



Pressmeddelande 01/18

2018-02-22

Bokslutskommuniké 2017.01.01-2017.12.31

- Nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret 2017 till 29 702 (19 039) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 54 795 (20 096) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 8,00 (3,24) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 75,02 (74,08) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 84,07 kr.

VD:s KOMMENTAR

Årets resultat visar tydligt att verksamheten fungerar väldigt bra och att vi från år till år ökar tillväxten i kassaflödet. Det jag särskilt vill lyfta fram är det faktum att hyresintäkterna under året har ökat med ca 64 % till 27,8 Mkr jämfört med 2016. Tillväxt i kassaflödet, tillsammans med balanserad finansiell risk, och bolagets markreserv med kommande projekt ger förutsättning för värdetillväxt. Det känns oerhört tillfredsställande att skapa resultat, dels från förvaltningen, dels från vår projektverksamhet som i första hand är vår kostnadseffektiva nyproduktion av hyresrättsfastigheter.

Det kan konstateras att under 2017 har medias rapportering och dess intressanta fokus på fastighets och bostadsmarknaden i Sverige eskalerat. Amorteringskraven och diskussionen om en avtrappad avdragsrätt har också föranlett ett fokus som har nått även den enskilda köparen av bostadsrätter. En del bostadsutvecklare har rapporterat att projekt avsedda för bostadsrätter har omvandlats till hyresrätter. Detta för att marknaden har svalnat när det gäller de absolut dyraste bostadsrättsobjekten, det så kallade premium segmentet.

Positioneringen skapar möjligheter för förvaltningsbolaget Amhult 2 och möter även upp de osäkerhetsfaktorer rörande bostadsrättsmarknaden som diskuterats. Faktorer som talar för en positiv bostadsmarknad om än med längre ledtider är den goda svenska ekonomin och arbetsmarknaden, bostadsbristen på tillväxtorterna men även de förmånliga räntorna om än att vi ser en långsam höjning av dessa. Det finns ytterligare möjligheter med en avsvalnande marknad för hyresrättsutvecklare i form av bättre entreprenadpriser, och mer attraktiva priser på mark i goda lägen. Avseende finansieringsriskerna kopplat till den finansiella oron och ränteläget, är min bedömning att det fortfarande finns bra möjligheter för finansiering och kapital för sunda projekt.

Maria Nord Loft,
VD

Amhult 2

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernens hyresintäkter uppgick till 27 860 (16 888) TSEK. Driftskostnader uppgår till 6 794 (5 373) TSEK.

Fastighetsbeståndet består av fastigheter och ligger i dotterbolaget Terrester AB samt dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, förvärvat av Amhult 2 AB i april 2005. Beståndet är väl koncentrerat och centralt beläget i Torslanda.

Amhults Centrumparkering AB

Amhult 207:1 Stridsflyget - 2 543 m²

Terrester AB

Amhult 206:1 Radarflyget - 6 848 m²

Amhult 206:2 Radarflyget - 4 996 m²

Amhult 208:1 Signalflyget - 1 033 m²

Amhult 208:2 Signalflyget - 3 888 m²

Amhult 205:1 Luftseglaren – 3 245 m²

Amhult 108:3 - 2 287 m²

Stamfastigheten: Amhult 208:2 Sjöflygplanet - 9 212 m²

Amhult 208:1 Sjöflygplanet - 9 504 m²

Delar av mark och lokaler var per 2017-12-31 uthyrda på korta avtal, med tanke på kommande nybyggnation av området.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster på koncernens fastigheter.

ADMINISTRATION

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

Amhult 2

AMHULT 2 AKTIEN

Amhult 2:s aktie är noterad på Aktietorget sedan maj 2005. Bolaget har inga egna aktier.

Aktiekapital:	136 950 660 SEK
Antal aktier:	6 847 533 aktier
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 822 533
Kvotvärde:	20 SEK per aktie

Resultat per aktie i viktat genomsnitt 6 847 533 (före och efter utspädning) (6 195 845) uppgick för perioden till kr 8,00 (3,24) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliusson	0 aktier	(0 aktier)
Peter Ericsson	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 801 569 aktier	(2 805 930 aktier)
Alf Lindqvist	91 332 aktier	(94 047 aktier)
Maria Nord Loft	625 aktier	(0 aktier)
Niels Techen	5000 aktier	(5000 aktier)
Göran Evaldsson	3500 aktier	(2 500 aktier)

ORGANISATION

Vid årsstämma den 5 april 2017 omvaldes Eigil Jakobsen, Niels Techen, Göran Evaldsson och Alf Lindqvist till styrelseledamöter. Antalet anställda är 7 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

Amhult 2:s intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing.

Övergången till IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, d.v.s. jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts vilket medfört att Amhult 2 identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15, varför Amhult 2:s intäkter ska delas upp i två delar – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m.

Amhult 2

Amhult 2 har gjort en analys om Amhult 2 är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 27 860 Tsek fördelats mellan Hyresintäkter om 27 322 Tsek respektive Serviceintäkter om 538 Tsek.

Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat. IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar.

Koncernen har analyserat effekterna av införandet av den nya standarden under 2017. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Poster inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat och aktier som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på Amhult 2:s redovisning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster.

Analysen och Amhult 2:s tillämpning av modellen visar att effekten av övergången inte får någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på grund av fordringarnas riskkaraktär. Amhult 2 kommer även fortsättningsvis tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 och bedömer att säkringsrelationen är effektiv även under den nya standarden. Det blir därmed ingen effekt av övergången. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde säkerställs genom en värdering av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB. Senaste värderingen är utförd per 2017-12-31.

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 marknadsvärde 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.

Amhult 2

FINANSIELLA INSTRUMENT

Amhult 2 AB har under perioden, efter noggrann riskanalys, valt att placera del av sin överlikviditet i finansiella instrument. Placeringar har skett i noterade värdepapper i ett flertal olika branscher. Huvudsaklig risk i dessa placeringar är prisrisk, det vill säga värdeförändringar på de finansiella instrumenten. Amhult 2 AB placerar i noterade värdepapper med hög likviditet, vilket ger möjlighet till snabb anpassning av portföljen vid värdeförändringar. Risker förknippade med de finansiella instrumenten följs löpande upp av funktionen för riskkontroll.

RÖRELSESEGMENT

Segmentsrapporten redovisas enligt den ändrade standarden i IFRS 8 samt IAS 34.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning sker för räkenskapsåret 2017.

GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning av finansiella rapporter (ISRE 2410).

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

Torslanda den 19 februari 2018

AMHULT 2 AB (publ)



Maria Nord Loft
Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2017 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 19 mars 2018. Årsredovisningen kommer även att finnas tillgänglig på företagets webbplats i PDF format från detta datum. För den aktieägare som så begär kommer den tryckta årsredovisningen att översändas per post.

Amhult 2:s årsstämma äger rum onsdagen den 10 april 2018 klockan 13.00 Kulturhuset Vingen, konferenslokal Tärnan, Amhults Torg 7, 423 37 Torslanda

Amhult 2

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2018-05-03	1:a kvartalsrapport	(31 mar 18)
2018-08-28	2:a kvartalsrapport	(30 jun 18)
2018-11-02	3:e kvartalsrapport	(30 sep 18)
2019-02-22	Bokslutskommuniké	(31 dec 18)
2019-03-28	Årsredovisning 2019	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; styrelseordförande	eigil@amhult2.se	031-92 38 30
Maria Nord Loft, VD	maria@amhult2.se	031-92 38 34
Annika Corneliusson, ekonomichef	annika@amhult2.se	031-92 38 33

eller Amhult 2:s webbplats www.amhult2.se.

DOTTERBOLAG

Terrester AB
Postflyget 7
423 37 Torslanda
Telefon: 031-92 38 35

Denna information är sådan information som Amhult 2 B (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2018.