



Pressmeddelande 01/23

2023-02-23

Amhult 2; Bokslutskommuniké 2022.01.01-2022.12.31

Amhult 2 AB prospekterar ca 44 000 m² mark i Amhult, Torslanda, för att bygga ett nytt modernt centrum samt boendeområde i blandad stadsbebyggelse. En av idéerna är att området skall förena stadens och landets fördelar. Amhult 2-aktien är noterad på Spotlight Stock Markets lista.

- Intäkter uppgick för räkenskapsåret 2022 till 77 309 (62 736) TSEK.
- Årets resultat efter skatt är 1 294 (96 733) TSEK.
- Resultat per aktie (före och efter utspädning) uppgick för perioden till 0,19 (14,13) kr per aktie. Med hänsyn tagen till koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II föreslår styrelsen ingen utdelning.
- Substansvärde per aktie är 105,95 (105,77) kr.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie är 121,27 (121,36) kr.

VD:s KOMMENTAR

Kvartalet

Sista kvartalet har i jämförelse med samma period föregående år präglats främst av ökade intäkter, och härmed naturliga kostnader, för kv. India (Amhult 108:5). Eftersom inflyttning av kv. India skedde etappvis sista kvartalet 2021 är år 2022 första året med fullständig hyresintäkter för hela kv. India under sista kvartalet.

I december 2022 godkände Byggnadsnämnden ”Startplan 2023”, som bland andra innehåller vår begärda ändring av detaljplanen för fastigheten Amhult 108:4 (kv. H, Hercules) till en utökad BTA vilket kommer ge möjlighet att bygga fler lägenheter än idag. Vi ser fram emot att få mer besked under år 2023 för när denna ändring av detaljplanen kan beslutas om, och har nära kontakt med entreprenörer som är intresserade av att uppföra detta kv. Hercules som ska bestå av hyresrätter.

Vi har sett över våra driftskostnader och avtal för energi, vi har tittat på effektiviseringar av våra driftssystem och anpassat dessa efter den särskilda lokalen eller hyresgästens behov. KPI för oktober månad har varit ovanligt hög, och vid utgången av år 2022 har vi genomfört samtliga planerade hyresjusteringar för lokaler i enlighet med KPI. Bostäder i Sverige höjs aldrig med index, i stället sker hyresjustering främst vid avflyttning. Hyresnivåerna för bostäderna ligger dessutom på en mycket god nivå sett till bruksvärdesprincipen. Årets resultat före värdeförändring av fastigheter ökade med drygt 25%, mycket tack vare kv. India som varit 100% uthyrt under år 2022.

Helåret

År 2022 kan konstateras vara ett relativt turbulent år där många utmaningar mött bolag i fastighetsbranschen, men att Amhult 2 har lyckats hantera dessa utmaningar väl. Bolaget gör ett mycket gott helårsresultat vad gäller intäkterna, som dessvärre döljs något i årets resultat då värdeförändringarna för fastigheterna år 2022 slutade på en negativ siffra. Dels

har vi inte färdigställt en ny fastighet under år 2022, dels har de befintliga fastigheterna värderats ned något i det rådande ekonomiska läget där det ställs högre avkastningskrav på fastigheterna. Vi har däremot, liksom föregående år, inga

Amhult 2

vakanser år 2022. De goda rörelsesiffrorna visar på bolagets sunda affärsidé som genererar ett positivt resultat även i oroliga tider. Fastighetsvärderingarna, som rör sig över tid och beaktar inte endast fastigheten i sig utan även från fastigheten och bolaget utomstående faktorer ska ses i ljuset av detta. Liksom en aktie är ett fastighetsvärde ingen sanning förrän dagen du avyttrar den.

Vår pågående produktion kv. Spitfire har trots oroligheter i världen med störningar i leveranskedjor och andra bieffekter av kriget i Ukraina följt tidplanen och inga förseningar i projektet har setts under årets gång. Inflyttning av kv. Spitfire som består av 80 lägenheter varav 5 radhus är planerad att starta oktober 2023. Över hälften av lägenheterna är uthyrda vid utgången av år 2022, uthyrningen har endast skett från egen kö. Bostadskön har stadigt ökat under året till drygt 350 sökande.

Som fastighetsbolag är det naturligt att Amhult 2 påverkas av ränteförändringar. Vi har under många år levt i en ovanligt låg räntemiljö och alla våra fastigheter i koncernen har kunnat dra nytta av dessa låga räntor vid färdigställandet. Det är en av anledningarna till att bolaget idag ändå står stabilt inför framtiden. En annan är att vår belåningsgrad för färdigställda fastigheter är kvar på samma nivå (48%) som föregående år vilket också mildrar effekten av räntekostnader. Till sist kan vi konstatera att även om styrräntan höjts så lever vi ändå inte i en högräntemiljö och det finns således ingen anledning idag till att inte fortsätta utvecklingen av Amhult centrum.

När vi lämnar 2022 står vi inför nya förutsättningar och utmaningar att tackla år 2023, men jag kan konstatera att vi har medarbetare som alla är beredda att kavla upp ärmarna och fortsätta Amhult 2s resa. Vi står på stadig kurs även när det blåser hårt.

På återhörande
Emilie Loft
VD

Amhult 2

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

Terrester AB forts.

Amhult 205:1 Luftseglaren – 3 245 m2

Amhult 108:3 - 2 287 m2

Amhult 108:1 – 5 391 m2

Amhult 108:4 – 5 509 m2

Amhult 108:5 – 2 962 m2

Amhult 108:6 – 4 854m2

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Koncernens fastighetsunderhåll avser främst utförda tjänster på koncernens fastigheter.

ADMINISTRATION

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för kunder.

AMHULT 2 AKTIEN

Amhult 2:s aktie är noterad på Spotlight Stockmarket AB 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 före och efter utspädning 6 847 533 (6 847 533) uppgick för perioden till kr 0,19 (14,13) kronor.

INSYNSPERSONER SAMT AKTIEINNEHAV I AMHULT 2

Annika Corneliusson	100 aktier	(100 aktier)
Katarina Eklund	0 aktier	(0 aktier)
Eigil Jakobsen	2 804 489 aktier	(2 804 489 aktier)
Maria Nord Loft	625 aktier	(625 aktier)
Niels Techen	5000 aktier	(5 000 aktier)
Magnus Wiktorson	0 aktier	(0 aktier)
Peter Eriksson	0 aktier	(0 aktier)
Emilie Loft	2 445 aktier	(2 445 aktier)



ORGANISATION

Vid årsstämma den 21 april 2022 omvaldes Eigil Jakobsen, Niels Techen samt Magnus Wiktorsson och nyvaldes Peter Eriksson till styrelseledamöter. Antalet anställda är 7 personer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS/IFRS.

Amhult 2 följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 i kraft. Standarden inför nya principer för leasingredovisning. Efter en noggrann genomgång av samtliga leasingkontrakt har konstaterats att samtliga som inte är koncerninterna ligger i moderbolaget. Då reglerna inte inkluderas i RFR2 så innebär det att reglerna inte har någon påverkan på Amhult 2:s resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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 2021-12-31.

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.

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 pristrisk, 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 2022.

GRANSKNING

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

Amhult 2

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

Torslanda den 20 februari 2023

AMHULT 2 AB (publ)

Emilie Loft

Verkställande direktör

EKONOMISKA RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

Den tryckta versionen av årsredovisningen för 2022 kommer att finnas tillgänglig på Amhult 2:s kontor från den 10 mars 2023. 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.

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2023

Årsstämma i Amhult 2 AB (publ) kommer att hållas måndagen den 17 april 2023.

Kallelse till årsstämman förväntas ske omkring den 7 mars 2023 och kommer finnas tillgänglig på bl.a. www.amhult2.se. I samband med kallelsen kommer även Amhult 2:s årsredovisning och övriga handlingar som ska läggas fram på stämman finnas tillgängliga på webbplatsen.

Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som ska hanteras vid stämman samt information om hur anmälan om deltagande i stämman går till. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste omregistrera aktierna i eget namn i aktieboken för att ha rätt att delta i stämman.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

2023-05-04	1:a kvartalsrapport	(31 mar 23)
2023-08-25	2:a kvartalsrapport	(30 jun 23)
2023-11-03	3:e kvartalsrapport	(30 sep 23)
2024-02-23	Bokslutskommuniké	(31 dec 23)
2024-03-11	Årsredovisning 2023	

För ytterligare information hänvisas till:

Eigil Jakobsen; Styrelseordförande eigil@amhult2.se

Emilie Loft, CEO emilie@amhult2.se

Annika Corneliusson, CFO annika@amhult2.se

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

DOTTERBOLAG

Terrester AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

Tel: 031-92 38 35