



## Bokslutskommuniké 2007.07.01-2008.12.31

Amhult 2 AB prospekterar ca 47 000 m<sup>2</sup> mark i Amhult, Torslanda, för att bygga ett nytt modernt köpcentrum samt boendeområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena stadens och landets fördelar. Amhult 2-aktien är noterad på AktieTorgets lista.

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2007/2008 (18 mån) till 7 782 TSEK.
- Räkenskapsårets resultat efter skatt är 1 103 TSEK.
- Resultat per aktie före och efter utspädning är 0,25 kr (baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 341 844 st (4 147 400 st).

### **VD:S KOMMENTAR**

Under året har aktiekapitalet via en riktad nyemission utökats med tio miljoner kronor från 82.948.000 SEK till 92 948 000 SEK och antalet aktier av serie B utökats från 2 122 400 stycken till 2 622 400 stycken.

Arbetsstrategin för året 2008 har varit att avsluta arbetet med detaljplanen. Året präglades också av detta arbete och avslutades strax före jul.

Fastighetskontoret har upprättat tidplan för detaljplaneutställning under första halvåret 2009. Under förutsättning genomförd utställning första halvåret 2009 beräknas detaljplanen vinna laga kraft under andra halvåret 2009.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft har Amhult 2 som ambition att påbörja planerad byggnation av området. Planerad byggnation skall samordnas med exempelvis flytt av mediastråk, byggnation av infrastruktur och busstorg. En tidig bedömning är byggstart under 2010.

Jag tror starkt på den detaljplan vi arbetat fram. I denna försöker vi ge förutsättningar för det hållbara boendet i samhället, och presentera lösningar för att göra Amhult Centrum levande och attraktivt. Här måste vi bygga hållbart och kostnadseffektivt. Att kunna erbjuda ytsmarta lokaler och lägenheter till bra villkor. Bolagets erfarenhet, kunskaper om förädling av fastigheter tillsammans med nytänkande och stram projektering är viktiga hörnstenar i bolagets tillväxtstrategi för de kommande åren.

*Eigil Jakobsen, VD och koncernchef.*

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

		2008	2007	2007-2008	2006-2007
				(18 mån)	(12 mån)
TSEK		okt-dec	okt-dec	juli-dec	juli-juni
Lokaluthyrning		554	810	4 585	3 081
Fastighetsunderhåll		109	178	869	662
Administration		421	428	2 328	1 462
<b>Nettoomsättning</b>	1	<b>1 084</b>	<b>1 416</b>	<b>7 782</b>	<b>5 205</b>
Driftskostnader		-918	-616	-4 178	-2 331
<b>Bruttoresultat</b>		<b>166</b>	<b>800</b>	<b>3 604</b>	<b>2 874</b>
Försäljningskostnader		-121	-26	-444	-175
Admin.kostn.		-442	-528	-2 299	-1 616
Övriga rörelseintäkter	2	-33	0	-358	25 811
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-430</b>	<b>246</b>	<b>503</b>	<b>26 894</b>
Övriga ränteintäkter		547	3	1 178	3
Övriga räntekostnader		0	0	0	-9
<b>Resultat efter finans. poster</b>		<b>117</b>	<b>249</b>	<b>1 681</b>	<b>26 888</b>
Uppskjuten skatt/skatt på periodens resultat		-130	-71	-578	-307
<b>Årets Resultat</b>		<b>-13</b>	<b>178</b>	<b>1 103</b>	<b>26 581</b>

### Resultat per aktie

Genomsnittligt antal aktier juli-dec 2007-2008, 4.341.844 st

Perioden juli - dec 2007-2008 (18 mån) resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 0,25

Genomsnittligt antal aktier juli-juni 2006-2007, 4.147.400 st

Perioden juli - juni 2006-2007 resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är 6,41

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

		2008	2007
TSEK		31 dec	30 juni
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	83 658	82 502
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		0	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 658</b>	<b>82 542</b>
Kortfristiga fordringar	2	1 808	27 207
Kassa Bank		37 158	962
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 966</b>	<b>28 169</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>122 624</b>	<b>110 711</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	4	92 948	82 948
Reserver		20	20
Balanserad vinst eller förlust		26 390	-191
Årets resultat		1 103	26 581
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 461</b>	<b>109 358</b>
Kortfristiga skulder		2 163	1 353
<b>Eget kapital och skulder</b>		<b>122 624</b>	<b>110 711</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2008	2007	2007-2008	2006-2007
	okt-dec	okt-dec	(18 mån) juli-dec	(12 mån) juli-juni
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-429	246	503	26 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	37	19	126	67
Erhållen ränta m.m.	140	3	143	3
Erlagd ränta	0	0	0	-9
Betald inkomstskatt	368	-97	-149	-424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	116	171	623	26 531
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	2	288	-355	26 856
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>404</b>	<b>-184</b>	<b>27 479</b>	<b>600</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-650</b>	<b>-48</b>	<b>-1 283</b>	<b>-1101</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Årets nyemission	0	0	10 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
Förändring av likvida medel	-246	-232	36 196	-501
Likvida medel vid årets början	37 404	871	962	1 463
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>37 158</b>	<b>639</b>	<b>37 158</b>	<b>962</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Antal aktier	Aktie kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>KONCERNEN, TSEK</b>					
<b>Eget kapital 2006-06-30</b>	<b>4 147 400</b>	<b>82 948</b>	<b>20</b>	<b>-191</b>	<b>82 777</b>
Erhållet aktiekapital	0	0	0		0
Emission	0	0	0		0
Årets resultat	0	0	0	26 581	26 581
<b>Eget kapital 2007-06-30</b>	<b>4 147 400</b>	<b>82 948</b>	<b>20</b>	<b>26 390</b>	<b>109 358</b>
Erhållet aktiekapital	0	0	0	0	0
Emission	500 000	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	0	1 103	1 103
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>4 647 400</b>	<b>92 948</b>	<b>20</b>	<b>27 493</b>	<b>120 461</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2008	2007	2007-2008 (18 mån)	2006-2007 (12 mån)
TSEK	okt- dec	okt- dec	juli-dec	juli-juni
Lokaluthyrning	0	0	0	0
Fastighetsunderhåll	133	185	960	714
Administration	462	476	2 563	1 572
<b>Nettoomsättning</b>	<b>595</b>	<b>661</b>	<b>3 523</b>	<b>2 286</b>
Driftskostnader	-492	-529	-3 043	-1 960
<b>Bruttoresultat</b>	<b>103</b>	<b>132</b>	<b>480</b>	<b>326</b>
Försäljningskostnader	-110	-24	-421	-162
Admin.kostn.	-325	-451	-2 064	-1 522
Övriga rörelseintäkter	2 -33	0	-358	25 811
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-365</b>	<b>-343</b>	<b>-2 363</b>	<b>24 453</b>
Övriga ränteintäkter	663	138	1 940	487
Övriga räntekostnader	0	0	-1	0
<b>Resultat efter finans. poster</b>	<b>298</b>	<b>-205</b>	<b>-424</b>	<b>24 940</b>
Uppskjuten skatt	7	0	7	0
Skatt på periodens resultat	0	0	0	242
<b>Årets resultat</b>	<b>305</b>	<b>-205</b>	<b>-417</b>	<b>25 182</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2008 31 dec	2007 30 juni
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	0	0
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran	0	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>72 789</b>	<b>72 829</b>
Kortfristiga fordringar	2 10 361	36 143
Kassa Bank	36 408	441
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>46 769</b>	<b>36 584</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>119 558</b>	<b>109 413</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 92 948	82 948
<b>Summa bundet</b>	<b>92 948</b>	<b>82 948</b>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	25 684	-909
Koncernbidrag	122	1 411
Årets resultat	-417	25 182
<b>Summa fritt</b>	<b>25 389</b>	<b>25 684</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>118 337</b>	<b>108 632</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>1 221</b>	<b>781</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>119 558</b>	<b>109 413</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2008	2007	2007-2008	2006-2007
TSEK	okt-dec	okt-dec	(18 mån) juli-dec	(12 mån) juli-juni
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-365	-343	-2 363	24 453
Erhållen ränta m.m.	122	1	662	487
Erlagd ränta	0	0	-1	0
Bet skatt	22	-3	-28	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-221</b>	<b>-345</b>	<b>-1 730</b>	<b>24 935</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	2	216	-261	26 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5</b>	<b>-606</b>	<b>24 609</b>	<b>-690</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållet koncernbidrag	169	0	169	0
Årets nyemission	0	0	10 000	0
Lämnade koncernlån	-66	455	1 189	415
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>103</b>	<b>455</b>	<b>11 358</b>	<b>415</b>
Förändring av likvida medel	98	-151	35 967	-275
Likvida medel vid årets början	36 310	399	441	716
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>36 408</b>	<b>248</b>	<b>36 408</b>	<b>441</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERBOLAGET, TSEK	Aktie kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2006-06-30</b>	<b>82 948</b>	<b>0</b>	<b>-910</b>	<b>82 038</b>
Koncernbidrag	0	0	1 960	1 960
Uppskj skatt koncernbidrag	0	0	-548	-548
Årets resultat	0	0	25 182	25 182
<b>Eget kapital 2007-06-30</b>	<b>82 948</b>	<b>0</b>	<b>25 684</b>	<b>108 632</b>
Koncernbidrag	0	0	170	170
Uppskj skatt koncernbidrag	0	0	-48	-48
Emission	10 000	0	0	10 000
Årets resultat	0	0	-417	-417
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>92 948</b>	<b>0</b>	<b>25 389</b>	<b>118 337</b>

Samma redovisningsprinciper som tillämpades i senaste årsredovisningen tillämpas i delårsrapporten.

#### Not 1

##### Segmentsrapportering

Tillämpning av det sekundära segmentet, geografisk marknad ger inte någon ytterligare information då det endast finns en geografisk marknad Torslanda, för koncernen.

##### Segmentrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning				Fastighetsunderhåll			
	2008	2007	2007-2008	2006-2007	2008	2007	2007-2008	2006-2007
	okt-dec	okt-dec	juli-dec	juli-juni	okt-dec	okt-dec	juli-dec	juli-juni
Extern Försäljning	555	810	4 585	3 081	109	177	870	662
<b>Total omsättning</b>	<b>555</b>	<b>810</b>	<b>4 585</b>	<b>3 081</b>	<b>109</b>	<b>177</b>	<b>870</b>	<b>662</b>
Driftskostnader	-381	-84	-1 099	-363	-141	-138	-801	-571
Admin.kostn.	-168	-124	-501	-205	0	0	0	0
Försäljningskostnader	-11	-2	-22	-13	0	0	0	0
Avskrivningar	-38	-18	-126	-68	0	0	0	0
<b>Resultat</b>	<b>-43</b>	<b>582</b>	<b>2 837</b>	<b>2 432</b>	<b>-32</b>	<b>39</b>	<b>69</b>	<b>91</b>

RESULTATRÄKNING	Administration				Amhult koncernen			
	2008	2007	2007-2008	2006-2007	2008	2007	2007-2008	2006-2007
	okt-dec	okt-dec	juli-dec	juli-juni	okt-dec	okt-dec	juli-dec	juli-juni
Extern Försäljning	420	429	2 327	1 462	1 084	1 416	7 782	5 205
<b>Total omsättning</b>	<b>420</b>	<b>429</b>	<b>2 327</b>	<b>1 462</b>	<b>1 084</b>	<b>1 416</b>	<b>7 782</b>	<b>5 205</b>
Driftskostnader	-355	-376	-2 129	-1 329	-877	-598	-4 029	-2 263
Admin.kostn.		0		-56	-168	-124	-501	-261
Försäljningskostnader	0	0			-11	-2	-22	-13
Avskrivningar	0	0			-38	-18	-126	-68
<b>Resultat</b>	<b>65</b>	<b>53</b>	<b>198</b>	<b>77</b>	<b>-10</b>	<b>674</b>	<b>3 104</b>	<b>2 600</b>

##### Ofördelade poster

Övriga rörelseintäkter					-33		-358	25 811
Försäljningskostnader					-110	-23	-421	-162
Centraladministration					-276	-404	-1 822	-1 355
Finansnetto					547	2	1 178	-6
Aktuell skatt					-131	-71	-578	-307
Uppskjuten skatt						0		0

<b>Periodens resultat</b>					<b>-13</b>	<b>178</b>	<b>1 103</b>	<b>26 581</b>
---------------------------	--	--	--	--	------------	------------	--------------	---------------

#### Not 2

Koncernens vinst avseende försäljningen av Brf Flygledaren i Torslanda är fastställd under perioden till 25.453 TSEK. Den preliminärt beräknade vinsten för räkenskapsåret 2006-2007 var 25.811 TSEK. Betalning avseende denna fordran har reglerats under perioden.

#### Not 3

Avskrivning för perioden juli-dec 2007-2008(18 mån) uppgår till 126 TSEK och på perioden juli-juni 2006-2007 68 TSEK. Investeringar under perioden utgörs av prospektering av bolagets tre fastigheter 1283 TSEK. Investeringar under perioden utgörs 1 217 TSEK av prospektering samt 66 TSEK av fastighetsinventarier totalt 1 283 TSEK under perioden.

#### Not 4

En nyemission riktad till Mjölbackens Entreprenad Holding AB gjordes under räkenskapsperioden. Bolagets aktiekapital utökades med tio miljoner kronor och 500 000 aktier av serie B gavs ut.

## **FASTIGHETSFÖRVALTNING**

Koncernens hyresintäkter uppgick till 4 585 TSEK. Driftskostnader uppgår till 1 225 TSEK varav avskrivningar till 126 TSEK. Avskrivningar görs på idag befintliga byggnader med 2 % per år.

Fastigheterna är obelånade och bolaget har inga skulder hos kreditinstitut.

Fastighetsbeståndet består av fastigheter och ligger i dotterbolaget Terrester AB, förvärvat av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet är väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda och fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på det område som är föremål för detaljplaneändring.

### **Göteborg Amhult 107:3 – 10 420,9 m<sup>2</sup>**

På fastigheten finns en lagerbyggnad om totalt 1 755 m<sup>2</sup>, varav ca 175 m<sup>2</sup> är kontor och personalutrymmen och 1 580 m<sup>2</sup> höglager.

### **Göteborg Amhult 108:1 – 9 192,4 m<sup>2</sup>**

På fastigheten finns 5 byggnader om totalt 2 370 m<sup>2</sup>, varav 325 m<sup>2</sup> är kontor och personalutrymmen, 1 800 m<sup>2</sup> är höglager och 245 m<sup>2</sup> är verkstad.

### **Göteborg Amhult 108:2 – 27 043,0 m<sup>2</sup>**

På fastigheten finns 4 byggnader om totalt 1 695 m<sup>2</sup>, varav 315 m<sup>2</sup> är kontor, 920 m<sup>2</sup> är kallager och 460 m<sup>2</sup> är verkstad/lager.

All tillgänglig mark och lokalyta var per 2008-12-31 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

## **FASTIGHETSVÄRDERING**

Bolagets fastigheter värderades med värdemånad december 2008 till 175 miljoner kronor av Värderingsinstitutet i Västra Sverige.

## **FASTIGHETSUNDERHÅLL**

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster.

## **ADMINISTRATION**

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

## **AMHULT 2 AKTIEN**

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

Resultat per aktie före och efter utspädning är 0,25 kr (baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 4 341 844 st (4 147 400 st).

## **INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2**

Henrik Billger	3000 aktier (3000 aktier)
Annika Coneliusson	0 aktier (0 aktier)
Peter Ericsson	0 aktier (0 aktier)
Claes Gullmarstrand	0 aktier (0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 723 700 aktier (2 776 000 aktier)
Alf Lindqvist	82 900 aktier (88 300 st)
Rune Ljung	0 aktier (0 aktier)
Maria Nord Johannesson	3000 aktier (2000 aktier)

## **ORGANISATION**

Vid extra bolagsstämma den 3 april 2008 nyvaldes Maria Nord Johannesson till styrelseledamot och till styrelsesuppleant nyvaldes Henrik Billger. Antalet anställda är 5 personer.

## **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS.

## **FÖRSLAG TILL UTDELNING**

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2007/2008.

## **GRANSKNING**

Denna bokslutskommuniké har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning av finansiella rapporter (SÖG 2400).

Denna bokslutskommuniké har idag avgivits av styrelsen för Amhult 2 AB (publ).

Torslanda den 23 februari 2009

## **AMHULT 2 AB (publ)**



Eigil Jakobsen  
Verkställande direktör



## EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2007/2008 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 21 mars 2009. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på företagets webbplats i PDF format från detta datum. Distribution till aktieägarna sker per post i slutet av mars 2009.

Amhult 2:s årsstämma äger rum torsdagen den 16 april klockan 15.00 på kulturhuset Vingen, Amhult Centrum, konferenslokal Tärnan (andra våningen, vid cafeterian).

## KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2009-05-05| 1:a kvartalsrapport (31 mar 09)  
2009-08-27| 2:a kvartalsrapport (30 jun 09)  
2009-11-06| 3:e kvartalsrapport (30 sep 09)  
2010-02-26| Bokslutskommuniké (31 dec 09)  
2010-03-29| Årsredovisning 2009

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; VD och koncernchef	<a href="mailto:eigil@amhult2.se">eigil@amhult2.se</a>	031-92 38 30
Annika Corneliussen, ekonomichef	<a href="mailto:annika@amhult2.se">annika@amhult2.se</a>	031-92 38 33
Maria Nord Johannesson, vice VD	<a href="mailto:maria@amhult2.se">maria@amhult2.se</a>	031-92 38 34

eller Amhult 2:s webbplats **[www.amhult 2.se](http://www.amhult2.se)**.

## DOTTERBOLAG

Terrester AB  
Flygledarevägen 1  
423 37 Torslanda  
Telefon: 031-92 38 35 Telefax: 031-92 38 38

The logo for Amhult 2, featuring the word "Amhult" in a blue, stylized font with a curved underline, followed by the number "2" in a similar blue font.

Amhult 2 AB (publ)	<a href="http://www.amhult2.se">www.amhult2.se</a>	
Flygledarevägen 1	Tel: 031-92 38 35	Org.nr: 556667-0492
423 37 TORSLANDA	Fax: 031-92 38 38	