20250321078114

ÅRSREDOVISNING

för

Tipp Fastighets AB

Org.nr. 556155-4873

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6
- underskrifter	13

Undertecknad styrelseledamot i Tipp Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 18 mars 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Torslanda 2025-03-18

Eigil Jakobsen Loft

20250321078115

ÅRSREDOVISNING

för

Tipp Fastighets AB

Org.nr. 556155-4873

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6
- underskrifter	13

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321078116

Tipp Fastighets AB
Org.nr. 556155-4873

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

Verksamheten

Bolaget har under året bedrivit förvaltning av fastigheter samt handel med värdepapper.

Säte
Företagets säte är Göteborg

Förväntad framtida utveckling
Bolaget kommer att fokusera lokalanpassningar för nya och befintliga hyresgäster i fastigheten Röd 103:1.

Fastighetsförvaltning
Bolagets fastighetsbestånd består vid årsbokslutet av Röd 103:1, Hästevik 2:662 och Ale Björsjödal 1:4, Ale Björsjödal 1:5

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25 151	29 715	38 504	21 665	37 163
Res. efter finansiella poster	8 969	6 292	380	11 179	6 021
Res. i % av nettoomsättningen	35,66	21,17	0,98	51,59	16,20
Balansomslutning	140 644	136 059	133 068	135 592	134 154
Soliditet (%)	78,76	76,67	73,47	77,46	73,96

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	300	60	97 409	4 448	102 217
Balanseras i ny räkning			4 448	-4 448	0
Årets resultat				5 142	5 142
Belopp vid årets utgång	300	60	101 857	5 142	107 359

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	101 856 726
årets vinst	5 142 231
	106 998 957
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	106 998 957
	106 998 957

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

SJ79FG68nyf-r145Yf6LhJe

20250321078 17

Tipp Fastighets AB
Org.nr. 556155-4873

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	25 151	29 714
Fastighetskostnader		-14 869	-22 424
Bruttoresultat		10 282	7 290
Rörelsens kostnader	5		
Försäljningskostnader		-69	-27
Administrationskostnader		-366	-288
Övriga rörelseintäkter	4	0	294
		-435	-21
Rörelseresultat		9 847	7 269
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	405	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 283	-1 433
		-878	-977
Resultat efter finansiella poster		8 969	6 292
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-1 650	0
Lämnade koncernbidrag		-824	-678
		-2 474	-678
Resultat före skatt		6 495	5 614
Skatt på årets resultat	7	-1 353	-1 166
Årets resultat		**5 142**	**4 448**

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321078118

Tipp Fastighets AB
Org.nr. 556155-4873

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	32 397	33 395
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	336	354
Fastighetsinventarier	10	7 008	7 310
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 073	1 750
		41 814	42 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	54 240	54 240
Uppskjuten skattefordran	13	48	44
		54 288	54 284
Summa anläggningstillgångar		96 102	97 093
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror		29 400	25 238
		29 400	25 238
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 774	2 062
Fordringar hos koncernföretag		11 485	10 019
Aktuell skattefordran		0	81
Övriga fordringar		0	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118	260
		13 377	12 594
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 765	1 134
Summa kassa och bank		1 765	1 134
Summa omsättningstillgångar		44 542	38 966
SUMMA TILLGÅNGAR		**140 644**	**136 059**

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

Tipp Fastighets AB
Org.nr. 556155-4873

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	300	300
Reservfond		60	60
		360	360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		101 857	97 408
Årets resultat		5 142	4 448
		106 999	101 856
Summa eget kapital		107 359	102 216
Obeskattade reserver			
Andra obeskattade reserver	15	4 300	2 650
Summa obeskattade reserver		4 300	2 650
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder		18 226	18 226
Summa långfristiga skulder		18 226	18 226
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 527	4 379
Leverantörsskulder		142	273
Skulder till koncernföretag		4 147	3 371
Aktuella skatteskulder		110	0
Övriga skulder		451	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 382	4 900
Summa kortfristiga skulder		10 759	12 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**140 644**	**136 059**

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321078220

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
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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:

SJ79FG68nyi-r145Yf6LhJe

20250321078211

Byggnader	1-5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20%
Inventarier, verktyg och installationer	20-33%

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

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.

Leasing
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 har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats. Anskaffningsvärdet har beräknats enligt först-in-först-ut-principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter direkt hänförliga till förvärvet.

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.

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321078222

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.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

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.

Personal
Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	**2024**	**2023**
Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	12 050	11 436
Handel med omsättningsaktier	13 071	18 065
Övrigt	30	214
	25 151	29 715

SJ79FG60nyl-r145Yf6LhJe

20250321107823

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	**2024**	**2023**
Försäljning till koncernföretag	406	15
Inköp från koncernföretag	3 035	7 840

Not 4 Övriga rörelseintäkter	**2024**	**2023**
Erhållna stadsbidrag	0	294
	0	294

Not 5 Avskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion	**2024**	**2023**
Fastighetskostnader	1 423	1 402
	1 423	1 402

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2024**	**2023**
Räntor	405	455
Kursdifferens	0	1
	405	456

Not 7 Skatt på årets resultat	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-1 353	-1 166
Uppskjuten skatt	0	0
Summa redovisad skatt	-1 353	-1 166
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 495	5 614
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 338	-1 156
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	1
Skattemässiga justeringar	-4	0
Övrigt	-10	-11
Summa redovisad skatt	-1 353	-1 166

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321107824

Not 8 Byggnader och mark	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	54 794	54 794
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 794	54 794
Ingående avskrivningar	-21 398	-20 400
Försäljningar/utrangeringar	-999	-998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 397	-21 398
Utgående redovisat värde	32 397	33 396
Redovisat värde byggnader	25 312	26 281
Redovisat värde markanläggningar	315	345
Redovisat värde mark	6 770	6 770
	32 397	33 396

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	4 668	4 269
Inköp	104	399
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 772	4 668
Ingående avskrivningar	-4 314	-4 155
Årets avskrivningar	-122	-159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 436	-4 314
Utgående redovisat värde	336	354

Not 10 Fastighetsinventarier	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	7 555	5 710
Inköp	0	1 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 555	7 555
Ingående avskrivningar	-245	0
Årets avskrivning	-302	-245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-547	-245
Utgående redovisat värde	7 008	7 310

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321107825

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 750	2 211
Inköp	323	298
Omklassificeringar	0	-759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 073	1 750
Utgående redovisat värde	2 073	1 750

Not 12 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Amhult 2 AB 556667-0492	2 704 39,49%	211 440 2 421	54 090
Lysevägens Bostads AB 556668-0723	1 000 100,00%	19 690 429	100
Loft Fastighet 2 AB 559181-8082	1 000 100,00%	57 0	50
			54 240

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54 240	54 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 240	54 240
Utgående redovisat värde	54 240	54 240

Not 13 Uppskjuten skatt

	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	233	48	216	44
		48		44

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321107826

Not 14 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	3 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	3 000	100,00

Not 15 Avsättningar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Redovisat värde vid årets början periodiseringsfond	2 650	2 650
Årets avsättning till periodiseringsfond	1 650	0
Redovisat värde vid årets slut periodiseringsfond	4 300	2 650

Not 16 Långfristiga skulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	5 600	5 600
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	12 626	12 626

Not 17 Checkräkningskredit	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	10 700	10 700

Not 18 Likvida medel	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kassa och bank	1 765	1 134
	1 765	1 134

Not 19 Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	35 550	35 550
Företagsinteckningar	7 400	7 400
Pantsatta värdepapper	39 336	31 730
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	4 800	4 800

Not 20 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Alassio AB, org.nr. 556737-9879, säte Göteborg

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.

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

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

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

20250321078227

Not 21 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Torslanda den dag som framgår av elektronisk underskrift

Eigil Jakobsen Loft
Verkställande direktör

Maria Nord Loft

Emilie Loft

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe



20250321078Z8

Document history

COMPLETED BY ALL:
18.03.2025 12:20

SENT BY OWNER:
Philip Ågerup • 18.03.2025 10:53

DOCUMENT ID:
r145Yf6LhJe

ENVELOPE ID:
SJ79FG68nyl-r145Yf6LhJe

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Tipp.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EIGIL JAKOBSEN LOFT	**Signed**	**18.03.2025 10:54**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1936/08/23)**
eigil@amhult2.se	Authenticated	18.03.2025 10:54	Low	IP: 195.67.18.242
2. MARIA BEATRICE NORD LOFT	**Signed**	**18.03.2025 11:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/11/18)**
maria@amhult2.se	Authenticated	18.03.2025 11:10	Low	IP: 94.234.70.134
3. EMILIE LOFT	**Signed**	**18.03.2025 11:42**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1988/10/27)**
emilie@amhult2.se	Authenticated	18.03.2025 11:42	Low	IP: 195.67.18.242
4. KATARINA EKLUND	**Signed**	**18.03.2025 12:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/03/07)**
katarina.eklund@bdo.se	Authenticated	18.03.2025 12:17	Low	IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

20250321078Z9

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tipp Fastighets AB, org.nr 556155-4873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tipp Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tipp Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Tipp Fastighets 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.

20250321107830

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.

20250321078311

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 Tipp Fastighets AB för år 2024 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 Tipp Fastighets 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.

20250321107832

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

20250321078133

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport. För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Katarina Eklund
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-18 12:19:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: e0b055f969ad40489f266664128acb75

20250602091103

Ämhult 2



2024

ÅRSREDOVISNING

20250602091104

INNEHÅLL

VD har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Förvaltningsberättelse	12
Organisation	13
Fastighetsbestånd	14
Kommande investeringar	18
Hållbarhetsredovisning	22
Styrelsens ordförande har ordet	41
Styrelsen	43
Bolagsstyrning	44
Aktien och ägarna	48

FINANSIELLA RAPPORTER

- koncernens rapport över totalresultat	50
- koncernens rapport över finansiell ställning	51
- koncernens rapport över kassaflöden	52
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	52
- moderbolagets resultaträkning	53
- moderbolagets balansräkning	54
- moderbolagets kassaflödesanalys	55
- förändring eget kapital, moderbolaget	55
- tilläggsupplysningar	56
- upplysningar till enskilda poster	60
- underskrifter	72

Revisionsberättelse 73

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8–40 samt 48–72.

DET HÄR ÄR AMHULT 2

"Det finns en stor efterfrågan på det vi gör här att bygga nya hyreslägenheter till en rimlig pris med god avkastning"

AFFÄRSIDÉ

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

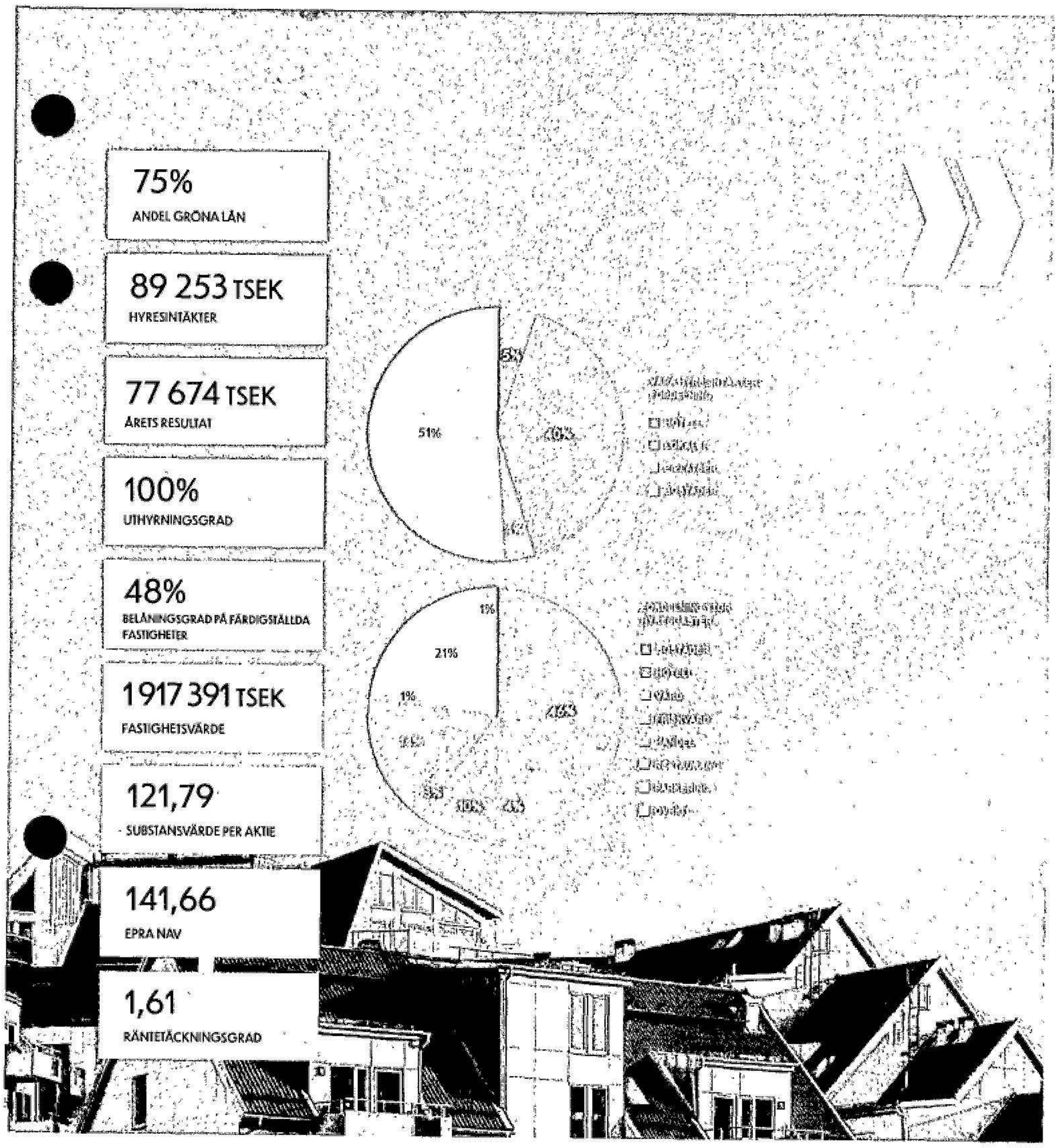
VISION

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





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 fastighetsproduktion 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 år 2030. Stadsdelen Amhult tillhör Torslanda på nordvästra Hisingen, ett mycket attraktivt område.

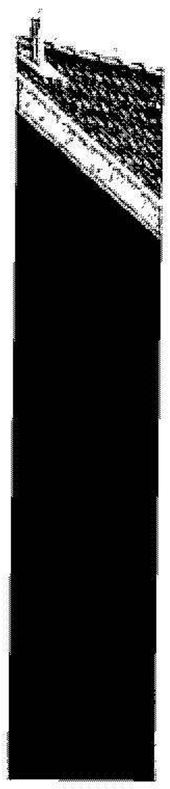
Stor efterfrågan
Amhult utgör den centrala delen av Torslanda som har ett unikt läge nära Göteborgs norra skärgård med hav, båtliv och en utsikt ända ut till Vinga fyr vid vackert väder. Området erbjuder även närhet till populära arbetsgivare med pendlingsavstånd.

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 högt värde genom 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 låg personalomsättning, smidiga beslutsvägar och en 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.

Vi värderar långsiktiga samarbeten med gott affärsmannaskap och ömsesidigt förtroende. Tillsammans skapar vi arbetstillfällen och hanterar räntebetalningar samt finansiella frågor.



20250602091105

VD HAR ORDET

Det går nästan inte att skriva om år 2024 utan att nämna årets händelse – sänkningen av styrräntan. När styrräntan äntligen sänktes i maj från 4% till 3,75% var det många som drog en lättnadens suck. En känsla av lättnad är kanske också vad som bäst kan beskriva känslan som vuxit fram under det gångna året, inte bara inom fastighetsbranschen utan hela det svenska samhället, där ingen undviker att på något sätt påverkas av räntelförändringar. Bolaget har under året visat att man lyckats öka intäkterna och rörelseresultatet, trots den svaga konjunkturen som varat och de ökade räntekostnader vi sett i de ekonomiska rapporterna. Vi gick in i 2024 med höga förhoppningar och vi gick ur 2024 med bevis på att vi kan hantera tuffa tider. Vi har funnits i 20 år och jag ser fram emot att se bolaget utvecklas under lång tid framöver!

Styrelsen har löpande under året utvärderat bolagets räntekänslighet och tagit ett strategiskt och genomtänkt beslut att under år 2024 tillåta visst avsteg från den beslutade finanspolicyn, för att inte riskera binda bolaget till höga räntekostnader när det finns starka indikationer på kommande räntesänkningar. Beslutet innebar att bolaget snabbare kunde gynnas av räntesänkningar än vad som annars varit fallet om finanspolicyn vidmakthölls till sin helhet. Detta har varit till stor fördel för bolaget både på kortare och längre sikt.

Ekonomiskt har året också präglats av hyresintäkterna – och de förväntade kostnadsökningarna – från Kv. Spitfire som färdigställdes i slutet av 2023. År 2024 var första året med fulla hyresintäkter för Kv. Spitfire som tillsammans med KPI och andra hyreshöjningar ökade bolagets rörelseresultat. Rörelseresultatet är vi inte förvånade, men glada, över och vi ser fram emot att se hur sänkningarna av styrräntan påverkar kommande räntekostnader och bolagets resultat. Vi lämnar 2024 med ljusa framtidsutsikter.

Byggnation av Amhult 108:4, Kv. Hercules etapp 1 bestående av norra huset och garage för både norra och södra husen, har pågått enligt plan under hela året. Projektet har följt beslutad tidplan och övertagande av norra huset och garage planeras till mars 2025. Vid utgången av 2024 är också samtliga lägenheter uthyrda. Parallellt har ärendet om ändring av detaljplan för fastigheten, vilket påverkar det södra huset för Kv. Hercules, startat och både genomgått samråd och granskning. Beslutar nämnden under våren 2025 i enlighet med det förvaltningen rekommenderar innebär det en utökad BTA från 4 100 till 8 050 m², eller 30 fler lägenheter än de 19 som är tillåtna utan ändring av detaljplanen. Ett beslut vi hoppas på att få se och genomföra.



En större del av arbetet år 2024 har fokuserat på hållbarhetsfrågor, jämfört med tidigare år. Anledningen är EU:s fortsatta arbete med nya direktiv gällande ESG (hållbarhet) som så småningom även kommer omfatta bolag i Amhult 2:s storlek på ett eller annat sätt. Den ökade tidsåtgången för arbetet med ESG är dock inte bara något som kommer med kostnadsökningar för bolaget. Genom att utveckla vår rapportering av olika hållbarhetsområden kan vi också klassificera oss för olika rabatter vad gäller banklån - så kallade gröna lån. Det arbete vi lägger ned på hållbarhete ser vi att vi kan hämta hem genom sänkta räntekostnader och ett ökat kundintresse för vår verksamhet.

Roligt att poängtera är att hela vår verksamhet faktiskt består av ett viktigt hållbarhetsmål, nämligen det sociala, eftersom vår verksamhet bland annat bereder möjlighet till en god samhällsutveckling, attraktiva boenden och möjliggör en flexibel arbetsmarknad genom att hyresrätten är en enkel bostad att flytta till och från - inget beroende av fastighetsmarknaden. Naturligt för fastigheter är också att grundtanken med en byggnad är att livslängden ska vara lång, vilket i sig ställer krav på hållbara materialval och produkter som kräver lite underhåll – samt en avvägning gentemot påverkan av ekologin och närmiljön. På så vis verkar vi i en bransch som alltid arbetat med hållbarhet, vad vi gör nu är att konkretisera arbetet och visualisera det för våra olika intressenter.

Till sist vill jag nämna något om den omtalade tvärförbindelsen mellan Syrhåla och Lilleby som ska koppla ihop Torslandavägen (väg 155) med Kongahällavägen, som är avgörande för Torslandas utveckling. För den historieintresserade kan det vara kul att veta att förbindelsen faktiskt en gång i tiden redan funnits, se nedan illustration. Detaljplanen för tvärförbindelsen har varit ute för granskning och står vid utgången av år 2024 inför antagande. Vid antagande av detaljplanen och utbyggnad av tvärförbindelsen kommer en stor del av sträckan mellan Amhult centrum där bolaget verkar, och Torslanda torg, kunna fortsätta utvecklas med bostäder och andra verksamheter, något som gör gott för stadsdelens utveckling och i längden också för bolaget. Kanske vågar man hoppas på att det också skulle innebära att kommunen vill sätta tänderna i ett program för området vi kallar Skogens gård... och med dessa ord möter vi år 2025 med positiv anda och är beredda att anta kommande utmaningar.

Emilie Loft
VD

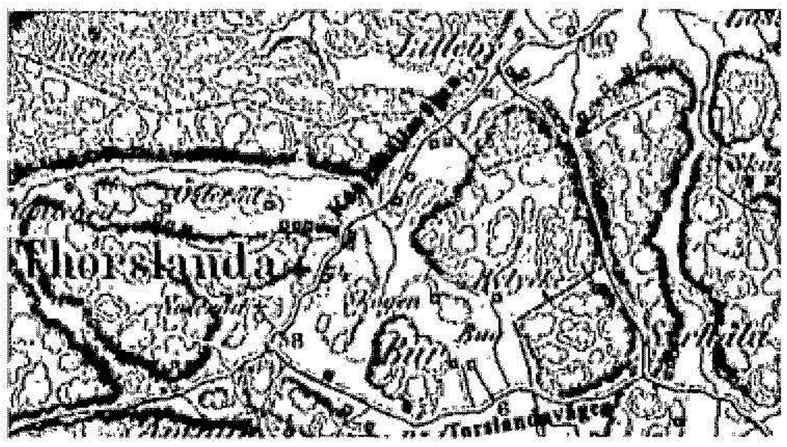


Illustration från 1863 med dåvarande tvärförbindelse, se vägsträcka mellan Syrhåla och Lilleby, samma sträcka som på senare tid diskuterats sedan 1960-talet och nu verkar bli verklighet.

20250602091107

EKONOMISK ÖVERSIKT

Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2024 till 93 677 (82 701) TSEK.

- Årets resultat efter skatt är 77 674 (30 763) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 11,34 (4,49) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 121,79 (110,45) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 141,66 (126,95) kr.

SAMMANFATTNING

Rörelseresultatet uppgår totalt till 66 175 TSEK (57 163). Värdeförändring på fastigheter uppgick under året till 78 751 TSEK (10 262).

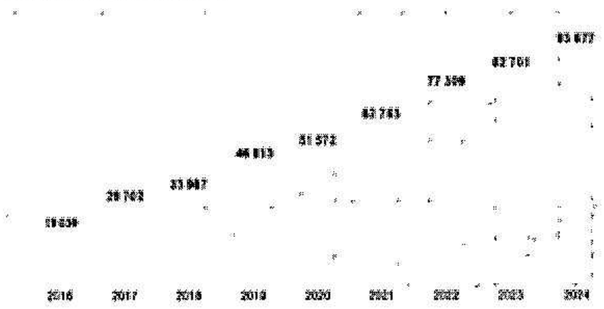
Hyresintäkter uppgick till 89 253 TSEK (78 516) samt serviceintäkter 3 062 TSEK (2 438) med genomsnittlig uthyrningsgrad om 100% för bostäder och 100% för lokaler.

Administrationsintäkterna uppgick till 1 362 TSEK (1 747).

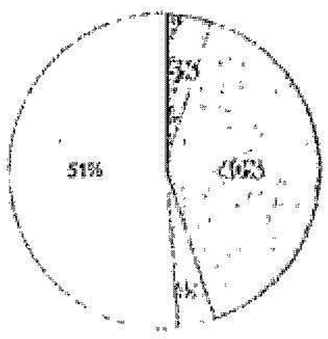
Resultat före värdeförändring 2016-2024



Omsättning 2016-2024



Omsättning hyror
fördelning % 2024-12-31



FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2024 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 1 917 391 TSEK (1 732 645).

Under året har det investerats för totalt 105 995 TSEK (153 135), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 89 253 TSEK (78 516) samt serviceintäkter 3 062 TSEK (2 438).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -16 954 TSEK (-16 745). 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 kräva 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 2024 uppgick belåningsgraden för färdigställda fastigheter till 48% (51%).

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 -40 921 TSEK (-25 477), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter/räntekostnader.

20250602091108

NYCKELTAL

Flerårsjämförelse, koncernen*	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (TSEK)	93 677	82 701	77 309	62 763	51 572
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	25 254	31 686	39 937	31 821	25 792
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	26,96%	38,31%	51,66%	50,72%	50,01%
Balansomslutning (TSEK)	1 939 527	1 768 920	1 592 802	1 540 973	1 358 515
Soliditet (%)	43,0%	42,7%	45,5%	46,7%	46,19%
Avkastning på eget kapital (%)	3,2%	4,2%	5,5%	4,7%	4,3%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,6%	3,4%	3,4%	2,8%	2,7%
Kassalikviditet (%)	10,76%	30,99%	18,16%	11,9%	22,3%
Direktavkastning(%)	4,0%	3,7%	3,7%	3,1%	3,1%
Substansvärde per aktie (SEK)	121,79	110,45	105,95	105,77	91,64
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie (SEK)	141,66	126,95	121,27	121,36	103,77

Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (TSEK)	4 962	4 967	4 414	5 013	4 484
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	1 783	982	989	1 404	293
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	35,93%	19,77%	22,40%	28%	6,05%
Balansomslutning (TSEK)	214 395	210 897	209 443	208 224	206 613
Soliditet (%)	98,6%	99,0%	99,6%	99,1%	99,1%
Avkastning på eget kapital (%)	0,8%	0,5%	0,5%	0,7%	0,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,2%	0,8%	-0,1%	0,0%	0,0%
Kassalikviditet (%)	4 688,5%	6 672,9%	6 769,8%	6 825,5%	7 513,9%

*Definitioner av nyckeltal, se noter.

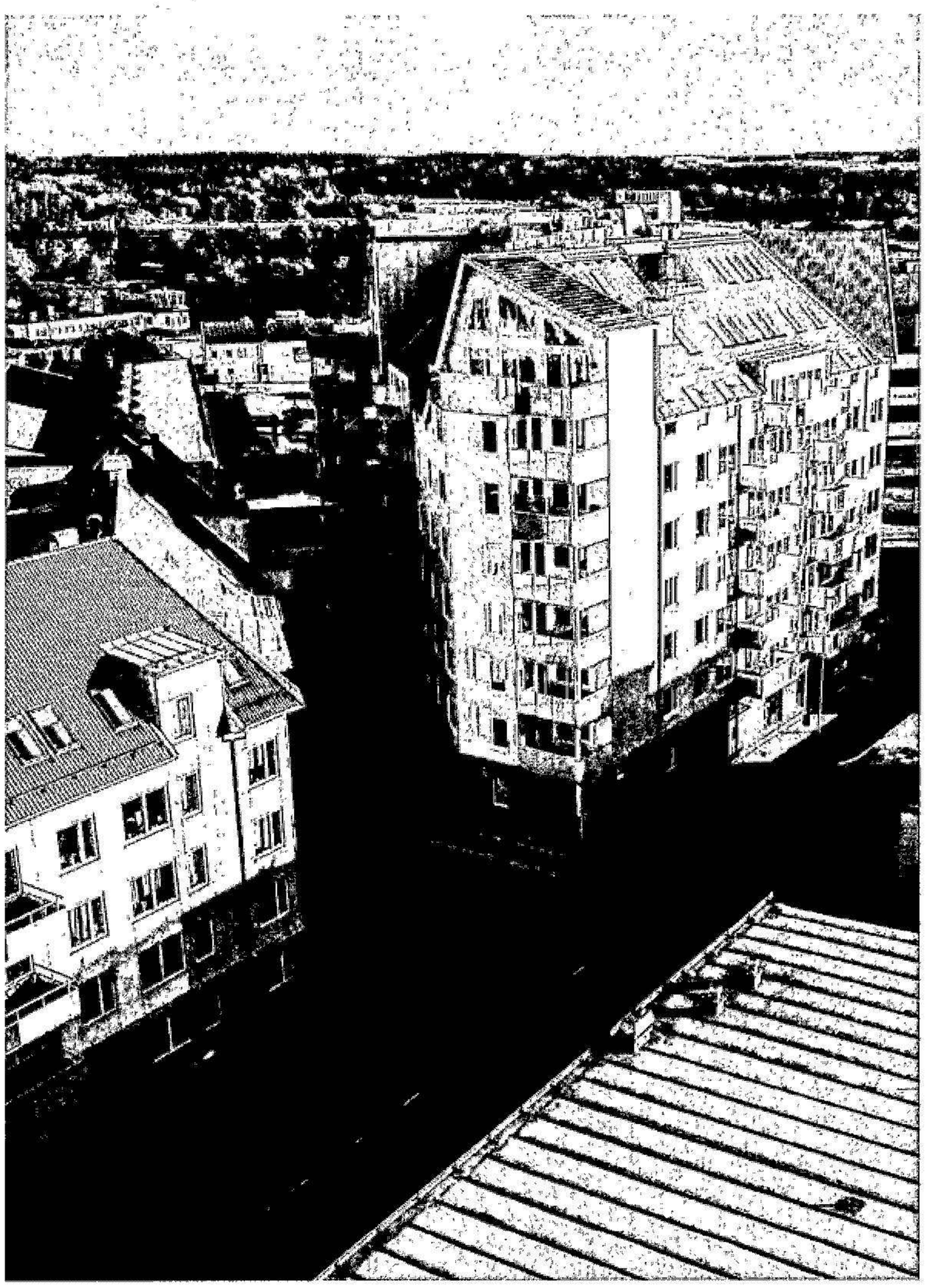
RESULTATDISPOSITION

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR:	
Balanserad vinst	72 068 882
Årets vinst	2 420 688
	74 489 570
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT:	
I ny räkning överföres	74 489 570

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	833 971	121,79
Återläggning		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	136 073	19,87
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**970 044**	**141,66**



20250602091109

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, ledes 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". Vid utgången av år 2024 är 9 av 11 fastigheter färdigutvecklade och den 10:e under byggnation.

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 för 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 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 styrt ur ett hållbarhetsperspektiv. Våra affärer skall präglas av en sund affär med hög kompetens, hög affärsmoral och av ansvarskännande.

Arbetet i Amhult 2 styrs av beslut- 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

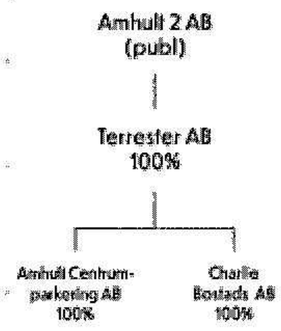
Koncernen har sju medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s två dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, org nr: 556904-1865 och Charlie Bostads AB, org nr: 559042-2407. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.

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.

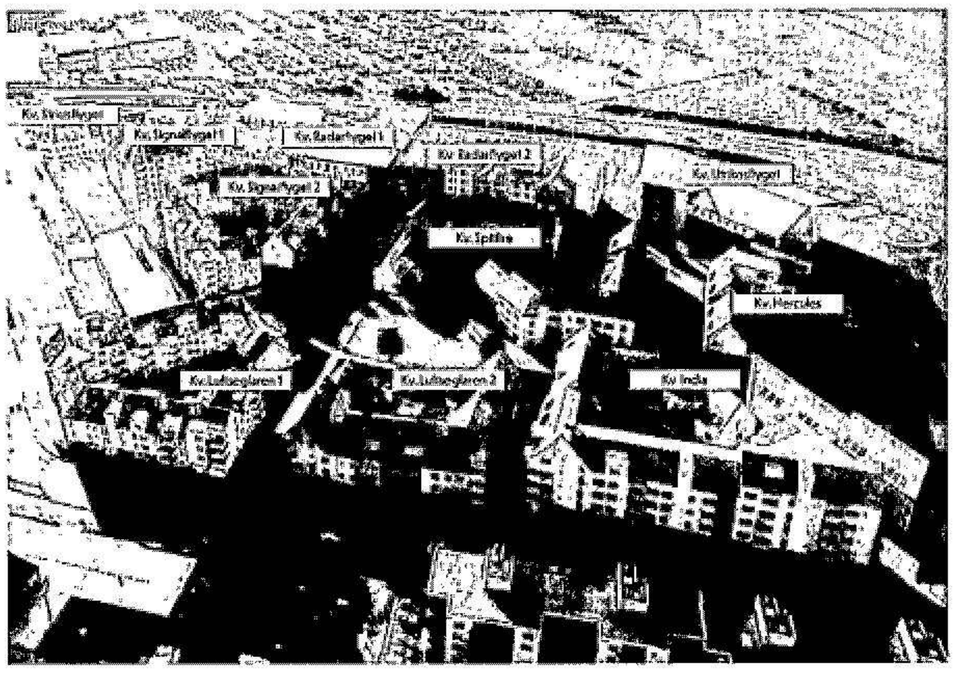
Säte

Företagets säte är Göteborg.



20250602091110

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 1 917 391 TSEK (1 732 645 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 2024-12-31. 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.

20250602091111

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

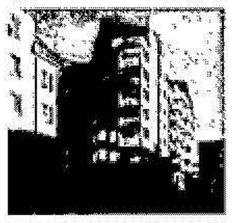
I anslutning till busstermialen uppfördes kvarter Stridsflyget. I bottenplan finns en hamburgerrestaurang och plan 2 är vikt för kontor. På övrig yta i fastigheten finns 14 st företagsbostäder på två plan. Markparkering finns på utsida fastigheten.

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.

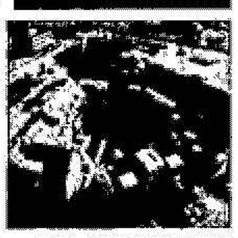
Produktionsstart: Augusti 2015. **Färdigställande:** Våren 2017.



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.

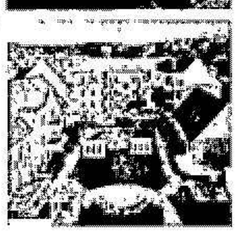
Produktionsstart: April 2017. **Färdigställande:** December 2018.



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.

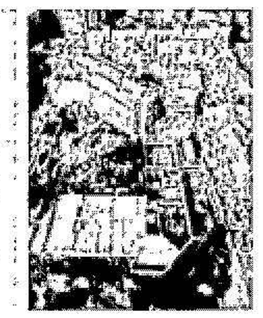
UNDER BYGGNATION

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 husets 40 lägenheter 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 8 050 m². Ett godkänt beslut skulle innebära en ökning från 19 till 40 lägenheter.

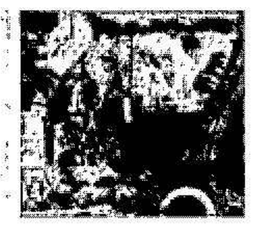
Produktionsstart: Juni 2023. **Färdigställande:** Mars/April 2025 för det norra huset och garage.



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.



20250602091112

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 utgås 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.

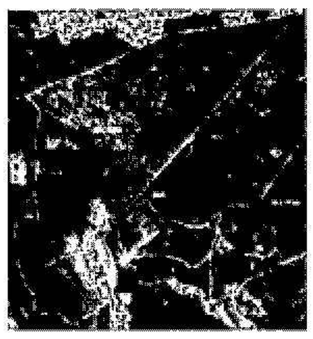
Amhult 2 har i samarbete med systerbolaget, Lysevägens Bostads AB:s i ett tidigare skede sökt begäran om detaljplan för del av mark på denna fastighet hos Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor. Amhult 2 har under oktober 2019 i samråd med Göteborgs Stadsbyggnadskontor beslutat återkalla ansökan om planförfarande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

Göteborgs Stads Trafikkontor arbetade under 2020 med genomförandestudie för den planerade tvärförbindelsen i Torslanda. Tvärförbindelsen är en ny 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 skedde under hösten 2024. Någon gång under första halvåret 2025 kan planen antas i kommunfullmäktige, vilket innebär att byggstart skulle kunna ske 2026. Trafikpåsläpp beräknas kunna ske 2028 eller 2029.

Amhult 2 har under 2021 sökt detaljplan för del av Skogens Gård, etapp 1, om cirka 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 kräva ett fördjupat planeringsunderlag för hela området före dess detaljplanearbete kan utföras och därför meddelades negativt planbesked i maj 2022.



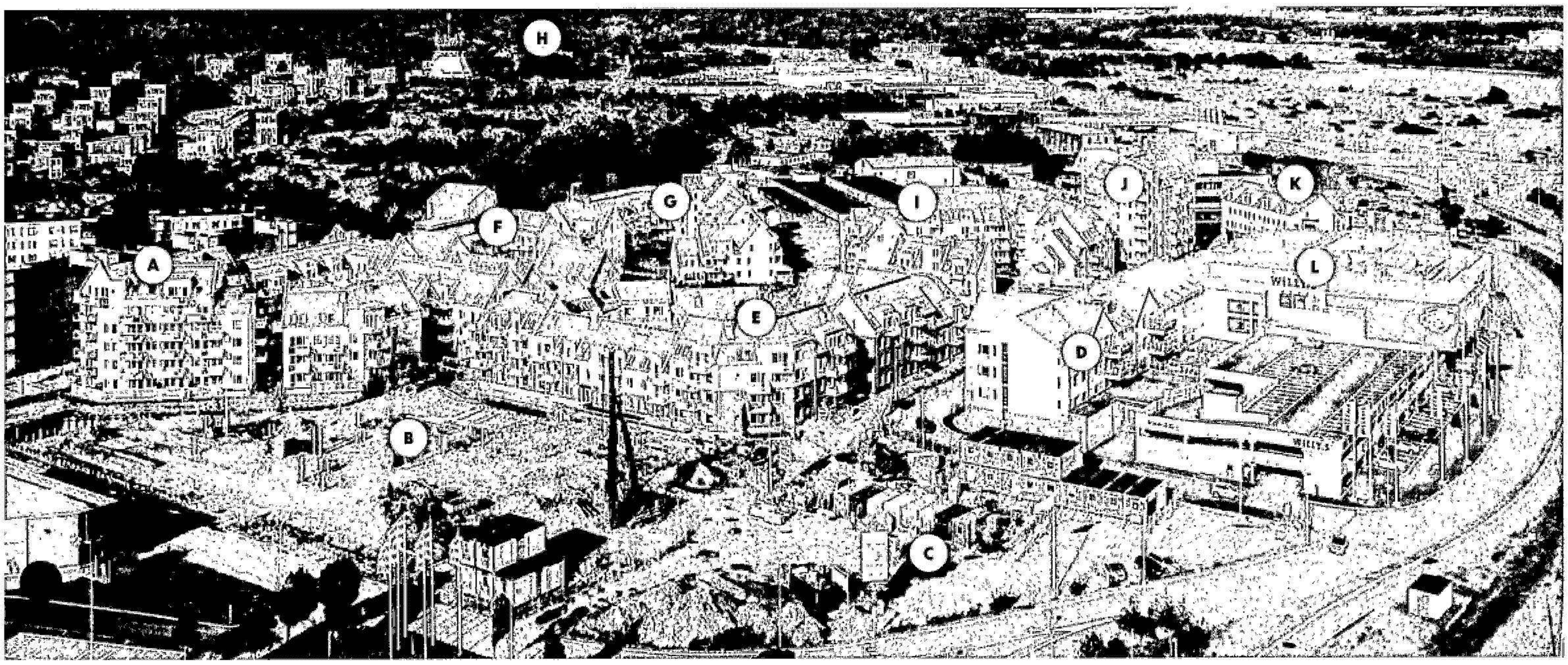
Under december 2022 godkände Byggnadsnämnden "Startplan 2023" vilken bland annat omfattar "Planprogram Bua". I februari 2023 strök Stadsbyggnadsnämnden projektet "Planprogram Bua" ur den nyss nämnda startplanen för år 2023, efter att kommunfullmäktige beslutade om delvis ändrad inriktning för budget 2023 vad gäller var exploatering ska prioriteras. Det betyder att programarbetet dröjer för Amhult 2.

Värdeutlåtande och planhandling finns tillgängligt på Amhult2:s hemsida.



20250602091113

ÖVERSIKT



A *Kvarter INDIA*
Bostäder.

B *Kvarter HERCULES*
Bostäder.

C *Kvarter UTRIKESFLYGET*
Handel och kontor.

D *Kvarter RADARFLYGET 2*
Systembolaget, Apoteket AB, Alfendo AB, parkeringshus med ca 170 p-platser.

E *Kvarter SPITFIRE*
Bostäder.

F *Kvarter LUFTSEGLAREN 2*
Bostäder.

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

H *SKOGENS GÅRD*

I *Kvarter SIGNALFLYGET 2*
Bostäder.

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

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

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

20250602091114

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Genom att både utveckla och förvalta våra fastigheter tar vi ett långsiktigt ansvar för hållbarhet och samhällsutveckling. På Amhult 2 ser vi ett starkt samband mellan ett integrerat hållbarhetsarbete och långsiktig lönsamhet. Vi tror att ett hållbart arbetssätt inte bara minskar risker och skapar större kontroll, utan också öppnar upp för nya affärer och innovativa lösningar. Dessutom bidrar vårt hållbarhetsarbete till att skapa mer engagerade medarbetare, nöjdare kunder och ökad trygghet för våra investerare. Hållbarhetsarbetet ska fokuseras på de områden där bolaget har störst möjlighet att påverka. Samtidigt prioriteras proaktiva aktiviteter som kan minska bolagets risker inom sociala, klimat- och miljömässige samt ekonomiska hållbarhetsfrågor.

Amhult 2:s vision är genom hållbar styrning ge mer än vi tar till samhället. Genom avvägningar i olika hållbarhetsfrågor ska totalresultatet gynna, eller åtminstone inte belasta varken den sociala eller miljömässiga utvecklingen. Detta gäller våra fastigheter, vår arbetsplats, eller det avtryck vi gör på vårt närområde. I årets rapport har vi valt att integrera års- och hållbarhetsredovisningen då vårt arbete kring ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet är en integrerad del av vårt operativa arbete. Amhult 2:s rapport är skapad utifrån att vi idag inte har något rapporteringskrav att förhålla oss till men anser att vi bör jobba proaktivt kring vårt hållbarhetsarbete samt transparent mot bolagets intressenter.

RISKANALYS

Under 2024 och i samband med arbetet med Amhult 2 hållbarhetsrapport har vi sammanställt en riskanalys. Vi har valt att kategorisera in riskerna i Klimat & miljörisker, verksamhetsrisker samt omvärldsrisker.

KLIMAT & MILJÖRISKER:

Klimatförändringar

Risk:
Klimatförändringar medför flera risker, ökad risk för extremväder som stormar, skyfall och värmeböljor, vilket kan leda till översvämningar, skador på byggnader och infrastruktur samt försämrad livskvalitet. Höjda temperaturer kan också påverka människors hälsa och ökar energibehovet för kylning. Även förändringar i nederbördsmönster och risk för torka kan påverka grundvattentillgången och öka risken för bränder.

Åtgärder:
Energieffektivisering, minskad resursförbrukning och användning av cirkulära material. Fastigheterna ska byggs med hållbara material där det är möjligt och optimeras för energieffektivitet. Minska den miljömässiga påverkan genom att använda fossilfri energi, främja miljövänligt beteende hos hyresgäster och återanvända byggmaterial. Minska materialåtgången och implementera miljökrav i nybyggnation och underhåll. Målet är att fortsätta utveckla en långsiktig hållbar förvaltning och minska påverkan på både miljön och klimatet. Vi utvärderar lösningar som ökar vattenabsorbering så som gräsarmering i stället för asfalt för att minska risken för lokala översvämningar och vattenansamlingar.

VERKSAMHETSRISKER:

Samarbetspartners

Risk:
Otydlig företagsstyrning eller bristande transparens i affärstransaktioner. Konkurrens om entreprenörer eller att upphandlingar inte görs korrekt samt att avtal tecknas felaktigt.

Åtgärder:
Amhult 2 har en uppförandekod och policydokument. Revisioner och granskningar genomförs för att säkerställa efterlevnad av bästa praxis. Klassificering av samarbetspartners för att utvärdera risk, låg, mellan & hög.

Partners med potentiell högrisk kräver högre finansiell säkerhet alternativt exkluderas. Långsiktiga relationer och samarbeten med leverantörer och entreprenörer. Alltid minst två personer som involveras vid avtal och anbud. Använda experter och dess kompetens vid behov. Projektansvariga kräva på hög närvaro och kännedom kring sina projekt. Amhult 2 har inte haft ett krav på signering av code of conduct (uppförandekod) vid samarbeten, detta är under utvärdering för framtida projekt.

Byggnation, förvaltning & produktion

Risk:
Oförutsedda händelse som innebär merkostnader, exempel förorenade massor, ämnen i mark eller läckage samt risk för arbetsplatsolyckor.

Åtgärder:
Analys av miljörisker vid markförvärv, markundersökningar inför nybyggnation och löpande riskbedömning. Arbetsmiljösäkerheten följs upp i hela projektet. Entreprenöravtal ska innefatta en samordnare under byggnation med ansvar för arbetsmiljöplan. Vi använder även inhyrd kompetens för att säkerställa att vi har rätt kompetens.

Medarbetare

Risk:
Att bli en mindre attraktiv arbetsgivare hos en potentiell medarbetare eller befintlig personal. En konsekvens av detta kan innebära att vi inte innehar eller kan behålla rätt kompetens och engagemang för bolagets framdrift.

Åtgärder:
Löpande stöd inom verksamheten för att bidra till utveckling, utbildning eller annat som eventuellt efterfrågas av en anställd. Medarbetarsamtal med kontinuerligt arbete för och med bolagets företagskultur.

Risk för minskad uthyrningsgrad och intäkter

Risk:
Risken för minskad uthyrningsgrad och intäkter vid ekonomisk osäkerhet, lågkonjunktur eller förändrade marknadsförhållanden som kan påverka hyresnivåerna och hyresgästernas betalningsförmåga. En hög andel outhyrda lokaler eller bostäder kan leda till lägre intäkter och sämre kassaflöde, vilket i sin tur påverkar bolagets förmåga att upprätthålla investeringar & fastighetsvärden.

Åtgärd:
Amhult 2 har för avsikt att hanterar denna risk genom att ha en diversifierad hyresintäktsbas som sprida över olika segment, service och handel, privat, kommersiell & offentlig sektor. Långsiktiga hyresavtal med stabila kunder bidrar till att säkerställa en jämn intäktsström och minskar känsligheten för marknadsfluktuationer. Vi arbetar även aktivt med kundnöjdhet och områdesutveckling vilket stärker hyresgästernas vilja att stanna kvar. Strategiska investeringar i fastighetsförbättringar och energieffektivisering kan också öka uthyrningsgraden, vi har som strategi att utvärdera detta löpande.

20250602091 15

Ökade fastighetskostnader

Risk:
Fastighetskostnaderna riskerar att öka på grund av stigande drift-, underhålls- och energikostnader. Globala energipriser, nya lagkrav kring energieffektivitet och ökade renoveringsbehov för äldre fastigheter. Detta kan påverka lönsamheten och minska fastigheternas värde om åtgärder inte vidtas.

Åtgärder och möjligheter:
Företaget hanterar risken genom effektivisering av drift, förvaltning, proaktivt underhåll och potentiella investeringar. Amhult 2 portfölj innefattar inga äldre fastigheter och minskar risken för renoveringsbehov. Långsiktiga avtal med leverantörer bidrar till kostnadskontroll. Samarbete med hyresgäster möjliggör minskade gemensamma kostnader och stärka relationerna. Vid nybyggnation har vi som mål att signera så stor andel av ytan innan byggnation påbörjas. Genom att bygga efter hyresgästernas behov kan vi minska risken för ytterligare anpassning i lokaler och därmed minska material- och resursslöseri.

OMVÄRLDSRISKER:

Förändring av lagar och regler

Risk:
Förändringar i lagar och regler, som miljökrav, skatter och avgifter, kan medföra högre kostnader och ökad administration.

Åtgärder:
Amhult 2 vill anpassa processer och avsätta mer resurser för att följa de nya kraven och hantera ökad dokumentation genom utbildning. Håller oss uppdaterade om utvecklingen inom områden som påverkar vår verksamhet och tolkar rättsfall samt regelförändringar som kan påverka våra förutsättningar. Amhult 2 har också ett samarbete med juristfirma för expertiskunskap i dessa typer av ärenden. Årlig rapportering stärker transparens och ESG-profilen. Dessa insatser minskar risker, främjar långsiktig hållbarhet och stärker företagets marknadsposition.

Förandring och fördröjning i planprocesser

Risk:
Planprocesser som drar ut på möjligheter till byggnation eller möjligheter till att attrahera olika typer av service och handel. Minskad efterfrågan på någon av de produkter som Amhult 2 erbjuder. Ökad konkurrens inom området.

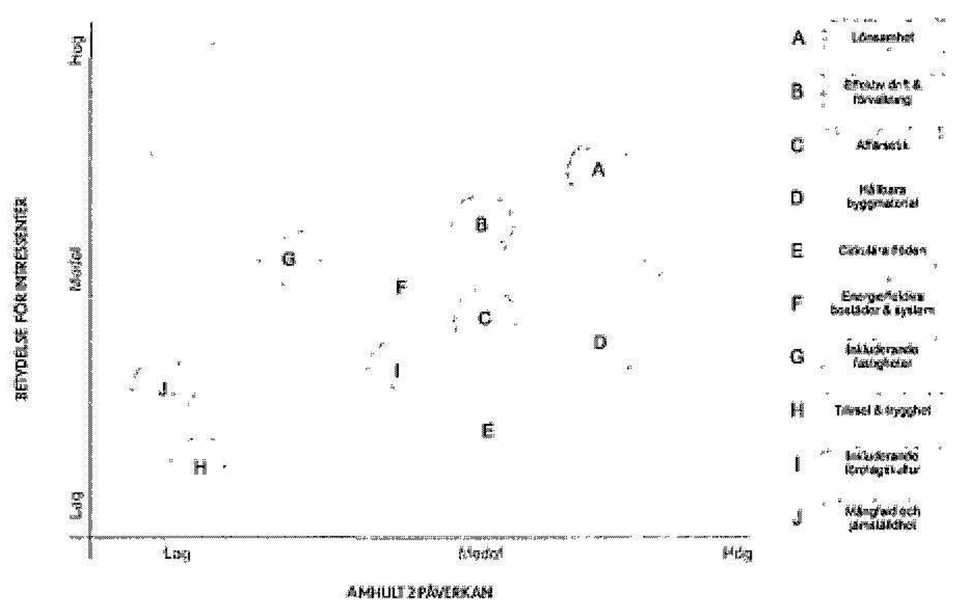
Åtgärder:
Etablera en planprocessgrupp för att genom proaktiv dialog med myndigheter identifiera och hantera hinder tidigt, minska förseningar och stärka samarbetet med externa aktörer. Begär flexibla detaljplanebestämmelser vid ett tidigt skede. Verka i områden med stark tillväxt och stor efterfrågan på olika typer av fastigheter. Främja trivsel och trygghet för hyresgäster genom nära dialog och goda relationer. Planera för framtiden med bra framförhållning som tar marknadsutveckling in i beräkningen. Fortsatt se över möjligheter till markförvärv.

Väsentlighetsanalys

En väsentlighetsanalys är en praktisk metod för att säkerställa att hållbarhetsrapporteringen är både relevant och meningsfull för företaget och deas intressenter. Genom att tydligt definiera och analysera både finansiell och påverkningsmässig väsentlighet blir rapporteringen mer transparent och effektiv i att adressera viktiga hållbarhetsfrågor.

I arbetet med Amhult 2:s hållbarhetsarbete har väsentliga områden identifierats samt kopplats till operativa mål. Riskanalysen har varit en central del i arbetet med att skapa väsentlighetsanalysen. Vid sammanställningen har vi utgått från tre huvudaspekter: vilken betydelse ett område har för våra intressenter, vilken påverkan Amhult 2 har på det aktuella området, samt hur området påverkar Amhult 2 som bolag.

De intressenter som inkluderats i analysen är medarbetare, storägare, styrelsen samt kreditgivare, för att säkerställa en omfattande och representativ bedömning. Vägledningen för väsentlighetsanalysen kommer att ses över 2025, med syftet att utvärdera metodiken och säkerställa fortsatt efterlevnad av aktuella regelverk samt integrera nya insikter om företagets påverkan och beroenden i hållbarhetsfrågor.



20250602091116

I sammanställningen har Amhult 2 väsentliga områden kopplats till operativa mål samt Agenda 2030 mål. Kategoriserat till antingen företagsstyrning, klimat & miljö eller socialt ansvar. FN:s globala mål och utveckling, Agenda 2030, innefattar 17 globala mål för hållbar utveckling för att skapa en mer rättvis, hållbar och bättre värld. Amhult 2 anser att verksamheten främst bidrar och påverkar åtta av Agenda 2030 mål.

På Amhult 2 ser vi att ett väsentligt område så som "energieffektiva bostäder & system" bidrar till operativa mål där vi förbinder oss till en fortsatt låg energianvändning per kvadratmeter under nästkommande år. Mer information kring de operativa målen hittas under nästkommande kapitel.

	VÄSENTLIGA OMRÅDEN	OPERATIVA MÅL	AGENDA 2030 MÅL
Företagsstyrning	Lönsamhet Effektiv drift & förvaltning Affärsetik	• Belåningsgrad • Gröna fastighetslån • Riskhantering metod • Årlig hållbarhetsrapport	
Klimat & miljö	Hållbara byggmaterial Cirkulära flöden Energieffektiva bostäder & system	• Energianvändning per kvm • Energieffektiva byggnader och system • Fossilfri service till kunder och hyresgäster • Inkludera ESG i kravställning vid nybyggnation • Använda cirkulära material & flöden vid underhåll & service	
Socialt ansvar	Inkluderande fastigheter Trivsel & trygghet Inkluderande företagskultur Mångfald och jämställdhet	• Inkludering & tillgång till bostäder • Engagera sig i lokalsamhället • Arbeta för god säkerhet och trygghet i våra fastigheter • Sjukfrånvaro (%) • Könsfördelning inom företaget (%) • Könsfördelning inom ledningen och styrelsen (%)	

FÖRETAGSSTYRNING

Vision

I Amhult 2 verksamhet ska hållbarhet genomsyra alla beslut som tas för bolaget, på styrelsenivå såväl som på ledningsnivå samt i det operativa arbetet. Företagsstyrningen ska hålla en hög etisk standard där affärstransaktioner genomförs på ett rättvist och transparent sätt. Amhult 2 ska säkerställa en transparent rapportering med exempelvis hållbarhetsarbeten som bevakar branschstandard, EU-direktiv samt använda vedertagna klassificeringmetoder med koppling till måttetal för ESG rapportering. Med start 2024 har Amhult 2 för avsikt att implementera och upprätthålla årlig hållbarhetsrapportering. Strategi- och policydoument revideras av styrelsen eller verkställande direktör en gång per år. Bolaget har flera styrandedokument.

- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy
- Policy för mångfald i bolaget och styrelsen
- Riktlinjer för uppförande för medarbetare, samarbetspartners och sponsoring
- Arbetsrutiner för att identifiera, hantera och rapportera ESG-risker för Amhult 2
- Kontrakt & avtal

Ekonomisk tillväxt skapar möjlighet för långsiktiga värden. Amhult 2 har som mål att bygga fastigheter som attraherar en bred grupp människor genom att utveckla olika boendeformer. Företaget ska säkerställa en ekonomisk förutsättning för underhåll och bidra till fastigheter som håller i generationer. Den ekonomiska hållbarheten anses vara en av förutsättningarna för de sociala ansvaret samt klimat- och miljöarbetet.

Amhult 2 arbetar med att minska kapitalbindning genom att optimera projektutvecklings-processer, från marklörvärv till uthyrning, för att korta tiden kapital är bundet. Bolaget fokuserar på att säkerställa långsiktiga hyresavtal med stabila hyresgäster för att skapa jämna kassaflöden som frigör kapital för nya investeringar. Genom att diversifiera sina finansieringskällor, exempelvis med en balanserad kombination av korta och långa lån, minimeras riskerna kopplade till kapitalbindning. Amhult 2 säkerställer finansiell stabilitet och förbättrar sin räntetäckningsgrad genom att fokusera på fastigheter med hög efterfrågan och stabila hyresintäkter, vilket minskar risken för att räntekostnader påverkar ekonomin negativt. Amhult 2 optimerar av fasta och rörliga räntor ger även skydd mot räntelöjningar samtidigt som flexibilitet bibehålls. Mer information kring kapitalbildning och räntetäckningsgrad finns att läsa mer om i årsredovisningen.

Strategi

- Hållbar lönsam tillväxt
- Hushålla med resurser
- Faktabaserade beslut
- Styrande dokument & policyarbete
- Effektiv drift och förvaltning
- Riskhantering och etablerade arbetsmetoder för att hantera och rapportera i relation till ESG vision och operativa mål

Operativa mål

- Belåningsgrad (%)
- 2024 implementera och upprätthålla årlig hållbarhetsrapportering
- I det operativa arbetet säkerställa att arbetsrutiner för att identifiera, hantera och rapportera risker relaterade till ESG fullföljs.

20250602091117

SUMMERING 2024

Amhult 2 har en portfölj av fastigheter, lokaler och bostäder där majoriteten av företagets alla fastigheter är under 5 år gamla vilket fördelaktigt innebär att vi fortfarande befinner oss inom garantitiden. Under 2024 har vi arbetat med den löpande förvaltningen för att säkerställa kvalité, trivsel och långsiktig hållbarhet av våra lokaler samt bostäder. Vi har under året uppdaterat och stärkt kraven för egna åtgärder vid utflytt för att främja livslängden på våra bostäder och lokaler. Under året har vi introducerat digitala lägenhetsbesiktningar för att öka transparens, effektivitet och trivsel. Kunden som lämnar bostaden får en transparent besiktning med full insyn i eventuella anmärkningar samtidigt som dokumentation och förvaltningsarbete effektiviseras.

Under slutet av 2024 har Amhult 2 utvecklat och etablerat en riskhantering och arbetsmetod för att utvärdera operativt arbete och beslut i relation till ESG. Arbetsrutinerna är utformade för att identifiera, hantera och rapportera risker relaterade till att ESG fullföljs. Exempelvis vill vi alltid säkerställa hållbarhet i den totala kundkedjan genom att utvärdera våra anlitade underentreprenörer och samarbetspartners vid exempelvis förvaltningsarbete. Likväl säkerställa att vi gör en avvägning vid beslutande kring material och service gentemot våra kunder.

Enligt styrelsedirektiv har Amhult 2 som mål att belåningsgraden inte ska överstiga 60% och vid årets slut uppgick den till 48%. Genom noga riskbedömningar och ekonomisk hållbarhet har Amhult 2 under 2024 kunna möjliggöra effektiv förvaltning, driftnetto och uppföljning.

Under 2024 har Amhult 2, genom sitt hållbarhetsarbete och i samarbete med långivare, erbjudits 75 % av sina lån som Gröna fastighetslån. Gröna lån är finansieringslösningar som stödjer investeringar i energieffektiva och miljöcertifierade fastigheter. De syftar till att främja hållbar utveckling genom att möjliggöra klimatsmarta investeringar, såsom förnybar energi och resurseffektiva byggnader. Genom att erbjuda gröna lån bidrar banker till ett mer hållbart samhälle och hjälper företag att minska sin miljöpåverkan.

RESULTAT 2024 & MÅLSÄTTNING

Belåningsgrad

2024	MÅLSÄTTNING
Belåningsgrad: 48% på färdigställda fastigheter	Belåningsgrad ska uppgå till max 60%

Gröna fastighetslån

2024	MÅLSÄTTNING
75% av lånen klassificerade som gröna fastighetslån.	Ha en majoritet, 50% eller över, av lånen som gröna fastighetslån. När en branschstandard bland långivare har antagits för hur Gröna lån definieras kan detta mål komma att revideras.

Årlig hållbarhetsrapportering

2024	MÅLSÄTTNING
Under året har vi höjt kunskapen gällande hållbarhet och ESG rapportering. Rutiner och arbetsmetoder har arbetats fram utifrån att vi idag inte har någon rapporteringsplikt.	2030 ska Amhult 2 utvecklat arbetsmetoder och rutiner utifrån de krav som uppkommit gällande ESG-rapportering. Organiskt ska arbetet och rapporteringen innebära att vi minskar vår klimatpåverkan, förbättra socialt ansvarstagande och ha en transparent och etisk företagsstyrning.

Riskhantering, påverkan på ESG vision, strategi & målsättning

2024	MÅLSÄTTNING
Etablerat arbetsmetoder i det operativa arbetet samt beslutsfattande för att kunna identifiera och hantera risker till att ESG vision, strategi och målsättning efterföljs.	Redan 2025 säkerställa att 100% av operativt arbete och beslutsfattande omfattas av arbetsrutinen för att identifiera, hantera och rapportera risker relaterade till att ESG vision, strategi och målsättning efterföljs.

KLIMAT & MILJÖ

Vision

Amhult 2 har moderna fastigheter där majoriteten färdigställs efter 2016. Fastigheterna är byggda med material som ska hålla i generation och med goda grunder för en effektiv förvaltning. Bolagets vision är att kontinuerligt utvärdera hur vi kan minska vår påverkan på klimat och miljö genom vår verksamhet och även låta hållbarhet vara en faktor i våra val. Amhult 2 har för avsikt att minska resursförbrukning och vår påverkan på miljön för att bekämpa klimatförändringarna.

Strategi

- Bidra till en hållbar utveckling i förvaltning och byggande
- Effektivisera vår energianvändning
- Använda cirkulära flöden av material
- Främja miljövänligt beteende hos våra kunder i relation till miljöhantering & vattenförbrukning
- Tydliggöra miljö- & hållbarhetskrav vid nybyggnation och löpande verksamhet

Operativa mål

- Energianvändning per kvm
- Energieffektiva byggnader och system
- Fossilfri service till kunder och hyresgäster (%)
- Inkludera ESG i kravställning vid nybyggnation
- Använda cirkulära material & flöden vid underhåll & service

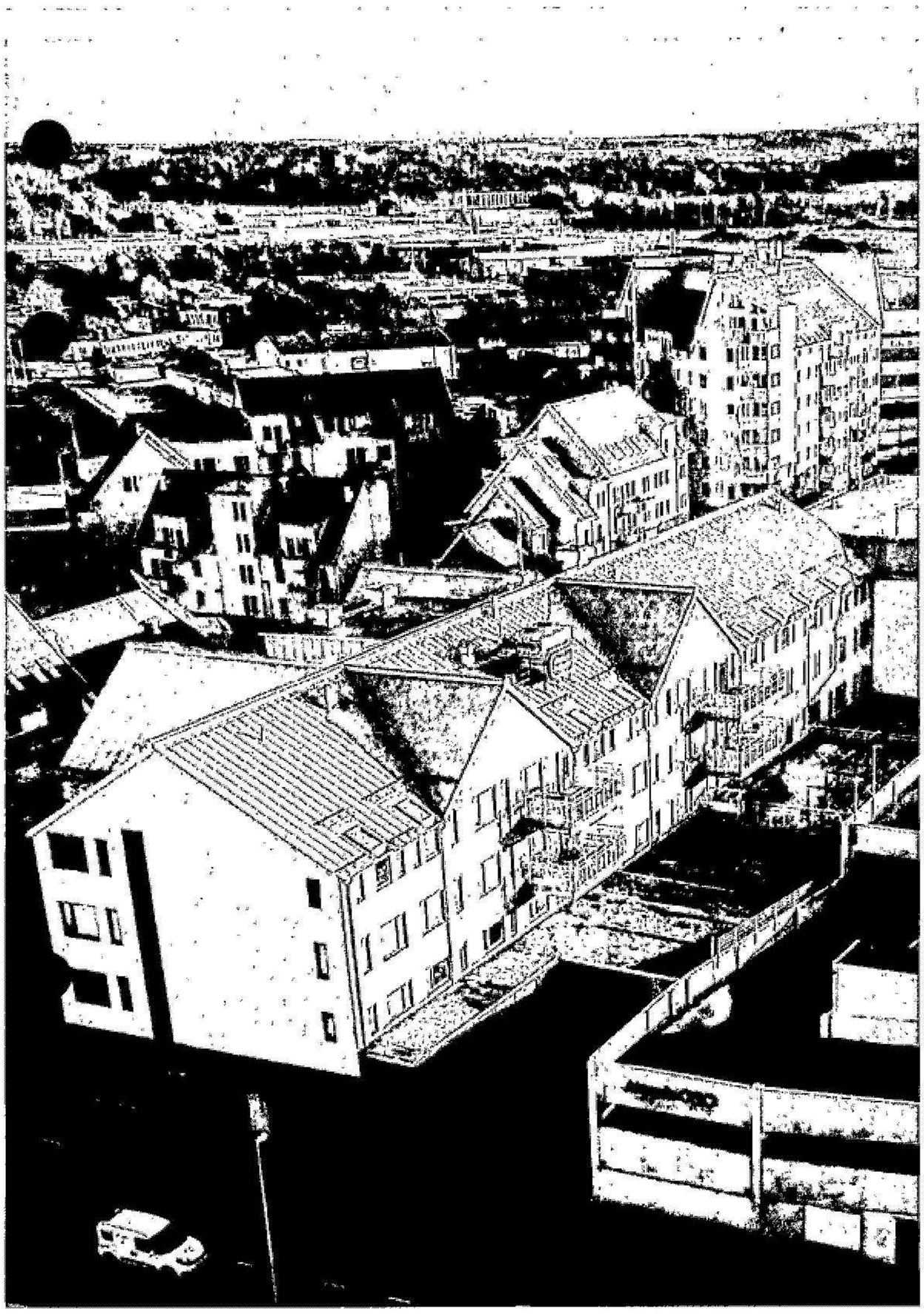
SUMMERING 2024

Fastighetsförvaltningen har under 2024 arbetat intensivt med transparensen av företagets energianvändning. Amhult 2 har långsiktigt haft som mål att ha en hög andel av fossilfri energi och genom användning av fjärrvärme har vi under 2024 uppnått 98% fossilfri energi. Vi har även kunnat sammanställa energianvändningen per kvadratmeter och möjliggjort ny målsättning för kommande år.

Senare delen av 2024 färdigställdes klassificeringen av Amhult 2 fastigheter samt energianvändning per kvm. Enligt aktuella energideklarationer är fastigheterna genomsnittliga energiförbrukningen 65 kWh/m² och år, vilket är 20% lägre än det nationella genomsnittet för jämförbara fastigheter. Flera fastigheter har genomgått energieffektiviseringsåtgärder, inklusive installation av LED-belysning, optimering av ventilationssystem samt värmesystem.

För att säkerställa transparens och följa lagstadgade krav har alla fastigheter genomgått energideklaration enligt Boverkets föreskrifter. I färdigställandet av energideklarationerna har Amhult 2 som mål att skapa förutsättning för en transparent energiförbrukningen kommande år som en del av sin långsiktiga hållbarhetsstrategi. Fokus kommer under 2025 vara att skapa större förståelse och kunskap kring effektiva förbättringar utöver de arbetsmetoder vi redan har idag. I linje med det arbetet kommer vi vidare att kunna sätta skarpare mål för energianvändning per kvadratmeter.

20250602091118



FASTIGHETSBETECKNING	NAMN	PRIMÄRENERGITAL	ENERGIKLASS
Amhult 108:3	Luftseglaren 2	70 kWh/m² och år	C
Amhult 108:5	India (Hus A-D)	64 kWh/m² och år	C
Amhult 108:5	India (Hus E)	67 kWh/m² och år	C
Amhult 108:6	Spitfire (33-39)	67 kWh/m² och år	C
Amhult 108:6	Spitfire (41-53)	75 kWh/m² och år	C
Amhult 206:1	Radarflyget 1	48 kWh/m² och år	B
Amhult 206:2	Radarflyget 2	57 kWh/m² och år	B
Amhult 207:1	Stridsflyget	69 kWh/m² och år	C
Amhult 208:1	Signalflyget 1	62 kWh/m² och år	C
Amhult 208:2	Signalflyget 2 (Hus 1 & 2)	70 kWh/m² och år	C
Amhult 208:2	Signalflyget 2 (Hus 3)	70 kWh/m² och år	C

EU:s energieffektivitetspolicyer har medfört att förvaltningen under året bytt ut äldre lysrör till mer effektiva LED-lampor. Många typer av lysrör, exempelvis T6 och T8, har blivit olagliga att sälja och ersatts med LED-alternativ. Bytet till LED-belysning erbjuder bättre energieffektivitet, längre livslängd och lägre underhållskostnader. LED-belysning kan snabbt tändas och släckas utan att påverka livslängden. Det har också möjliggjort att vi bytt ut flertalet armaturer som inkluderar en sensor. Sensorerna har möjliggjort att belysningen är tänd endast vid rörelse och energiförbrukningen har kunnat effektiviseras. Bytet från lysrör till LED har inneburit en snittenergieffektivisering på 43% och då tar vi inte i beaktning att förbrukningen eventuellt minskas tack vare utökningen av ljud och rörelsesensorer. Vi förväntar oss även en besparing på cirka 50–70% i minskning av underhålls- och livslängdkostnaderna, beroende på utrymme.

Förvaltningen har fortsatt sitt arbete kring optimering av tidkanaler för att effektivisera användningen och styrningen av ventilationssystemets drift för att säkerställa en god inomhusluftkvalitet, samtidigt som energi- och driftkostnader minimeras. Genom att se över ventilationsdrift bidrar vi till bättre inomhusklimat och även till minskad energiförbrukning vilket i sin tur innebär lägre kostnader och en mindre påverkan på miljön. Snitt energiförbrukning har under 2024 varit 51 kWh/m², detta inkluderar fastigheten 108:6 som under 2024 haft sin första mätning och förbrukning. I jämförelse med föregående år har vi minskat den genomsnittliga energiförbrukningen från 55 kWh/m² till 51 kWh/m², en minskning på 6%. Amhult 2:s genomsnittliga energiförbrukning på 51 kWh/m² ligger i linje med eller bättre än branschstandard för nya och energieffektiva byggnader. 2024 resultat visar på förvaltningen goda arbete under året.

Under året har vi förtydligat informationen i våra miljörum med hjälp av skyltar och återkommande tillsyn. Hyresgästerna tillhanhålls särskilda kärl för sortering i lägenheterna för att förenkla återvinningen. Sedan byggnationen av våra fastigheter har hyresgäster blivit debiterad sin förbrukning av vattenanvändning. Amhult 2 har för avsikt att genom transparens gentemot sina hyresgäster uppmuntra till resursbesparing och optimera energiförbrukningskostnader för att minska dess påverkan på miljön.

20250602091119

Amhult 2 innehar en naturlig fördel i serviceärbete gentemot våra hyresgäster tack vare vår geografiska närhet till alla våra kunder. Vi har tillgänglig service och personal utan behov av fossila bränslen vid förvaltning av våra fastigheter. Förvaltningen har under 2024 haft fokus på garantiplaner för att säkerställa kvalitet och långsiktig hållbarhet av både inventarier och fastigheter. Allt eftersom garantitiden löper ut på våra fastigheter kommer underhållsplaner upprättas för att kunna stödja till en hållbar förvaltning.

Under 2024 har vi fortsatt utveckla vårt cirkulära beteende och förvaltning genom att bland annat skänka material till återbruket som drivs av Göteborgs stad. Amhult 2 har sedan 2018 säkerställt möjligheten att lagerföra byggmaterial, inventarier och liknande i en fastighet om 660 kvadratmeter. Fastigheten och lagerhållningen möjliggör och främjar återanvändning, lagring och restaurering i samband med vårt förvaltningsarbete. Vi har även lokala fastighetsförråd i direkt anslutning till varje fastighet där vi lagerför material som används mer frekvent för att minska behovet av transporter med fossila leveranser.

Amhult 2 verksamhet har sedan byggnationsstart haft möjlighet att ha en cirkulär arbetsmetod vad gäller utemiljö och material. Vi verkar för att bevara, förvara och återanvända material så som jord, makadam och liknande material vid brytning av mark. Amhult 2 har genom tillgänglig mark möjlighet att lagerhålla dessa typer av material samtidigt som vi också undviker fossila transporter och behov av deponi. Under 2024 har vi endast fortsatt lagerhålla de massor som gjordes tillgängliga under tidigare byggnationer och har för avsikt att användas vid färdigställande av mark och utomhusmiljö kommande år.

Som en del i vårt långsiktiga miljöarbete har vi valt att standardisera kulörer i allmänna ytor och lokaler. En bred spridning av kulör i fastigheter innebär en bredare åtgång och lagerhållning av färg. Som en del av detta förändringsarbete har vi därmed ett pågående projekt att standardisera och förenkla underhåll. Målet är att långsiktigt bidra till att minska påverkan på ekologin genom att minska vår resursanvändning. Samma kravställning är även en del i våra kommande nybyggnationer.

Amhult 2 har under året identifierat förbättringspotential i sin uppföljning av miljökrav vid nybyggnationer. Genom kravställning tillsammans med kontraktörer kring användningen av miljövänliga och hållbara byggmaterial kan vi minimera påverkan på miljön och förbättrar byggnadens livscykelprestanda.

RESULTAT 2024 & MÅLSÄTTNING

Energieffektiva byggnader och system

2024
Klassificeringen av alla byggnader färdigställdes under december 2024 och 6 av 8 fastigheter fick energiklassificering C och 2 fastigheter med energiklassificering B.

MÅLSÄTTNING
Vid fortsatt nybyggnation och eventuella ombyggnationer upprätthålla vår klassificering.

Energianvändning per kvadratmeter

2024
Snittenergiförbrukning på hela vårt bestånd 72,9 kWh/m². Nedbrytning per fastighet bifogad tabell. En minskning under året på 4% på den genomsnittliga energianvändningen per kvadratmeter

MÅLSÄTTNING
Målsättningen är att inte öka den genomsnittliga energianvändningen per kvadratmeter under 2025. Amhult 2 kommer fortsätta arbetet med optimering och styrning samt riktade insatser.

FASTIGHET	2023 kWh/m²	2024 kWh/m²	Differens 2024-2023	% förändring 2024-2023
Amhult 108:3	83,19	80,33	-2,86	-3,4%
Amhult 108:5	74,73	74,13	-0,6	-0,8%
Amhult 108:6		65,42		
Amhult 206:1	63,73	60,78	-2,95	-4,6%
Amhult 206:2	51,22	48,06	-3,16	-6,2%
Amhult 207:1	129,89	120,33	-9,56	-7,4%
Amhult 208:1	52,27	49,83	-2,44	-4,7%
Amhult 208:2	76,73	76,92	0,19	0,2%
Genomsnittlig kWh/m2	***75,97***	***72,91***	***-3,05***	***-4,0%***

Standardisera kulör i allmänna ytor och lokaler

2024
Under året har vi kunnat identifiera andelen olika kulörer i allmänna ytor och inlett ett arbete genom att standardisera en av våra kulörer.

MÅLSÄTTNING
Till år 2025 vill Amhult 2 färdigställt sammanställningen av alla kulörer i allmänna ytor. Kulörerna ska sedan standardiseras till en handfull kulörer som ska prioriteras vid nybyggnation och ombyggnation.

Fossilfri service till kunder och hyresgäster (%)

2024
100% av vår service till kunder är fossilfri.

MÅLSÄTTNING
Upprätthålla en nivå över 95% fossilfri service mot våra kunder.

Inkludera ESG i kravställning vid nybyggnation

2024
Identifierat ett gap i vår kravställning vid nybyggnationer där Amhult 2 vision och strategi kring hållbarhetsarbetet bör inkluderas i framtida upphandlingar av nybyggnationer.

MÅLSÄTTNING
Vid nästkommande uppstart av nybyggnation och framställande av offerlunderlag ska Amhult 2 inkludera en kravställning som främjar den vision och strategi som fastställts i arbetet med ekonomisk hållbarhet & styrningsmål, klimat & miljö samt social hållbarhet.

Använda cirkulära material & flöden vid underhåll & service

2024
Amhult 2 har under året identifierat och sammanställt sitt tidigare arbete kring användningen av cirkulära material och flöden för att kunna konkretisera framtida målsättning.

MÅLSÄTTNING
I våra samarbetsavtal ska partners som genomför fastighetsservice som reparation och underhåll se över sina cirkulär alternativ. I första hand ska tillgängligt material som lagerförs användas, i andra hand ska cirkulära butiker utvärderas för att i sista hand köpa nytt

20250602091120

Vision

Amhult 2 ska verka för människors hälsa och välmående, och där avvägningar måste göras ska bolaget verka för att sociala värden påverkas så lite som möjligt. Som arbetsgivare ska Amhult 2 vara en arbetsplats där man trivs, vill utvecklas och där flexibilitet finns för livets olika skeenden. Arbetsplatsen ska vara en inkluderande arbetsmiljö där vi främjar mångfald i arbetsstyrkan, med mål för könsbalans, etnisk mångfald och lika möjligheter för alla. Amhult 2 har för avsikt att främja social hållbarhet, trivsel och trygghet för nuvarande och kommande generation.

Strategi

- Utveckla och förvalta fastigheter som är tillgängliga för alla, rättvist fördelade lägenheter
- Bidra i partnerskap med lokala företag, med särskilt bidrag mot barn- & ungdomsidrotten
- Främja trivsel och trygghet för hyresgäster och det lokala samhället
- Säkerställa god arbetsmiljö och arbetsvillkor för alla anställda med möjlighet att påverka.
- Verka för en variation av arbetstagare vad gäller ålder, kön och ursprung.
- Bolagets kultur ska bestå av respekt, välmående, rättvisa och produktivitet.

Operativa mål

- Inkludering & tillgång till bostäder
- Engagera sig i lokalsamhället
- Arbeta för god säkerhet & trygghet i våra fastigheter
- Sjukfrånvaro (%)
- Könsfördelning inom företaget (%)
- Könsfördelning inom ledningen & styrelsen (%)

Summering 2024

Amhult 2 har under 2024 fortsatt att erbjuda boenden för flera generationer och med naturlig rörelse i bostadskön som inneburit 45 nya hyresgäster. Amhult 2 har för avsikt att främja det sociala ansvaret genom att göra våra bostäder tillgängliga för olika samhällsgrupper samt att alla köar på samma villkor. Tillåtande rutiner för bostadssökande med betalningsanmärkningar eller exempelvis anmärkningar i brottsregistret är etablerade. Amhult 2 har i dagsläget 442 hyresgäster med bred fördelning på bland annat ålder och ursprung. I en av fastigheterna bedriver bolaget Attendo äldreomsorg och är med sina kunder en bidragande del av den varierande områdesbilden.

Under året har vi fortsatt vårt kundnära underhåll så som målning av gemensamma utrymmen. Rondering samt städning sker kontinuerligt i trapphus, soprum och gemensamma ytor för att säkerställa trivsel och trygghet. Vi prioriterar säkerhet och trygghet för både boende och besökare genom att använda moderna säkerhetssystem samt god belysning för att bland annat minska brottslighet. Amhult 2 fastigheter har ett förstärkt skalskydd samt jour för akuta ärenden bemannad dygnet runt. Allmänna utrymmen som kan skapa osämja mellan grannar har Amhult 2 valt att kameraövervaka för att bidra till god grannsämja samt trygghet för våra boende.

För att främja trivsel har vi en nära dialog med våra hyresgäster vad gäller flera aspekter av deras boende, ett exempel är riskminimering för räkning av hyresgäst. Amhult 2 har sedan start haft en arbetsrutin som innebär att vi utvärderar bakgrund till utestående betalning och eventuella omständigheter. Vi erbjuder avbetalningsplan samt storleksbyten vid tillgång.

I enlighet med att erbjuda våra hyresgäster förutsättningar för god hälsa och välbefinnande boendemiljö säkerställer vi tillgänglighet av förvaltning och service. Vi genomför regelbundna kontroller, exempelvis under året har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll samt använder oss av effektiva system med övervakning. I den löpande förvaltningen har vi övervakning dygnet runt på system som styr värme, ventilation samt kyla. Övervakningen möjliggör att vi får en felanmälan i realtid direkt från systemet och eventuella avvikelser kan åtgärdas direkt och minimera påverkan hos hyresgästerna.

Alla fastigheter färdigställda från 2023 och framåt har en dagsljusberäkning samt en sol och skuggstudie för att skapa en optimal boendemiljö. Det innebär att vi exempelvis för det huset som har pågående byggnation 2024, Hercules, har kvantifierat mängden naturligt ljus som når inomhusytor för att säkerställa tillräcklig belysning och energieffektivitet, medan sol- och skuggstudier har analyserat solens rörelse och hur skuggor påverkar byggnader och omgivande områden under olika tider på året och dygnet och som påverkar hyresgästernas välmående.

Amhult 2 har i sin planering av området avsikt att säkerställa god utomhusmiljö och bidra till biologisk mångfald. På innergårdarna har vi planteringar och mindre områden med gräs. På ett av våra fastigheters tak har vi också ett sedumtak med växtligheter. Långsiktigt kommer en park att uppföras i mitten av bostadshusen med potential att främja områdets biologiska mångfald.

I stadsplanering av Amhult och dess närområde har hållbart resande alltid var en del av stadsbilden, vi har under 2023 utökat möjligheterna till hållbart resande genom att upprätta elbilsladdare. Under 2024 har vi haft en full utnyttjandegrad av dessa parkeringsplatser. Behovet från hyresgäster och närområde kommer att utvärderas under kommande år.

Torslanda IK och Amhult 2 har sedan 2017 haft ett nära samarbete i sponsorskap och partnerskap för att främja barn och ungas möjlighet till hälsa och välmående. Amhult 2 fortsatta engagemang står fast och vi är förenings huvudsponsor. Det lokala engagemanget har också inneburit närvaro vid nätverksträffar där samverkan mellan lokala företag, polisen och ideala föreningar samverkat för trivsel, trygghet och utveckling.



Genom rätt kompetens och motiverade medarbetare ser vi att Amhult 2 har möjlighet att nå sina mål och klara dess utmaningar. Det är medarbetarna som tillsammans skapar bolagets kultur och det som vi på bolaget vill representera.

Vi arbetar för mångfald och jämställdhet inom bolaget med en könsbalans, då antalet anställda är under 10 har 1 person stor procentuell påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än definitiv jämnfördelning. Vi arbetar med ett helhetsperspektiv kring friskvård samt god och säker arbetsmiljö. Vi följer upp på sjuktal och medarbetarsamtal som en del av vårt arbetsmiljöarbete.

Under våren arrangerades en personaldag för att bland annat kunna umgås och träffas under lättsamma former. Personaldagen erbjöd en kombination av föreläsning och friskvårdmöjligheter. Årets föreläsning hade fokus kring utveckling vid utmaningar och hantering av framtid, oviashet och att våga tro på ens egen förmåga.

20250602091211

RESULTAT 2024 & MÅLSÄTTNING

Inkludering & tillgång till bostäder

2024

Amhult 2:s huvudsakliga samhällsbidrag är att kunna erbjuda bostäder, ett hem. Inkludering av olika samhällsgrupper och marginaliserade grupper är viktig. Etablerade processer finns för att kunna godkänna hyresgäster med betalningsanmärkningar eller anmärkningar i bråttsregistret. Vi motverkar vräkning av våra kunder genom samarbete och dialog.

MÅLSÄTTNING

Amhult 2 har som mål att upprätthålla sina processer för att främja inkludering av olika samhällsgrupper. Att fortsätta byggnationen och utvecklingen av bostäder för att kunna erbjuda ännu fler människor en bostad. Alla bostadssökande ska köa under samma villkor.

Engagera sig i lokalsamhället

2024

Torslanda IK huvudsponsor, främja barn och ungas möjlighet till hälsa och välmående.

MÅLSÄTTNING

Amhult 2 ska årligen utvärdera sitt bidrag till det lokala föreningslivet. Amhult 2 ska välja ett sponsorskap med störst nytta som främjar barn och ungas möjlighet till hälsa och välmående.

Arbeta för god säkerhet & trygghet i våra fastigheter

2024

I Amhult 2:s nybyggda fastigheter har vi moderna säkerhetssystem, god belysning och även övervakningskameror på utvalda ytor. Vi har även jour som är bemannad dygnet runt. Alla dessa åtgärder är för att främja god säkerhet och trygghet i våra fastigheter.

MÅLSÄTTNING

Utvärdera årligen eventuella händelser och incidenter som kan påverka kundernas känsla av säkerhet och trygghet. Årligen åtgärda eventuella brister samt säkerställa att de metoder och system som används är tillräckliga.

Sjukfrånvaro (%)

2024

1% sjukfrånvaro under 2024. Inga sjukskrivningar med mer än 14 konsekutiva dagar.

MÅLSÄTTNING

Under 4% sjukfrånvaro årligen. Sjukskrivningar med mer än 14 konsekutiva dagar ska följas upp genom dialog med arbetstagaren för utvärdering av arbetsmiljö.

Könsbalans inom företaget (%)

2024

50% könsfördelning under 2024

50% Män & 50% Kvinnor

MÅLSÄTTNING

Könsbalans med en målsättning om 50%.

Då antalet anställda är under 10 har 1 person stor % påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än delmål jämnfördelning.

Könsbalans inom ledningen & styrelsen (%)

2024

20% Kvinnor i ledningen & styrelsen

80% Män i ledningen & styrelsen

MÅLSÄTTNING

Könsbalans med en målsättning om 50%.

Då antalet personer i ledning och styrelsen är under 10 har 1 person stor % påverkan på resultatet, därmed är könsbalans viktigare än delmål jämnfördelning.



20250602091122

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 7 038 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.

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.

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.

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 snittränta är 4,30%. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 5,37% 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 til 3 548 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraktsvaluta. Skulder i andra valuter 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.

20250602091123

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

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

AMHULT 2s FINANSIELLA VÄRDEN

Fastigheternas varde

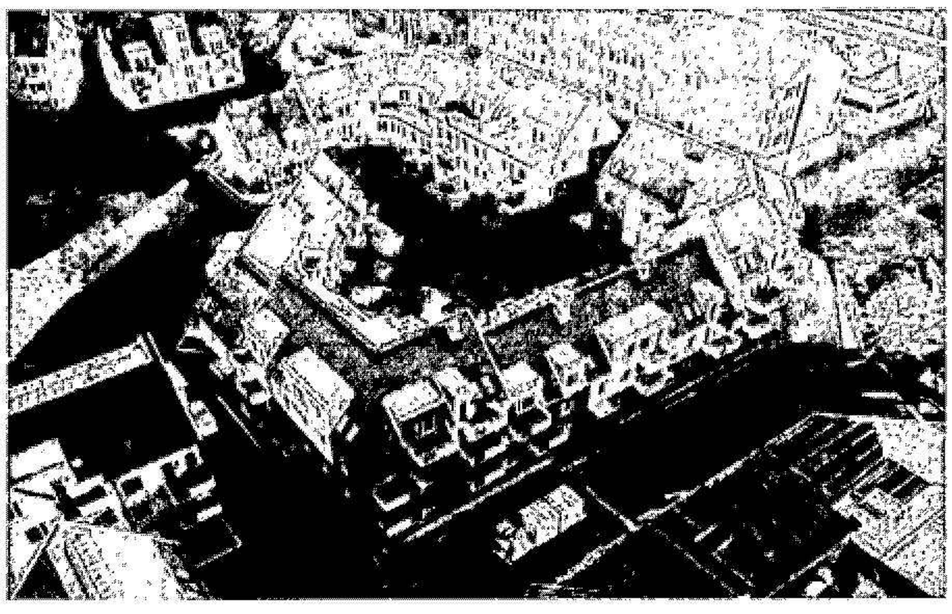
Värderingar av fastigheter baseras på avkastningsmetoden och kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden.
Dels framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetto, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens 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 genomföra 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

Året 2024 har, som vår VD nämner i VD:s ord, varit utmanande med den på kort tid kraftigt höjda styrräntan som påverkat bolagets resultat. Jag är dock mycket belåten med styrelsens sammansättning och kompetens inom de olika områdena juridik (Magnus Wiktorson), ekonomi (Peter Eriksson) samt konstruktions- och ingenjörskonst (Niels Techen). Jag är även belåten med styrelsens strategi om en maximal belåningsgrad på fastigheterna om 60%, som i skrivande stund uppgår till 48% och ligger väl under maximalnivån, samt den kraftiga amorteringstakten styrelsen arbetar för. Allt ger oss anledning att vara trygga med den framtida utvecklingen inom bolaget och vår finanspolicy.

Aktiens utveckling vill jag inte kommentera på annat sätt än att värdet på våra fastigheter fortsätter öka, och våra aktieägares förmögenhet likaså. Det är dock tydligt att alla ännu inte förstått potentialen i aktien och dess framtid.

Vi har också anledning att fira någon sorts jubileum kommande året, egentligen dubbeljubileum, då majoritetsaktieägaren i Amhult 2 – Tipp Fastighets AB – bildades och startade sin verksamhet 1970 och firar alltså 55 år 2025. Amhult 2 bildades 2004 och passerade under räkenskapsåret 2024 sin 20:e födelsedag, däremot noterades aktien 2005 vilket innebär att Tipp Fastighets AB och Amhult 2 AB tillsammans firar 75 år 2025. Hur firandet ska gå till är ännu inte klart, men slutar är vi över företagens utveckling och resultat.

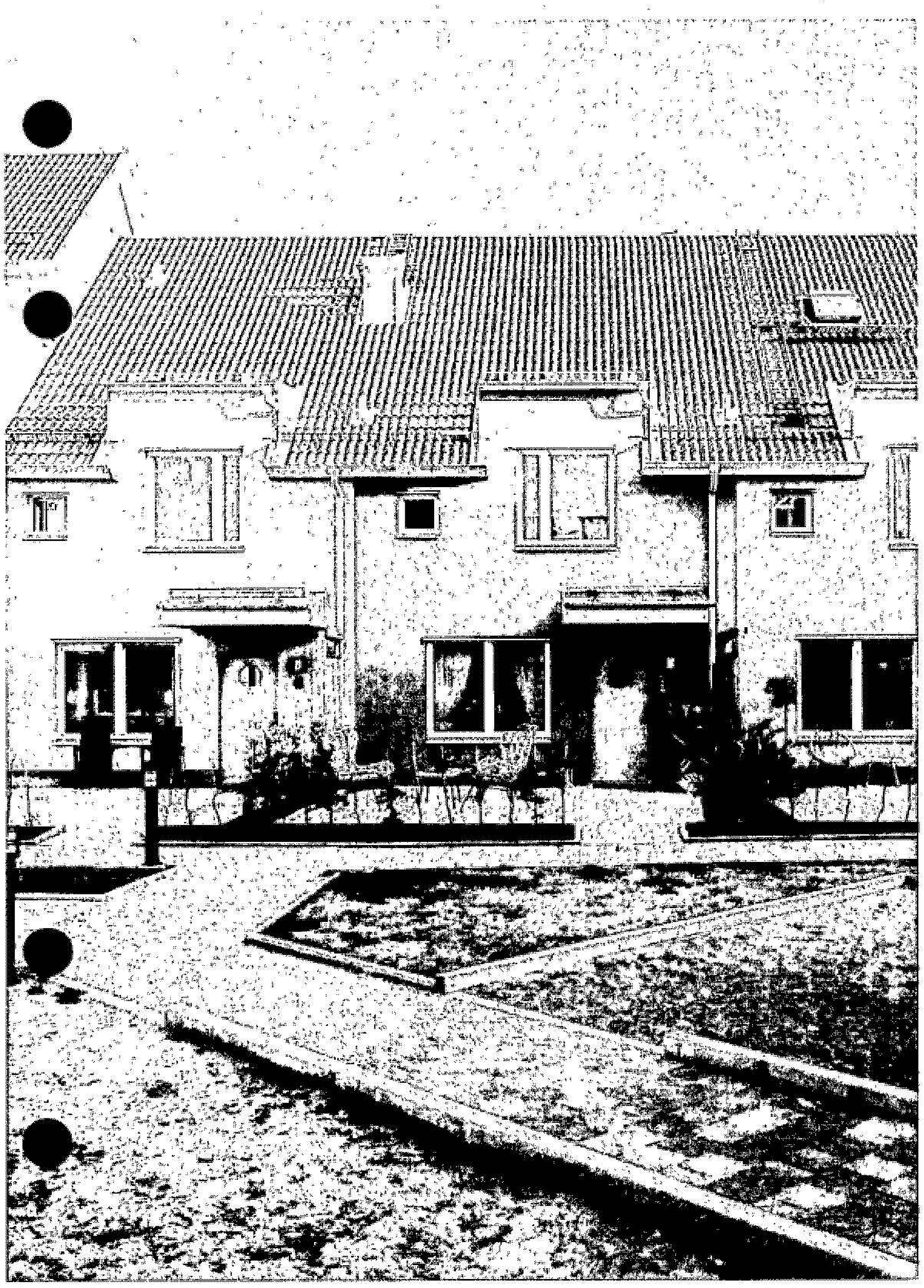
Jag ser fram emot många kommande spännande år tillsammans med våra kompetenta och hårt arbetande medarbetare. Stort tack också till alla våra aktieägare, såväl gamla trogna som nya hopplulla, till er säger jag "håll ut"! Framtiden kan bli bättre än ni anar, i alla fall krigar vi alla för det. Å andra sidan kan framtiden också bli sämre, men det kommer vi också att kriga för att förhindra.

Jag ser fram emot att rapportera om goda framtida nyheter och bolaget 2025.



Eigil Jakobsen
Styrelsens ordförande

20250602091124



STYRELSEN



EIGIL JAKOBSEN
Ordförande
Styrelseledamot sedan 2004

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



MAGNUS WIKTORSON
Ledamot
Styrelseledamot sedan 2021

Utbildning: Jur.kand.
Advokat och delägare i Advokatfirman Nordia i Göteborg.
Eget innehav: 2 600 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 arkeologi.
Vice VD Arnhult 2 AB 2018-2022.
Eget innehav: 3 235 aktier.



BDO GÖTEBORG AB
Huvudansvarig revisor Katarina Eklund

20250602091125

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 23 april 2024 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 23 april 2024 och skall årligen ses över. Ny arbetsordning skall antas vid styrelsens första sammanträde efter årsstämman. Styrelsen i bolaget skall bl.a. dra upp de strategiska riktlinjerna för bolagets verksamhet.

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

Styrelsen skall normalt hålla fyra 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 2024

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra 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 86 TSEK och till Magnus Wiktorson har utgått 86 TSEK och till Peter Eriksson har utgått 86 TSEK. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 621 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.

20250602091126

Kallelse till årsstämma

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget", kallas härmed till årsstämma torsdagen den 24 april 2025 kl. 12.00 på Kulturhuset Vingen, Amhults torg 7, 423 37 Torslanda.

Anmälan m.m.

Aktieägare skall för att få delta i årsstämman:
dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast på avstämningsdagen den 14 april, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast den 18 april, kl. 12.00 enligt något av följande alternativ;

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

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

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Val av protokollförare, samt en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och koncernredovisning samt revisionsberättelse
8. Beslut angående
   a) fastställande av resultaträkning och balansräkning för koncernen
   b) fastställande av resultaträkning och balansräkning för moderbolaget
   c) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
   d) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
10. Val av ny styrelse och i förekommande fall (vart 4:e år, 2024) revisor samt styrelsesuppleanter och revisorssuppleanter
11. Övriga frågor
12. Stämman avslutas

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 18 april 2025 genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att få rätt att delta i årsstämman. Aktieägare som företräds genom ombud skall utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Fullmakten bör i god tid före stämman insändas till Bolaget under ovanstående adress. Om fullmakten utfärdats av juridisk person skall bestyrkt kopia av registreringsbevis för den juridiska personen bifogas.

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

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2024 (2024.01.01-2024.12.31).

BESLUTSFÖRSLAG

Punkt 9

Styrelsen föreslår att styrelsearvode ska utgå med ett och ett halvt basbelopp vardera till styrelsens oberoende ledamöter. Revisorns arvode utgår enligt godkänd löpanderäkning för räkenskapsåret.

Punkt 10

Aktieägare som representerar mer än 83% av bolagets röster har föreslagit:

- **Omval av ordinarie ledamöter Eigil Jakobsen Loft samt oberoende ledamöter Magnus Wiktorson och Peter Eriksson.**
- **Nyval av ledamot Helene Eriksson och Nina Loft.**

Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.

Handlingar inför årsstämman

Redovisningshandlingar och revisionsberättelse, liksom styrelsens fullständiga förslag till beslut, kommer att hållas tillgängliga för aktieägarna på Bolagets kontor i Torslanda med ovan angiven adress från och med den 12 mars 2025. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Torslanda den 28 februari 2025
AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)
Styrelsen

20250602091127

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 ägarande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv. Amhult 2:s aktie är noterad på Spotlight Stockmarkets lista.

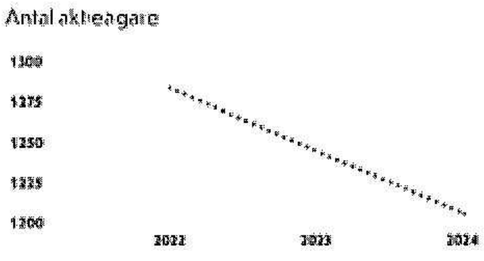
Investor Relations

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.

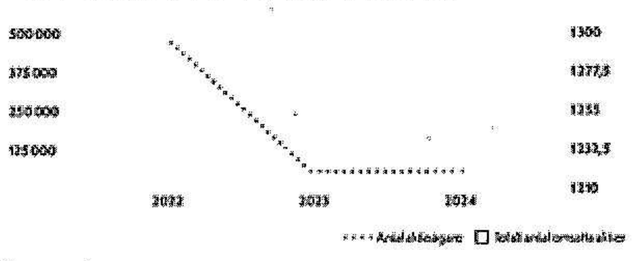
Aktieinformation

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

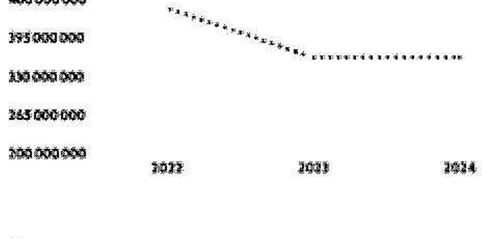
Antal aktieägare



Antal omsatta aktier & antal aktieägare 2022-2024



Börsvärde



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

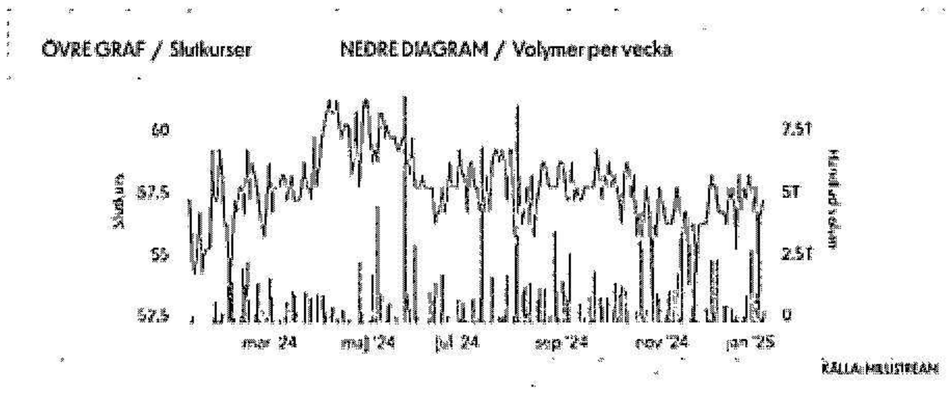
Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Utdelningspolicy

Resultat per aktie före och efter utspädning är 11,34 SEK (4,49) 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 2024.

Aktieutveckling



Aktiebok

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

Aktiekapitalets utveckling

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

De tio största aktieägarna per 29 december 2024

NAMN	INNEHAV	RÖSTER I %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	83,48%
Investment Aktiebolaget Spiltan	1 059 188	4,22%
Mjöbäcks Entreprenad Holding AB	420 400	1,68%
TKF Transportkonsulten förvaltnings Aktiebolag	357 502	1,43%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	288 226	1,15%
Fagerström, Martin	150 254	0,60%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	149 504	0,60%
Livförsäkringsbolaget Skandia	105 070	0,42%
Pettersson, Kenneth	101 043	0,40%
Lindholm, Ulf	71 588	0,29%

20250602091128

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över resultat och totalresultat

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter		89 253	78 516
Serviceintäkter		3 062	2 438
Administration		1 362	1 747
Intäkter		**93 677**	**82 701**
Driftskostnader		-10 099	-9 950
Underhåll		-4 582	-3 988
Fastighetsskatt		-2 273	-2 807
Administrationskostnader		-4 216	-4 419
Driftsöverskott		**72 507**	**61 537**
Centrala administrationskostnader		-6 577	-4 972
Övriga rörelseintäkter		245	599
		- 6 332	**-4 374**
Rörelseresultat	1,2,3,4	**66 175**	**57 163**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	662	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 583	-26 042
		-40 921	**-25 477**
Resultat före värdeförändringar fastigheter		**25 254**	**31 686**
Värdeförändringar fastigheter	6	76 751	10 262
Resultat före skatt		**104 005**	**41 948**
Skatt på årets resultat	8	-3 282	-3 044
Uppskjuten skatt	14	-23 049	-8 141
Årets resultat		**77 674**	**30 763**
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		**77 674**	**30 763**

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	11,34	4,49

Koncernens rapport over finansiell ställning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 917 391	1 732 645
Inventarier, verktyg och installationer	10	426	576
		1 917 817	**1 733 221**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 038	7 298
Fordringar hos koncernföretag		423	426
Övriga fordringar		620	1 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 879	1 387
Kortfristiga värdepapper	12	1 051	1 201
Likvida medel		10 699	24 357
Summa omsättningstillgångar		**21 710**	**35 699**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 939 527**	**1 768 920**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital		136 971	136 971
Övrigt tillskjutet kapital		40 335	40 335
Balanserat resultat		656 665	578 991
Summa eget kapital		**833 971**	**756 297**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	136 073	113 024
Avsättningar		3 000	0
Skulder kreditinstitut	15	774 556	788 270
SUMMA långfristiga skulder		**913 629**	**901 294**
Kortfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut	17	147 355	56 433
Leverantörsskulder		3 548	11 726
Skulder till koncernföretag		2 535	3 986
Aktuell skatteskuld		1 946	1 151
Depositioner		7 964	7 531
Övriga skulder		567	538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	28 012	29 964
Summa kortfristiga skulder		**191 927**	**111 329**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 939 527**	**1 768 920**

20250602091129

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		66 175	57 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	301	43
Erhållen ränta m m.		662	565
Erlagd ränta		-39 037	-24 110
Betald inkomstskatt		-4 498	-1 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		23 603	31 722
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		260	-1 532
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-79	-1 218
Minskning(+)/ökning(-) av leverantörsskulder		8 178	-2 347
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-19 831	17 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 131	44 186
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-102 936	-153 474
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 936	-153 474
Finansieringsverksamheten	22		
Amortering av räntebärande skulder		-13 810	-14 295
Upptagna räntebärande skulder		91 017	133 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		77 207	118 963
Förändring likvida medel		- 13 658	9 676
Likvida medel vid årets början		24 357	14 681
Likvida medel vid årets slut	23	10 699	24 357

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
Periodens resultat	-	-	-	77 674	77 674
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	6 847 533	136 951	40 335	656 685	833 971

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m m.			
Förvaltningsintäkter		4 962	4 967
Intäkter		4 962	4 967
Förvaltnings- och administrationskostnader		-4 216	-4 295
Bruttoresultat		746	672
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader		-3 260	-3 154
Övriga rörelseintäkter		245	217
		-3 015	-2 937
Rörelseresultat	1,2,3,4	-2 269	-2 265
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	561	419
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		4 362	3 372
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-11	0
Övriga finansiella intäkter	6	0	67
		4 912	3 858
Resultat efter finansiella poster		2 643	1 593
Resultat före skatt		2 643	1 593
Skatt på årets resultat	8	0	-611
Koncernbidrag		-660	0
Uppskjuten skatt	14	638	586
Årets resultat		2 421	1 568
Moderbolagets rapport över totalresultatet			
Årets resultat		2 421	1 568
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		2 421	1 568

20250602091130

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	187	187
Inventarier, verktyg och installationer	10	426	576
		613	763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	14	1 427	789
Summa anläggningstillgångar		**74 829**	**74 341**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		128 008	117 447
Aktuell skattefordran		341	335
Övriga fordringar		0	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210	219
		128 559	**118 009**
Kortfristiga värdepapper	12	1 051	1 201
Likvida medel		9 863	17 346
Summa omsättningstillgångar		**139 473**	**136 556**
SUMMA TILLGÅNGAR		**214 302**	**210 897**
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		31 733	30 166
Överkursfond		40 335	40 335
Årets resultat		2 421	1 568
Summa eget kapital		**211 440**	**209 020**
Kortfristiga skulder	16		
Leverantörsskulder		180	83
Övriga skulder		1 351	495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 331	1 299
Summa kortfristiga skulder		**2 862**	**1 877**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**214 302**	**210 897**

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		- 2 269	-2 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	301	43
Erhållen ränta m m.		561	418
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		0	-54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1 407**	**-1 858**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		6	-14
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 140	7 835
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-107	-2
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 025	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-6 218**	**7 947**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-340
Försäljning av anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-340**
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-860	-611
Upptagna räntebärande skulder		0	0
Avbetalning räntebärande skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-860**	**-611**
Förändring av likvida medel		**-7 483**	**5 138**
Likvida medel vid årets början		17 346	12 208
Likvida medel vid årets slut	23	**9 863**	**17 346**

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**
Periodens resultat	-	-	-	2 421	2 421
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**6 847 533**	**136 951**	**40 335**	**34 154**	**211 440**

20250602091311

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 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 1 917 mkr per 2024-12-31.

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 79 mkr. Bolagets princip har alltsedan staten 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 fastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadspolitik 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 2024-12-31 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 beräknad del till markägaren, Amhult 2 AB.

Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokalers kostnader. Den nominella kalkylräntan 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 beräknade produktionskostnader, vilka baserats på de effekter förande byggnation av områdets olika delar som erhålls.

Fastigheter där byggnation pågår

Till ovan nämnda framräknade byggrättsvärde adderas redlagda 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 genomförts 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. Värderingarna publiceras i sin helhet på Amhult 2:s hemsida.

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 tillgångarna 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 hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatteeffekten 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 köpeskilling.

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 uppräknad hyra inkl index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten mm. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Amhult har bedömt sig att vara huvudman gällande serviceintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Statliga bidrag

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

Finansiella intäkter

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

Ersättning till anställda

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

Leasing

IFRS 16 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 kortfristiga placeringar.

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. 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 största delen 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 göras löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historisk samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till ovesentliga 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 kontakten 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.

20250602091132

Kreditierna 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 rörelsegrena vilka är uthyrning av lokaler och bostäder. Redovisat resultatmått för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader. Bolaget tillgångsposter 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.

Tigo Fastighets AB, org nr. 556155-4873, med säte i Göteborg.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Alasso 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.

Upprättningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är upprättade enligt Årsredovisningslagens schemen.

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 träll i kraft 2024.
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.

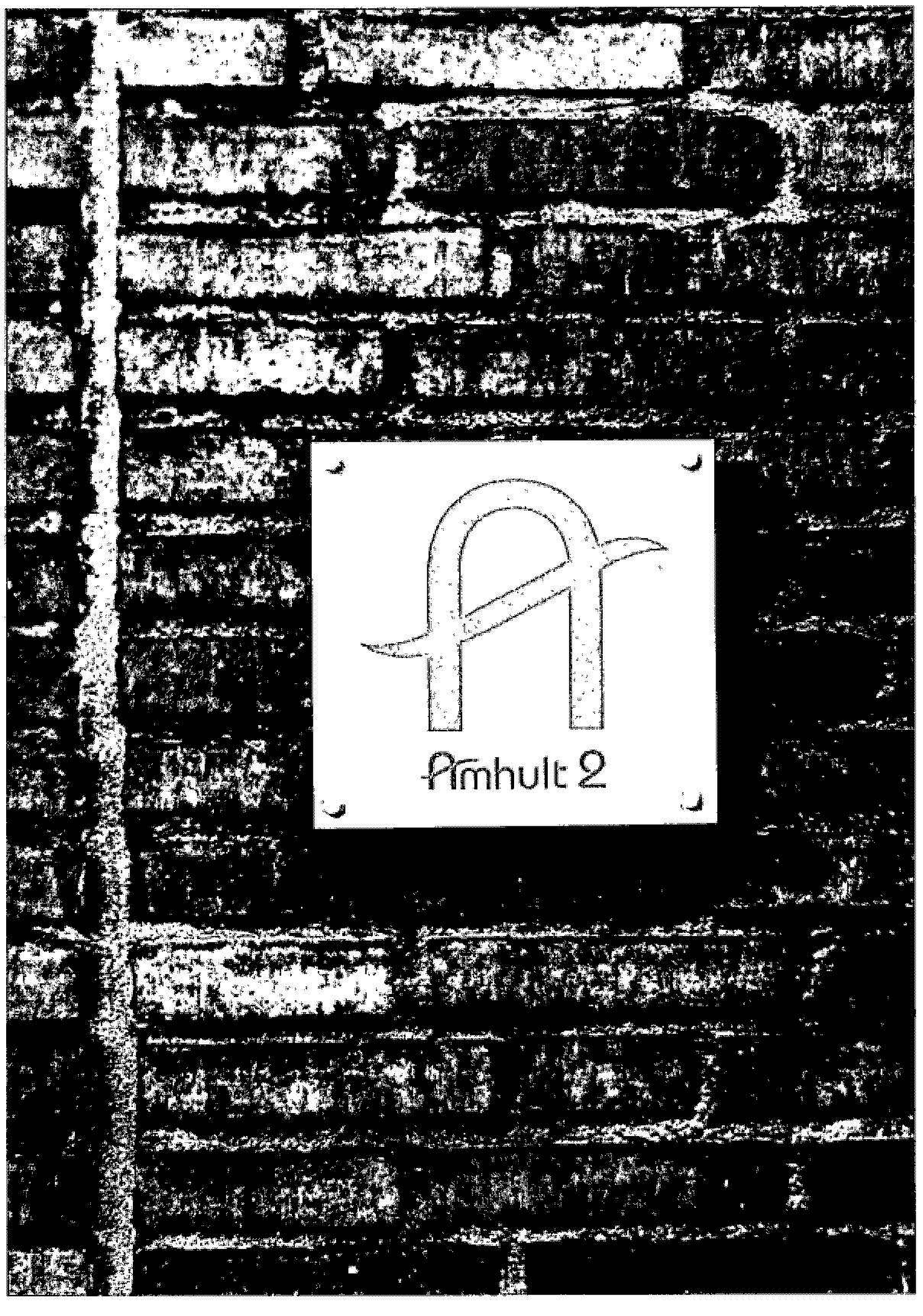
I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på Amhults redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Standarder som träder i kraft 2025 och framåt

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 eller senare. Utvärdering sker för närvarande av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden på Amhults 2:s finansiella rapporter. I övrigt förväntas inga nya eller ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.



20250602091133

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
BDO Göteborg AB				
Revisionsuppdrag	381	310	248	175
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	99	27	15	8
Övrig rådgivning	40	28	40	28
	520	**365**	**303**	**211**

Not 2 Personal

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
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 2024 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	621	589	621	589
Övriga ledamöter	258	236	258	236
VD	648	609	648	609
Pensionskostnader	74	77	74	77
	1 601	**1 511**	**1 601**	**1 511**
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	2 685	2 738	2 685	2 738
Pensionskostnader	255	298	255	298
	2 940	**3 036**	**2 940**	**3 036**
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	81	74	81	74
VD	221	206	221	206
Övriga anställda	947	968	947	968
	1 249	**1 248**	**1 249**	**1 248**
Summa styrelse och övriga	**5 790**	**5 795**	**5 790**	**5 795**

Styrelsens ordförande är anställd i bolaget och lön har utgått med 621 TSEK. Arvode till övriga styrelseledamöter är fördelat med 86 TSEK vardera. Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 648 TSEK (609TSEK). 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 utöver 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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Personalkostnader	5 790	5 795	5 790	5 795
Avskrivningar	151	84	151	84
Fastighetsskatt	2 273	2 807	0	0
Övriga externa kostnader	19 533	17 450	1 535	1 570
	27 747	**26 136**	**7 476**	**7 449**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Erhållna stadsbidrag	0	381	0	0
Övriga rörelseintäkter	245	217	245	217
	245	**598**	**245**	**217**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Värdepapper, värdeförändring och realiserad vinst	-11	67	-11	67
Räntor	662	498	561	419
Koncernräntor	-41 572	-26 042	4 362	3 372
	-40 921	**-25 477**	**4 912**	**3 858**

Not 6 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Koncernbidrag	0	0	-860	-611
	0	**0**	**-860**	**-611**

Not 7 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Vinst vid försäljning	0	0	0	0
Förlust utrangering	0	0	0	0
Övrig värdeförändring	78 751	10 262	0	0
Periodens värdeförändring	**78 751**	**10 262**	**0**	**0**

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Redovisat resultat före skatt	104 005	41 948	1 783	982
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	21 425	8 641	367	202
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	4 906	3 345	7	7
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-2	-802	-1 012	-795
Redovisad skatt	**26 331**	**11 184**	**-638**	**-586**
Varav uppskjuten skatt fastighet	-23 687	-8 726	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	638	586	-638	-586
Redovisad uppskjuten skatt	**-23 049**	**-8 140**	**-638**	**586**
Redovisad skatt på årets resultat	**-3 282**	**-3 044**	**0**	**0**

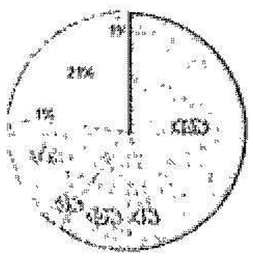
Genomsnittlig skatt för koncernen gällande 2024 är 25,3% (26,7%) (negativt).

20250602091134

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 732 645	1 569 248	0	0
Investeringar	105 995	153 135	0	0
varav aktiverade räntekostnader	*5 233*	*8 645*	*0*	*0*
Försäljning	0	0	0	0
Orealiserad värdeförändring	78 751	10 262	0	0
Utgående redovisat värde	**1 917 391**	**1 732 645**	**0**	**0**

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



Kontraktsförfallostruktur 2024-12-31

TSEK	Antal kontrakt	Kontraktsvärde på årsbasis, baserat på år 2024
Kommersiellt, löptid		
2025-2029	10	21 674
2030-2034	1	2 059
2035+	4	13 334
Summa kommersiellt	**15**	**37 067**
Bostäder	328	47 554
P-platser	262	2 735

Fastigheter Amhult koncernen

LOKALER

Känslighetsanalys nedan, *Snittyra 2 519 kr/kvm*, Nominell ränta 7,05%. 4,85% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	*Testparameter*	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	*5,45%*	690 791	53 356	-7,7%
Inflation		+20%	*2,40%*	756 924	-12 777	1,7%
Vakans		+10%	*0,00%*	744 147	0	0,0%
Hyra		-5%	*2 393 kr/m²*	702 297	41 849	-6,0%
D o U		+5%	*284 kr/m²*	739 666	4 481	-0,6%
	Max			756 924	53 356	1,7%
	Min			690 791	-12 777	-7,7%
	Intervall			66 133		9,4%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för lokaler, värde 744 TSEK.

BOSTÄDER

Känslighetsanalys nedan. *Snittyra 2 048 kr/kvm*. Nominell ränta 6,3%. 4,25% Direktavkastning.

Parameter	Test	+/-	*Testparameter*	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	*4,68%*	858 714	68 724	-8,0%
Inflation		+20%	*2,40%*	943 671	-16 233	1,7%
Vakans		+10%	*0,00%*	927 438	0	0,0%
Hyra		-5%	*1 946 kr/m²*	874 729	52 709	-6,0%
D o U		+5%	*328 kr/m²*	919 088	8 350	-0,9%
	Max			943 671	68 724	1,7%
	Min			858 714	-16 233	-8,0%
	Intervall			84 957		9,7%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för bostäder, värde 927 TSEK.

HELA AMHULT INKLUSIVE GARAGE

Känslighetsanalys nedan, *Snittyra 2 214 kr/kvm*. Nominell ränta 6,83%. 4,74% Direktavkastning

Parameter	Test	+/-	*Testparameter*	Alt värde	Diff tkr	Diff %
Direktavkastningskrav		+10%	*5,21%*	1 506 889	117 647	-7,8%
Inflation		+20%	*2,40%*	1 652 233	-27 697	1,7%
Vakans		+10%	*0,00%*	1 624 537	0	0,0%
Hyra		-5%	*2 103 kr/m²*	1 536 954	87 582	-5,7%
D o U		+5%	*283 kr/m²*	1 613 417	11 119	-0,7%
	Max			1 652 233	117 647	1,7%
	Min			1 506 889	-27 697	-7,8%
	Intervall			145 344		9,5%

Bedömt värde vid avkastningsmetoden för hela Amhult inkl. garage, värde 1 624 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 2024 investerat för totalt 105 995 Tkr (153 135), varav 0 Tkr (0) avsåg förvärv och 105 995 Tkr (153 135) avsåg ny, till och ombyggnation.

Värde fastigheter

Som framgår gör bolaget en uppskrivning av förvaltningsfastigheter med ca 79 mkr. Bolagets princip har allteadan starten vaut 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 fastigheter och med hänsyn till pågående planer för nyetableringar och utveckling av regionen där bolaget verkar och den aktiva bostadsbö 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 2024-12-31 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 fastighetemas 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 härleds sedan en marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokalerkostnader. Kalkylräntan, har beräknats som en riskfri ränta med ett riskbillägg 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 Värderingarna publiceras i sin helhet på Amhult 2 s hemsida.

Extern värdering

Amhult 2 redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2024 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.

20250602091335

forts. Not 9 Förvaltningsfastigheter

Vid bedömningen av en fastighets framtida inljäningsförmåga 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 1 917 391 Tkr (1 732 645), vilket motsvarar en värdeförändring om 10% (9%).

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 utgås 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/fastighelerna till Amhult 2 för dessideras marknadsvärde enligt värderingen med avdrag för av Amhult 2 nedlagda kostnader för planarbete och fastighetsbildning/ar.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	753	413	753	413
Inköp	0	340	0	340
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**753**	**753**	**753**	**753**
Ingående avskrivningar	-177	-83	-177	-83
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-150	-94	-150	-94
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-327**	**576**	**-327**	**576**
Utgående redovisat värde	**426**	**576**	**426**	**576**

Not 11 Andelar i koncernföretag

Moderbolag			2024-12-31	2023-12-31
Företag		**Antal/Kap.**	**Redovisat**	**Redovisat**
Organisationsnummer	**Säte**	**andel %**	**värde**	**värde**
Terrester AB	Göteborg	1 000		
Org nr (556667-0567)		100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			138 154	144 058
Företagets redovisade resultat			-5 901	4 711
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.

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
Kvotvärde A och B aktier	20 kr

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

Not 14 Uppskjutna skatter

	Koncernen				Moderbolaget			
	2024-12-31		2023-12-31		2024-12-31		2023-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefordran								
Vid årets ingång	3 830	789	990	204	3 830	789	990	204
Årets förändring underskottsavdrag	3 098	638	2 840	585	3 098	638	2 840	585
Vid årets utgång enl balansräkningen	**6 928**	**1 427**	**3 830**	**789**	**6 928**	**1 427**	**3 830**	**789**
Vid årets ingång fastigheter	202	42	175	36	0	0	0	0
Årets förändring underskottsavdrag	24	5	27	6	0	0	0	0
Vid årets utgång enl balansräkning	**226**	**47**	**202**	**42**	**0**	**0**	**0**	**0**
Summa uppskjuten skattefordran	**7 154**	**1 474**	**4 032**	**831**	**6 928**	**1 427**	**3 830**	**789**

	Koncernen				Moderbolaget			
	2024-12-31		2023-12-31		2024-12-31		2023-12-31	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skatteskuld								
Fastigheter								
Vid årets ingång	552 699	113 855	510 309	105 123	0	0	0	0
Årets avskrivningar	23 535	4 848	20 647	4 253	0	0	0	0
Årets värdeförändringar								
förvaltningsfastigheter	78 751	16 223	10 262	2 114	0	0	0	0
Övrigt	12 723	2 621	11 481	2 365	0	0	0	0
Vid årets utgång enl. balansräkning	**667 708**	**137 547**	**552 699**	**113 855**	**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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ej räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	36 609	47 364	2 862	1 877
Ej räntebärande avsättning som förfaller mellan 2-5 år	3 000	0	0	0
Ej räntebärande depositioner som förfaller senare än 5 år	7 964	7 531	0	0
Ej räntebärande uppskjuten skatt som förfaller senare än 5 år	136 073	113 024	0	0
Räntebärande skulder som förfaller inom 1 år	109 720	56 433	0	0
mellan 2 till 5 år	78 680	75 800	0	0
senare än 5 år	733 311	712 471	0	0
	1 105 557	**1 012 623**	**2 862**	**1 877**

Vidare har vi av försiktighetsskäl med nu kända förhållanden gjort en avsättning, även om det slutliga beloppet är osäkert, då en entreprenör aviserat om onormala kostnadsökningar.

Not 16 Kortfristiga skulder

Av kortfristiga skulder utgörs 90 000 TSEK av byggkreditiv.

20250602091136

Not 17 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad limit	90 000	90 000	0	0

Förfallotidpunkt infaller när fastigheterna färdigställts.
Amhult 106 4 2025
Avtalad ränta för byggkreditivet är 6,65%.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	17 813	17 653	16	14
Upplupna kostnader	6 498	9 245	174	151
Aktielån	206	268	207	267
Upplupna räntekostnader	2 561	1 931		0
Upplupna löner och sociala kostnader	934	867	934	867
	28 012	**29 964**	**1 331**	**1 299**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	965 234	965 234	0	0
Kontrisliga placeringar	1 051	1 201	1 051	1 201
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för dotterbolag	0	0	910 881	833 224
Summa ställda säkerheter	**966 285**	**966 435**	**911 932**	**834 425**

Not 20 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

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

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

Koncernmellanhavanden
Amhult 2 AB har en fodran gentemot moderbolaget om 171 (170) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 127 076 (116 510) TSEK. Gentemot dotterdotterbolagen har bolaget en fordran om 577 (621) 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, Tenester AB, uppgick till 3 183 (2 873) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 541 (597) TSEK.
Amhult 2 har kostnader för lokalhyra från dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering 202 (197) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 613 (747) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 91 (356) TSEK.
Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 21 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELADE POSTER	
RESULTATRÄKNING	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**
Hyresintäkter	44 761	44 510	47 554	36 444		
Administration					1 362	1 747
Total omsättning	**44 761**	**44 510**	**47 554**	**36 444**	**1 362**	**1 747**
Fastighetskostnader	-9 328	-10 233	-7 626	-6 512		
Admin. kostn.					-4 216	-4 419
Driftsöverskott	**35 433**	**34 277**	**39 928**	**29 932**	**-2 854**	**-2 672**

RESULTATRÄKNING	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**
Hyresintäkter	92 315	80 954
Administration	1 362	1 747
Total omsättning	**93 677**	**82 701**
Fastighetskostnader	-16 954	-16 745
Admin. kostn.	-4 216	-4 419
Driftsöverskott	**72 507**	**61 537**
Ofördelade poster		
Övriga rörelseintäkter	245	596
Admin. kostn.	-6 577	-4 972
Rörelseresultat	**66 175**	**57 163**
Finansnetto	-40 921	-25 477
Värdeförändring	78 751	10 262
Aktuell skatt	-3 282	-3 044
Uppskjuten skatt	-23 049	-8 141
Periodens resultat	**77 674**	**30 763**

Resultat per rörelsegren

	LOKALER		BOSTÄDER		OFÖRDELADE POSTER	
BALANSRÄKNING	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**
Kundfordringar	5 182	4 422	1 856	2 832	0	44

BALANSRÄKNING	**2024 jan-dec**	**2023 jan-dec**
Kundfordringar	7 038	7 298
Ofördelade poster		
Fastigheter	1 917 391	1 732 645
Övriga tillgångar.	426	576
Övriga omsättningstillgångar	3 873	4 044
Kassa och bank	10 699	24 357
Summa tillgångar	**1 939 527**	**1 768 920**
Ofördelade poster		
Eget kapital	833 971	756 297
Uppskjuten skatt	136 073	113 024
Avsättningar	3 000	0
Långfristiga skulder	774 556	788 270
Kortfristiga skulder	191 927	111 329
Summa eget kapital och skulder	**1 939 527**	**1 768 920**

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

20250602091137

Not 22 Specifikationer till kassaflöden

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassa flödet				
Avskrivningar	151	94	151	94
Orealiserade kursvinster-förluster	150	-51	150	-51
	301	43	301	43

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Ingående skulder 2024	Kassaflöden	Nettoförändring av skulder	Utgående skulder 2024
Kreditinstitut långa och korta skulder	844 703	-13 810	91 018	921 911
	844 703	-13 810	91 018	921 911

	Ingående skulder 2023	Kassaflöden	Nettoförändring av skulder	Utgående skulder 2023
Kreditinstitut långa och korta skulder	725 740	-14 295	113 258	844 703
	725 740	-14 295	113 258	844 703

Not 23 Likvida medel

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Kassa och bank	10 699	24 357	9 863	17 346
	10 699	24 357	9 863	17 346

Not 24 Upplysning om verkligt värde

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Finansiella poster per kategori		
Finansiella tillgångar		
Upplupet anskaffningsvärde		
Kundfodringar	7 038	7 298
Övriga kortfristiga fodringar	620	1 030
Kassa och bank	10 699	24 357
	18 357	32 685
Verkligt värde över övrigt totalresultat		
Verkligt värde över resultaträkningen		
Kortfristiga värdepapper	1 051	1 201
	1 051	1 201
Finansiella skulder		
Upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	921 911	844 704
Depositioner	7 964	7 531
Leverantörsskulder	3 548	11 726
Övriga skulder	567	538
Skulder koncernföretag	2 535	3 986
	936 525	868 485

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 921 911 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.
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 koncerninternt 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. Att 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	2024	2023
Ingående lån, kort och långfristiga	844 703	725 741
Nyupptagna lån	91 018	133 257
Amorteringar	-13 810	-14 295
Utgående lån, kort och långfristiga	**921 911**	**844 703**

Amhult 2 hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 831 911 (807 221 Tkr). Under 2024 har kreditavtal om 0 Tkr avslutats och 327 578 Tkr omförhandlats och förlängts, bolagets räntekostnad kommer att minska. Koncernens lån på färdigställda fastigheter är till 75% Gröna lån, vilket påverkar räntan positivt.

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 16 månader.

En förändring om räntenivån med +/- 0,5% skulle innebära en påverkan på räntenettot om ca 3 336 Tkr när samtliga lån ändrat räntebindning.

20250602209138

forts. Not 25 Finansiell riskhantering

Kreditavtalens förfallostruktur

		Snittränta	2025	2026	2027	2028	Depositioner utan slutdatum
Skulder till kreditinstitut	921 911	4,36%	348 763	343 643	115 682	155 180	
Depositioner	7 964	0%					7 964
Leverantörsskulder	3 548	0%	3 548				
Övriga skulder	567	0%	567				
Skulder till koncernföretag	2 535	0%	2 535				
	936 525		355 413	343 643	115 682	155 180	7 964

Samtlig ränta är beräknad efter räntesats per 241231. Framtida räntesänkningar kommer att påverka kommande år positivt.

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 upplöses 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 41%. Det är en sänkning jämfört med föregående år. Den lägre beläggningen kopplar vi till den rådande lågkonjunkturen som påverkat industrin vilken utgör en stor del av vår kundkrets.

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 2024. Ett annat resultat av inflationen är högre avkastningskrav på fastigheterna vilket påverkar fastighetsvärderingarna negativt, detta påverkar dock inte bolagets verksamhet som fortlöper enligt plan.

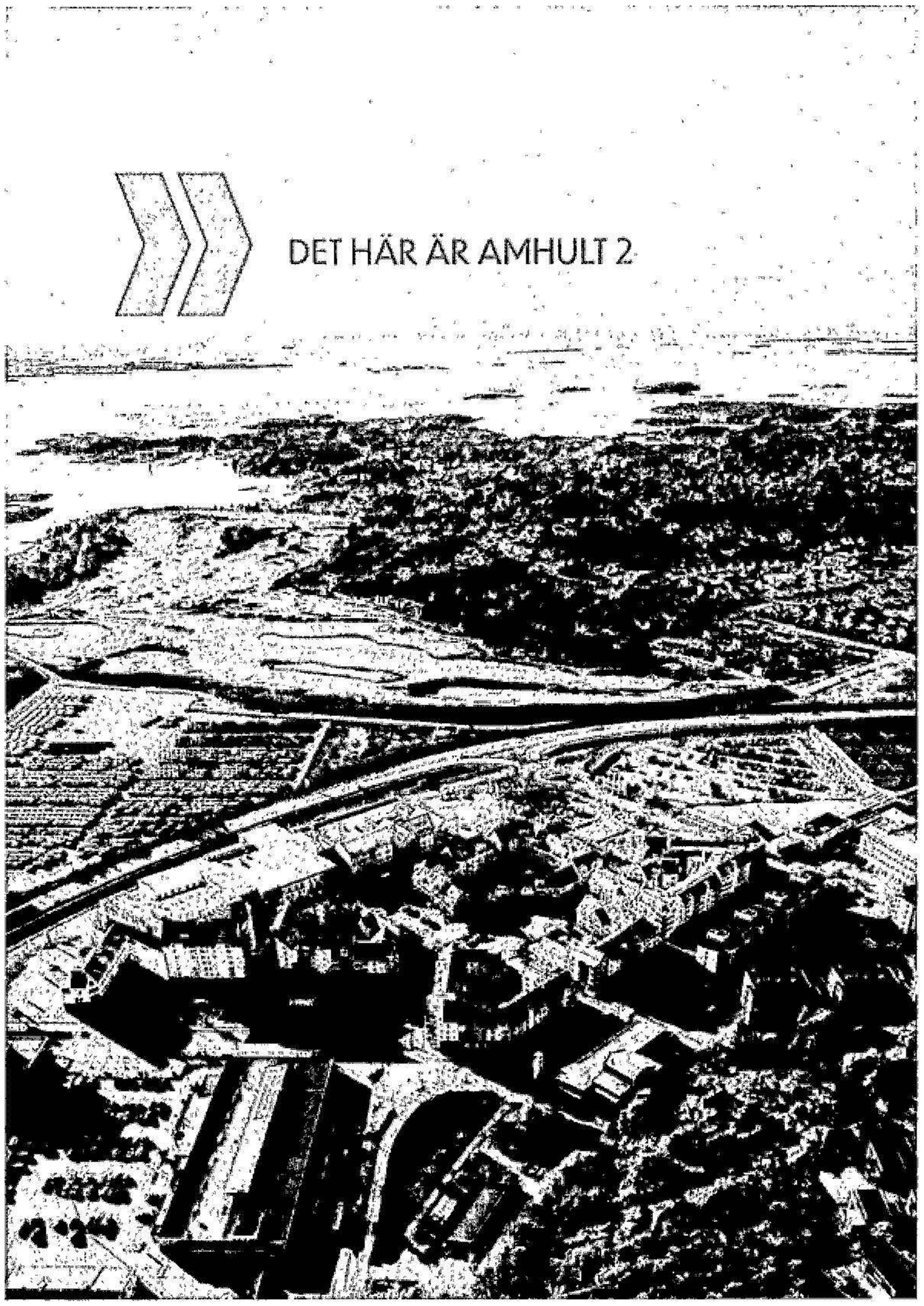
Räntekostnadsutvecklingen under år 2024 har påverkat räntekostnaderna för de lån som omförhandlats under året. Belåningsgraden är något lägre än föregående år 48% (51%).

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	72 068 882
Årets vinst	2 420 688
	74 489 570
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	74 489 570
	74 489 570

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 2025. Händelser efter 2024-12-31. Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



20250602091139

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 2025.

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 2025.

BDO GÖTEBORG AB
Katarina Eklund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2024.

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 2024 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 2024 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, 22-37 samt 41-47. 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.

20250602091140

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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 beskriva 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

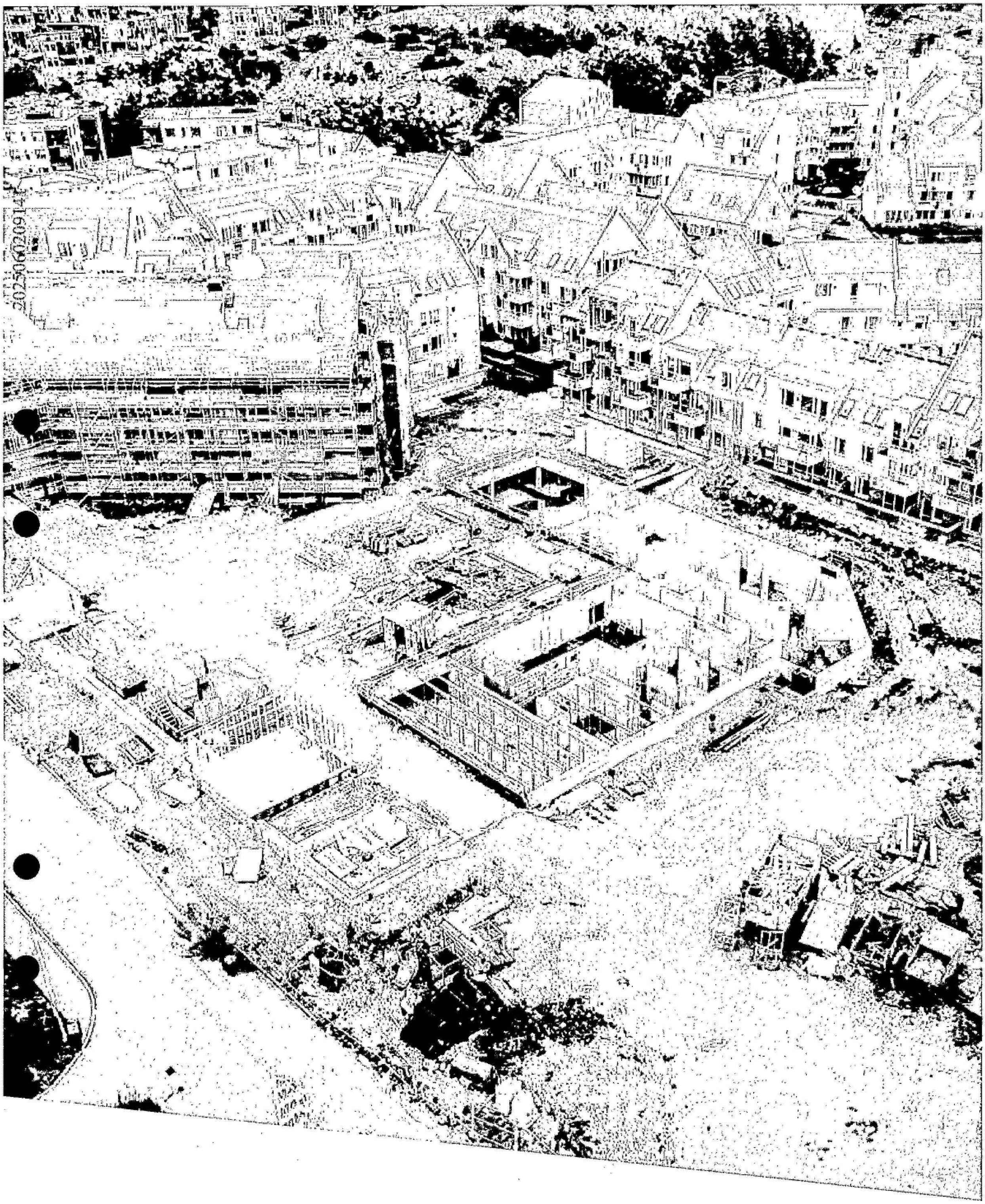
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 2025.

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