20240311103557

ÅRSREDOVISNING

för

Terrester AB

Org.nr. 556667-0567

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 2024-02-27 Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-02-27

Eigil Jakobsen Loft

20240311103538

ÅRSREDOVISNING

för

Terrester AB

Org.nr. 556667-0567

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

202403110355

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter

Säte
Företagets säte är Göteborg

Flerårsöversikt*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	77 179 833	72 104 884	57 855 487	46 528 037	41 724 129
Res. efter finansiella poster	9 513 677	20 625 428	14 911 588	12 629 011	10 229 469
Res. i % av nettoomsättningen	12,3	28,6	25,7	27,1	24,5
Balansomslutning	1 151 893 262	1 011 289 139	938 605 260	858 511 348	696 659 623
Soliditet (%)	12,5	13,8	13,2	13,3	14,9
Avkastning på eget kapital (%)	6,7	15,6	12,5	11,5	10,1
Avkastning på totalt kapital (%)	3,5	3,6	2,8	2,8	2,8
Kassalikviditet (%)	13,2	9,3	7,6	10,7	13,2

*Definitioner av nyckeltal, se noter

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	124 051 558	15 175 520	139 227 078
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			15 175 520	-15 175 520	0
Årets resultat				4 710 845	4 710 845
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	139 227 078	4 710 845	143 937 923

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	139 227 078
årets vinst	4 710 845
	143 937 923
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	143 937 923
	143 937 923

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

20240311035560

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	77 179 833	72 104 884
Kostnad för sålda varor		-35 262 257	-33 000 809
Bruttoresultat		41 917 576	39 104 075
Rörelsens kostnader	4		
Försäljningskostnader		-10 617	-5 379
Administrationskostnader		-4 403 092	-3 600 957
Övriga rörelseintäkter	3	350 250	0
Övriga rörelsekostnader		0	-336 568
		-4 063 459	-3 942 904
Rörelseresultat		37 854 117	35 161 171
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	78 265	10 971
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		401 301	218 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 464 604	-12 818 638
Räntekostnader till koncernföretag		-3 355 402	-1 946 725
		-28 340 440	-14 535 743
Resultat efter finansiella poster		9 513 677	20 625 428
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		500 000	-1 571 000
		500 000	-1 571 000
Resultat före skatt		10 013 677	19 054 428
Skatt på årets resultat	6	-5 302 832	-3 878 908
Årets resultat		**4 710 845**	**15 175 520**

20240311103561

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 061 795 871	885 364 596
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		60 017 700	103 255 843
		1 121 813 571	988 620 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	325 000	325 000
		325 000	325 000
Summa anläggningstillgångar		1 122 138 571	988 945 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 657 681	4 910 962
Fordringar hos koncernföretag		14 708 471	14 983 442
Övriga fordringar		1 022 581	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		696 786	593 455
		23 085 519	20 487 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 669 072	1 855 841
Summa kassa och bank		6 669 072	1 855 841
Summa omsättningstillgångar		29 754 591	22 343 700
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 151 893 162**	**1 011 289 139**

20240311105362

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		139 227 078	124 051 558
Årets resultat		4 710 845	15 175 520
		143 937 923	139 227 078
Summa eget kapital		144 057 923	139 347 078
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	9 137 949	6 773 389
Summa avsättningar		9 137 949	6 773 389
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder		773 870 557	626 128 057
Summa långfristiga skulder		773 870 557	626 128 057
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	55 983 015	84 425 375
Leverantörsskulder		11 584 368	13 208 717
Skulder till koncernföretag		120 361 736	121 322 446
Aktuella skatteskulder		1 458 372	426 873
Övriga skulder		7 530 538	6 917 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 908 704	12 740 175
Summa kortfristiga skulder		224 826 733	239 040 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 151 893 162**	**1 011 289 139**

20240311103563

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:

20240311103564

Byggnader	1-5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Finansiella instrument
Redovisning och värdering
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.

20240311035655

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.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen	**2023**	**2022**
Försäljning till koncernföretag	2 410 067	2 250 176
Inköp från koncernföretag	14 170 662	9 148 697

Not 3 Övriga rörelseintäkter	**2023**	**2022**
Erhållna stadsbidrag	350 250	0
	350 250	0

Not 4 Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion	**2023**	**2022**
Fastighetskostnader	19 851 655	18 885 803

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2023**	**2022**
Räntor	78 025	10 878
Kursdifferens	240	93
	78 265	10 971

20240311103566

Not 6 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	-2 938 272	-1 607 288
Uppskjuten skatt	-2 364 560	-2 271 620
Summa redovisad skatt	-5 302 832	-3 878 908
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	10 013 677	19 054 428
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-2 062 817	-3 925 212
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-944	-728
Ej skattepliktiga intäkter	582	40
Skattemässiga justeringar	-875 093	46 992
Förändring Uppskjuten skatt	-2 364 560	0
Summa redovisad skatt	-5 302 832	-3 878 908

Not 7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	959 737 893	955 354 874
Inköp	153 044 787	1 224 817
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 027 518
Omklassificeringar	103 255 843	6 185 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 216 038 523	959 737 893
Ingående avskrivningar	-74 373 297	-55 512 907
Försäljningar/utrangeringar	0	25 413
Årets avskrivningar	-19 851 655	-18 885 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 224 952	-74 373 297
Utgående redovisat värde	1 121 813 571	885 364 596
Redovisat värde byggnader	1 077 452 683	840 092 590
Redovisat värde markanläggningar	10 564 764	11 475 882
Redovisat värde mark	33 796 124	33 796 124
	1 121 813 571	885 364 596

Fastigheterna har ett verkligt värde på 1 677 644 638 sek enligt värdering gjord av Värderingsinstitutet per den 31 december 2023.

Terrester AB
Org.nr. 556667-0567

Not 8 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Amhults Centrumparkering AB 556904-1865 Göteborg	500 100,00%	910 707 -88 023	275 000
Charlie Bostads AB 559042-2407 Göteborg	500 100,00%	73 953 30 974	50 000
			325 000

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	325 000	325 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 000	325 000
Utgående redovisat värde	325 000	325 000

Not 9 Uppskjuten skatt

	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-44 358 974	9 250 593	-32 880 529	6 773 389
		9 250 593		6 773 389

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	74 000 000	60 800 000
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	699 870 557	565 328 057

Not 11 Byggnadskreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	90 000 000	165 000 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	947 234 000	857 234 000
Varav till förmån för koncernföretag	3 370 000	3 370 000

20240311103568

Not 13 Eventualförpliktelser	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Borgen för koncernföretag	14 850 000	15 187 500
	14 850 000	15 187 500

Not 14 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Amhult 2 AB, org.nr. 556667-0492, säte Göteborg.
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 Göteborg.
Minsta koncernredovisning upprättas av: Amhult 2 AB, org.nr. 556667-0492, säte Göteborg.

Not 15 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 den 27 februari 2024.

Eigil Jakobsen Loft
Verkställande direktör

Maria Nord Loft

Emilie Loft

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2024.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med original kan intygas:
Annika Carnéus
070-7646996

20240311103569

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 2023.

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 2023 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.

20240311103570

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 2023 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.

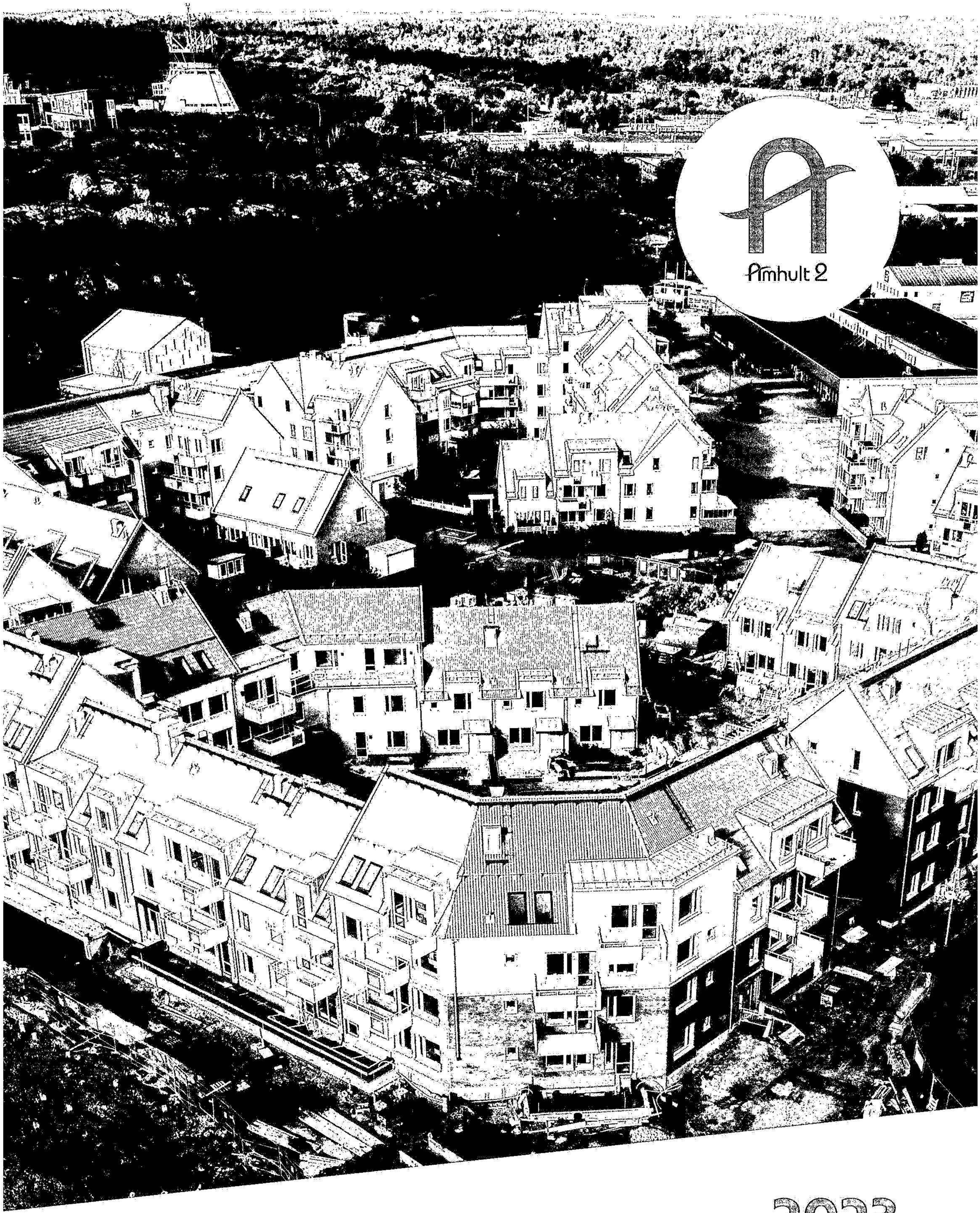
Göteborg den 27 februari 2024

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Annika Cornelius Sson
0709 76 89 96



2023

ÅRSREDOVISNING

INNEHÅLL

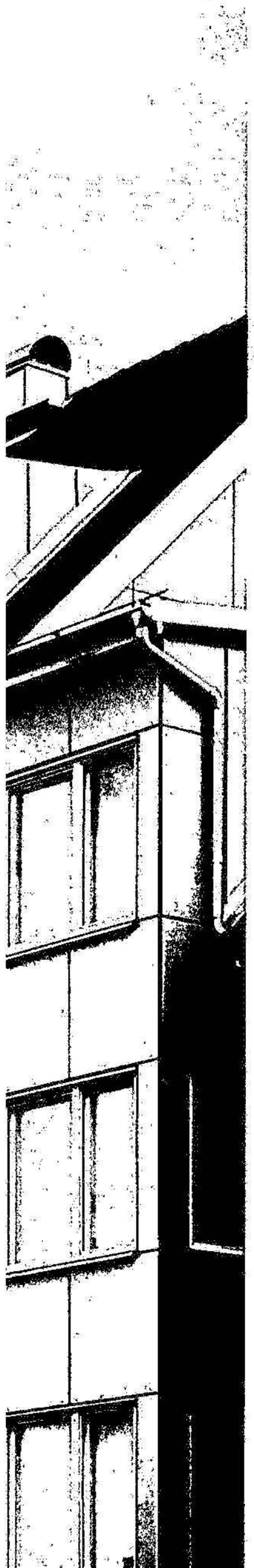
VD har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Förvaltningsberättelse	11
Organisation	12
Fastighetsbestånd	15
Kommande investeringar	19
Möjligheter och risker	22
Styrelsens ordförande har ordet	32
Styrelsen	35
Bolagsstyrning	36
Aktien och ägarna	40

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.





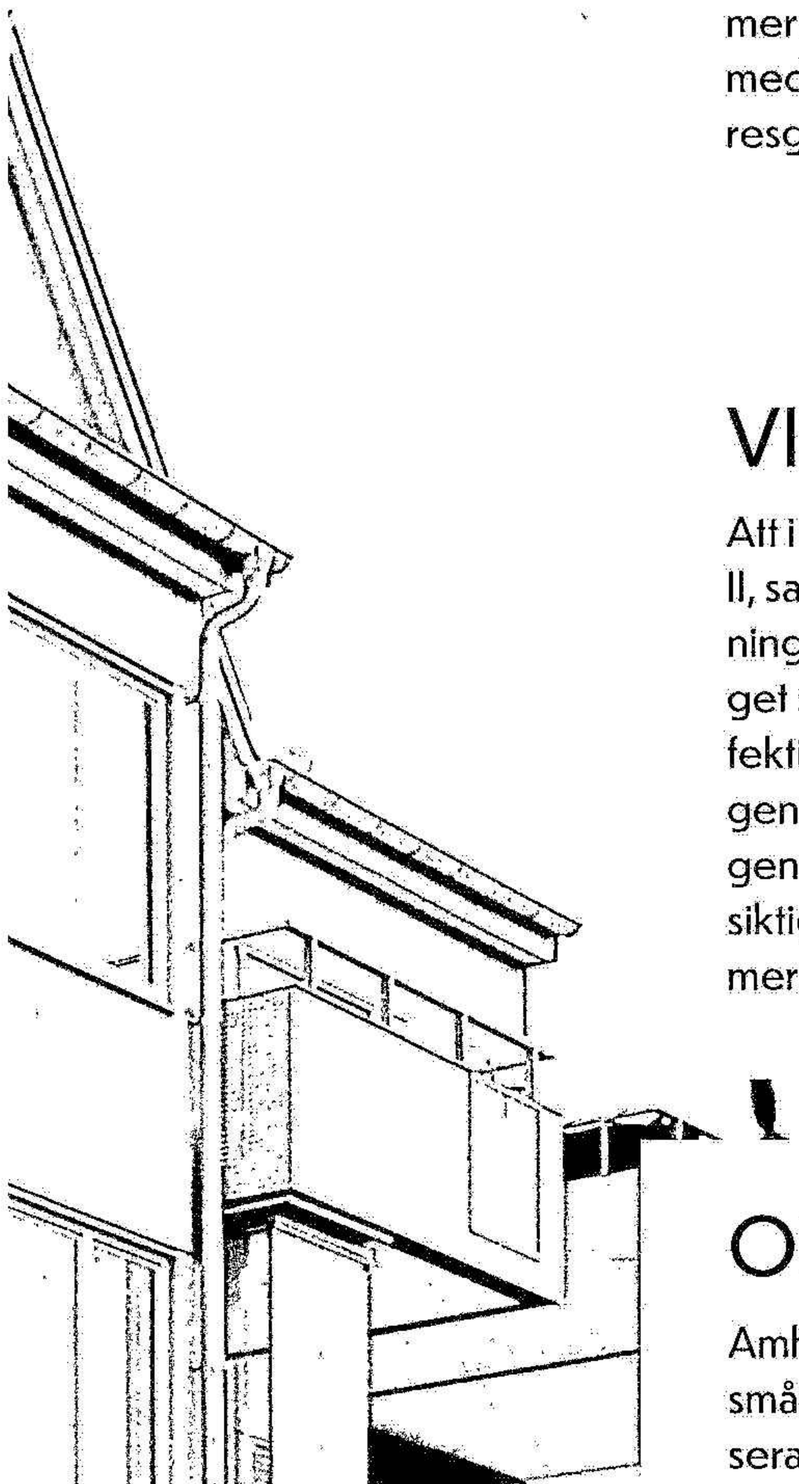
20240320014419

BOLAGET AMHULT 2

Det finns ett eller annat erbjudande på den här sidan som inte längre är tillgängligt. Det kan bero på att det har tagits bort eller att det har gått ut.

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.

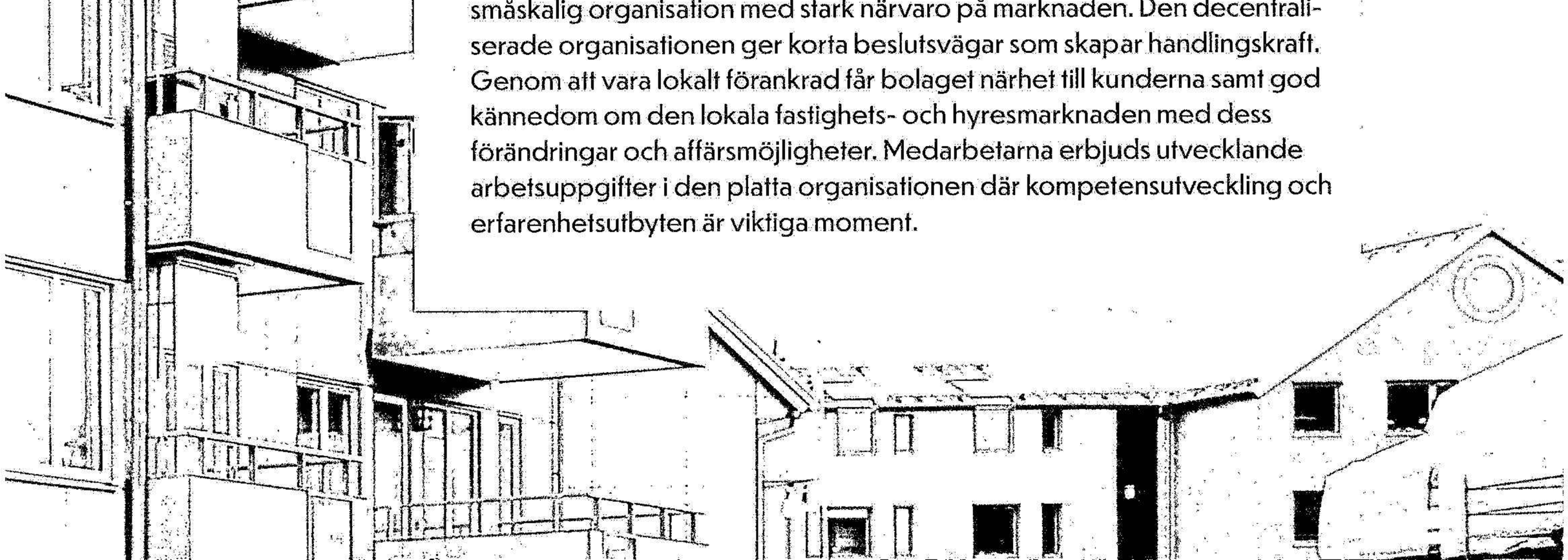


VISION

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.



78 516 TSEK
HYRESINTÄKTER

30 763 TSEK
ÅRETS RESULTAT

100%
UTHYRNINGSGRAD

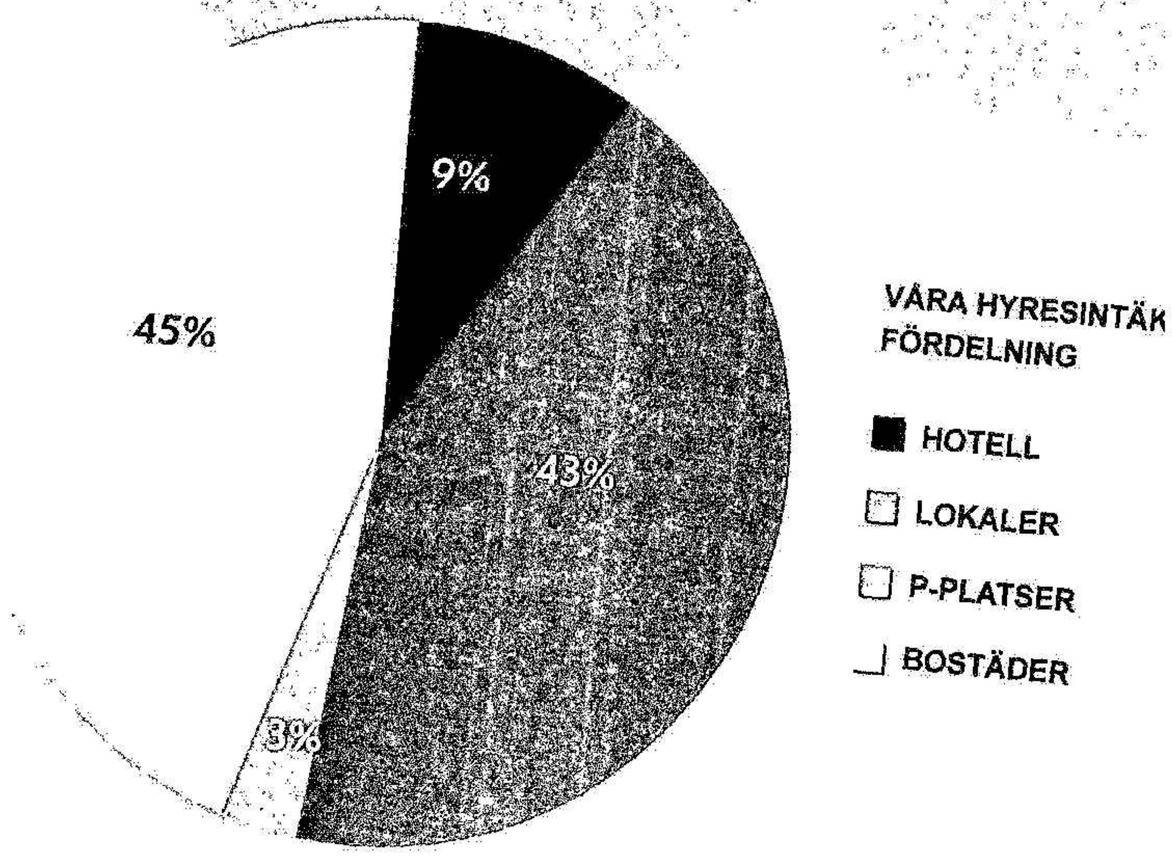
51%
BELÅNINGSGRAD PÅ FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

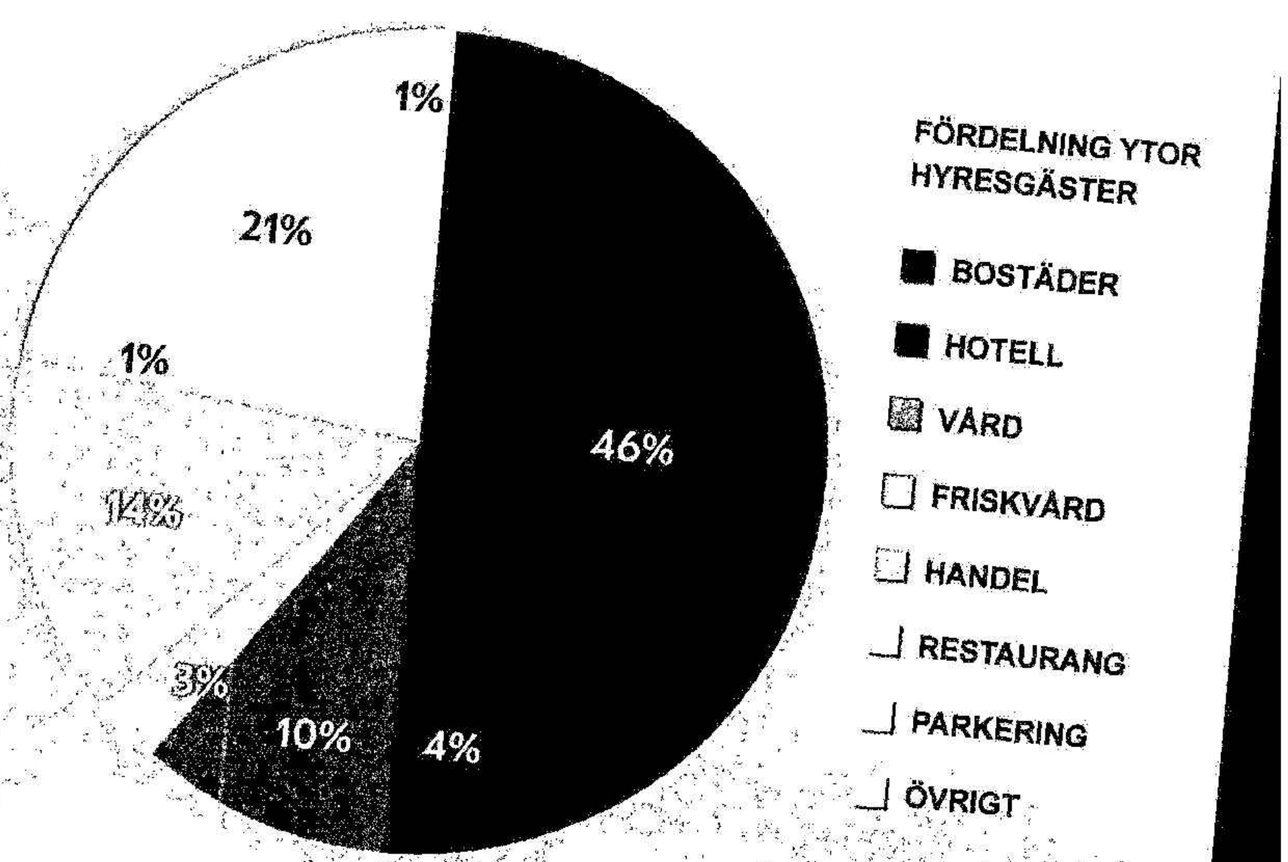
1732 645 TSEK
FASTIGHETSVÄRDE

110,45
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

126,95
EPRA NAV

2,2
RÄNTETÄCKNINGSGRAD





20240320014120

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.

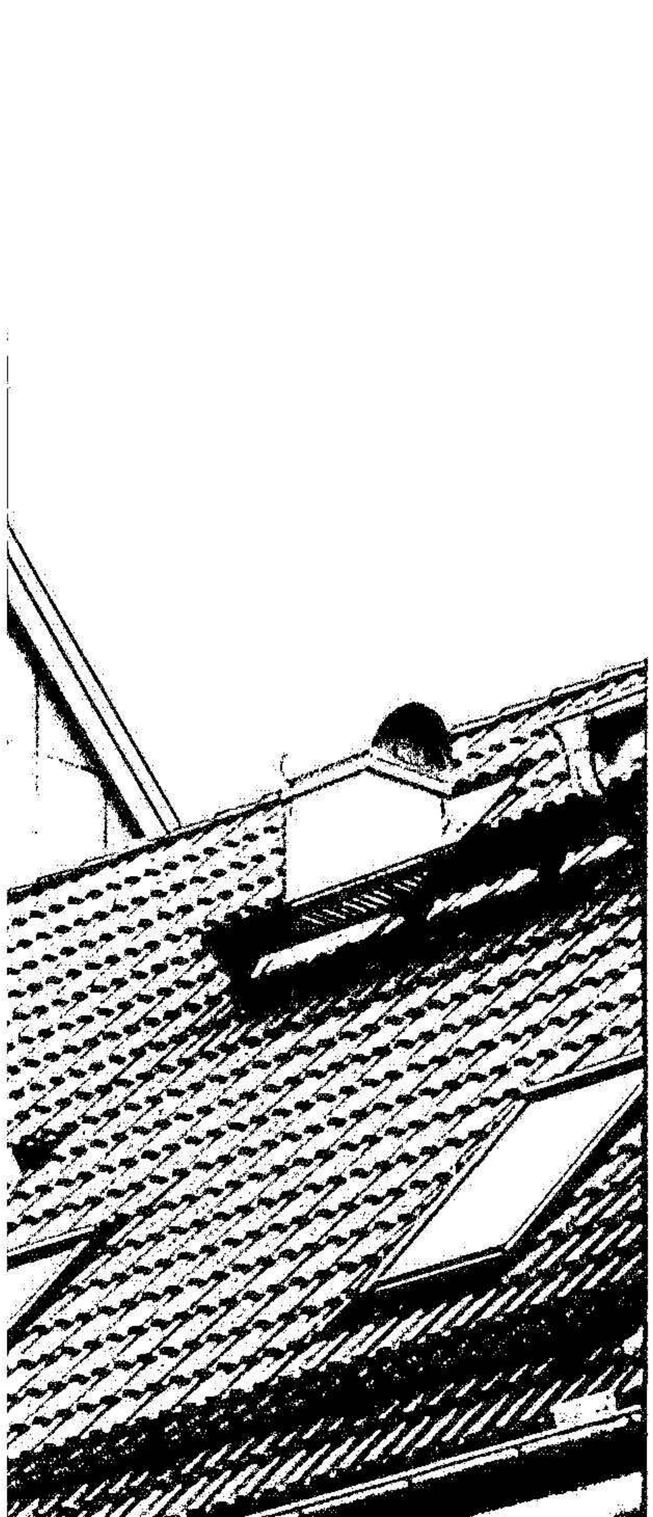
Stor efterfrågan
Amhult utgör den centrala delen av Torslanda som har ett unikt läge nära Göteborgs norra skärgård med hav, båtliv och en utsikt ända ut till Vinga fyr vid vackert väder. Området erbjuder även närhet till populära arbetsgivare med pendlingsavstånd.

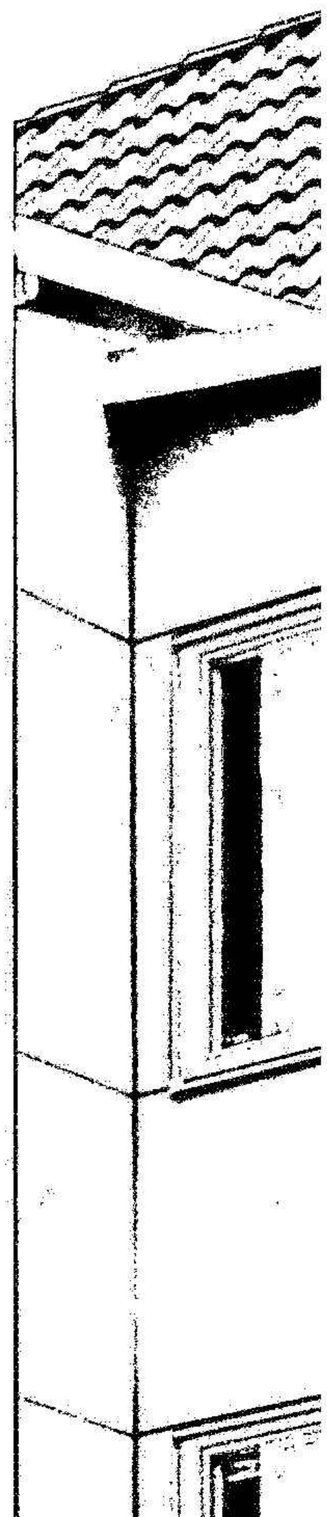
Välskött ekonomi
Amhult 2 AB är ett välskött bolag med reell tillgång på mark. Ambitionen är att fortsätta förvärva mark och bygga nya bostäder åt framtida Göteborgare.

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

Under år 2023 har känslan funnits med av att hela fastighetsbranschen överskuggats av krigen i Ukraina och Israel-Palestina, höjningar av styrräntan, hög inflation och den låg-konjunktur Sveriges ekonomi gick in i under år 2023. Nog är det så, att hela fastighets-branschen fått se hårda prövningar det gångna året. Bolaget har dock verkligen lyckats visa att den långsiktiga och sunda affärsplan som efterlevts sedan starten 2004 gör att vi har mött dessa prövningar med stabilitet och självförtroende. Det är med nyfikenhet, och inte oro, vi inleder det nya året - då bolaget också firar 20 år!

Opåverkade av omgivningen är vi naturligtvis inte, och den faktor som påverkat oss enskilt mest när vi sammanfattar den ekonomiska sidan är styrräntan. De lån och det byggkreditiv som har förhandlats under året har ökade fått ränteofferter och det ger ett direkt resultat i rapporterna. Styrelsens utvärdering av bolagets räntekänslighet har pågått löpande under året för att säkerställa att vi minimerar vår risk, och det har visat sig att vi trots ökade räntekostnader kunnat fortsätta vår beslutade exploateringstakt.

I juni tog vi nästa steg i denna exploatering tillsammans med K21 Entreprenad AB och tog första spadtaget för byggnationen av kv. Hercules vilket i en första etapp omfattar det norra huset och garage/källarplan för både norra och södra huset. Valet av entre-prenör beaktade förutom avtalets pris och villkor även tidigare erfarenhet, i detta fall av kv. India, och sammantaget känner jag att byggnationen är i trygga händer. Vi hade hoppats att få beslut i vårt ärende om ändring av detaljplan för det södra huset i kv. Hercules under år 2023, men i december tog Stadsbyggnadsnämnden beslut om att ärendet upptas i Startplan 2024. En ändring av detaljplanen skulle medge en BTA om ca 8 005 i stället för dagens medgivna 4 100 kvm vilket har stor betydelse för bolaget. Det norra huset och garaget är dock inte beroende av det södra huset, så inflyttning i det norra huset påverkas inte av detta och uthyrningen startar som planerat i januari 2024.

En sammanfattning av årets stora händelser kräver att vi också omnämner färdigställan-det av kv. Spitfire, vars inflyttning skedde etappvis under hösten och vars uthyrnings-grad vid övertagande och årsskifte var 100%. Även våra befintliga lägenheter hade en 100% uthyrningsgrad vid årsskiftet. Sanningen är att vi inte märkt av de dystra tiderna när vi tittar på våra uthyrningssiffror och antal personer i vår bostadskö. Min bedömning är att hyresrätter är en viktig del inte bara i positiva utan även negativa konjunkturcykler, då de möter ett behov av att byta bostad av olika skäl som kan komma fram i olika tider.



Mycket talar för att efterfrågan kommer vara på liknande nivå även under det kommande året, bostadsbyggandet halveras trots stor bostads-brist, ökade räntekostnader kan tvinga folk att

20240320001421

flytta från dyrare ägda bostäder, omställningar på arbetsmarknaden kan kräva att man flyttar från nuvarande bostad, och vi ska inte heller glömma att det första spadtaget för nutidens riksintresset inom byggnation – Northvolt / Volvos batterifabrik som tillför 3 000 nya arbetstillfällen bara i Torslanda togs i september.

Det händer mycket i Torslanda, utöver batterifabrikens byggstart framskrider även projektet "Torslanda tvärförbindelse", vars genomförande är en nödvändig förutsättning för fortsatt utbyggnad av stadsdelen – även för vårt framtida projekt Skogens gård. Tillstyrks planen i stadsbyggnadsnämnden startar projektering under år 2024, och invigs 2026–2027. Vad gäller Skogens gård fick vi tyvärr veta att program för området inte kom med i startplanen för år 2023, och inte heller för år 2024 vilket stadsbyggnadsnämnden beslutade om sent i december 2023. Vi sitter dock inte och rullar tummarna för det utan har två projekt i Amhult centrum kvar att färdigställa och se till att dessa blir så bra som möjligt att förvalta.

Är du en van besökare av hemsidan har du kanske sett resultatet av årets arbete med en modernisering – efter 20 år var det på tiden att vi såg över användarvänligheten och fick en hemsida som åtminstone är yngre än våra äldsta hus. Jag är väldigt nöjd med uppfräschningen av hemsidan, där leverantören har inspirerats av färgsättningen på våra hus för att skapa en hemsida riktad till allt från kunder till aktieägare, och är säker på att den kommer bidra till att fler besöker vår hemsida och på så vis även blir våra kunder.

För att låta siffrorna tala för hur bolaget presterat så vill jag särskilt lyfta fram intäkterna och årets resultat vilka båda är mycket positiva siffror. Trots att räntekostnaderna har ökat som en naturlig följd av den höjda styrräntan, så har vi ett resultat som långt överstiger föregående år. Rörelseresultatet visar dessutom att affärsidén står sig i olika konjunkturcykler. Med detta tar vi oss an 2024 med självförtroende i bolaget.

Emilie Loft
VD

EKONOMISK ÖVERSIKT

Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2023 till 82 701 (77 309) TSEK.

- Årets resultat efter skatt är 30 763 (1 294) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 4,49 (0,19) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 110,45 (105,95) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 126,95 (121,27) kr.

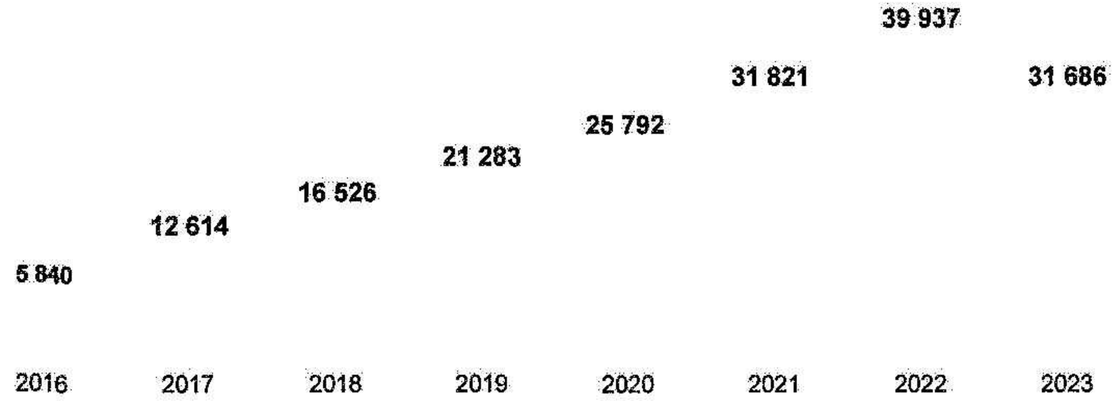
SAMMANFATTNING

Rörelseresultatet uppgår totalt till 57 163 TSEK (53 297). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 10 262 TSEK (-38 849).

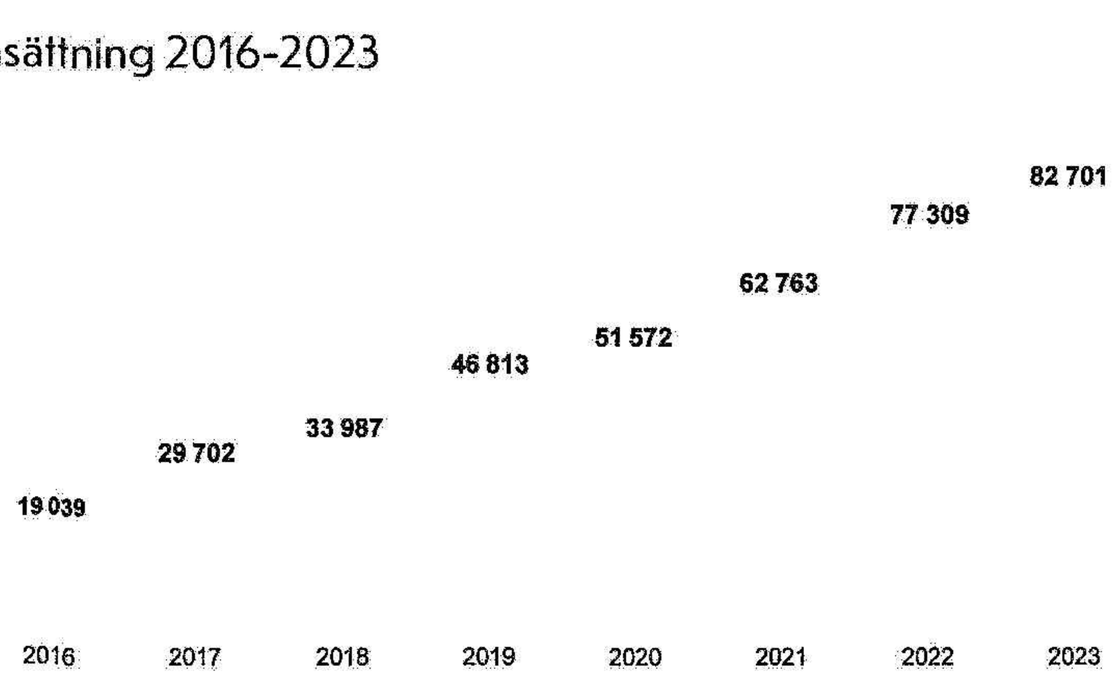
Hyresintäkter uppgick till 78 516 TSEK (73 747) samt serviceintäkter 2 438 TSEK (2 220) med genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% för bostäder och 100% för lokaler.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 747 TSEK (1 615).

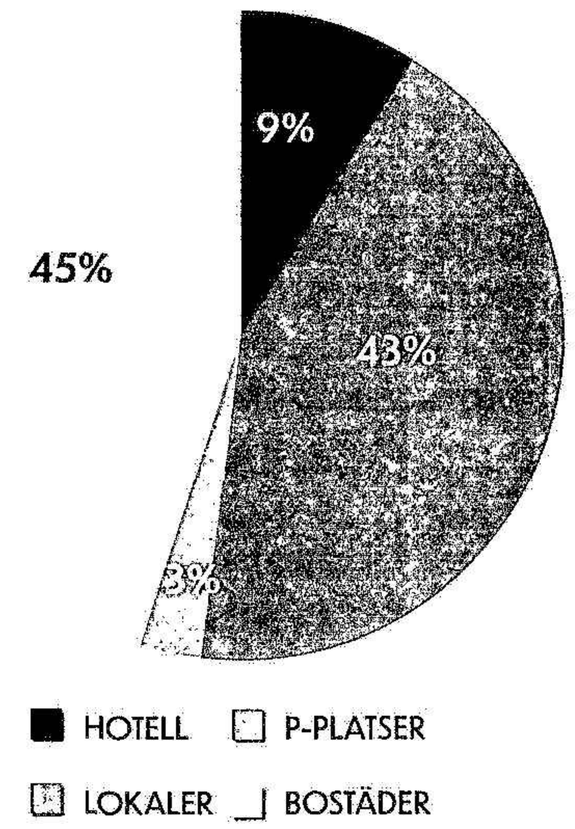
Resultat före värdeförändring 2016-2023



Omsättning 2016-2023



Omsättning hyror
fördelning % 2023-12-31



FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2023 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 732 645 TSEK (1 569 248).

Under året har det investerats för totalt 153 135 TSEK (94 535), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

20240320001422

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 78 516 TSEK (73 474) samt serviceintäkter 2 438 TSEK (2 220).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -16 745 TSEK (-15 908). 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 2023 uppgick belåningsgraden för färdigställda fastigheter till 51% (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 -25 477 TSEK (-13 360), utav detta är 100% (98%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

NYCKELTAL

Flerårsjämförelse, koncernen*	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning (TSEK)	82 701	77 309	62 763	51 572	46 813
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	31 686	39 937	31 821	25 792	21 283
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	38,31%	51,66%	50,72%	50,01%	45,46%
Balansomslutning (TSEK)	1 768 920	1 592 802	1 540 973	1 358 515	1 162 970
Soliditet (%)	42,7%	45,5%	46,7%	46,19%	50,18%
Avkastning på eget kapital (%)	4,2%	5,5%	4,7%	4,3%	3,7%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,4%	3,4%	2,8%	2,7%	2,5%
Kassalikviditet (%)	30,99%	18,16%	11,9%	22,3%	45,0%
Direktavkastning(%)	3,7%	3,7%	3,1%	3,1%	3,0%
Substansvärde per aktie (SEK)	110,45	105,95	105,77	91,64	85,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	126,95	121,27	121,36	103,77	95,83

Flerårsjämförelse, moderbolaget*	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning (TSEK)	4 967	4 414	5 013	4 484	4 180
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	982	989	1 404	293	104
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	19,77%	22,40%	28%	6,05%	2,49%
Balansomslutning (TSEK)	210 897	209 443	208,224	206 613	206 354
Soliditet (%)	99,0%	99,6%	99,1%	99,1%	99,1%
Avkastning på eget kapital (%)	0,5%	0,5%	0,7%	0,0%	0,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,8%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,2%
Kassalikviditet (%)	6 672,9%	6 769,8%	6 825,5%	7 513,9%	7 516,6%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:	
Balanserad vinst	70 501 223
Årets vinst	1 567 659
	72 068 882
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:	
I ny räkning överföres	72 068 882

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	756 297	110,45
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	113 024	16,51
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**869 321**	**126,95**

20240320001423

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 löpande uthyrning av den markyta och de lokaler som funnits före detaljplanens antagande, vid sidan av utvecklandet av Amhult centrum genom byggnation av fastigheter för både kommersiella och bostadspräglade ändamål.

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".

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 bygg- nationsprojektet 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.

STRATEGI

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.

Mjuka 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.

ORGANISATION

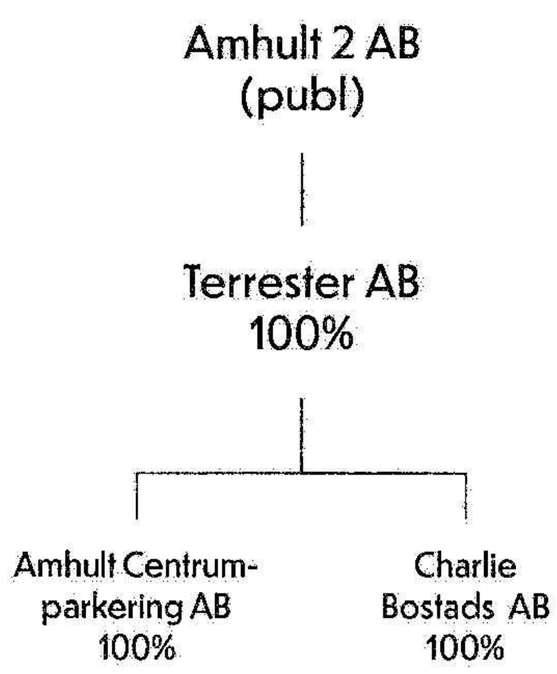
Moderbolag

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.

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.

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.marknaden 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.

20240320200424

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.

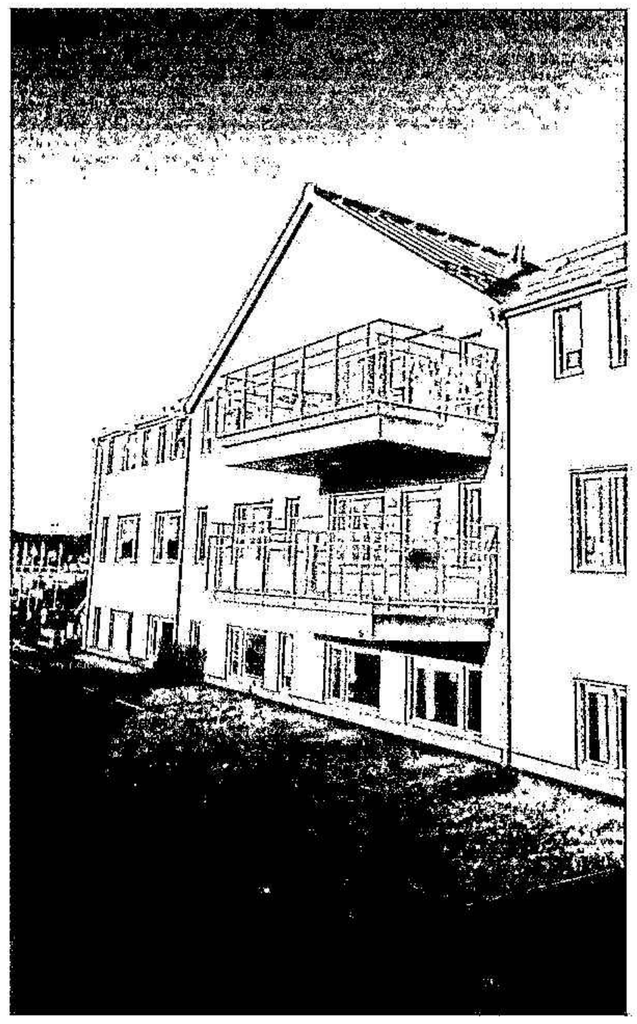
I garagen finns möjlighet att hyra parkering särskilt för elbil för våra bostadshyresgäster, och vi tittar på en lösning som ska ge samma möjlighet för våra lokalhyresgäster samt deras kunder.

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.

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.

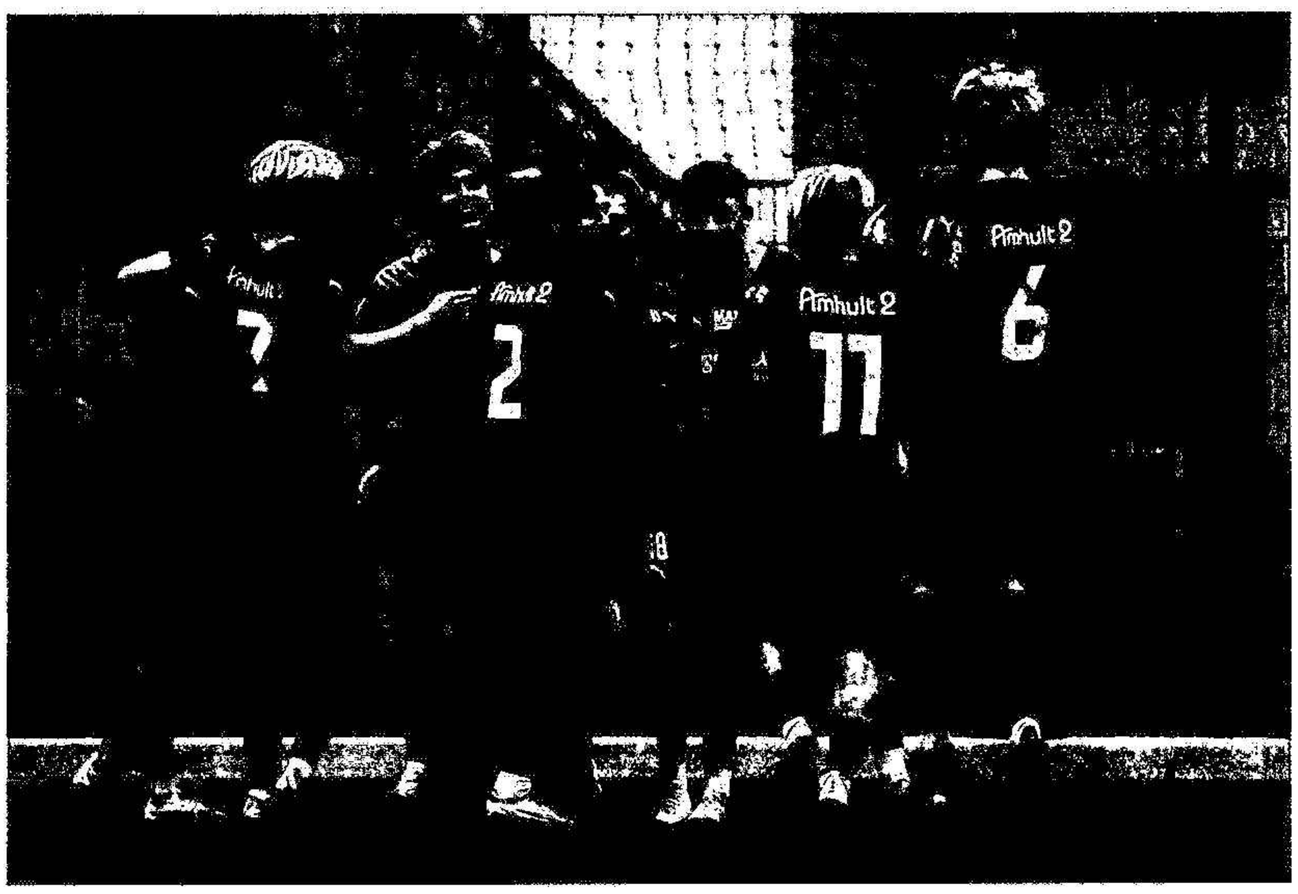
Amhult 2 följer noga utvecklingen av myndigheter och organisationers arbete med hållbarhetsfrågor.

Samhällsengagemang

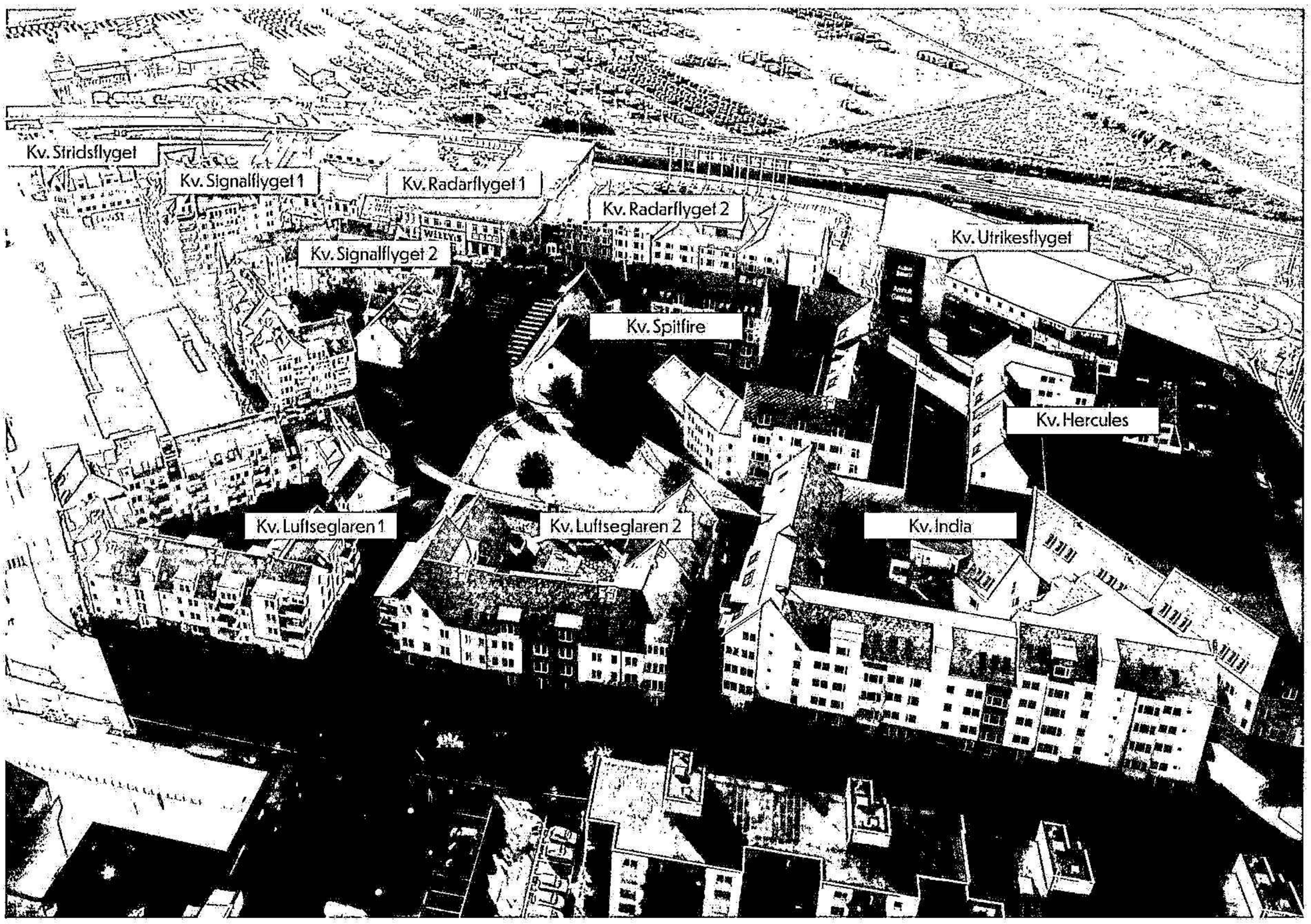
Amhult 2 är ett lokalt förankrat bolag som känner ett starkt engagemang för den stadsdel vi arbetar i och med.

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

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 1 732 645 TSEK(1 569 248 TSEK) genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt.

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 2023-12-31. 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.

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 AB Volvo, 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.

Kunden

Bolagets kunder är idag främst hyrestagare till hyresrätter samt handelsaktörer till de kommersiella lokalerna.

20240320014425

Kvarter Luftseglaren / Parkering och lokaler / Amhult 205:1

Till huvudentreprenör utsågs Wästbygg AB. Kvarteret bestod av 52 bostadsrätter. 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.

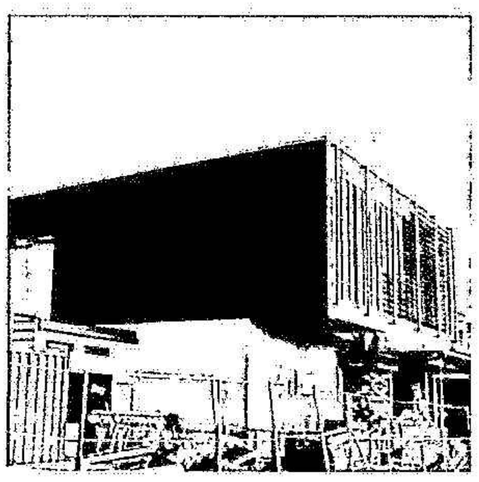
Produktionsstart: Våren 2013. **Färdigställande:** Sommaren 2014.



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.

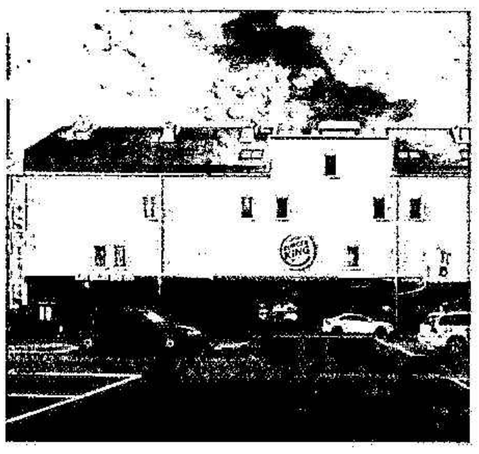
Produktionsstart: 2014. Hösten 2019 påbörjades utökning av hotellet med nytillkommen byggnadsarea om 413m² BTA på plan två. **Färdigställande:** Vintern 2015. Hösten 2023 färdigställdes utbyggnaden av hotellet som påbörjades 2019.



Kvarter Stridsflyget / Handel och parkering / Amhult 207:1

I anslutning till bussterminalen uppfördes kvarter Stridsflyget. 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.

Produktionsstart: Hösten 2015. **Färdigställande:** 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.

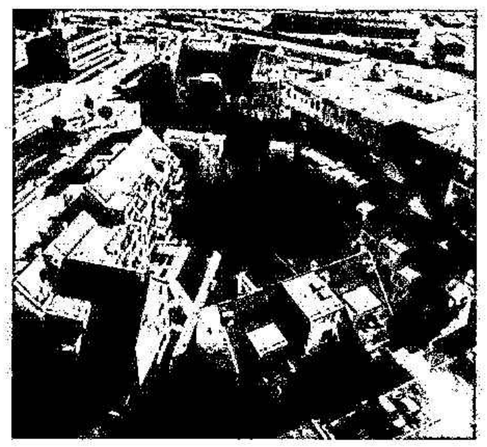
Produktionsstart: Augusti 2015. **Färdigställande:** Våren 2017.



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.

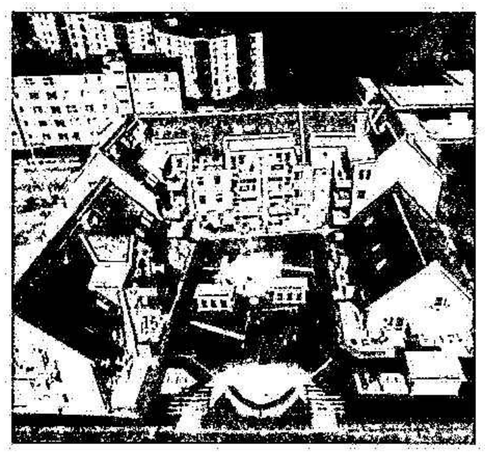
Produktionsstart: 2017. **Färdigställande:** December 2018.



Kvarter Luftseglaren 2 / Bostäder / Amhult 108:3

Kvarteret utgörs av bostäder med 36 bostäder i upplåtelseformen hyresrätt. Under fastigheten finns ett garage som är ihopbyggt med grannfastigheten kv. Luftseglaren.

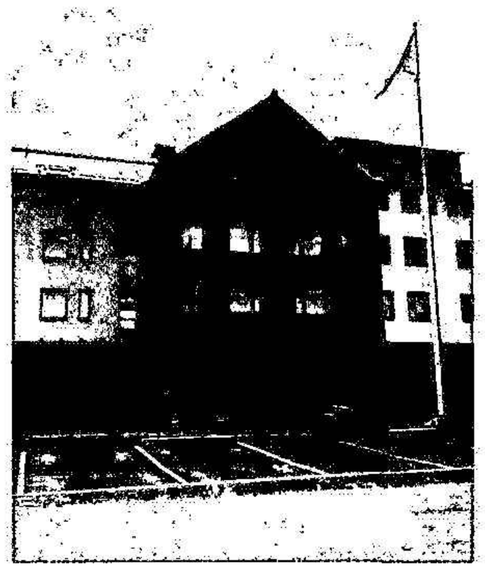
Produktionsstart: Sommaren 2017. **Färdigställande:** Juni 2019.



Kvarter Radarflyget 2 / Handel , äldreboende och parkeringshus / Amhult 206:2

Inrymmer en fastighet i 4 våningar samt ett parkeringshus om 5 691m² BTA med ca 170 platser i två plan ovan markplan. Attendo AB har etablerat äldreboende i kvarteret med 54 bostäder om 3 900m² BTA. Vidare har Systembolaget AB etablerat en butik i fastigheten om 900m² samt Apoteket AB etablerat en butik om ca 185m² samt Sockermajas AB med en butik för bageri och bistro om ca 257m².”

Produktionsstart: Hösten 2018. **Färdigställande:** 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 000m² och inrymmer 95 stycken bostäder i upplåtelseformen hyresrätt. Under huset finns garage och källare med lägenhetsförråd.

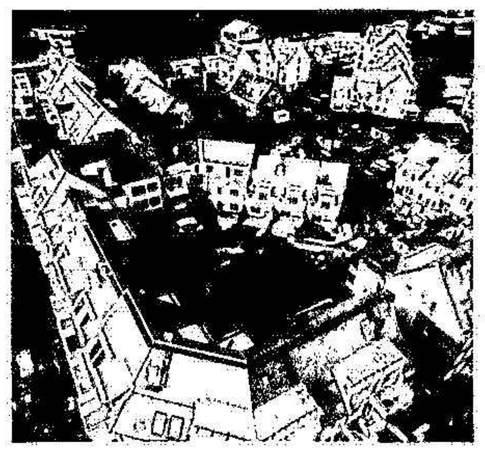
Produktionsstart: Hösten 2019. **Färdigställande:** December 2021.



Kvarter Spitfire / Bostäder / Amhult 108:6

Kvarteret Spitfire omfattar ca 6 692m² BTA och består av 80 bostäder, varav 5 radhus, fördelade i två huskroppar med källare under båda huskropparna. Storleksordningen är 1-5 ROK och det västra huset kommer vara ihopbyggt med gångtunnel till kommande kv Hercules. Huvudman för fastigheten var Veidekke AB.

Produktionsstart: Hösten 2021. **Färdigställande:** Hösten/vintern 2023.



UNDER BYGGNATION

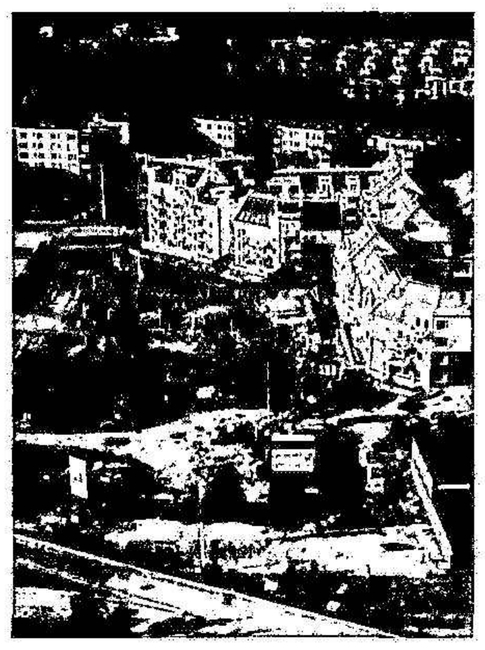
Kvarter Hercules / Bostäder / Amhult 108:4

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100m², varav 3 400m² 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 under år 2024. Ansökan gäller en utökad BTA från dagens medgivna 4 100 m² till totalt ca 8 005 m².

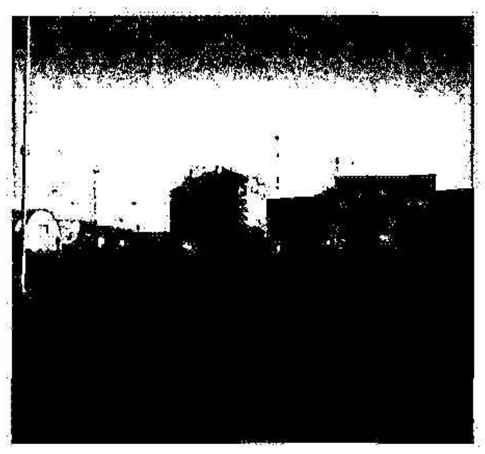
Produktionsstart: Juni 2023. **Färdigställande:** Planerat till våren 2025 för det norra huset och garage.



PLANERAT

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.



2024032001427

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.

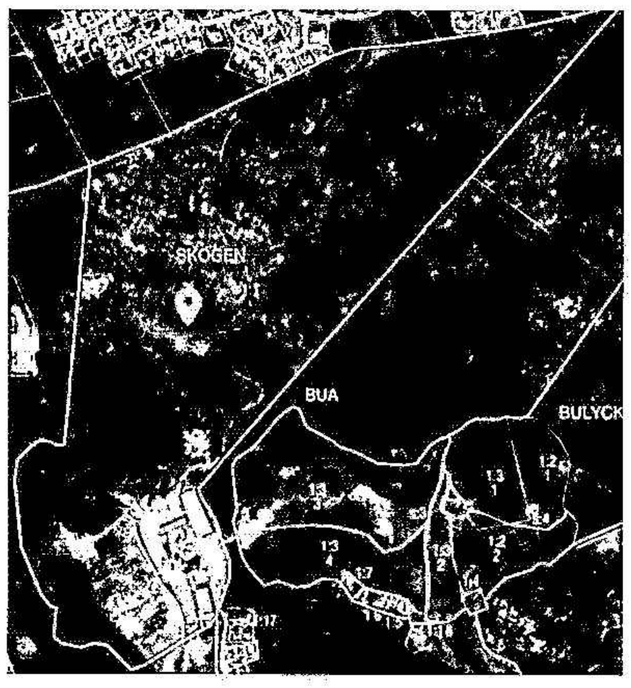
Amhult 2 har under 2021 sökt detaljplan för del av Skogens Gård, etapp 1, om ca 100 000 m² markyta. Den första etappen utgör den nordligaste delen av fastigheten Skogen 1:1 och ansluter till ett befintligt villaområde. Ytan är tänkt att innehålla ca 165 nya bostäder i form av villor, radhus och punkthus 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.



SKOGENS GÅRD



I februari 2023 strök Stadsbyggnadsnämnden projektet "Planprogram Bua" ur den nyss nämnda startplanen för år 2023, efter att kommunfullmäktige beslutade om delvis ändrad inriktning för budget 2023 vad gäller var exploatering ska prioriteras. Det betyder att programarbetet dröjer för Amhult 2.

Värdeutlåtande och planhandling finns tillgängligt på Amhult2.s hemsida.

ÖVERSIKT



A *Kvarter INDIA*
Bostäder.

B *Kvarter HERCULES*
Bostäder.

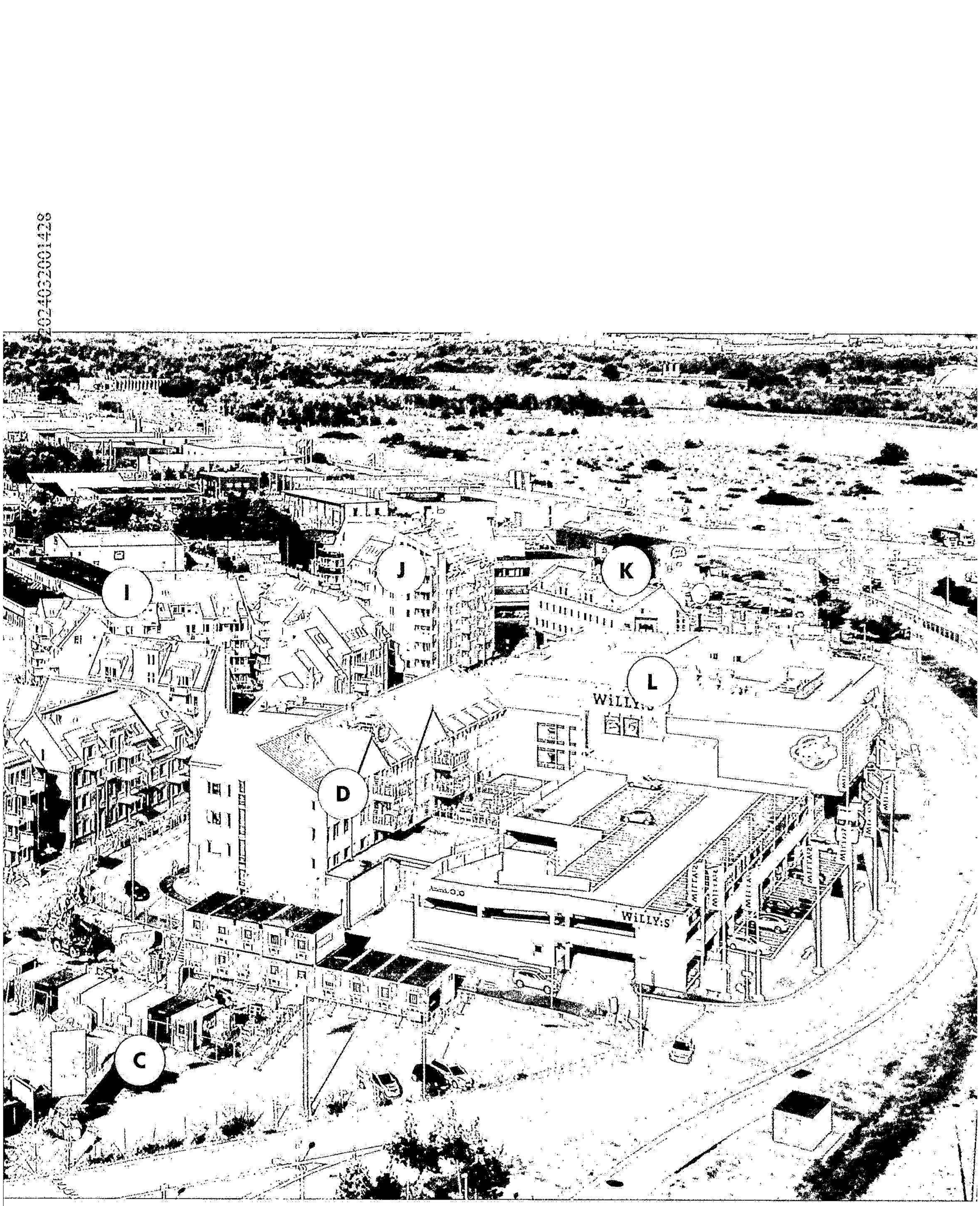
C *Kvarter UTRIKESFLYGET*
Handel och kontor.

G *Brf LUFTSEGLAREN / LUFTSEGLAREN 1*
Undermarksparkering och tre handelslokaler.

H *SKOGENS GÅRD*

I *Kvarter SIGNALFLYGET 2*
Bostäder.

02403200142B



D *Kvarter RADARFLYGET 2*
Äldreboende och handel i bottenplan, parkeringshus med ca 170 p-platser.

E *Kvarter SPITFIRE*
Bostäder.

F *Kvarter LUFTSEGLAREN 2*
Bostäder.

J *Kvarter SIGNALFLYGET 1*
Bostäder och Elonbutik i bottenplan.

K *Kvarter STRIDSFLYGET*
Bottenplan Burger King, plan 2 och 3 företagshotell & kontor.

L *Kvarter RADARFLYGET 1*
Willys i bottenplan, Friskis & Svettis och Folktandvården på plan 2.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

SVENSK EKONOMI OCH OMVÄRLDEN

Kriget i Ukraina har, sedan starten 24 februari 2022 och under helåret 2023, fortsatt påverka ekonomierna i Sverige och omvärlden på ett dystert sätt. Tillsammans med konflikterna i Mellanöstern, där relationen mellan Israel – Palestina och situationen för kvinnorna i Iran sticker ut, och en allmänt ökad geopolitisk oro har säkerhetsläget i Sverige inte gjort något för att underbygga ekonomin under året. Ekonomierna i Göteborgsregionens viktiga marknader, varav den viktigaste exportmarknaden är USA, har försvagats under året vilket förväntas hålla i sig in på 2024.

Tillsammans med andra faktorer som ökade stopp i globala värdekedjor och brist på arbetskraftskompetens har vi sett stigande och volatila priser för energi, råvaror och transporter, ökad inflation och som svar på det senaste, även höjda styrräntor vilket resulterat i ökade boräntor och hyror under året. Av samma skäl har man enligt Business Region Göteborg låga förväntningar på Sveriges ekonomi för år 2024, även om man tror att BNP-tillväxt vänder tillbaka.

Inflationstakten i Sverige enligt KPI uppgick i oktober 2023 till 6,5% vilket var något lägre än oktober 2022. Styrräntan höjdes successivt från 2,5% i januari till 4% i september, där den lämnades oförändrad i november. Den relativt höga inflationen och räntenivån har enligt Konjunkturinstitutet urholkat hushållens köpkraft och den lågkonjunktur vi hamnat i under 2023 förväntas förvärras under år 2024. Riksbanken har uttalat i november 2023 att även om inflationen har sjunkit så återstår risker att takten återigen ökar, och skulle så vara fallet är man inte främmande för nya höjningar av styrräntan.

Den svenska börsen, som internationellt sett är en liten börs och ofta relativt volatil, har under 2023 visat på denna volatilitet men ändå fått revansch efter det sura året 2022 och stigit med 18,36% (Morningstar Sweden index), varav den kraftigaste ökningen skedde under slutmånaderna. Morningstar Sweden placerar sig därmed bättre än Morningstar Global, även om det fanns börser som gjorde ännu bättre ifrån sig, som den italienska och den spanska.

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

Vid slutet av år 2023 konstaterar Svefa att fastighethetsbranschen befinner sig i en period av extrem osäkerhet, och detta kommer bestå till dess marknaden kan rimligt bedöma osäkerhetsfaktorer som inflation och kapitalkostnader. Under Q1-Q3 2023 nästan halverades antal fastighetstransaktioner jämfört med föregående år, från 900 till 500 transaktioner.

Man ser också en trend mot en minskad exponering mot obligationsmarknaden och ett ökat nyttjande av bankkrediter, ett sätt att stärka sin balansräkning för fastighetsföretagen.

Den minskade volymen är en naturlig följd av att köpare och säljare har olika uppfattning om fastigheternas värde. En trend av att det varit väldigt få utländska investerare på den svenska fastighetsmarknaden verkar dock vara bruten, då numera mycket nordiskt kapital söker sig hit – enligt Svefa som en trolig effekt av den svaga kronan.

20240326091429

Troligtvis kommer vi få se ännu fler utländska investerare framöver när kronan är svag.

Dagens köpare av fastigheter ställer krav på miljö och energi på ett tydligare och starkare sätt än tidigare. Man tittar på driftsnetton och lägger mer fokus på de underliggande siffrorna, eventuella energibesparande åtgärder och framtidsutsikter. Även fokus på hyresgästerna är tydligare, inte bara hyresnivån utan indexering är viktig men även om hyresgästen har en stabil ekonomi. Att titta på kostnader är särskilt viktigt för bostadsfastigheter eftersom det är svårare att påverka intäkterna.

SVENSK BOSTADSMARKNAD

Den senaste behovsbedömningen från Boverket tyder på att det behövs ca 67 000 bostäder till år 2030, och man bedömer att gapet återigen kommer öka mellan behov och antal färdigställda bostäder. Det skulle behövas 67 000 nya bostäder per år fram till år 2032. Det finns också en stor risk att även om lågkonjunkturen vänder, att ökade räntor, byggkostnader och förvaltningskostnader hindrar ett bostadsbyggande som ökar i en takt som skulle motsvara behovet. Byggindex för flerbostadshus har stigit med ca 30% sedan början av år 2021.

Efterfrågan är mycket svag, enligt Fastighetsbyråns mäklarpanel, vad gäller nya bostäder och en ny lägsta nivå nåddes i augusti 2023. Antalet bokade bostadsrätter har fallit med 90% mellan oktober 2022 och september 2023 enligt Booli Pro. Antalet sålda styckebebyggda småhus var under den senaste perioden 60% lägre än under motsvarande period för två år sedan enligt visar statistik från Trä- och möbelfabrikerna. Detta kan dock ställas mot att man på årsbasis ser att priserna stannar av eller ökar något i Göteborgsregionen för bostadsrätter, dock faller fortfarande priserna för småhus enligt SBABs Boolis novembersammanställning.

Många potentiella hyresgäster idag söker flexibla hyresavtal med kortare tidsomfattning, medan en hyresvärd ofta söker efter långa hyresavtal.

Hyresgästerna idag för också längre diskussioner och tar längre tid på sig att fatta beslut. Tillsammans med stark nyproduktion och svagare konjunktur har nu vakansgraden i innerstaden nått över 10%.

SVENSKA HYRESMARKNADER

Kommersiellt

En redan pågående trend för kontoren som fortsätter att göra sig påmind är de gröna hyresavtalen och moderna kontor med stora sociala ytor, men också mindre ytor totalt, många mötesrum och gärna något extra utöver det. Kontorsefterfrågan påverkas också av hemarbetets frammarsch, men år 2023 har främst påverkat efterfrågan genom att det ekonomiska läget tvingar företag att minska sin personal.

Efterfrågan på kontor i Göteborg har också fallit, likt övriga storstäder, och även om flera stora projekt är på gång har många andra pausats där man inte säkrat hyresgäster.

Kontorshotell är en särskild del av kontorsmarknaden, mitt emellan hotell och kontor och som ska möta ett relativt specifikt behov. Man behöver även titta på marknaden för hotell för att analysera detta. Även om resandet till och från Göteborg börjar återhämta sig är det en bit kvar till nivåerna som var under 2019 enligt rapport från business Region Göteborg.

Man skriver även att genomsnittligt antal gästnätter i regionens hotell ligger på en högre nivå än 2019, och beläggningsgraden var i genomsnitt 70,8%. Det ska dock nämnas att ökningen består främst av utländska gästnätter, medan inhemska gästnätter i regionen minskade.

Bostäder

Boverket spår att det påbörjas totalt 27 000 bostadsbyggen år 2023, varav 12 900 hyresrätter, i hela Sverige. Totalen är en minskning med ca 55% mot år 2022, och man tror att bostadsbyggandet minskar ytterligare år 2024 till ca 19 500 bostäder. Detta är en följd av markant försvagad köpkraft hos hushållen, tredubblade bostadsräntor samt kraftig ökning av byggkostnaderna.

GÖTEBORGSREGIONENS BYGGSEKTOR

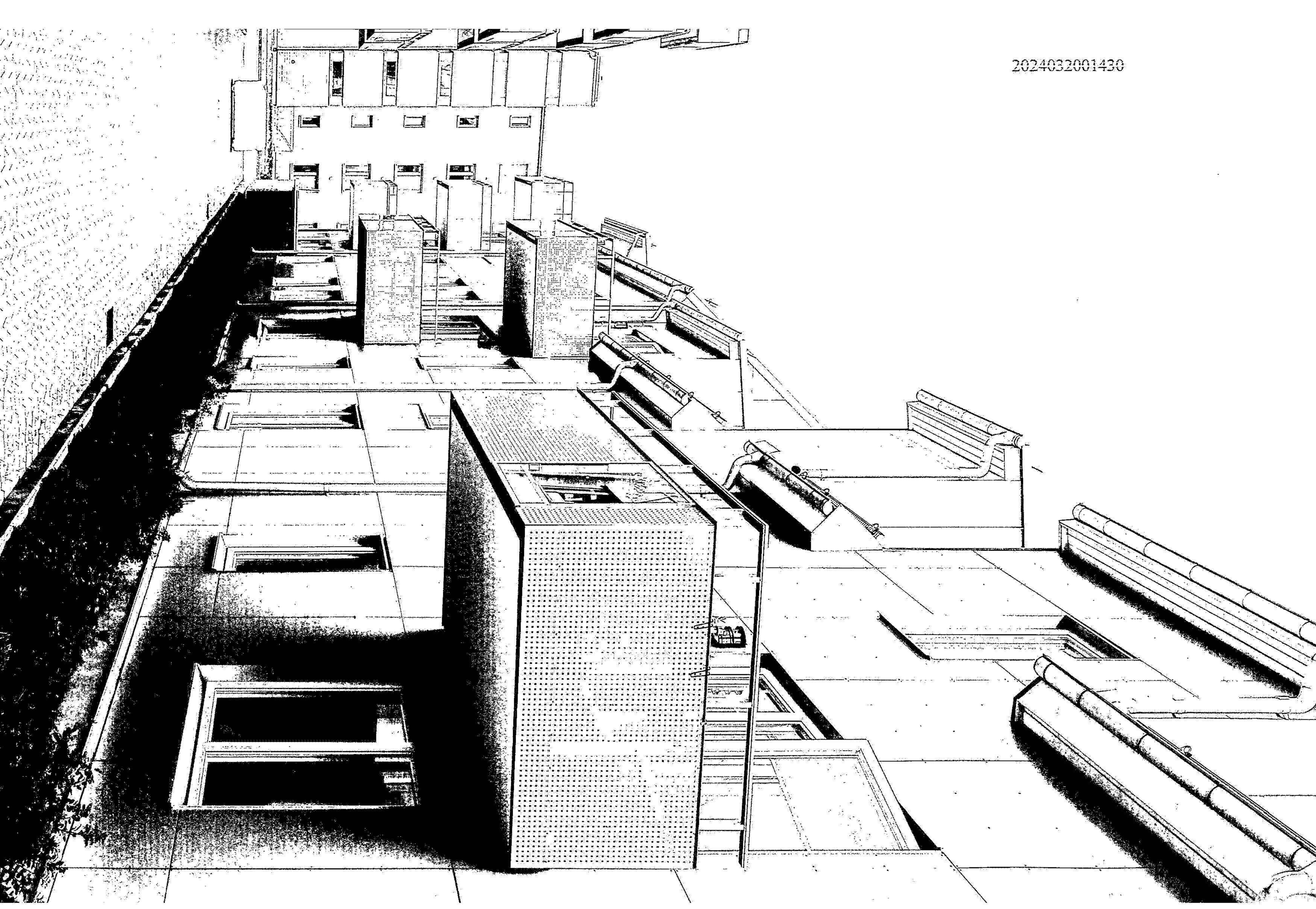
För Amhult 2 är byggsektorn intressant att följa, och under året 2023 har framtidsutsikterna enligt byggföretagen försämrats avsevärt. Främsta orsakerna till ett upplevt begränsat byggande är en försämrad efterfrågan och finanssituation enligt Business Region Göteborg. Samma källa informerar att en tredjedel av byggföretagen upplever att anbudspriserna fallit, och kommer fortsätta att falla under år 2024. Över hälften väntar sig en mindre byggvolym och vid slutet av år 2023 befinner sig regionens byggföretag i en djup lågkonjunktur, därtill finns en utbredd och stark pessimistisk framtidstro för år 2024.

AMHULT 2s MÖJLIGHETER OCH RISKER

Finansiering och ränta

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, en strategi som fler fastighetsföretag vänder sig mot i sämre ekonomiska tider. Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Tillfälligt under en pågående byggnationsprocess kan dock styrelsen överväga en något högre belåningsgrad. Övrig finansiering ska till exempel ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare.

Bolaget kan med egen rådighet över marken och med sina sunda finanser själv styra vilken upplåtelseform de nya bostäderna skall produceras i. En stor styrka för bolaget är att den största delen av marken förvärvades för många år sedan, så bolaget dras inte med stora kostnader för marken vi bygger på. Vi är inte beroende av marknaden för bostadsrätter eller försäljning av andra typer av fastigheter som kontor eller handel. Bolaget har dock möjlighet att finansiera exploatering via försäljning av bostadsrätter eller fastigheter – bebyggda eller obebyggda.



Bolaget kan också välja att producera till ytan mindre bostäder med en mer attraktiv prisbild.

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. Fastighetsbranschen är i förhållande till många andra branscher relativt stabil trots konjunktursvängningar, även om bankerna har stramat år sina kreditprövningar.

Riksbanken prognosticerar i februari 2024 att första räntesänkningen kan ske redan under första halvåret 2024 om inflationen fortsätter på gynnsamma nivåer. Styrelsens räntekänslighetsanalys visar dock att även om detta inte sker så är det inga nivåer som oroar bolaget.

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. Med beaktande av Boverkets rådande prognoser verkar det som att denna strategi ligger helt i linje med verkligheten. Stora projekt som byggnationen av batterifabriken för att nämna en, visar också på ett lokalt kommande ökat behov av bostäder trots rådande lågkonjunktur. Amhult 2 kan med sina bostadsfastigheter med upplåtelseformen hyresrätt erbjuda en produkt som är långsiktigt attraktiv och som stöds av att människor är socialt rörliga. Vi har även 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.

Bostäder

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.

20240320001431

Kommersiellt

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.

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, både vad gäller intjäningsförmåga och fastighetsvärderingar.

Amhult 2 har i sin verksamhet hotelluthyrning. För helåret uppgick beläggningen till 75%. Det är en sänkning jämfört med föregående år, här får man dock beakta att föregående år var ett rekordår som dragit nytta av uppsvinget av turister efter pandemiåren. Trots sänkt genomsnittlig beläggning för helåret kan vi se att det är främst det sista kvartalet som påverkat hotellet negativt, de tre första kvartalen har istället sett en normal till mycket god beläggning. Den starkaste teorin till det sista kvartalets lägre beläggning är den rådande starka lågkonjunkturen främst inom byggsektorn. Våra hotellägenheter är väldigt populära bland byggindustrin och därmed jämförlig verksamhet, samt konsulter. På grund av den snabba inbromsningen av startade byggen under andra halvan av år 2023 som påverkat många av våra återkommande kunder så har vi även sett att det påverkat vårt hotell.

Utveckling och produktion

Riskminimering genom kostnadskontroll är en viktig del i arbetet. Särskilt viktigt blir detta med tanke på de starkt ökade byggkostnaderna. 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.

Kunden

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.

Medarbetare och samarbetspartners

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 och handels- och kontorsverksamheter.

Vi arbetar med samarbetspartners vi har stor tilltro till och långa relationer med, både för fastighetsskötsel och utveckling. Detta skapar ett effektivt arbetssätt där vi och våra samarbetspartners väl känner till varandras rutiner, och där våra samarbetspartners känner väl till våra hus och därmed inte behöver lägga tid på att sätta sig in i alla detaljer varje gång de kommer hit.

Amhult 2 är ett litet bolag med nyckelpersoner som har ett stort ansvar i bolagets utveckling och lönsamhet. En eventuell förlust av nyckelpersoner är ett avbräck i bolagets dagliga verksamhet men har ingen långsiktig effekt på koncernens framtida intjäningsförmåga och lönsamhet. Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras.

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.

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.

20240326001432

AMHULT 2s KASSAFLÖDE

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 7 298 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 finans-verksamheten 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 4,71%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 6,65% tillsammans med de långfristiga lånen.

Skatter

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

Låneskulder

Koncernen har långfristiga låneskulder och kortfristiga leverantörsskulder samt ett påbörjat kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 108:4. Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs.

Redovisade leverantörsskulder uppgår tll 11 726 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.

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.

20240322001433

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 fastighets-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.

AMHULT 2s FINANSIELLA VÄRDEN

Fastigheternas värde

Värderingar av fastigheter 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.

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Det går inte så fort i fastighetsbranschen, oftast tar det två år från projektering till färdigställande av ett flerfamiljshus om 50 – 100 lägenheter. Dessförinnan har det ofta krävts både programarbete och detaljplanearbete, vilka båda ofta tar mellan fem och tio år.

Därför kan årets rapport kännas som en upprepning av förra årets årsberättelse, men ändå har mycket arbete nedlagts i en föränderlig marknad och nationell såväl som internationell omvärldssituation. Vi stretar på med styrelsearbetet och strategiska beslut i både när- och framtid utifrån våra bästa bedömningar av den information som är tillgänglig jämte egna bedömningar som leder till kloka beslut av en stabil och välfungerande styrelse.

Vi satsar på hyresgäster som är stabila företag och privatpersoner, samt statliga och kommunala verksamheter och har lyckats med det i vårt befintliga bestånd och kunnat erbjuda ett varierat utbud av handel och tjänster och service för våra bostadshyresgäster inom närområdet och stadsdelen.

Efterfrågan på våra hyresrättslägenheter är fortsatt stabil och har ökat under året med en klar tendens att flera väljer att flytta från hus till lägenheter. Industri och övriga verksamheter erbjuder många arbetstillfällen på Hisingen och Torslanda och våra lägenheter i Amhult erbjuder kort pendling till arbetet.

Styrelsens arbete kan liknas vid framförandet av ett fartyg; navigation, att planera framåt, och vara beredd på att efter start så finns det också en lång stoppsträcka. Likadant är det i vår fastighetsverksamhet, har vi startat ett projekt så skall det finnas stabila förutsättningar för framtiden.

Hoppas min bakgrund som sjökapten och befälhavare på passagerarfartyg i oceanfart kan vara till hjälp? Som kuriosa berättade jag stolt för ett av mina barnbarn om min erfarenhet av detta innan hon var född, och läste texten på min behörighet att vara befälhavare på fartyg av varje storlek och i vilken fart som helst.

Hennes spontana kommentar var: "...men det gick väl inte så fort på den tiden"...



Trots universitetsstudier förstod hon inte Sjöfartsverkets "kanslisvenska" att med fart menas fartsområde såsom "Östersjöfart", "Nordsjöfart", eller "Oceanfart". Tydligen var hon inte speciellt imponerad!

Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande

20240320014344

KONCEPT

SJÖKAPTENSBREV

Kungl. Sjöfartsstyrelsen meddelar härmed

Sigge Larsson

född den 23 augusti 1936 i Danmark,

detta sjökaptensbrev medförande behörighet för honom att vara befälhavare å maskindrivet fartyg av varje storlek i vilken som helst fart.

Stockholm den 8 december 1962.

På Kungl. Sjöfartsstyrelsens vägnar:

Harald Ebenius

Sjökaptensbrev
Nr 88 år 1962
Stämpelavgift: Tio kr.

Sjöf styr. SB 76 6. 61. 1 000 Dr Carlsson Visby 611707





STYRELSEN

2024032801435



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 17 april 2023 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 17 april 2023 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.

20240320014436

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 2023

Under räkenskapsåret hade styrelsen fem protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, handlingsplan, konsekvensanalys med anledning av den pågående krisen i Ukraina, räntekänslighet, 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 79 TSEK och till Magnus Wiktorson har utgått 79 TSEK och till Peter Eriksson har utgått 79 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 589 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.

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.

Investor Relations

Amhult 2 har som mål att förse marknaden med konkret, tydlig och transparent information. Samtliga finansiella rapporter, pressmeddelanden, månadsrapporter och årsredovisningar publiceras via Spotlight Stockmarkets IR-tjänst och finns därefter även på bolagets hemsida.

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 2023 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 218 stycken aktieägare, vilket är 78 färre än vid utgången av 2022. Totalt har 233 651 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 vilket är 213 863 färre aktier än under år 2022, eller ca 5% av antal utsällda B-aktier. I genomsnitt har ca 935 aktier bytt ägare per handelsdag, och totalt omsatt värde under år 2023 var 13 542 669,9 kr.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag sjönk från den 2 januari, 67,4 kr till 53,75 kr den 29 december 2023. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 54 kr, motsvarar ett börsvärde på 369 766 782 kr. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 3 januari 2023, 68,8 kr och lägsta avslut noterades den 8 november 2023, 49,4 kr. Värdet på fastighetsaktier har under 2023 fått revansch från det dystra året innan. Amhults 2s aktie hade dock inte sjunkit lika mycket som andra fastighetsbolags aktier, vilket kan vara en orsak till att aktien inte heller fått se lika stor revansch som branschen i övrigt.

Framtiden ser dock ljusare ut med skingrade orosmoln, förutspådda sänkningar av styrräntan samt en dämpad inflation, och bolaget står fortfarande stadigt in i det nya året efter det stormiga året 2023 enligt styrelsens bedömning.

Genomsnittskursen under bokslutsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har varit 49,76 kr. Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på **spotlightstockmarket.com** och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Utdelningspolicy

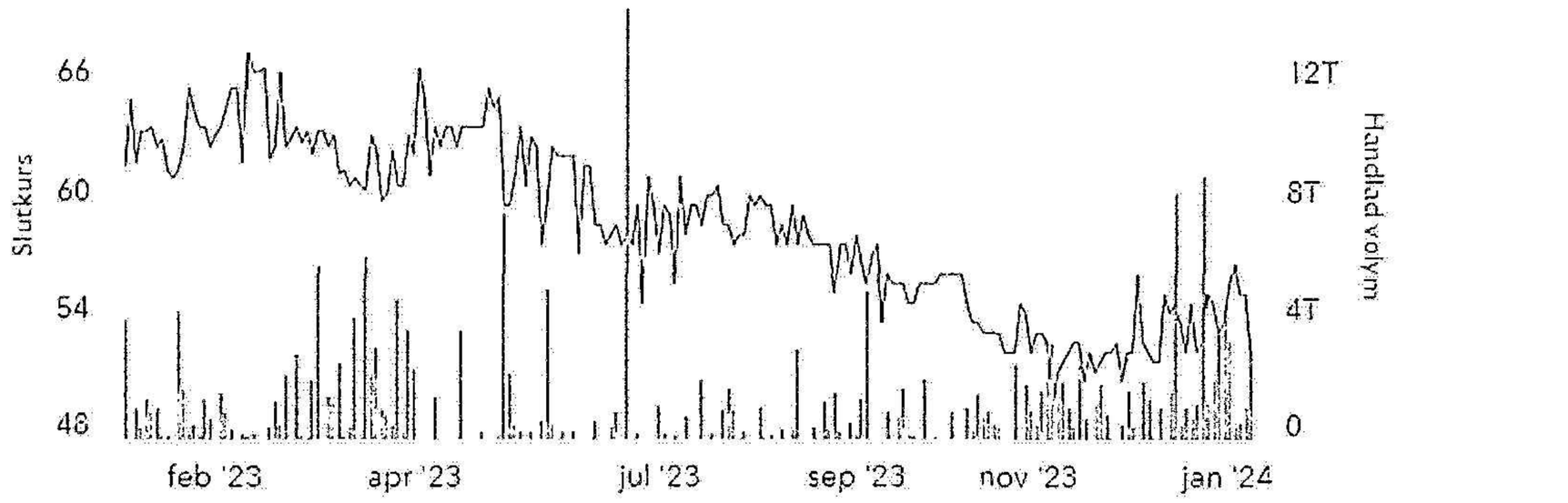
Resultat per aktie före och efter utspädning är xxx SEK (0,19) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier.

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 2023.

20240320014398

Aktieutveckling

ÖVRE GRAF / Slutkurser NEDRE DIAGRAM / Volymer per vecka



KÄLLA: MILLISTREAM

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 29 december 2023

NAMN	INNEHAV	RÖSTER I %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Spiltan Fonder AB	967 188	3,86%
Mjöbäcks Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
TKF Transportkonsulten förvaltnings Aktiebolag	347 161	1,38%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	269 416	1,07%
Fagerström, Martin	148 633	0,59%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	146 089	0,58%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Pettersson, Kenneth	100 687	0,40%
Kap Farvel AB	92 000	0,37%

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter		78 516	73 474
Serviceintäkter		2 438	2 220
Administration		1 747	1 615
Intäkter		**82 701**	**77 309**
Driftskostnader		-9 950	-10 255
Underhåll		-3 988	-2 746
Fastighetsskatt		-2 807	-2 907
Administrationskostnader		-4 419	-4 021
Driftsöverskott		**61 537**	**57 380**
Centrala administrationskostnader		-4 972	-4 520
Övriga rörelseintäkter		598	437
		-4 374	**-4 083**
Rörelseresultat	1,2,3,4	**57 163**	**53 297**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	565	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 042	-13 382
		-25 477	**-13 360**
Resultat före värdeförändringar fastigheter		**31 686**	**39 937**
Värdeförändringar fastigheter	6	10 262	-38 849
Resultat före skatt		**41 948**	**1 088**
Skatt på årets resultat	8	-3 044	-1 672
Uppskjuten skatt	14	-8 141	1 878
Årets resultat		**30 763**	**1 294**
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**30 763**	**1 294**

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	4,49	0,19

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 732 645	1 569 248
Inventarier, verktyg och installationer	10	576	330
		1 733 221	**1 569 578**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 298	5 766
Fordringar hos koncernföretag		426	215
Övriga fordringar		1 030	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 387	1 221
Kortfristiga värdepapper	12	1 201	1 150
Likvida medel		24 357	14 682
Summa omsättningstillgångar		**35 699**	**23 224**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 768 920**	**1 592 802**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		578 991	548 228
Summa eget kapital		**756 297**	**725 534**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	113 024	104 883
Skulder kreditinstitut	15	788 270	640 865
SUMMA långfristiga skulder		**901 294**	**745 748**
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	56 433	84 875
Leverantörsskulder		11 726	14 073
Skulder till koncernföretag		3 986	1
Aktuell skatteskuld		1 151	45
Depositioner		7 531	5 819
Övriga skulder		538	1 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	29 964	14 820
Summa kortfristiga skulder		**111 329**	**121 520**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 768 920**	**1 592 802**

20240320201430

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		57 163	53 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	43	455
Erhållen ränta m.m.		565	22
Erlagd ränta		-24 110	-12 188
Betald inkomstskatt		-1 939	-1 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**31 722**	**40 028**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 532	66
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 218	950
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		-2 347	-5 633
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		17 562	2 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**44 186**	**37 821**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-153 474	-94 536
Försäjning av materiella anläggningstillgångar		0	161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-153 474**	**-94 375**
Amortering av räntebärande skulder		-14 295	-14 830
Upptagna räntebärande skulder		133 258	69 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**118 963**	**54 395**
Förändring likvida medel		**9 676**	**-2 159**
Likvida medel vid årets början		14 681	16 840
Likvida medel vid årets slut	23	**24 357**	**14 681**

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	-	-	-	49 543	49 543
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2018-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**386 015**	**563 301**
Periodens resultat	-	-	-	20 327	20 327
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2019-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**406 342**	**583 628**
Periodens resultat	-	-	-	43 879	43 879
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**450 221**	**627 507**
Periodens resultat	-	-	-	96 733	96 733
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**546 954**	**724 240**
Periodens resultat	-	-	-	1 294	1 294
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**548 248**	**725 534**
Periodens resultat	-	-	-	30 763	30 763
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**579 011**	**756 297**

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Förvaltningsintäkter		4 967	4 414
Intäkter		**4 967**	**4 414**
Förvaltnings- och administrationskostnader		-4 295	-4 074
Bruttoresultat		**672**	**340**
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-3 154	-3 008
Övriga rörelseintäkter		217	437
		-2 937	**-2 571**
Rörelseresultat	1,2,3,4	**-2 265**	**-2 231**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	419	10
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		3 372	1 955
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Övriga finansiella intäkter	6	67	1 255
		3 858	**3 220**
Resultat efter finansiella poster		**1 593**	**989**
Resultat före skatt		**1 593**	**989**
Skatt på årets resultat	8	-611	0
Koncernbidrag		0	0
Uppskjuten skatt	14	586	193
Årets resultat		**1 568**	**1 182**
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat		**1 568**	**1 182**
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**1 568**	**1 182**

20240320001440

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	187	187
Inventarier, verktyg och installationer	10	576	330
		763	**517**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran		789	204
Summa anläggningstillgångar		**74 341**	**73 510**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		117 447	121 974
Aktuell skattefordran		335	366
Övriga fordringar		8	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219	211
		118 009	**122 558**
Kortfristiga värdepapper	12	1 201	1 150
Likvida medel		17 346	12 208
Summa omsättningstillgångar		**136 556**	**135 916**
SUMMA TILLGÅNGAR		**210 897**	**209 426**
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		30 166	28 984
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		1 568	1 182
Summa eget kapital		**209 020**	**207 452**
Kortfristiga skulder	16		
Leverantörsskulder		83	148
Övriga skulder		495	533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 299	1 293
Summa kortfristiga skulder		**1 877**	**1 974**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**210 897**	**209 426**

20240322001441

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 265	-2 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	43	455
Erhållen ränta m.m.		418	10
Erlagd ränta		0	-8
Betald inkomstskatt		-54	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1 858**	**-1 774**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	-428
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-14	691
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		7 835	-1 356
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-2	-92
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		128	91
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 947**	**-1 094**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-340	-40
Försäljning av anläggningstillgångar		0	161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-340**	**121**
Koncernbidrag		-611	1 530
Upptagna räntebärande skulder		0	0
Avbetalning räntebärande skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-611**	**1 530**
Förändring av likvida medel		**5 138**	**-1 217**
Likvida medel vid årets början		12 208	13 425
Likvida medel vid årets slut	23	**17 346**	**12 208**

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**
Periodens resultat	-	-	-	1 568	1 568
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**31 734**	**209 020**

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 1 733 mkr per 2023-12-31.

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 uppskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 10 mkr. Periodens värdeförändringar förvaltningsfastigheter är en följd av bl.a höjda direktavkastningskrav och marknadsvärdering av färdigställd byggnation samt utökade byggrätter. 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. Uppskrivningen 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 2023-12-31 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. Den nominella kalkylräntan, som ligger mellan 6,3% och 7,6% 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.

20240320031442
20240320031442

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. Åtagandena 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 uthyrning av lokaler och bostäder.. Redovisat resultatmått för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader. Bolaget tittar inte på balansposter per rörelsegren förutom kundfordringar, därav redovisas inte balansräkningen mer uppdelad.

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 2023.
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 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhults redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Standarer som träder i kraft 2024 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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
BDO Göteborg AB				
Revisionsuppdrag	310	367	175	225
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	27	34	8	11
Övrig rådgivning	28	1	28	1
	365	**402**	**211**	**237**

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit,	7	7	7	7
varav kvinnor	4	4	4	4

Bolaget har under 2023 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	589	555	589	555
Övriga ledamöter	236	217	236	217
VD	609	629	609	629
Pensionskostnader	77	46	77	46
	1 511	**1 447**	**1 511**	**1 447**
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	2 738	2 592	2 738	2 592
Pensionskostnader	298	182	298	182
	3 036	**2 774**	**3 036**	**2 774**
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	74	68	74	68
VD	206	207	206	207
Övriga anställda	968	898	968	898
	1 248	**1 173**	**1 248**	**1 173**
Summa styrelse och övriga	**5 795**	**5 394**	**5 795**	**5 394**

Styrelsens ordförande är anställd i bolaget och lön har utgått med 589 TSEK. Arvode till övriga styrelseledamöter är fördelat med 79 TSEK vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 609 TSEK (629 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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Personalkostnader	5 795	5 394	5 795	5 394
Avskrivningar	84	28	84	28
Fastighetsskatt	2 807	2 907	0	0
Övriga externa kostnader	17 450	16 119	1 570	1 661
	26 136	**24 448**	**7 449**	**7 083**

20240320014444

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Erhållna stadsbidrag	381	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	217	437	217	437
	598	**437**	**217**	**437**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Värdepapper, värdeförändring och realiserad vinst	67	-275	67	-275
Räntor	498	22	419	10
Koncernräntor	-26 042	-13 107	3 372	1 955
	-25 477	**-13 360**	**3 858**	**1 690**

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Koncernbidrag	0	0	-611	1 530
	0	**0**	**-611**	**1 530**

Not 7 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	0	0	0
Övrig värdeförändring	10 262	-38 849	0	0
Periodens värdeförändring	**10 262**	**-38 849**	**0**	**0**

Not 8 Skatt på årets resultat

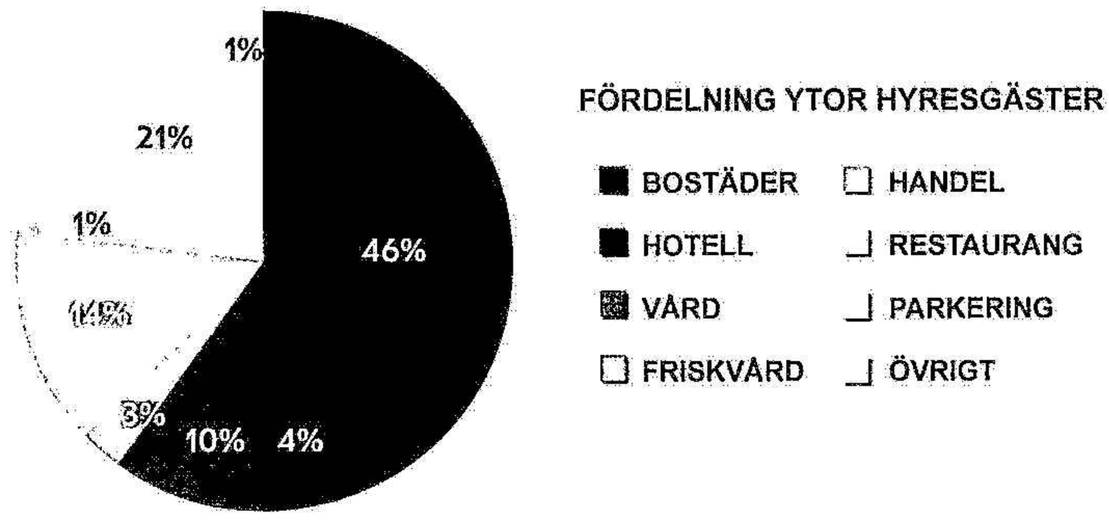
	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Redovisat resultat före skatt	41 948	1 088	982	989
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	8 641	224	202	204
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	3 345	2 294	7	9
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-802	-2 724	-795	-405
Övrigt	0	0	0	0
Justering skatt tidigare år	0	0	0	0
Redovisad skatt	**11 184**	**-206**	**-586**	**-193**
Varav uppskjuten skatt fastighet	-8 726	1 686	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	586	192	-586	-193
Redovisad uppskjuten skatt	**-8 140**	**1 878**	**586**	**193**
Redovisad skatt på årets resultat	**-3 044**	**-1 672**	**0**	**0**

Genomsnittlig skatt för koncernen gällande 2023 är 26,7% (negativt).

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	1 569 248	1 513 611	0	0
Investeringar	153 135	94 535	0	0
varav aktiverade räntekostnader	*8 645*	*1 415*	*0*	*0*
Försäljning	0	-49	0	0
Orealiserad värdeförändring	10 262	-38 849	0	0
Utgående redovisat värde	**1 732 645**	**1 569 248**	**0**	**0**

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



Kontraktsförfallostruktur 2023-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde på årsbasis, baserat på år 2023
Kommersiellt, löptid		
2023-2027	11	20 359
2028-2032	1	1 933
2033+	4	11 967
Summa kommersiellt	**16**	**34 259**
Bostäder	328	36 432
P-platser	262	2 466

Fastigheter Amhult koncernen

LOKALER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 385 kr/kvm. Nominell ränta 7,1%. 5,1% Direktavkastning.

Parameter	**Test**	**+/-**	***Testparameter***	**Alt värde**	**Diff tkr**	**Diff %**
Direktavkastningskrav		***+10%***	***5,61%***	631 008	48 371	-7,7%
Inflation		***+20%***	***2,40%***	690 996	-11 617	1,7%
Vakans		***+10%***	***0,00%***	679 379	0	0,0%
Hyra		***-5%***	***2 266 kr/m²***	640 908	38 471	-6,0%
D o U		***+5%***	***284 kr/m²***	675 030	4 349	-0,6%
	Max			690 996	48 371	1,7%
	Min			631 008	-11 617	-7,7%
	Intervall			59 989		9,3%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för lokaler, värde 679 TSEK.

BOSTÄDER

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 1 994 kr/kvm. Nominell ränta 6,5%. 4,4% Direktavkastning.

Parameter	**Test**	**+/-**	***Testparameter***	**Alt värde**	**Diff tkr**	**Diff %**
Direktavkastningskrav		***+10%***	***4,84%***	808 351	64 218	-7,9%
Inflation		***+20%***	***2,40%***	888 740	-16 171	1,8%
Vakans		***+10%***	***0,00%***	872 569	0	0,0%
Hyra		***-5%***	***1 894 kr/m²***	835 398	37 170	-4,4%
D o U		***+5%***	***328 kr/m²***	864 503	8 066	-0,9%
	Max			888 740	64 218	1,8%
	Min			808 351	-16 171	-7,9%
	Intervall			80 389		9,8%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för bostäder, värde 876 TSEK.

20240320013445

HELA AMHULT INKLUSIVE GARAGE

Känslighetsanalys nedan. Snitthyra 2 166 kr/kvm. Nominell ränta 6,9%. 4,8% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	*Testparameter*	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		*+10%*	*5,28%*	1 455 775	113 324	-7,8%
Inflation		*+20%*	*2,40%*	1 596 694	-27 595	1,7%
Vakans		*+10%*	*0,00%*	1 569 099	0	0,0%
Hyra		*-5%*	*2 058 kr/m²*	1 496 043	73 057	-4,9%
D o U		*+5%*	*283 kr/m²*	1 558 123	10 976	-0,7%
	Max			1 596 694	113 324	1,7%
	Min			1 455 775	-27 595	-7,8%
	Intervall			140 919		9,5%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för hela Amhult inkl. garage, värde 1 569 TSEK.

Ovanstående känslighetsanalyser visar hur de påverkar värderingen om de skulle ändras enligt de estimerade testförändringarna. Det alternativa värdet i tabellerna anger hur varje parameter påverkas av förändringarna och hur värderingen skulle ändras om estimatet slår in.

Årets investeringar

Amhult 2 har under 2023 investerat för totalt 153 135 Tkr (94 535), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 153 135 Tkr (94 535) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en uppskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 10 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. Uppskrivningen 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 2023-12-31 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 6,3% och 7,6% 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 2023 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.

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

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.

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 1 732 645 Tkr (1 569 248), vilket motsvarar en värdeförändring om 9% (4%).

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	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	413	1 114	413	1 114
Inköp	340	0	340	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-701	0	-701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**753**	**413**	**753**	**413**
Ingående avskrivningar	-83	-595	-83	-595
Försäljningar/utrangeringar	0	540	0	540
Årets avskrivningar	-94	-28	-94	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar	**576**	**-83**	**576**	**-83**
Utgående redovisat värde	**576**	**330**	**576**	**330**

Not 11 Andelar i koncernföretag

Koncernen			**2023-12-31**	**2022-12-31**
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			144 058	139 347
Företagets redovisade resultat			4 711	15 176
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.

20240322001445

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			
	2023-12-31		2022-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefodran								
Vid årets igång	990	204	53	11	990	204	53	11
Årets förändring underskottsavdrag	2 840	585	937	193	2 840	585	937	193
Vid årets utgång enl balansräkningen	**3 830**	**789**	**990**	**204**	**3 830**	**789**	**990**	**204**
Vid årets ingång fastigheter	175	36	150	31	0	0	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	27	6	19	4	0	0	0	0
Vid årets utgång enl balansräkning	**202**	**42**	**175**	**36**	**0**	**0**	**0**	**0**
Summa uppskjuten skattefodran	**4 032**	**831**	**1165**	**240**	**3 830**	**789**	**990**	**204**

	Koncernen				Moderbolaget			
	2023-12-31		2022-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skatteskuld								
Fastigheter								
Vid årets igång	510 309	105 123	518 469	106 804	0	0	0	0
Årets avskrivningar	20 647	4 253	19 665	4 051	0	0	0	0
Årets värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10 262	2 114	-38 849	-8 003	0	0	0	0
Övrigt	11 481	2 365	11 024	2 271	0	0	0	0
Vid årets utgång enl. balansräkning	**552 699**	**113 855**	**510 309**	**105 123**	**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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	47 364	30 825	1 794	1 991
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	7 531	5 819	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	56 433	84 875	0	0
mellan 2 till 5 år	75 800	79 448	0	0
senare än 5 år	712 471	561 418	0	0
	899 599	**762 385**	**1 794**	**1 991**

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 37 483 TSEK av byggkreditiv.

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Beviljad limit	90 000	165 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheterna färdigställs,
Amhult 108:4 2025
Avtalad ränta för byggkreditivet är 6,65%.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förutbetalda intäkter	17 653	11 353	14	21
Upplupna kostnader	9 245	1 140	151	140
Aktielån	268	231	267	231
Upplupna räntekostnader	1 931	1 195	0	0
Upplupna löner och sociala kostnader	867	901	867	901
	29 964	**14 820**	**1 299**	**1 293**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	965 234	875 234	0	0
Kortfristiga placeringar	1 201	1 150	1 201	1 150
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	833 224	713 923
Summa ställda säkerheter	**966 435**	**876 384**	**834 425**	**715 073**

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 170 (215) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 116 510 (120 769) TSEK. Gentemot dotterdotterbolagen har bolaget en fordran om 621 (647) 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 2 873 (2 320 TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 597 (583) TSEK.

Amhult 2 har kostnader för lokalhyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 197 (188) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 747 (546) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 356 (101) TSEK.
Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

20240320011447

Not 21 Segmentsrapportering

Resutat per rörelsegren

	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELADE POSTER	
RESULTATRÄKNING	**2023 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2022 jan-dec**
Hyresintäkter	44 510	40 371	36 444	35 323		
Administration					1 747	1 615
Total omsättning	**44 510**	**40 371**	**36 444**	**35 323**	**1 747**	**1 615**
Fastighetskotnader	-10 233	-9 387	-6 512	-6 521		
Admin. kostn.					-4 419	-4 021
Driftsöverskott	**34 277**	**30 984**	**29 932**	**28 802**	**-2 672**	**-2 406**

RESULTATRÄKNING	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	80 954	75 694
Admin. kostn.	1 747	1 615
Total omsättning	**82 701**	**77 309**
Fastighetskostnader	-16 745	-15 908
Admin. kostn.	-4 419	-4 021
Driftsöverskott	**61 537**	**57 380**
Ofördelade poster		
Övriga rörelseintäkter	598	437
Admin. kostn.	-4 972	-4 520
Rörelseresultat	**57 163**	**53 297**
Finansnetto	-25 477	-13 360
Värdeförändring	10 262	-38 849
Aktuell skatt	-3 044	-1 672
Uppskjuten skatt	-8 141	1 878
Periodens resultat	**30 763**	**1 294**

Resultat per rörelsegren

	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELADE POSTER	
BALANSRÄKNING	**2023 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2022 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2022 jan-dec**
Kundfordringar	4 422	4 274	2 832	1 133	44	359

BALANSRÄKNING	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Kundfordringar	7 298	5 766
Ofördelade poster		
Fastigheter	1 732 645	1 569 248
Övriga tillgångar.	576	330
Övriga omsättningstillgångar	4 044	2 776
Kassa och bank	24 357	14 682
Summa tillgångar	**1 768 920**	**1 592 802**
Ofördelade poster		
Eget kapital	756 297	725 534
Uppskjuten skatt	113 024	104 883
Långfristiga skulder	788 270	640 865
Kortfristiga skulder	111 329	121 520
Summa eget kapital och skulder	**1 768 920**	**1 592 802**

Amhult 2 AB koncernen äger fastigheter i Torslanda i ett samlat verksamhetsområde som benämns lokaler och bostäder.

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Avskrivningar	94	28	94	28
Orealiserade kursvinster-/förluster	-51	266	-51	266
Resultat vid utrangering av materiella anläggningtillgångar	0	161	0	161
	43	**455**	**43**	**455**

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kassa och bank	24 357	14 682	17 346	12 208
	24 357	**14 682**	**17 346**	**12 208**

Not 24 Upplysning om verkligt värde

	Koncernen	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Finansiella poster per kategori		
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfodringar	7 298	5 766
Övriga kortfristiga fodringar	1 030	190
Kassa och bank	24 357	14 682
	32 685	**20 638**
Verkligt värde över övrigt totalresultat		
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	1 201	1 150
	1 201	**1 150**
Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	844 704	725 741
Depositioner	7 531	5 819
Leverantörsskulder	11 726	14 073
Övriga skulder	538	1 865
Skulder koncernföretag	3 986	1
	868 485	**747 519**

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 844 704 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.

20240320001449

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	**2023**	**2022**
Ingående lån, kort och långfristiga	725 741	671 346
Nyupptagna lån	133 257	69 225
Amorteringar	-14 295	-14 830
Utgående lån, kort och långfristiga	**844 703**	**725 741**

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 807 221 (656 516 Tkr). Under 2023 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 252 628 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 3 556 Tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

Kreditavtalens förfallostruktur

		Snittränta	**2024**	**2025**	**2026**	**Depositioner utan slutdatum**
Skulder till kreditinstitut	844 704	4,71%	369 366	365 704	188 429	
Depositioner	7 531	0%				7 531
Leverantörsskulder	11 726	0%	11 726			
Övriga skulder	538	0%	538			
Skulder till koncernföretag	3 986	0%	13 986			
	868 485		**385 616**	**365 704**	**188 429**	**7 531**

Samtlig ränta är beräknad efter räntesats per 231231. Under nästkommande år förväntas räntan att gå ner men det återspeglas inte i denna not. Däremot kommer framtida räntesänkningar att påverka kommande år positivt.

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.

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet.

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 108:4 (kv. Hercules) 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 inte stoppat några projekt.

Amhult 2 har i sin verksamhet hotelluthyrning. För helåret uppgick beläggningen till 75%. Det är en sänkning jämfört med föregående år, här får man dock beakta att föregående år var ett rekordår som dragit nytta av uppsvinget av turister efter pandemiåren

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 har märkts av 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 2023 har påverkat räntekostnaderna för de lån som omförhandlats under året. Belåningsgraden är något högre än föregående år 51% (48%).

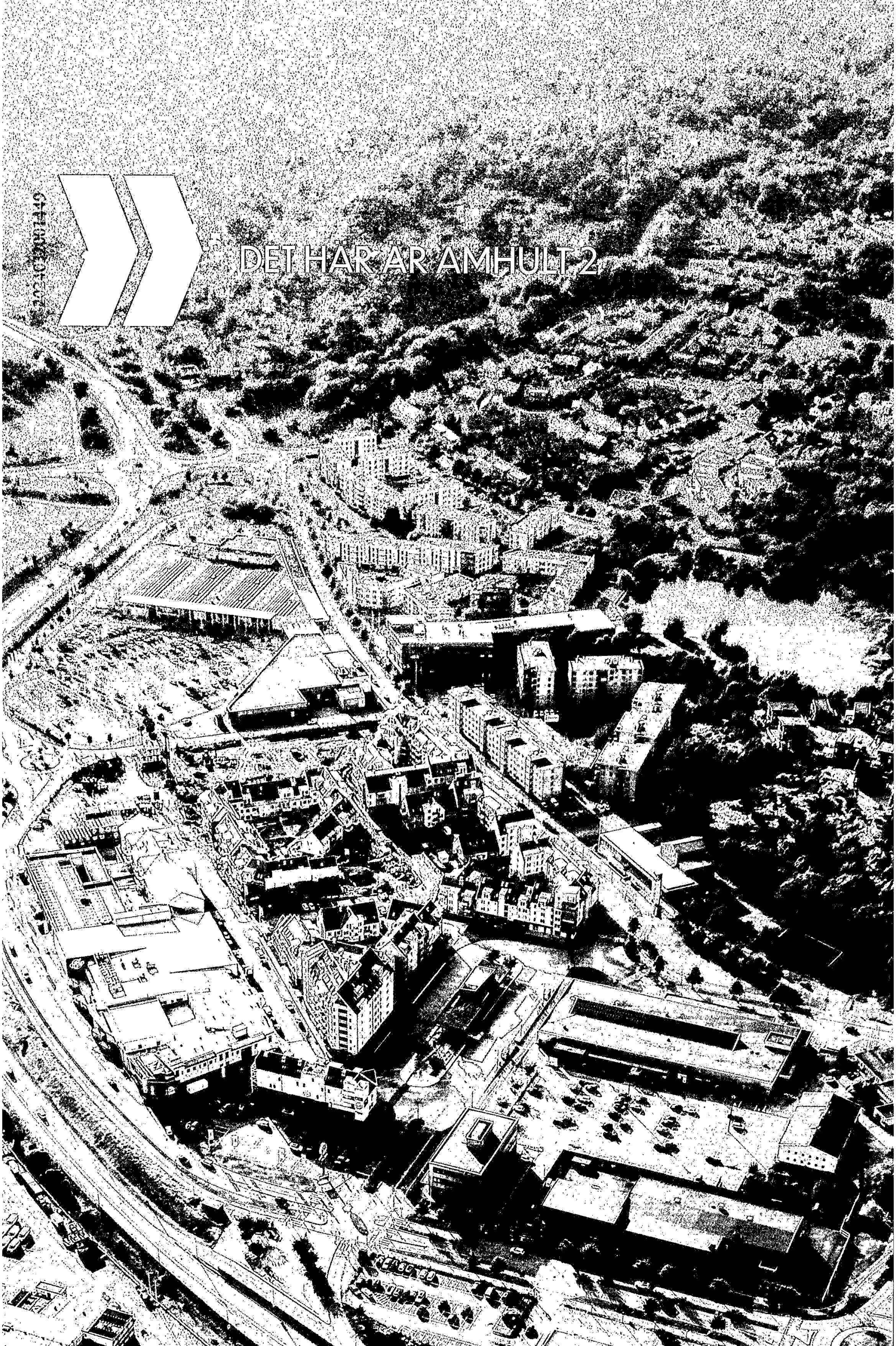
Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	70 501 223
Årets vinst	1 567 659
	72 068 882
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	72 068 882
	72 068 882

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 2024. Händelser efter 2023-12-31. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att uppta vårt ärende om detaljplaneändring för fastigheten Amhult 108:4 i startplanen 2024.

DET HÄR ÄR ÄMHULT 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 2024.

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 2024.

BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

20240320001450

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 2023. 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 2023 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 2023 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 2023 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.

20240320014511

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.

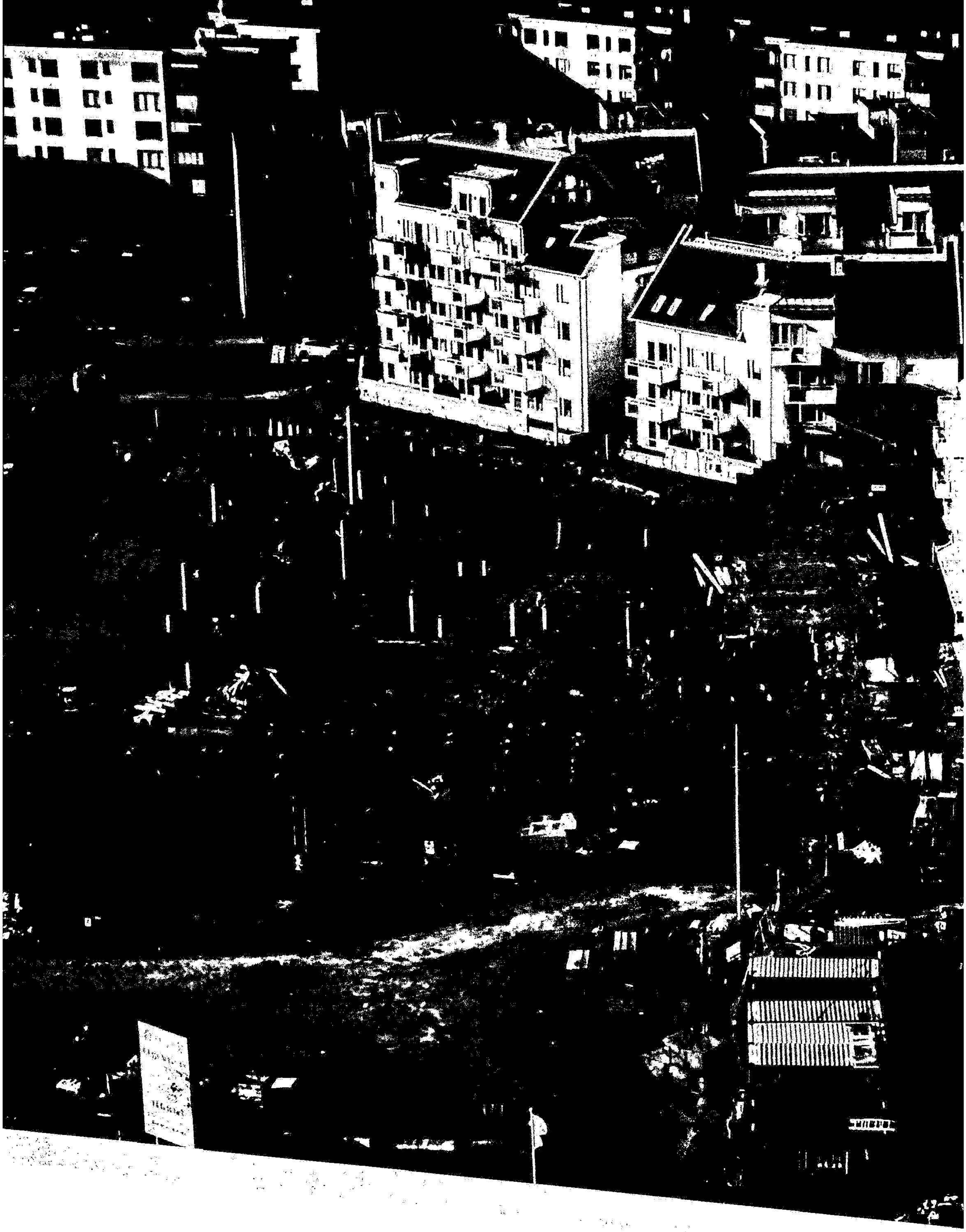
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 2024.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor



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

Amhult 2