amhult2.se / Emilie Loft, VD / emilie@amhult2.se