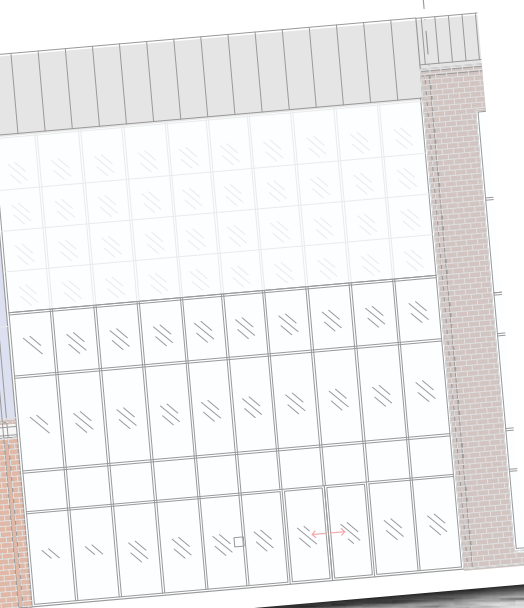


Fasad mot sydost



ÅRSREDOVISNING 2014

Amhult 2

Innehållsförteckning

Välkommen till årsstämma	3
VD har ordet	4
Året 2014	7
Förvaltningsberättelse	8
Fastighetsbestånd	10
Detaljplaneområdet	12
Amhult Centrum Etapp II	14
Möjligheter och risker	17
Styrelsen	30
Ordförande har ordet	31
Bolagsstyrning	32
Aktien	34
Ekonomisk översikt	37
FINANSIELLA RAPPORTER	
- koncernens rapport över totalresultat	38
- koncernens rapport över finansiell ställning	39
- ställda säkerheter koncernen	39
- koncernens rapport över kassaflöden	40
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	40
- moderbolagets resultaträkning	41
- moderbolagets balansräkning	42
- ställda säkerheter moderbolaget	42
- moderbolagets kassaflödesanalys	43
- förändring eget kapital, moderbolaget	43
- tilläggsupplysningar, koncernen	44
- tilläggsupplysningar, moderbolaget	44
- underskrifter	53
Revisionsberättelse	54

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 8-53.

Välkommen till årsstämma

Aktieägarna i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492, "Bolaget", kallas härmed till årsstämma torsdagen den 14 april 2015 kl. 14.00 på Kulturhuset Vingen, konferenslokal Tärnan, 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 onsdagen den 8 april 2015, dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast onsdagen den 8 april kl.12.00 enligt något av följande alternativ; per post på adress Amhult 2 AB, Flygledarevägen 3A, 423 37 Torslanda, per e-mail på adress catharina@amhult2.se, per telefon 031-92 38 35 eller per telefax 031-92 21 88.

Vid anmälan bör uppges namn, personnr./organisationsnr. samt registrerat aktieinnehav, dels anmäla antalet biträden (högst två) aktieägaren avser medföra till årsstämman på sätt som föreskrivs i föregående stycke.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 8 april 2015 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 6 158 600 aktier och det totala antalet röster i bolaget uppgår till 24 383 600 röster.

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 en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut angående
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör
9. Val av ny styrelse och i förekommande fall revisor samt styrelse suppleanter och revisorssuppleanter
10. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
11. Övriga frågor

Utdelning

Styrelsen har föreslagit att utdelning inte skall lämnas för räkenskapsperioden 2014 (2014.01.01-2014.12.31).

Beslutsförslag

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 90% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen och Anders Wengholm. 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 23 mars 2015. Kopia av nämnda handlingar kommer även att sändas till aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress.

Tidplan för ekonomisk information

2015-05-06 1:a kvartalsrapport (31 mar 15)
2015-08-27 2:a kvartalsrapport (30 jun 15)
2015-11-05 3:e kvartalsrapport (30 sept 15)
2016-02-24 Bokslutskommuniké (2015)

Torslanda den 10 mars 2015

AMHULT 2 AKTIEBOLAG (publ)

Styrelsen

Vägbeskrivning från Göteborg

Göteborg centrum E6 mot Oslo genom Tingstadstunneln. Direkt efter Tingstadstunneln mot Torslanda. Efter Volvo följ väg 155 mot Torslanda C. I rondell nr två, sväng vänster och 500 meter rakt fram. Entré i gavel Kulturhuset Vingen.

Med kommunala färdmedel BUSS 24 HJUVIK/LILLA VARHOLMEN med avgång klockan 13.06 från Nils Ericson Terminalen till hållplats Amhult torg. Ankomst ca 13.39.

VD har ordet

Bästa aktieägare

Amhult 2 är en växande aktör och mitt främsta uppdrag som VD tillsammans med en stark styrelse är att arbeta med den långsiktiga utvecklingen och noga driva den operativa verksamheten framåt.

När året 2014 summeras är vi främst nöjda med att det har varit ett framgångsrikt år med hög aktivitet i bolaget. Vi följde vår trend och vår övergripande långsiktiga målsättning att driva två projekt per år. Tillsammans med Amhult 2:s kompetenta och lojala medarbetare har vi under året drivit flera projekt framåt och till dem går ett stort tack vars disciplinerade och goda arbete möjliggör bolagets fina utveckling.



2014 års tillväxt har präglats av viss försiktighet och låg inflation, där bostadsrättsmarknaden har påverkats av diskussionen om amorteringsplikt och kravet på kontantinsats. Trots detta har vi vid årsskiftet endast en lägenhet till salu i vårt första bostadsrättsprojekt i etapp II, Brf Luftseglaren.

För 2015 är bedömningen att förutsättningarna i omvärlden hårdnar och vi ser en svagare tillväxt i svensk ekonomi de närmaste åren. Oaktat detta scenario så ser vi den tillväxt som trots allt sker främst i storstäderna som en god möjlighet i vårt arbete. Även om här finns utmaningar så har vi ett gynnsamt utgångsläge. De större städerna växer sig allt större och starkare med följande bostadsbrist och behov av investeringar i infrastruktur. Vi erbjuder en produkt som marknaden har ett stort behov av och Torslanda med sitt utmärkta läge vid Göteborg kan här bidra med framtida bostäder och lokaler för arbetsplatser och handel.

Vi arbetar även aktivt med att finna nya projekt i Torslandas närområde Hisingen och ut mot till exempel Kungälv för att komplettera det fastighetsbestånd vi idag arbetar med. Kortsiktigt kan det innebära att vi får utgifter som inte förräntar sig omgående men vår övertygelse är att detta arbete är viktigt för Amhult 2:s framtida tillväxt och resultat.

Vår verksamhet är kapitalintensiv och vi är beroende av möjligheterna till att finna finansiering till våra projekt, där bankkrediter är vår huvudsakliga källa till finansiering. Möjligheterna till finansiering hos finansiella institut är för bolaget fortsatt goda för de objekt vi har i pipeline. Vi befinner oss i ett intressant läge där marknadsräntan är mycket låg och detta faktum samt vår kassa skapar goda förutsättningar för 2015:s fortsatta projektering av området.

Övriga viktiga arbetsinsatser under året har varit byggstart av handelskvarteret Radarflyget samt projektering och upphandlingsarbete av handelskvarter O, Stridsflyget och slutligen bostadskvarteret N, Signalflyget. I realiteten har bolaget därmed drivit byggnation, projektering och upphandling av tre projekt sida vid sida samtidigt som vi genomförde eftermarknadsarbete för Brf Luftseglaren.

När vi nu äger och styr vår arbetsprocess och därmed har möjlighet att driva projektet fram i den takt vi anser vara rimlig och ansvarsfull har också detta givit ett fint avtryck i bolagets aktiekurs. Bland annat har under 2014 antalet aktieägare passerat 1 000 st. Januari 2014 handlades en Amhult aktie till 26,80 kronor och per 2014-12-31 såldes Amhult 2 aktien för 48,40. En kursuppgång på 80%. Vi ser också en förbättrad likviditet i aktien där 2014 års avslut har ökat med 199% jämfört med 2013.

En annan reflektion är att den som köpte en aktie vid emissionen 2013 för kursen, 20 kronor, har per 2014-12-31 ett aktievärde på 48,40 kronor. En ökning på ca 142%. Ett bra facit där Amhult 2 fortsatt skapa värde för såväl bolaget som våra ägare. Vid årsskiftet kan vi också konstatera Amhult 2 har ett substansvärde motsvarande 54,06 kronor per aktie att jämföra med slutkurs 2014-12-31 på 48,40 kronor.

Med ovan sagt med blicken i backspegeln ger detta sammantaget bilden av ett bolag som kommer att fortsätta att vidareutvecklas och där vi skapar vår egen tillväxt. I detta arbete skall vi fortsätta att bygga relationer; ta hand om våra befintliga och nya kunder, skapa utvecklande och kreativa arbetsmiljö för våra medarbetare och fortsätta bygga en ny stadsdel och om möjlighet ges förvärva nya fastigheter och projekt.

Det är ett utmanande arbete vi har gett oss på, trots detta hyser jag stor tillförsikt inför framtiden. Att se förvandlingen av Amhult Centrum, etapp II är mycket givande. Som VD känner jag stolthet och stor tillfredsställelse över 2014 och ser fram emot nya utmaningar 2015.

På återhörande

Maria Nord Johansson
VD



Amhult 2

Året 2014

- Nettoomsättningen uppgick för räkenskapsåret 2014 till 6 965 TSEK (6 050).
- Resultat efter finansiella poster är -2 317 TSEK (-236).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 91 520 TSEK (-74).
- Resultat per aktie före och efter utspädning uppgår till 14,86 SEK (-0,01) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 158 600 (4 986 903) st.
- Substansvärde per aktie uppgår till 54,06 SEK (39,20).
- Styrelsen föreslår med anledning av koncernens investeringsbehov inför byggnation av Amhult Centrum, etapp II, ingen utdelning.
- Fastighetsvärdet uppgick till 316 459 TSEK (289 235).

En kort beskrivning

Verksamhetsbeskrivning

Amhult 2 grundades i november 2004. Amhult 2 är ägare av ca 43 556 m² mark i Torslanda, Amhult Centrum. Detaljplanen för fastigheterna medger boende, handel och kontor.

Affärsidé

Amhult 2 skall projektera, bygga och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt i Göteborg med omnejd.

Fastighetsbestånd

Amhult 207:1 Stridsflyget 2 543m², Amhult 206:1 Radarflyget 6 848m², Amhult 206:2 Radarflyget 4 996m², Amhult 208:1 Signalflyget 1 033m², Amhult 208:2 Signalflyget 3 888m², Amhult 205:1 Luftseglaren 3 245m², Amhult 108:3 2 287m², Stamfastigheten Amhult 108:2 Sjöflygplanet 9 212m², Amhult 108:1 Sjöflygplanet 9 504m². Delar av mark och befintliga lokaler på fastigheterna Amhult 108:2 samt Amhult 108:1 är uthyrda på korta avtal inför den kommande byggnationen.

Viktigaste kundsegmenten

Bolaget strävar efter långsiktiga förvaltningsobjekt inom två områden; kommersiella lokaler och bostäder.

Vision

Tillväxt i företaget skall skapas genom att bebygga befintlig mark kostnadseffektivt och genom väl projekterad och styrd byggnation. Detta genomförs genom att arbeta med kostnadsstyrning i alla delar från projektering till genomförande med bibehållen hög kvalitet.

Decentraliserad och småskalig organisation

Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB, samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB och Alfa Bostad i Torslanda AB. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen. Koncernen har fem medarbetare. Det skall i Amhult 2 råda ett "litet företags" klimat.

Kunder

Bolagets kunder är idag främst näringsidkare inom handel som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler i etapp II i avvaktan på antagen detaljplan och produktionsstart.

Förvaltningsberättelse

Bakgrund

Amhult 2 grundades i november 2004. Ursprunget till Amhult 2 ligger i Tipp Fastighets AB. Tipp Fastighets AB inriktade sig ursprungligen på åkeriverksamhet men utvecklade under åren sin fastighetsverksamhet, och flyttade som första företag ut verksamheten till Torslanda gamla flygfält (efter Torslanda Flygplats avveckling).

Då marken på Torslanda gamla flygfält, cirka 44 000 m², var föremål för detaljplaneändring från industrikaraktär till boende och handel, lades detta projekt i ett eget bolag, Amhult 2. Amhult 2 har sedan grundandet ägnat sig åt byggnation och försäljning av Brf. Flygledaren, löpande uthyrning av mark och lokaler, handel med finansiella instrument, samt arbete med detaljplaneunderlaget för Amhult Centrum, etapp II. Detaljplanen vann laga kraft den 2 januari 2012 och 2013 inleddes produktionen av Brf Luftseglaren och projektering av kvarter P samt O påbörjats. 2013 genomförde bolaget även en emission uppgående till ca 26 miljoner kronor som övertecknades med 30 procent.

Affärsidé

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

Vision

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

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 fem medarbetare.

Dotterbolag

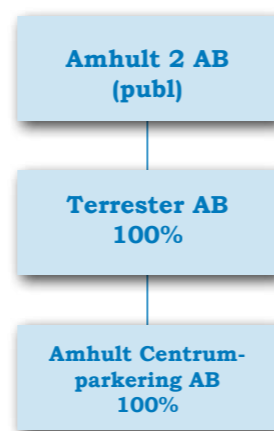
Amhult 2 AB (publ) har ett helägt dotterbolag Terrester AB. Dotterbolagets tillgång består av åtta fastigheter och ett dotterbolag. Förvaltningen sker med moderbolagets personal.

Dotterdotterbolaget Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865 där Amhult Centrumparkeringens tillgång består av 1 fastighet. Förvaltning sker med moderbolagets personal.

Under 2014 försålades dotterbolaget Alfa Bostad i Torslanda AB, org. nr 556909-8642 till Brf. Luftseglaren.

Koncernen

Koncernen har fem medarbetare. Koncernen består av moderbolaget Amhult 2 AB (publ) med det helägda dotterbolaget Terrester AB samt Terrester AB:s dotterbolag Amhult Centrumparkering AB, organisationsnummer 556904-1865. Amhult 2 är den sammanfattande benämningen.



Upphandling av externa tjänster

I de fall externa tjänster har upphandlats ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Organisation

Amhult 2:s strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med stark närvaro på marknaden. Genom att vara lokalt förankrad får bolaget närhet till kunderna.

Närhet till kunden ger bolaget kunskap om kundens verksamhet och behov. Bolaget får även en god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden samt dess förändringar och affärsmöjligheter.

Arbetet i Amhult 2 styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för ekonomiarbetet, information, försäkring samt personal.

Medarbetaren

För våra anställda skall Amhult 2 stå för en stabil arbetsplats med liten personalomsättning, korta beslutsvägar och kostnadseffektiv organisation. Bolaget skall stödja medarbetarens kompetensutveckling och värna om medarbetarna och deras hälsa.

Den platta organisationen med snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område, vilket innebär både professionell samt personlig utveckling.

Amhult 2 erbjuder företagshälsovård i syfte att behålla och förbättra hälsan och samtliga anställda får ersättning för friskvård. Användningen av systemstöd i form av IT inom koncernen skall möjliggöra en säker och effektiv rapportering och uppföljning av verksamheten. Den tekniska plattformen bygger på standardprodukter och ett lokalt nätverk, vilket skall borga för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

Miljöarbete

Verksamheten skall sträva efter att minimera påverkan på miljön. Vid projekteringen som bolaget utför, vilken beskriver nyproduktionen av etapp II, ställs höga krav gällande miljöhanteringen.

Vidare skall fastigheterna om möjligt produceras med individuell el-, vatten- och värmemätning för att optimera effektivast möjliga energiutnyttjande i syfte att minimera energiförbrukningen. Med detta system kan de boende påverka sina utgifter då de endast betalar för sin egen förbrukning och inte för hela fastighetens.

Det övergripande målet när det gäller avfall är för bolaget att detta skall minimeras, såväl eget som hyresgästers och entreprenörers.



Spelare: Anton Hysén, Torslanda IK. Foto: Marie-Louise Lindmark.

Samhällsengagemang

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

Ett sätt att synas och verka för trivsel och aktivitet i området är att stödja idrotten i stadsdelen och gärna ungdomsidrotten. Viktigt i besluten är att stödet skall tillgodose både pojkars och flickors intressen, vara av lokal karaktär och förhoppningsvis bidra till en positiv samhällsutveckling i det närområde där företaget verkar.

Amhult 2 har agerat som sponsor i Torslanda IK. Torslanda IK ägnar sig åt fotboll och i mindre omfattning bordtennis vars hemmaarena är Torslandavallen. Klubben grundades 1944 och har idag ca 1000 aktiva medlemmar.

Torslanda IK vill vara en del av det växande samhället Torslanda och tillsammans med skola och föräldrar bidra för att skapa goda och sunda värderingar. Torslanda IK skall bereda plats åt alla som vill spela fotboll upp t.o.m. junior-ålder.

Herrarna spelar i div. 2 och damerna i div. 4 i Västra Götaland.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet ligger i dotterbolaget Terrester AB, förutom fastigheten Amhult 207:1 Stridsflyget som ligger i Terresters dotterbolag Amhult Centrumparkering AB.

Beståndet ligger centralt och sammanhängande beläget i Amhult, Torslanda. Fastigheterna består främst av industrilokaler och lager på område som genomgått detaljplaneändring, undantaget Amhult 205:1 som består av ett nyproducerat undermarksgarage samt tre handels/kontorslokaler.

FASTIGHET	FASTIGHETSÄGARE	AREAL
Amhult 207:1 Stridsflyget	Amhult Centrumparkering AB	2 543 m ²
Amhult 206:1 Radarflyget	Terrester AB	6 848 m ²
Amhult 206:2 Radarflyget	Terrester AB	4 996 m ²
Amhult 208:1 Signalflyget	Terrester AB	1 033 m ²
Amhult 208:2 Signalflyget	Terrester AB	3 888 m ²
Amhult 205:1 Luftseglaren	Terrester AB	3 245 m ²
Amhult 108:3	Terrester AB	2 287 m ²
Stamfastigheten:		
Amhult 108:2 Sjöflygplanet	Terrester AB	9 212 m ²
Amhult 108:1 Sjöflygplanet	Terrester AB	9 504 m ²

Delar av mark och befintliga lokaler är uthyrda på korta avtal inför den kommande byggnationen.

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 2014-12-31. 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 värde-tidpunkten.

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.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 127 TSEK (1 913).

Administrationsintäkter

Administrationsintäkter avser tjänster som koncernens personal utfört för närstående kunder.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -2 027 TSEK (875). Under perioden uppgick driftskostnaderna till -2 027 TSEK. I jämförelse med föregående period så har driftskostnaderna ökat.

Driftskostnader består bl.a. av el och va, försäkring samt reparation och underhåll av befintliga byggnader och mark.

Investeringar

De investeringar som gjorts har varit projekteringskostnader inför byggnationen av detaljplaneområdet samt påbörjande av byggnation.

Finansiering

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

Belåningsgrad

Amhult 2:s strategi är att belåningsgraden i projekt skall uppgå till maximalt 60%, övrig finansiering skall ske genom nyemissioner, nya investorer och försäljningar av en del av bostäderna som bostadsrätter.

Denna strategi ligger fast för Amhult Centrum, etapp II.

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 191 TSEK (237), utav detta är 100% (100%) hänförligt till ränteintäkter.



Pågående byggnation av kvarter 206:1 Radarflyget

Detaljplaneområdet

Amhult Centrum

Amhult är ett av Göteborgs mest expansiva bostadsområde och ligger i stadsdelen Torslanda på nordvästra Hisingen, 1,5 mil från centrala Göteborg. Genom Amhult går Öckeröleden vilket är förbindelseleden 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 ytterligare 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 avser att prospektera ligger i anslutning till tidigare köpcentra.

Hisingen

Hisingens utveckling har stor betydelse för Göteborg. På Hisingen finns bolag som bland annat Volvo AB, Volvo Personbilar AB, Göteborgs Hamn, vilket är nordens stora hamn, och Lindholmens Science Park, samt olika handelsområden.

Göteborgs Norra skärgård

På Hisingen bor cirka en fjärdedel av Göteborgs invånare. Göteborgs norra skärgård 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 köpcentra.

Trängselskatt 2014

Trängselskatt i Göteborg är en punktskatt på vägtrafik som tas ut vid passage genom, in i och ut ur ett definierat geografiskt område i tätorten Göteborg.

Skatten tas ut från den 1 januari 2013 enligt ett beslut fattat av riksdagen den 26 maj 2012.

Huvudsyftena med trängselskatten är att minska fordonssträngseln i Göteborgs centrum, förbättra framkomligheten och miljön i innerstaden och på utvalda sträckor samt bekosta stora infrastruktursatsningar i Göteborgsområdet. De områden där det finns betalstationer är de centrala delarna av Göteborg (inklusive Lindholmen) samt älvöverfarterna Älvsborgsbron, Göta-älvbron och Tingstadstunneln.

Till skillnad från Stockholm beskattas även de som passerar staden på de flesta huvudvägarna, bland annat E6 och E20. Detta kan leda till att vissa bilister nyttjar vägar utanför den egentliga avgiftsringen, som inte är anpassade för genomfartstrafik. Därför beskattas även vissa vägar utanför ringen, som annars skulle drabbas av mycket mer trafik. I januari 2015 skedde en avgiftsökning av trängselskatten till 9, 16 samt 22 kronor beroende på vilken tid betalstationen passerar.

Amhult 2:s bedömning är att fortsatta trängselskatter kommer att gynna handeln i den egna stadsdelen.

Detaljplanen

I det befintliga Amhult finns förutom bostadsområden med villor och bostadsrätter, ett köpcentra med Maxi-butik och andra dagligvarubutiker, kyrka och kulturhus. I de översiktsplaner och detaljplaner som arbetats fram och ställts ut för Amhult, etapp II, föredras planer som etablerar en "blandstad". Det är en inspirerande vision där spännande, täta och hållbara miljöer beskrivs i en arkitektur för att skapa möten mellan människor.

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".

Blandstad

Blandstad är en återgång till en stadstyp med kvartersformer som innehåller tydliga gränser mellan offentligt och privat. Miljön ger en stadsmässighet som bidrar till hög status, ofta med både skyddande bostadsgårdar och utemiljöer till kontor och andra verksamheter där det går att göra välutformade offentliga rum. En fullödlig blandstad ska ha en finkornig mix av olika funktioner i dess stadsmiljöer, kvarter och byggnader. Bostäder i olika upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, kultur och nöjen skall ligga nära varandra.

Miljön framkallar en känsla av trygghet och hemkänsla, bidrar till att minska bilberoendet och skapar intressanta mötesplatser för boende och besökare. Stadstypen småstad är också yteffektiv, ger god orienterbarhet och bidrar till en god social struktur.

Synen på "på de nya moderna blandstäderna" grundar sig i förhoppningen om att skapa stadsdelar som kan bli fysiskt, ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara på lång sikt.

Kunden

Bolagets kunder är idag främst näringsidkare inom handel och byggnation som etablerat sig på korta kontrakt i befintliga lokaler och mark i etapp II i avvaktan på antagen detaljplan och produktionsstart.



Amhult Centrum etapp II

Byggandet av Amhult Centrum etapp II

Det fastighetsbestånd som Amhult 2 genom dotterbolaget Terraster AB samt Amhult Centrumparkering AB äger utgör ca 43 556 m² markyta, vilket utgör etapp II i byggandet av ett nytt Amhult Centrum. Fastigheterna består idag främst av industrilokaler och lager.

Efter laga kraft vunnen plan i januari 2012 genomfördes en fastighetsreglering där delar av bolagets fastigheter som i planen tillhörde allmän plats, busstorget, överfördes till kommunens fastighet.

Amhult 2 erhöll istället delar av kommunens fastigheter som ska utgöra kvartersmark. Vidare yrkade Amhult 2 på att lantmäteriförordningen genomfördes på de första kvarteren i området för att möjliggöra projektering av marken. Förrättningarna ägde laga kraft i juli 2012.

Kvarter K - Bostadsrätter

Under våren 2013 påbörjades byggandet av kvarter K, Amhult 205:1 Luftseglaren. Projekteringsarbetet för fastigheten pågick under senare delen av 2012 med upphandling av byggnationen och samordning med övriga entreprenörer i området. Till huvudentreprenör utsågs efter upphandling Wäst-Bygg, vilket innebär att de hade ansvaret för byggnationen.

Kvarteret består av 52 bostadsrätter färdigställda sommaren 2014. Ansvarig mäklare var Svensk Fastighetsförmedling i Torslanda.

I december 2014 kvarstår en osold lägenhet. Terrester AB äger fyra bostadsrätter i föreningen. Tre av dessa är uthyrda på korttidskontrakt. Samtliga bostadsrätter skall försälas.

En 3D fastighetsindelning skedde i juli 2014 och kvar i fastigheten Amhult 205:1 ägd av Terrester AB kvarstår undermarksparking samt 3 butikslokaler med en sammanlagd yta om 2 690 m². Bostadsrätterna ägs av Brf Luftseglaren i fastigheten Amhult 205:2.



Kvarter K - Luftseglaren

Kvarter O - Handel och parkering

I anslutning till bussterminalen uppförs kvarter O som ska inrymma handel och parkering. Total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen är 7 000 m², varav 6 100 m² utgör parkering, och 900 m² kontor och handel. I handelshuset planeras i bottenplan för en hamburgerrestaurang och på plan 2 för kontor. Övrig yta i fastigheten planeras till företagsbostäder.

Bygglov är beviljat för handelshuset och byggstart beräknas preliminärt till första halvåret 2015.

Kvarter P - Handel

Kvarter P som omfattar en total medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 11 300 m² utgörs av kontorsyta om 6 800 m², och övrig handel inklusive en livsmedelshall om 4 500 m². Hyrestagare i fastigheten är bland annat en Willys butik med dagligvaror och en friskvårdsanläggning i Friskis & Svettis regi. Övriga ytor är vikta för företagsbostäder och kontor. Byggstart skedde i juni 2014 och kvarteret beräknas färdigställt årsskiftet 2015/2016.

Kvarter Q och R - Parkering

I kvarter Q och R som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 13 000 m² kommer ytterligare parkeringsdäck att byggas för boende och för handeln i området. Dessutom kommer kvarteret att inrymma kontorslokaler och lokaler för handel. Parkering kommer att täcka 7 000 m², kontor och handel 6 000 m². Byggstart beräknas till preliminärt 2016.

Kvarter U - Kontor

Kvarteret som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om totalt 9 000 m² utgörs av 6 000 m² kontor, butiksyta om 3 000 m² för livsmedel och övrig handel. Byggstart beräknas till preliminärt 2016.



Kvarter O - Stridsflyget



Kvarter P - Radarflyget



Möjligheter och risker

Allmänt

Vi ser i vår omvärld att den ekonomiska utvecklingen i allt större utsträckning går i otakt. Den amerikanske ekonomin har stärkts där tillväxten ökar och arbetslösheten minskar. Även ekonomin i Storbritannien förstärks. Stora delar av övriga Europa har större problem och här svävar deflations och recessions varningar tätare. Arbetslösheten i Europaområdet har legat stabilt på 11,5% under det andra halvåret 2014 och under årets senare period har allt fler makroindikatorer i allt fler europeiska länder vänt nedåt. I euroområdet har BNP i princip avstannat de två senaste kvartalen, vilket inte kan uppvägas av att USA och Storbritannien ligger före i konjunkturcykeln.

I den svenska ekonomin ser vi spretande utsikter. Den svenska ekonomin som med sitt exportberoende och med sin handel med Europa ger konsekvenser medförande att delar av ekonomin har påverkats negativt. Samtidigt har goda offentliga finanser, sjunkande räntor och en god inkomstutveckling medfört att inhemska delar av svensk ekonomi gått bra.

Då svensk export växer långsammare än normalt kan exporten inte förväntas agera samma draglok som vid tidigare återhämtningar. Det är framförallt i euroländerna som efterfrågan på svenska varor och tjänster är svag. Skulle utvecklingen försämrats får finanspolitiken ta ytterligare stabiliseringspolitiskt ansvar eftersom penningpolitikens möjlighet att ge vidare stöd är begränsad. (KI, dec 2014).

BNP-tillväxt

Hushållens konsumtion, prognosticeras till 2,6 % (2014, 1,8%) under 2015 och BNP bedöms fortsätta stiga till 3,3% år 2016 (SCB).

Arbetsmarknaden

Trenden för arbetslösheten är långsamt sjunkande men arbetslösheten är hög. Under 2014 var den 7,9% och denna siffra bedöms under 2015 sjunka till knappt 7,7% (KI december 2014).

Inflation

Riksbankens inflationsmål är definierat som att inflationen, mätt som förändringen i KPI (konsumentprisindex) skall vara 2 %, där prognosen för KPIF-inflationen 2015 är 1,0% och först 2016 till 2,0 procent. Detta ger vid handen att inflationen är för låg och denna bedöms bli något lägre under en tid, främst till följd av det fallande oljepriset (Riksbanken). Dock, väntas den låga räntan tillsammans med stigande efterfrågan från omvärlden leda till att den ekonomiska aktiviteten i Sverige ökar under de närmaste åren och inflationen förväntas då stiga.

Ränteläget

Riksbanken sänkte i oktober 2014 reporäntan till 0,00% med motiveringen att inflationen ska stiga mot målet tillräckligt snabbt och för att minska risken att inflationsförväntningarna på längre sikt fortsätter att falla, i februari sänktes därefter räntan ytterligare till -0,10%. Riksbankens direktion har gjort bedömning att reporäntan behöver vara kvar på denna nivå under en något längre tid. Den nya räntebanan innebär att reporäntan ligger kvar tills KPIF-inflationen

Kvarter L och M – Bostäder

Kvarteren L och M som vetter mot busstorget kommer att inrymma bostäder. Medgiven bruttoarea enligt detaljplanen är totalt för kvarteret 5 000 m², varav 4 600 m² bostäder.

Här finns även möjlighet till 400 m² handel. Huruvida dessa bostäder kommer att vara hyreslägenheter eller kommer att säljas ut som bostadsrätter är inte fastställt, utan är till viss del avhängigt finansieringsmöjligheterna. Styrelsen eftersträvar ett förvaltningsbestånd av hyresrätter.

Byggstart tidigast 2016.

Kvarter N

Även kvarter N vetter mot busstorget. Kvarteret som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen 4 300 m² planeras i första hand för bostäder med upplåtelseformen hyresrätter. I bottenplan planeras för en handelslokal om 300 m². Upphandlingen sker under första kvartalet 2015 och bygglov beviljades första kvartalet 2015.

Byggstart är beräknat till juni/august 2015 med inflyttning första kvartalet 2017.

Kvarter H – Bostäder

Kvarter H omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 4 100 m², varav 3 400 m² planeras till bostäder, antingen hyreslägenheter eller bostadsrätter. Möjligheter finns att på ytterligare 700 m² bebygga kvarteret med bostäder eller handel och livsmedelsförsäljning.

Byggstart tidigast preliminärt sommaren 2016.

Kvarter I – Bostäder

Huvuddelen av kvarter I som omfattar totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 7 000 m² kommer att inrymma bostäder. Möjlighet finns dock att inrymma 600 m² handel i dessa ytor.

Byggstart tidigast preliminärt sommaren 2017.

Kvarter J – Bostäder

Kvarter J utgörs i av bostäder. Totalt medgiven bruttoarea enligt detaljplanen för kvarteret uppgår till 3 200 m².

Byggstart tidigast preliminärt 2017.

Kvarter S och T – Bostäder

Kvarteren som omfattar medgiven bruttoarea enligt detaljplanen om 6 700 m² och planeras inrymma 6 700 m² bostadsyta. Dock finns även här möjlighet att i ytan inrymma 1 900 m² övrig handel.

Byggstart tidigast preliminärt år 2018.



ANNONS Kvarter N - Signalflyget

stiger upp emot 2 procent. Först under andra halvåret 2016 bedöms det möjligen vara lämpligt att börja höja räntan.

Utsikter

I takt med att konjunkturen i omvärlden gradvis förbättras kommer efterfrågan på svenska varor och tjänster att öka långsamt. Tillsammans med en allt starkare inhemska efterfrågan bedöms successivt resursutnyttjandet långsamt stiga i den svenska ekonomin. Den mycket låga räntan bidrar till denna utveckling. Tillsammans med den förväntade tillväxten av sysselsättningen bedöms arbetslösheten minska gradvis. Sammantaget är förutsättningarna goda för att inflationen ska stiga under kommande år.

Utsikterna för svensk exporttillväxt bedöms vara en långsam återhämtning, från 2,4 procent 2015 till ca 5 procent per år 2016 och 2017.



Med det splittrade internationella konjunkturläget har den inhemska efterfrågan blivit allt viktigare. Privat och offentlig konsumtion har hållits uppe genom en expansiv finanspolitik och låga räntor.

Oljeprisfallet på nästa 60% sedan sommaren 2014 förändrar också spelplanen på flera sätt, där en av vinnarna kan vara hushållen (J. Eliasson, Villaägarna). Visserligen är det bara 1,5% av beståndet som värmer sina fastigheter helt eller delvis med olja, men oljan är ett substitut för annan energi. Till den mån påverkar det priser på tex el och bioenergi. Men den största vinsten för hushållen bör bli en högre tillväxttakt i svensk ekonomi när billigare olja pressar ned priset på många produkter och tjänster.

Trots de stora sparandeunderskotten är de offentliga finanserna i grunden i bra skick och statsskulden låg. Vid en sämre ekonomisk utveckling kan tillfälliga finanspolitiska stimulanser övervägas.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är en spegling av den övriga ekonomin och påverkas av faktorer som sysselsättning, demografisk utveckling, konsumtion, realräntan, tillgång till krediter och riskbenägenhet. Även om fastighetsmarknaden har varit påverkad av oro i omvärlden med där följande avmattning i världsefterfrågan och med låg tillväxt som följd har svensk fastighetsmarknad i stora delar varit motståndskraftig.

Städernas förändringsarbete

Investeringsviljan i fastighetsutvecklingsprojekt i de svenska storstäder och tillväxtorterna bedöms vara stor och arbete med tillskapande av nya centrala byggrätter i bästa läge pågår i flera städer. Att rita om staden är en långsam process med flera intressenter och av stor vikt för att möta kraven från en växande befolkning och en framgångsfaktor för stadens fortsatta utveckling och attraktionskraft.

Efterfrågan på bostadsdominerade hyreshus är ostridigt stor i Stockholm, Göteborg och Malmö. De ekonomiska drivkrafterna att förvärva mark och betalningsviljan går hand i hand med det förväntade värdet på marken när den är bebyggd. Med en efterfrågan som överstiger utbudet finns idag goda marknadsförutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i många kommuner.

Göteborgs Stad saluför höga ambitioner för stadens utveckling och kommunen har en central position och ett ansvar för utvecklingen av bostadsbyggandet. Dels som stor markägare och dels som anvisare av mark, därefter som beslutsfattare för plan- och byggfrågor, och slutligen som ansvariga för kommunal infrastruktur och service. Bilden av ett nytt hållbart samhällsbyggande behöver flera aktörer som måste inkluderas för att uppnå den önskvärda mångfalden och diversifieringen i produktionen.

Höga ambitioner i stadsplanering har dock sina stöttestenar.

Viktiga punkter att hantera för staden och dess samhällsbyggare är att det arbetas aktivt med att förbättra och snabba upp planprocesserna. Det borde vara möjligt genom att minska byråkratien och snabba upp processerna ute i kommunen, bland annat genom att anställa fler handläggare. Det bör max gå 1,5 år från idé till byggstart.

En annan punkt är att anvisa byggrätter i olika storlekar som möjliggör olika aktörers deltagande och inte enbart bolag med de ekonomiska muskler som en omfattande produktion kräver. Å andra sidan kan det för en stor byggherre vara svårt att få ekonomi i 25-50 lägenheter, men för en mindre aktör kan detta var utmärkt.

En uppdelning av storlekar på de anvisade byggrätterna skulle ge möjligheter till en ökning av mångfalden byggare på de olika projekten.

Bullerregler har fördröjt ett flertal produktioner. Många människor vill bo nära infrastruktur, samtidigt som reglerna är väldigt strikta. Detta stoppar eller fördröjer projekt där en idé kan vara att ge hyresgästen möjlighet att själv välja om de skall sova för öppet fönster eller inte.

De ibland höga detaljkraven i detaljplanerna, till exempel vilket material som skall användas, riskerar att göra projekten sämre eller dyrare. I branschen finns mycket kunskap och erfarenhet att dra nytta av, använd den erfarenheten från byggtreprenörernas sida.

I våra detaljplaner måste vi också se en konkret genomförbar realitet med spänst och flexibilitet under hela genomförandetiden, särskilt om de är större utvecklingsprojekt som skall leva under flera år och möte med differentierade konjunkturscykler och dess skiftande möjligheter.

Idag är det också svårare för till exempel mindre och medelstora byggherrar att delta i tidiga skeden av samhällsbyggande då staden kräver dem på omfattande och tunga investeringar i arbetet med stadens utveckling under detaljplaneskederna.

När stora områden skall planeras bildas ofta konsortium där ett flertal byggherrar skall väljas ut och sedan gemensamt driva och bekosta planarbetet.

Detta innebär vanligtvis framtunga kostnader samt egen tid. För en mindre byggherre är detta mycket pengar och genom detta förfarande kan dessa aktörer uteslutas. En lösning kan vara att staden planlägger först och markanvisar därefter. De långa ledder som präglar en planprocess och där byggherren måste ligga ute med plankostnader försviner då och marken tilldelas först när detaljplanen är antagen. Ledtiderna kortas.

Utveckling 2015

Regional tillväxt

VästSverige har goda möjligheter att kunna bli en region som kan konkurrera globalt. Den samfälliga åsikten som framförs är att detta kräver investeringar för att enkelt, lätt och hållbart kunna nå varandra i en väl fungerande infrastruktur både regionalt och globalt.

Urbanisering är storstadsområden som växer och drar till sig humankapital. För att VästSverige skall kunna växa krävs att Göteborg med omnejd växer och fungerar som primus motor. En viktig förutsättning för tillväxt är här möjligheter till jobb och utbildning. Vidare är det nödvändigt att företag och forskning får tillgång till rätt kompetens. En utbyggd infrastruktur så att människor och material snabbt och effektivt kan ta sig runt i regionen är avgörande. En infrastruktur som möjliggör en fungerande vardag och minimerar spilltid för resor. Detta gynnar ortens lokala näringsliv och är en viktig pusselbit i att kunna erbjuda attraktiva livsmiljöer för den växande befolkningen.

Göteborg har en positiv inflyttning och växer med 7000 personer per år. Här finns ett uttalat expansivt näringsliv, där de politiska företrädarna har förespråkat att de vill ha 35 000 nya bostäder till 2035.

För närvarande pågår också ett flertal infrastrukturprojekt i Storgöteborg. Det Västsvenska paketet är en rad infrastruktursatsningar på kollektivtrafik, järnvägar och vägar. I det Västsvenska paketet ingår utbyggnaden av väg 155 till Torslanda. Vägen är starkt trafikerad, i genomsnitt passerar 30 000 fordon per dygn. Målet är att öka andelen kollektivtrafikresor, och längst hela väg 155 ska det i framtiden finnas busskörfält som ökar tillförlitlighet och framkomlighet för bussarna. I det Västsvenska paketet ingår även Västlänken som är en 6 km lång tunnel för pendeltåg under centrala Göteborg





Den kommersiella fastighetsmarknaden Göteborg

Fastighetsmarknaden för Göteborg har för 2014 visat på mycket goda resultat. I tider med låg ränta följer ofta att investerare söker sig till fastighetsmarknaden.

För Göteborgs del blev 2014 ett rekordår. Fastigheter för 14 miljarder bytte ägare, vilket är nästan tre gånger så mycket som år 2013. Omsättningen på fastigheter 2014 var fem miljarder större än senaste rekordår 2006 (Fastighetsrådgivning CBRE). De största fastighetsköpen i Göteborg var av en industrifastighet i Torslanda där Söderport köpte av Volvokoncernen för 1 800 miljoner kronor följt av "Teliahuset" i Gårda där NIAM köpte av AMF för 950 miljoner kronor.

När vi tittar på bostadssektorn såldes hyreshus i Lövgården för 925 miljoner kronor till Victoria Park från Stena Fastigheter. SCA huset (nybygge) i Mölndal köptes för 866 miljoner kronor av Stena Fastigheter från NCC och Heden 46:3 (nybygge) beläget i centrala Göteborg köptes av Vasakronan för 860 miljoner kronor av NCC.

En av anledningarna till frekvensen i omsättningen bedöms vara att det funnits ett uppdämt behov då fastighetsmarknaden mellan 2008-2012 har varit påverkad av konjunkturläget. När räntan sedan har gått ner ordentligt finns det kapital befintligt, inte bara i Sverige utan även globalt.

Ökningen beror inte enbart på några få stora affärer utan på att klassiska fastighetsägare i Göteborg har gjort goda resultat och återinvesterar. När möjlighet ges möblerar även en del fastighetsägare om i sina bestånd för att till exempel koncentrera dem till en stadsdel medan andra aktörer väljer att lämna Göteborgsmarknaden. En sådan är till exempel AMF. Den starka utvecklingen av 2014 med den stora mängden affärer bäddar för goda resultat även 2015.

I Sverige totalt blev det också ett mycket gott år med fastighetsköp för 156 miljarder. En miljard mer än rekordåret 2008 (DTZ). 27% av försäljningsvärdet rör bostadsfastigheter och 25% kontorslokaler.

Bostadsfastigheter

Allmänt

Den största fastighetsägaren i Göteborgs kommun är bostadskoncernen Förvaltnings AB Framtiden. Övriga stora aktörer är Hyresbostäder i Sverige, Wallenstam, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Stena Fastigheter.

I Torslanda äger flertalet sitt privatboende genom till övervägande del villa eller radhus, alternativt bostadsrätt. De aktörer som verkar på bostadsrättsmarknaden i Torslanda är främst HSB, JM och Riksborgen. PEAB har kvarvarande bostäder till försäljning av projekt Brf Lufthamnen i Amhult Centrum som startades samtidigt som Brf Luftseglaren. PEAB har nu även startat försäljning av projektet Brf Landningsbanan i Torslanda. Därefter följer mindre byggentreprenörer som bland annat ägnar sig åt produktion av bostäder för försäljning och i mindre omfattning hyresbostäder. Ingen aktör kan anses som klart marknadsledande.

Efterfrågan på nya bostäder och lokaler påverkas främst av ekonomisk utveckling i Göteborg, de nya bostädernas läge, attraktionskraft, konsumenternas köpkraft, ränteläge samt prisbild. Den absolut viktigaste faktorn i storstadsregionerna är sysselsättning, ränteläge och möjligheterna till bolån (Mäklarsamfundet).

Bostadsrätter

Under 2014 nyregistrerades 907 bostadsrättsföreningar vilket är en uppgång med 18% jämfört med 2013 då 769 bostadsrättsföreningar nyregistrerades (hittabr.se). Det är framför allt nyproduktion som ökat sedan 2013. De föreningar där de boende vill ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter har en marginell ökning. Antalet registrerade bostadsrättsföreningar är därmed nu uppe 29 404 varav omkring 23 759 är aktiva.

Under 2014 har bostadsrättspriserna i riket gått upp med 6 procent och villapriserna med 8 procent. Snittpriset för en bostadsrätt i centrala Göteborg var 2014 ca 46 317 kr/kvm, en ökning på helåret med 12 %, och för StorGöteborg 32 353:-/m2 en ökning på helåret med 13%. För hela Sverige har ökningen på bostadsrättsmarknaden varit 9% (Svensk Mäklarstatistik).

I detta sammanhang är det naturligtvis viktigt att ta hänsyn till den diskussionen om hushållens överskuldssättning som debatteras flitigt, en tes som har understötts av Riksbanken och Finansinspektionen. I relation till detta kan sättas argument vilken förfäktar att hushållens förmögenhet aldrig har varit så stor och sparandet aldrig så högt som idag. (f.d ordförande Per-Olof Andersson, Svenska Revisorssamfundet).

Bevisföringen baserar sig på det fakta att om de svenska hushållens skulder skall bedömas så måste dessa ställas i relation till något liksom man ställer svenska statens skuld i relation till BNP. Idag ställer man dem i relation till hushållens disponibla inkomster. Hushåll betalar sällan sina lån på en enda gång utan lösen av lån sker i praktiken vid försäljning och byten. Tre fjärdedelar av hushållens samtliga skulder (3 200 miljarder) avser bostadslån.

Sammantaget äger svenska hushåll bostäder aktier och aktiefonder samt räntebärande placeringar för ca 14 800 miljarder kronor att ställa i relation till hushållens samtliga bostadsskulder på 3 200 miljarder. Hushållens förmögenhet har historiskt aldrig var så stor och sparandet så högt som idag.

Värdet på bostäderna kan visserligen också minska och därmed kan låneunderlaget på kort sikt också minska, dock har det historiskt alltid utvecklats så att värdet efter en tid har återkommit. Detta främst beroende på att den stora och långsiktiga bostadsbristen i Sverige överstiger efterfrågan.

Att ta hänsyn till i bedömningen har vi också regeringens utredning "Överskuldssättning i kreditsamhället". Resultatet visar att 190 000 vuxna i Sverige har lånat mer än 1,8 miljoner men att närmare hälften av de 190 000 högbelånade tillhör den tiondel av befolkningen som är höginkomsttagare och högutbildade. Regeringens utredning har noterat att mycket utgår från ett Stockholmsperspektiv där bostadsmarknaden är het och den nya statistiken visar att av alla stora bolån, definierade som över 900 000 kronor per person, går 44 procent till Stockholmsregionen, där 22 procent av landets befolkning bor där.

"Stockholmshushållet", som i genomsnitt tjänar mer än hushållet i övriga Sverige, köper dyrare bostäder i förhållande till sin inkomst, men tar en mindre andel bolån i förhållande till bostadens värde. I genomsnitt förefaller de med de största bostadslånen också ha den största bufferten vid prisfall på bostaden.

Signaler från bankerna att de stramar upp amorteringskraven på nya bolån är en annan viktig faktor att ta hänsyn till när det avser bolagens nyproduktion av bostadsrätter. Rekommendationen från Svenska Bankföreningen och bankerna sedan oktober 2014 är att nya bolån med en belåningsgrad på över 50% skall omfattas av amorteringskrav mot tidigare 70%.

Diskussionen förs på ett flertal håll hur detta påverkar den enskilda köpare. Bankanalytiker hävdar att detta endast i marginell utsträckning skall påverka de tilltänka köparna. En ökad amortering är att likställa med ett tvångssparande och bör sättas i relation till hur mycket genomsnittssvensken idag sparar.

Då sparandet är mycket högt i Sverige spår exempelvis SEB att ett ökat amorteringskrav inte kommer att leda till mindre konsumtion eller lägre bostadspris, utan endast i mindre omfattning påverka det höga svenska sparandet. Fråga som uppstår är också givetvis hur lång avbetalningstid som sätts på krediterna. En amorteringstid på 10-20 år kan slå mycket hårt mot ett högt belånat hushåll kontra en amorteringsperiod på 50 år.

Den nya rekommendationen kan dock föra med sig att människor blir mindre benägna att flytta, då de av olika skäl inte vill öka sin amorteringsbörda. Detta kan tala för minskat bostadsutbud i attraktiva regioner och då tvärtom tala för stigande bostadspriser. Alltså direkt emot en åtgärd för att kyla ner en marknad. Beaktas måste otvetydigt att skärpta amorteringskrav på nya bostadslån kan öka riskbilden.

Realiteten med amortering på en skuld på 50% av bostadens lån innebär i praktiken att förstagångsköparen av en bostad binder upp halva bostadens värde i en tvångsamortering.

Amorteringskravet kan medverka till att förstärka ojämnligheterna på bostadsmarknaden där främst unga som till exempelvis förstagångsköparna i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö och utrikesfödda hushåll som saknar en bostad idag får svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Bolånetaken förstärker ojämlikheten på bostadsmarknaden på så vis att de stänger effektivt ute dem som har inkomster att klara räntebetalningar och amorteringar men saknar ett upparbetat kapital.

Hyresrätter

Ur en politisk synvinkel kan vi förvänta oss att frågor som hyresrättsbyggande ges politisk prioritet. En viss osäkerhet råder naturligtvis hur en minoritetsregering kommer att hantera de utredningar som fortfarande pågår, tex. överklagandemöjligheter och regionplanering. Trots detta är ett ökat bostadsbyggande prioriterat tvärs över den politiska skalan vilket gynnar en mer stabil och långsiktig bostadspolitik. Viktigt för en god utveckling av bygg- och bostadssektorn är ett tydligt politiskt mål för bostadsproduktion och en bostadsminister som med breda överskridande uppgörelser kan ge långsiktigt goda villkor för ökat byggande.

Boverket publicerade i november 2013 en rapport som visar att utifrån en samhällsekonomisk analysmodell saknas 40 000 lägenheter i Sverige på grund utav bruksvärdes systemet, huvudsakligen i Göteborg och Stockholm. Bruksvärdesystemet med centralt förhandlade hyror innebär en prisreglering på några av de mest attraktiva delarna på den svenska bostadsmarknaden, bland dem Stockholm och Göteborg. Den centrala slutsatsen i rapporten är att centrala hyresrätter med konstlat låg marknadshyra innebär att den som en gång tillförsäkrat sig ett hyreskontrakt håller fast i detta.

Få släpper ett förstahandskontrakt om de väl har ett sådant. Denna inlåsnings effekt består i skillnaden mellan de hyror som de facto tillämpas och de hyror som skulle gälla om marknaden fick avgöra. Kommunala fastighetsbolags hyror bör inte vara normerande utan bruksvärdet skall utgå också ifrån jämförbart privat bestånd. En friare hyresättning skulle innebära större rörlighet.



Kvarter N - Signalflyget

Kostnadskontroll avgörande vid nyproduktion

Nyproduktion skall inte behöva vara lika med dyrt. Kostnadskontrollen innebär bland annat en tydligt styrd produktion i samverkan med entreprenörer. Entreprenör och beställare måste gemensamt söka olika lösningar i ett samarbete för att skapa kostnadseffektiva lösningar, till exempel att öka det industriella byggande och att utveckla typhusbyggandet.

Det är också mycket viktigt att säkerställa att projektering och produktion sker enligt plan och att kapa samtliga mellanled. Under byggnadsperioden kan sedan undermålig planering leda till försening, ökade kostnader och otillräcklig kund Anpassning.

En ytterligare parameter är att bygga lägenheter där människor kan bo bekvämt på färre kvadrat, med färre möjligheter till parkering och med individuell energimätning. Amhult 2 arbetar fokuserat med att få yteffektiva planlösningar på bostäderna där kostnadsfokus inte skall påverka den goda arkitekturen. Där det primära är en stramt hållen byggprocess och att husen byggs rätt från början.

Individuell energimätning

Av vikt är att producera energieffektiva hus med möjligheter till individuell energimätning.

Hyresgästen skall kunna påverka sina driftskostnader genom att t.ex. reglera sin vatten-, och elförbrukning. Hur den som bor i en fastighet använder energi är av stor betydelse för hela fastighetens energianvändning. Genom att mäta och debitera energianvändningen individuellt kan den enskilda hyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren ges incitament att hushålla med till exempel varmvatten.

Amhult 2:s rambeskrivningar stipulerar att kommande bostadsrätter i Amhult produceras yteffektivt och med väl hållen standard och utan det produktionskrävande och kostsamma tillvalsmomentet bort.

Kommersiella hyresfastigheter

Balder, Diligentia, Eklandia (Castellum), Lundbergs, Vasakronan och Wallenstam är stora ägare på den kommersiella marknaden i Göteborg. Förutom kommunen är Akademiska hus, Chalmersfastigheter, Vasakronan och Västfastigheter stora ägare av specialfastigheter. Ett av kommunens mer aktiva förvaltningsbolag är Higabgruppen, vilka äger en betydande andel av stadens offentliga byggnader (NAI Svefa).

I Torslanda är många fastighetsägare privata företagare vilka äger de fastigheter där respektive bolags verksamhet bedrivs.

SAR fastigheter äger och förvaltar fastigheten f.d. ”gamla ankomsthallen” inom detaljplaneområdet Amhult Centrum, etapp II samt den nybyggda fastigheten Terminal 3 vid busstorget Amhult Centrum.

ICA Maxi Fastighets AB äger fastigheten där ICA Maxi bedriver sin verksamhet med försäljning av dagligvaror.

Kring Torslanda Torg ägs fastigheterna av fastighetsbolaget Balder.

Handelsområdet

Amhult Centrum

För att skapa handelsområdet Amhult Centrum, etapp II med bärkraft väl rustad för framtiden finns några grepp som betecknas som avgörande för områdets framgång såsom en stark identitet och tydlighet. Viktigt är att handelsplatsen fungerar väl, har god parkering och en stark hyresgästmix (Jones Lang Lasalle).

Det är viktigt att kundflödet maximeras i tydliga gångstråk där kunderna lätt kan passera genom byggnaderna och där man minimerar B- och C lägen. Handelsplatserna behöver också tydlig information och tydlig varumärkesplacering. Svenska handelsplatser är mogna och domineras av ett relativt litet antal kända kedjor. Detta särskilt i avseendet kläder, möbler och livsmedel.

Amhult Centrum, etapp II är en del av ett större utvecklingsprojekt och med mer karaktär av stadsförnyelse med bostäder, kultur och kommersiell handel som en integrerad del. Det ger positiva effekter för de boende och besökare samtidigt som det stärker marknadsplatsen och skapar en attraktiv stadsmiljö.

Det bolaget tydligt ser i sina kontakter med intressenter till handelslokaler är en fokusering från och kundefterfrågan på de större kedjorna inom exempelvis klädhandeln. Efterfrågan på de mindre lokalerna har också minskat och främst efterfrågas ytor av större aktörer på ca 500-700 m². Dessa aktörer har en långsiktighet i sin affärsutveckling och klarar etableringsprocesser med en tidshorisont på 2-4 år.

Upphandling entreprenad

Som fastighetsägare handlar Amhult 2 upp entreprenaden samtidigt som bolaget parallellt förhandlar med blivande hyresgäster av kommersiella lokaler, och hyresgäst Anpassning skall samordnas med byggnationen. Bolaget skall tidigt under utvecklingsprojektet teckna avtal med blivande hyresgäster för att inte bygga ”på spekulation”. Detta innebär även att den långsiktiga finansieringen kan säkras upp och att avkastningen för projektet kan konkretiseras. Som hyresvärd bör bolaget beakta att hyreslagstiftningen alltid bedömer hyresgästen som den svagare parten och att flera bestämmelser är tvingande och ej kan avtalas bort till hyresgästens förmån. Riskerna kan i de flesta fall samordnas genom att hyreskontrakten samordnas med entreprenadkontrakten.

Ett annat sätt att möta denna risk är att i hyreskontrakten föreskriva en ”flytande” tillträdesdag, förhandlingsmässigt kan dock sällan denna möjlighet göras helt öppen. För att minimera dessa risker i projektet Amhult Centrum, etapp II söker bolaget samordna sina avtalsförhandlingar med entreprenören respektive den blivande hyresgästen och i kontrakten stipulera en preliminär öppnings dag som först 6 månader före tillträde blir fastställd öppningsdag..

Finansiering

Styrelsens strategi för finansiering av Amhult 2:s byggnation har sedan starten varit att belåningsgraden ska vara cirka 60 procent. Övrig finansiering ska ske genom eget kapital via nyemission riktade till befintliga aktieägare eller nya investerare. Finansiering kan även ske via vinster Bolaget kan göra genom försäljning av bostadsrätter i fastigheterna.

Styrelsen har dock som strategi att vara återhållsamma med utförsäljningen av bostadsrätter då den bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på hyresrätter framöver, och att Bolaget därigenom på sikt kommer att ha en bättre intjäning. Tillfälligtvis under en pågående byggnationsprocess kan styrelsen även överväga en något högre belåningsgrad.

Genom den försäljning av bostadsrätter som har skett i kvarter K är kapitalbehovet för den kommande utbyggnaden av kvarter P, O och N täckt tillsammans med upptagande av bankkrediter.

Kommande investeringar

Styrelsen i Amhult 2 har beslutat att försöka genomföra utbyggnaden av Amhult Centrum etapp II under den kommande 5 års perioden. För varje fastighet görs separat upphandling av markarbeten och byggnation.

Full utbyggt enligt detaljplanens bruttoarea i etapp II beräknas investering uppgå till cirka 1 000 miljoner kronor. Nu beslutade investeringar rörande byggnation av Kvarter N samt O är en investering om cirka 130 miljoner kronor. Ytterligare kapitalanskaffning kan komma att genomföras i senare skede av utbyggnaden av området.



Tendenser

Göteborg har en positiv inflyttning och växer med 7 000 personer per år. Här finns ett uttalat expansivt näringsliv, där de politiska företrädarna har förespråkat att de vill ha 35 000 nya bostäder till 2035. Detta humankapital måste bo och leva. Oaktat signaler från bankväsendet om uppstramande amorteringskrav och bolånetak gör vi bedömningen att dessa faktorer i mindre omfattning gör marknaden mer trög. Torslanda är med sitt natursköna och havsnära läge strax utanför Göteborg mycket attraktivt för kunderna.

En annan positiv faktor är dels att sparandet i Sverige ligger på goda nivåer, dels att amortering av hävd har setts som en form av egensparande på längre sikt. Vår bedömning är att det finns tolerans för amortering hos hushållen och inställningen att de endast byter "en form av sparande mot en annan". I denna debatt har inte heller amorteringshorisonten på bolånen i någon större utsträckning diskuteras. En bedömning är att dessa möjligen kan öka och kompensera för det högre amorteringskravet.

Den möjliga risken bolaget har att värdera är att vi kan få färre köpare på varje objekt och att efterfrågan minskar. För Amhult 2:s del kompenseras ovan resonemang av det fakta att bostadsbristen är uttalad i Göteborgsregionen och att bolaget med sin starka kassa och egen rådgivning över marken här själva kan styra vilken upplåtelse form de nya bostäderna skall produceras i. Bolaget kan också välja att producera till ytan mindre bostäder med en mer attraktiv prisbild eller avvakta en bostadsrättsproduktion till förmån för en hyresrättsproduktion under rådande konjunktur.

Oaktat ovan resonemang är det för den enskilda köparen naturligtvis viktigt med ränteläge och storleken på bolånetak, men ofta har den som flyttar argument för sin flytt och för andragångsköparen blir effekten för den enskilde ofta ett mindre spel oavsett prisnivå, räntetak och amorteringskrav.

Avseende hyresbostäder är situationen oförändrat mycket stark. Det gäller i synnerhet i storstäderna där vakanserna är obefintliga. Hyresrätten är ett alternativ som i stor utsträckning saknas i Torslanda och som kommer att gynna den sociala rörligheten inom området och bidra till ytterligare kvaliteter i etapp II. Hämmande generellt för denna utveckling är kostsamma detaljplanprocesser, bruksvärdessystemet och dyra markpriser.

Det senaste årets avtagande byggande har gjort att konkurrensen mellan byggföretagen har ökat om att få de byggprojekt som erbjuds på marknaden. Det har lett till mer attraktiva byggkostnader. En tendens som kan komma att brytas vid ett ökat byggande om samhällsekonomin vänder uppåt.

Räntan har under de senaste åren varit låg och gynnat bolaget. I det korta perspektivet finns tendenser om fortsatt låga räntor, men i ett längre perspektiv kommer räntan att successivt höjas vilket kommer innebära högre räntekostnader.

Ränteläget 2015 bedöms fortlöpande som stabilt och förväntas under året ligga kvar på den mycket låga nivån. Räntenivåerna är en viktig faktor i projekteringsplaneringen och kommer noga bevakas, men får i det korta perspektivet betraktas som positivt i den fortsatta produktionen av Amhult Centrum etapp II under det kommande året.

Övriga risker Amhult 2

Amhult 2 är genom sin verksamhet exponerad för olika risker. En del av de affärsmässiga och finansiella risker som Amhult 2 exponeras mot ligger utanför koncernens kontroll, såsom selsättning, inflation och myndighetsbeslut. Ett övrigt riskområde i Amhult 2:s verksamhet hör samman med projektutveckling, dessa minimeras bl.a. med utformandet av arbetsprocesser i ramhandlingar.

Bolagets organisation, med få beslutsfattare, och därmed följande korta beslutsvägar, ger goda möjligheter till flexibilitet när bolagets förutsättningar ändras. Amhult 2:s finansieringsverksamhet och exponering för finansiella risker har tidigare varit begränsad och präglats av låg risknivå. I och med beslutet att placera en del av överlikviditeten i värdepapper har risken ökat vilket beskrivs i stycket avseende kortfristiga placeringar/ handel med värdepapper. Dessa placeringar är under avveckling då kapitalet används för att finansiera kommande byggnationer.

Affärsmässiga risker

Avses främst risker inom förvaltningsverksamheten, värdepappershandel och kommande projektutveckling. Eventuella risker skall analyseras och bedömas på ett medvetet och kontrollerat sätt och i varje enskilt fall skall bedömning göras om risken är motiverad.

Administrativa risker

Risker i företagets administrativa arbete skall begränsas till ett minimum. Begränsningen sker genom väl utbildad personal och etablerade arbetsprocesser.

Inköp av administrativa tjänster via konsulter där bolaget saknar kompetens är också en del av företagets riskbegränsning.

Beroende av nyckelpersoner

Amhult 2 är ett litet bolag med nyckelpersoner som har ett stort ansvar i bolagets utveckling och lönsamhet. En eventuell förlust av nyckelpersoner är ett avbräck i bolagets dagliga verksamhet men har ingen långsiktig effekt på koncernens framtida intjäningsförmåga och lönsamhet.

Förtroenderisker

Med förtroenderisker avses risken för negativ påverkan på bolagets anseende och minskat förtroende för bolaget hos allmänhet och ägare.

Bolaget är ett lokalt verksamt, mindre bolag arbetande på en känd marknad och eftersträvar en låg risk. Viktigt är personalens agerande och kunskap och begränsning sker främst genom ett pågående arbete med utbildning av medarbetarna och arbete med värderingar och företagskultur.



Möjligheter och risker i kassaflödet

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 641 TSEK. Löptiden uppgår till 30 dagar. Då Amhult 2 endast har korttidskontrakt finns en risk att kunder väljer att inte förnya kontrakten. Samtliga kontrakt understiger 11% av de totala hyresintäkterna.

Amhult 2:s försäljning inom administration har också tre större kunder som motsvarar 100% av de totala administrationsintäkterna.

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar / handel med värdepapper

Finansiella risker avseende kortfristiga placeringar består främst i att placeringarna minskar i värde, risken minskar dock då bolaget endast har korta placeringar på en likvid marknad där man kan gå ur placeringarna på dagen.

Finanspolicy

Finansverksamheten styrs genom en av styrelsen fastställd finanspolicy. Finanspolicyen anger övergripande regler för hur finansverksamheten 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.

Finanspolicyen 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 policyen samt i instrument noterade vid auktoriserad marknadsplats och på AktieTorget.

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 policyen och instrument med motpartsrating lägst A-. Aktieoptioner får köpas samt ställas ut.

Ränteoptioner får köpas men ej ställas ut. Köp av en option skall vara relaterat till en affärstransaktion eller ett projekt. En utestående köpt option får kvittas genom motvänd affär.

Ränteswapavtal får ingås i syfte att förändra koncernens räntestruktur.

Ränteterminskontrakt får tecknas då detta relateras till en affärstransaktion eller till ett projekt.

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, renhållning, värme och vatten. Merparten av kostnaderna debiteras hyresgästerna, således är exponering mot förändring av kostnaderna på kort sikt relativt begränsad.

Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde och är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Amhult 2 inte kan påverka. Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna förutsatt att ytan inte är vakant, då fastighetsägaren får bära kostnaden själv.

Räntekostnader

Koncernen saknar långfristiga skulder. Ränterisken är under nuvarande förutsättningar begränsad till ett byggkreditiv där avtalad ränta är 2,80%. För att begränsa ränterisken får den genomsnittliga räntebindningstiden på utestående placeringar ej överstiga 18 månader.

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 inga långfristiga låneskulder, endast kortfristiga leverantörsskulder samt påbörjat ett kortfristigt byggkreditiv i samband med produktion av Amhult 206:1, Radarflyget.

Byggkreditivets förfallotidpunkt infaller när fastigheten färdigställs årsskiftet 2015/2016.

Vid upplåning av belopp på 10 MSEK eller mer skall minst tre långivare tillfrågas innan avslut sker.

Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 1 och 4 år.

Amhult 2 AB:s lån bör ha en konverteringsstruktur som innebär att ränteförfall under varje enskilt år ej överstiger 25% av totala lånestocken.

Redovisade leverantörsskulder uppgår till 6 372 TSEK och har en löptid om 30 dagar.

Valutarisk

Amhult 2 AB har i sin verksamhet SEK som kontraktvaluta. Skulder i andra valutor än SEK får ej förekomma annat än efter beslut av styrelsen. Detta gäller även valutaswapavtal.

Koncernen har endast fastigheter och kunder i Sverige och är inte exponerad för någon valutarisk.

Möjligheter och risker i värden

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 316 459 TSEK genom dels en värdering genomförd av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB dels nedlagda kostnader på pågående projekt. Värderingen är utförd per 2014-12-31.

Värderingen 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 färdigställs genomförs en extern värdering enligt ovan.

En värdering innehåller alltid ett mått av subjektivitet och förändringar i de antaganden som ligger till grund för beräkningarna kan påverka värdet i väsentlig omfattning. Det slutgiltigt korrekta värdet på en tillgång erhålls först när en faktisk affär genomförs av oberoende parter på en fri marknad.

Sammanfattningsvis leder detta fram till att hänsyn bör tas till ett visst osäkerhetsmoment vid bedömningar baserade på det värde som fastställts vid värderingen.

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.

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.



Styrelsen



Eigil Jakobsen

Ordförande

Styrelseledamot sedan 2004.
VD Tipp Fastighets AB, sjökapten.
Tidigare VD i Flying Enterprise AB.
Aktieinnehav genom bolag och närstående: 2 812 889 aktier.



Alf Lindqvist

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2004.
Utbildning: Jur.kand.
Advokat och VD i Advokatfirman Alf Lindqvist KB.
Aktieinnehav genom bolag: 100 000 aktier.



Anders Wengholm

Ledamot

Styrelseledamot sedan 2009.
Utbildning: Civilekonom.
Styrelseordförande och huvudägare i Pelaro AB - koncernen.
Styrelseledamot Sparbanken Alingsås AB.
Eget innehav: 125 972 aktier genom närstående.



Maria Nord Johansson

VD

Utbildning: Samhällsvetare.
Info-ansvarig i Flying Enterprise AB 1997-2000.
VD-assistent i Skyways Enterprise AB 2000-2002.
Vice VD Amhult 2 AB 2005-2007.
Eget innehav: 0 aktier

Peter Ericsson

Revisor

Auktoriserad revisor, delägare i BDO AB.

Ordförande har ordet

Tio års arbete börjar nu ge resultat

Jag har haft förmånen att finnas med i Amhult 2 från resans början 2005 till dags dato. Under dessa år har organisationen på ett målmedvetet sätt hållit fast vid den inslagna vägen driva och utveckla detaljplanen för Amhult Centrum, etapp II och därefter delta i produktionen av en ny stadsdel.

Det primära i detta arbete var bäst möjliga och flexibla detaljplan och inte snabbast genomförda detaljplan. Arbetet med att driva och utveckla en detaljplan är ett mödosamt och kostnadskrävande arbete som kräver en stor portion tålamod. Med detta sagt måste dock påpekas att ledtiderna i detaljplaneprocesserna är svårbedömda och byggnationsprocesser för långa.

Vi kan nu skörda frukterna av inställningen "bäst möjligt genomförda" detaljplan. Bolaget har under två år tagit stora steg framåt där vi ser både färdigställda och påbörjade projekt. I en storstad som Göteborg finns ett dokumenterat behov av den produkt vi erbjuder; bostäder och lokaler.

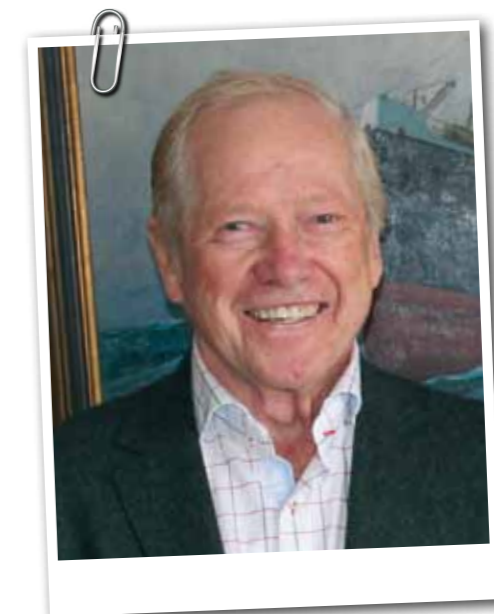
I sitt arbete fungerar styrelsen i Amhult 2 mycket väl. Vi har en kontinuitet och stabilitet som borgar för ett gott arbete och som sammanfaller med bolagets längre ledtider. Styrelsen är visserligen liten men mångsidig och i allra högsta grad kompetent med en stor och spridd erfarenhetsbank. Styrelsen kompletterar varandra och bidrar till utvecklande processer och genomarbetade beslut. Vi har en mycket enig bild av var vi ska vara och vart vi är på väg.

Styrelsens arbetsfokus är långsiktig utveckling av bolaget i ett ansvarsfullt företagande. En viktig del i detta är att generera värde till kunder och ägare genom att bygga och förvalta efterfrågade bostäder och lokaler som erbjuds till attraktiv prisbild.

Amhult 2 har en tydlig organisation med en effektiv styrning utifrån satta strategier och jag är stolt över att som styrelsens ordförande få representera och arbeta i företaget. Precis som tidigare kommer vi att arbeta hårt och långsiktigt för Amhult 2:s bästa. Branschen präglas av långa ledtider och vårt fokus är att skapa värdeökning genom lönsam nyproduktion, effektiv förvaltning och gynnsamma affärer om dess möjligheter gives. Då jag har arbetat med bland annat fastigheter sedan 1970 finns en lång erfarenhetsbank innehållande både bättre och sämre tider. För att möta framtiden krävs tillförsikt och en idé om hur den skall formas och vilka nya krav som kommer att bli avgörande. Man måste också våga gå sin egen väg och tro på sin egen idé.

Bolaget har i år arbetat 10 år med projektet, men det känns som en mycket kortare tid då det hela tiden händer nya och spännande saker. Det inspirerar och jag ser med tillförsikt fram emot fortsatt positiv utveckling.

Eigil Jakobsen
Ordföranden



Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Amhult 2 AB (publ) har att tillämpa svensk aktiebolagslag och de regler som följer av att aktien är noterad på AktieTorget. Amhult 2:s styrelse och ledning strävar efter att leva upp till de krav som AktieTorget, 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 där publicerade månadsrapporter, AktieTorgets 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 www.amhult2.se alternativt på AktieTorgets hemsida www.aktietorget.se.

Styrelse

Amhult 2 AB:s styrelse skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter. Amhult 2:s styrelse består av tre av årsstämman valda ledamöter; Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen, samt Anders Wengholm.

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 10 april 2014 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 bedömningskyldighet 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 10 april 2014 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 möten 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 2014

Under räkenskapsåret hade styrelsen fyra protokollförda möten. De frågor som har diskuterats är bland annat hyresgästsammansättning, byggnationsordning, samt fortlöpande ekonomisk spörsmål. Projektering och upphandling av kvarter O, handelshus samt kvarter P, dagligvaruhandel samt projektering och upphandling av kvarter N bostäder och handel. Vidare har arbetet med finansieringsstruktur av kvarter O, P samt N utvärderats och behandlats.

Ersättningsutskott

Ersättningskommittén bereder belönings- och ersättningsfrågor och föredrar dessa inför övriga medlemmar inför beslut. Amhult 2:s ersättningskommitté består av Alf Lindqvist.

Nomineringskommitté

Nomineringskommittén består av styrelseordförande och Alf Lindqvist som har i uppdrag att inför kommande årsstämma bereda och lämna förslag på styrelsens sammansättning.

Ersättningar till styrelsen

Styrelsens arvode beslutas av bolagsstämman. Ersättningar till styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget, Anders Wengholm och Alf Lindqvist, har utgått med 67 TSEK vardera. Styrelsens ordförande, Eigil Jakobsen, är anställd i bolaget och lön har utgått med 313 TSEK. Det finns inget avtal om uppsägningslön eller avgångsvederlag till VD. Några optionsavtal finns ej i bolaget. Revisorsarvode utgår mot löpande räkning.

Revision

Auktoriserad revisor Peter Ericsson på BDO Göteborg KB 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.

Årsstämman 2015

Kallelse till ordinarie årsstämma utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelsen innehåller upplysningar om anmälan och om rätt att delta samt rösta i stämman, dagordning med de ärenden som skall behandlas och information om föreslagen utdelning.

Protokoll från stämman tillhandahålls aktieägare som begär så samt finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Förslag från styrelsen inför årsstämman 2015

Punkt 9

Aktieägare som representerar mer än 90% av bolagets röster har föreslagit omval av ordinarie ledamöter Alf Lindqvist, Eigil Jakobsen och Anders Wengholm. Styrelseledamots uppdrag gäller intill dess att nästa årsstämma har avhållits.



Aktien

Amhult 2-aktien

Amhult 2 verkar för att bolagets aktie skall ha en stabil och positiv kursutveckling med bästa möjliga likviditet samt att bolagets agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv. Amhult 2:s aktie är noterad på AktieTorgets lista.

Information till kapitalmarknaden

Amhult 2:s mål är att förse kapitalmarknaden med öppen och transparent finansiell information. Samtliga finansiella rapporter publiceras via AktieTorgets IR-tjänst och läggs därefter ut på bolagets hemsida. Bolaget rapporterar också fortlöpande om bolagets operativa verksamhet på hemsidan en gång i månaden under fliken månadsrapporter.

Aktieinformation

Aktienamn: Amhult 2 B / Kortnamn: AMH2 B
ISIN-kod: SE0001356932 / OrderBookID: 29756
Handelstyp: Kontinuerlig Handel / Handelslista: MM Aktietorget-cotr
Kvotvärde: 20,00 kr / Handelspost: 200

Aktiestruktur

Aktiekapitalet i Amhult 2 uppgår till 123 172 000 SEK. Amhult 2 hade per årsskiftet 6 158 600 (6 158 600) aktier fördelade på 2 025 000 A-aktier och 4 133 600 (4 133 600) B-aktier. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie medan varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Aktierna har lika rätt till Amhult 2:s tillgångar och resultat.

Amhult 2 innehar inga egna aktier.

Konvertibler och optionsprogram

Inga konvertibler eller optionsprogram finns i Amhult 2.

Ägarstruktur

Per den 31 december 2014 uppgick antalet aktieägare i Amhult 2 till 1 082 stycken aktieägare.

Likviditetsgaranti

Amhult 2 utsåg den 17 december 2008 AktieInvest till likviditetsgarant för Amhult 2:s B-aktie. Styrelsens målsättning med likviditetsgarant är en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare i handel med aktien.

Totalt har 1 658 679 aktier bytt ägare under bokslutsåret 2014-01-01 – 2014-12-31 vilket motsvarar ca 40,13% av genomsnittligt antal utställda B-aktier, 4 133 600 st. I genomsnitt har ca 6 661 aktier bytt ägare per handelsdag.

Kursutveckling och omsättning

Genomsnittspris per handelsdag steg från den 2 januari 2014, 26,80 kronor till 48,40 kronor den 30 december 2014. Kursen (senast betalt) på bokslutsdagen 48,40 kronor, motsvarar ett börsvärde på 298 076 240 kronor. Högsta avslut under räkenskapsåret noterades den 29 december 2014, 49,50 kronor och lägsta avslut noterades den 2 januari 2014, 26,80 kronor. Genomsnittskursen under bokslutsåret 2014-01-01 – 2014-12-31 har varit 34,43 kronor.

Börskursen för Amhult 2 AB kan följas dagligen på bolagets hemsida eller på www.aktietorget.se och andra nyhetsmedia med elektronisk information.

Aktieutdelning

Resultat per aktie före och efter utspädning är 14,86 SEK (-0,01) baserat på ett vägt genomsnitt på antalet utestående aktier, 6 158 600 (4 986 903) st.

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 2014.

Investor Relation

Amhult 2:s information till aktieägarna ges via årsredovisning, bokslutskommuniké, kvartalsrapporter, pressmeddelanden samt bolagets hemsida www.amhult2.se. På hemsidan finns samtliga rapporter och pressmeddelanden. Här publiceras även bolagets månadsrapporter kring månadens arbete i koncernen.

Aktieutveckling

Graf med slutkurser (blå kurva) och volymer (röda staplar).



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

De tio största aktieägarna per 30 december 2014

Namn	Innehav	Röster i %
Tipp Fastighets AB	2 704 489	85,83%
Mjögäcks Entreprenad Holding AB	516 800	2,12%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	320 412	1,31%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	211 363	0,87%
Pelaro Billeasing Pensionsstif	119 972	0,49%
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	106 020	0,44%
Kap Farvel AB	100 000	0,41%
Transportkonsulten Förvaltnings AB	86 000	0,35%
Heger, Max	68 191	0,28%
Olofsson, Sten	51 300	0,21%

Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Hysesintäkter uppgick till 2 127 TSEK (1 913) med en genomsnittlig uthyrningsgrad om 60% (65%). Resultatet uppgick till -839 TSEK (408). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2014, vilket främst beror på högre driftskostnader.

Administrationsintäkterna uppgick till 988 TSEK (1 024). Resultatet uppgick till -106 TSEK (-43). Det genomsnittliga resultatet är något sämre för räkenskapsåret 2014, vilket främst beror på lägre administrationsintäkter.

Intäkter värdepapper uppgick till 3 851 TSEK (3 113). Resultatet uppgick till 491 TSEK (1 202). Det genomsnittliga resultatet är lägre för räkenskapsåret 2014 vilket främst beror på ett mindre antal transaktioner och en mindre aktieportfölj.

Rörelseresultatet uppgår totalt till -2 508 TSEK (-473).

Värdet förändring på fastigheter uppgick under året till 95 383 TSEK (0).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2014 uppgick Amhult 2:s fastighetsbestånd till 316 459 TSEK (289 000).

Under året har det investerats för totalt 78 741 TSEK (63 235), hela beloppet, avser ny-, till- och ombyggnad.

Flerårsjämförelse, koncernen*	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (TSEK)	6 965	6 050	32 229	39 154	28 441
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	-2 317	-236	3 597	-2 668	2 617
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	-33,3%	-3,9%	11,2%	-6,8%	9,2%
Balansomslutning (TSEK)	388 042	21 839	238 016	219 109	216 957
Soliditet (%)	85,8%	75,0%	89,0%	88,0%	88,1%
Avkastning på eget kapital (%)	-0,6%	-0,1%	1,6%	-1,4%	1,4%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,6%	0,0%	1,6%	-1,2%	1,2%
Kassalikviditet (%)	196,9%	49,1%	349,5%	525,5%	1 630,4%
Substansvärde per aktie (SEK)	54,06	39,20	45,59	41,48	41,15
Flerårsjämförelse, moderbolaget*	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (TSEK)	5 517	4 515	30 698	37 875	25 573
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	5	626	2 301	-2 328	999
Resultat i % av nettoomsättningen (TSEK)	0,1%	13,9%	7,5%	-6,1%	3,9%
Balansomslutning (TSEK)	151 070	151 062	120 699	119 121	121 755
Soliditet (%)	99,5%	99,5%	99,5%	99,4%	98,7%
Avkastning på eget kapital (%)	0,0%	0,5%	1,9%	-1,9%	0,8%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,0%	1,2%	1,0%	-2,2%	0,8%
Kassalikviditet (%)	10 006,3%	9 666,9%	6 792,0%	1 907,3%	2 244,8%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

Balanserad vinst	27 131 833
Årets vinst	790
	27 132 623

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	27 132 623
	27 132 623

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

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning		6 965	6 050
Kostnad för sålda varor		-7 159	-4 226
Bruttoresultat		-194	1 824
Försäljningskostnader		-147	-148
Administrationskostnader		-2 205	-2 149
Övriga rörelseintäkter	1	38	0
		-2 314	-2 297
Rörelseresultat	2,3,4,5	-2 508	-473
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	277	351
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0
Övriga finansiella intäkter	7	0	0
Räntekostnader		-86	-114
		191	237
Resultat före värdeförändringar fastigheter		-2 317	-236
Värdeförändringar fastigheter	8	95 383	0
Resultat före skatt		93 066	-236
Skatt på årets resultat	9	-4	0
Uppskjuten skatt	15	-1 542	162
Årets resultat		91 520	-74
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		91 520	-74

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 158 600 st	4 986 903 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	14,86	-0,01

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	316 459	289 235
Inventarier, verktyg och installationer	11	46	96
		316 505	289 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		921	123
Summa anläggningstillgångar		317 426	289 454
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	1 687	4 902
Lager av bostadsrätter		13 250	0
		14 937	4 902
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		641	601
Fordringar hos koncernföretag		141	188
Aktuell skattefordran		1 073	1 077
Övriga fordringar		2 852	3 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 214	160
		9 921	5 274
Kassa och bank		45 758	22 209
Summa omsättningstillgångar		70 616	32 385
SUMMA TILLGÅNGAR		388 042	321 839
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Aktiekapital		123 172	123 172
Balanserat resultat		118 233	118 307
Årets resultat		91 520	-74
Summa eget kapital		332 925	241 405
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	26 844	24 500
Summa avsättningar		26 844	24 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 978	42 770
Leverantörsskulder		6 372	11 830
Skulder till koncernföretag		1	0
Övriga skulder		202	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 720	1 262
Summa kortfristiga skulder		28 273	55 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 042	321 839
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		190 769	129 973
Lager av värdepapper		1 675	2 870
Eventualförpliktelser		inga	inga
Summa ställda säkerheter		192 444	132 843

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 508	-473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	-326	-518
Erhållen ränta m.m.		285	344
Erlagd ränta		-86	-135
Betald inkomstskatt		0	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 635	-877
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-9 660	1 999
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-40	290
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-4 618	-2 388
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5 458	11 482
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-22 202	42 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-44 613	53 075
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-78 741	-63 235
Försäljning av förvaltningsfastigheter		146 903	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		68 162	-63 235
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	29 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	29 589
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		22 209	2 780
Likvida medel vid årets slut	20	45 758	22 209

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Omräkningreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	-	-	99 828	192 776
Årets resultat 2012	-	-	-	-	-	19 114	19 114
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	-	-	118 942	211 890
Årets resultat 2013	-	-	-	-	-	-74	-74
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	-	-	118 233	241 405
Periodens resultat	-	-	-	-	-	91 520	91 520
Periodens totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	-	-	209 753	332 925

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning		5 517	4 515
Kostnad för sålda varor		-5 353	-3 594
Bruttoresultat		164	921
Försäljningskostnader		-135	-110
Administrationskostnader		-1 684	-1 656
Övriga rörelseintäkter	1	38	0
Rörelseresultat	2,3,4,5	-1 617	-845
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	258	348
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 539	2 108
Övriga finansiella intäkter	7	-175	-972
Räntekostnader		0	-13
Resultat efter finansiella poster		5	626
Skatt på årets resultat	9	-4	0
Uppskjuten skatt	15	0	0
Årets resultat		1	626
Poster som påverkar totalresultat		0	0
Årets totalresultat		1	626

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier	6 158 600 st	4 986 903 st
Resultat efter skatt i kr per aktie före och efter utspädning är	0,01	0,13

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	46	96
		46	96
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	72 789	72 789
Uppskjuten skattefordran		0	0
Summa anläggningstillgångar		72 835	72 885
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager av omsättningsaktier	13	1 687	4 902
Lager av bostadsrätter		0	0
		1 687	4 902
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		707	465
Fordringar hos koncernföretag		25 714	47 557
Aktuell skattefordran		416	420
Övriga fordringar		4	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 715	3 186
		31 556	51 695
Kassa och bank		44 992	21 580
Summa omsättningstillgångar		78 235	78 177
SUMMA TILLGÅNGAR		151 070	151 062
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	123 172	123 172
Bundna reserver		-	-
		123 172	123 172
Fritt eget kapital			
Fria reserver		-	-
Balanserad vinst eller förlust		27 132	26 507
Årets resultat		1	626
		27 133	27 133
Summa eget kapital		150 305	150 305
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
Summa avsättningar		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	0
Leverantörsskulder		71	144
Skulder till koncernföretag		0	0
Övriga skulder		171	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		523	544
Summa kortfristiga skulder		765	757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 070	151 062
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		0	0
Lager av värdepapper		1 675	2 870
Ansvarsförbindelser		0	0
Summa ställda säkerheter		1 675	2 870

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 617	-845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	-326	-518
Erhållen ränta m.m.		258	340
Erlagd ränta		0	-13
Betald inkomstskatt		0	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 685	-1 004
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		3 590	1 999
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-242	118
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		21 919	-10 810
Minskning(-)/ökning(+)		-73	69
Minskning(-)/ökning(+)		79	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 588	-9 549
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	0	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-175	-972
Nyemission		0	29 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-175	28 617
Förändring av likvida medel		23 413	19 068
Likvida medel vid årets början		21 579	2 511
Kvar att fördela		0	0
Likvida medel vid årets slut	20	44 992	21 579

Förändring eget kapital

MODERBOLAGET, TSEK	Antal aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	4 647 400	92 948	-	25 447	118 395
Årets resultat 2012	-	-	-	1 694	1 694
Eget kapital 2012-12-31	4 647 400	92 948	-	27 141	120 089
Årets resultat 2013	-	-	-	626	626
Nyemission	1 511 200	30 224	-	-	30 224
Transaktionskostnader vid nyemission	-	-	-	-635	-635
Eget kapital 2013-12-31	6 158 600	123 172	-	27 132	150 304
Periodens resultat	-	-	-	1	1
Eget kapital 2014-12-31	6 158 600	123 172	-	27 133	150 305

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).

Sedan koncernen bildades räkenskapsåret 2004-2005 har inte några redovisningsprinciper ändrats, koncernen har även tidigare år tillämpat IAS/IFRS. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter och omsättningsaktier nominellt värde för uppskjuten skatteskuld samt anskaffningsvärde för resterande.

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Amhult 2 AB:s huvudsakliga verksamhet är exploatering av fastigheterna på Amhultsområdet. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Fastigheternas verkliga värde har beräknats till 316 mkr per 2014-12-31.

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 i Västra Sverige AB.

Fastigheter där byggnation ännu inte påbörjats
För fastställande av värdet på fastigheterna i området innan byggnation påbörjas har en extern värdering utförts av Värderingsinstitutet i Västra Sverige AB.

Denna värdering har genomförts per 2014-12-31 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 avräknas sedan Värderingsinstutet i Sverige AB samtliga produktionskostnader och kommer därmed fram till ett värde på byggrätterna i området. Av detta värde hänförs sedan en

marknadsmässigt bedömd del till markägaren, Amhult 2 AB. Väsentliga faktorer vid denna beräkning är bedömda framtida betalningsströmmar, bedömd inflation och tillämpad kalkylränta. Inflation har beräknats till 2 %. Framtida hyresintäkter och kostnader för drift- och underhåll har baserats på marknadspriset på motsvarande lokaler/kostnader. Kalkylräntan, som ligger mellan 6 och 7% har beräknats som en riskfri ränta med ett risktillägg anpassat till den aktuella investeringen och med avstämning mot marknaden 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.

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. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%. Uppskjutna skatter beräknas utifrån beslutad ändrad skattesats om 22%.

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till temporära skillnader mellan tillgångars redovisade och skattemässiga värde. Undantag görs för temporära skillnader hänförliga som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar som utgör tillgångsförvärv. Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförlig till tillgångarna förvaltningsfastigheter och lager av värdepapper.

Uppskjuten skattefordran hänför sig till underskottsavdrag. Fordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader efter balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader efter balansdagen.

Värderingsprinciper m.m.**Intäktsredovisning**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter, intäkter från fastighetsförsäljningar och intäkter från utförda tjänster avseende fastighetsunderhåll, administration och redovisningstjänster samt handel med värdepapper som resultatförs i den period de avser.

I enlighet med IAS 18 redovisas intäkter till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen om det inte finns särskilda villkor i köpeavtalet. Intäkter från försäljning av värdepapper redovisas i samband med att riskerna övergått. Värdeförändring för värdepapper redovisas i resultaträkningen och består av består av realiserad värdeförändring som redovisas bland kostnad såld vara.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatet förs i den period de hänför sig till. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån faktiskt räntekostnad, se vidare not 9 för aktiverade belopp.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda såsom löne 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 förmåns bestämda 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**Leasegivare**

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder.

Leasetagare

Koncernens leasingavtal avseende inventarier uppgår till mindre belopp och redovisas som operationella avtal. Betalningar som görs under leasing perioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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 hänförliga 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 realiserad som realiserad värdeförändring. Den realiserade 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 som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kassa och bank, lager av värdepapper, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Kassa och bank. Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Lager av värdepapper

Värdet på investeringar i noterade värdepapper beräknas genom att använda noterade marknadspriser.

Fordringar

Bland fordringar ingår främst kundfordran och övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta, innebärande att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Fordringar i moderbolag består främst av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Upplupna betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder tas upp när motparten presterar och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger även om en faktura inte mottagits. Skulder tas bort ur balansräkningen när avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Bolaget har inga skulder vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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.

Utdelning

Utdelning redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anticiperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

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 rörelsegränser vilka är lokalutrymning, administration och värdepapper Redovisat resultatmätt för respektive segment utgörs av resultat efter direkta kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till:

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, 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 förvärvade 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.

Koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhanden 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 rapporteringsrekommendation 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.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas 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 anskaffningsvärde.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder och förändringar av befintliga standarder som trätt ikraft 2014 har inte medfört någon påverkan på Amhult 2 AB:s finansiella rapportering

Nya standarder vilka träder i kraft 2015

Ett nytt ramverk, IFRIC 21 Levies, ska tillämpas från och med 2014-01-01. Det nya ramverket anger att statliga avgifter, i Amhults fall fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Ej förbrukad skuld redovisas som förutbetald kostnad. Förändringen medför ingen resultatpåverkan.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag				
Övriga intäkter	38	0	38	0
	38	0	38	0

Not 2 Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
BDO Göteborg KB				
Revisionsuppdrag	322	271	279	199
Revisionsrådgivning	0	0	0	0
Skatterådgivning	81	82	0	0
Övrig rådgivning	0	0	0	0
	403	353	279	199

Not 3 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantal anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
Medelantal anställda har varit, varav kvinnor	5 4	4 3	5 4	4 3
Bolaget har under 2014 haft 3 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	313	305	313	305
Övriga ledamöter	133	134	133	134
VD	489	469	489	469
Pensionskostnader	70	47	70	47
	1 005	955	1 005	955
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	996	831	996	831
Pensionskostnader	109	81	109	81
	1 105	912	1 105	912
Sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0	0	0	0
Övriga styrelseledamöter	0	0	0	0
VD	172	162	172	162
Övriga anställda	344	281	344	281
	516	443	516	443
Summa styrelse och övriga	2 626	2 310	2 626	2 310

Till styrelsen har utgått lön och arvoden om 446 TSEK (439 TSEK). Någon ersättning utöver styrelsearvoden och lön har ej utgått. Styrelsens arvoden faktureras därav inga sociala kostnader.

Till verkställande direktören har det under året utgått fast lön om 489 TSEK (469 TSEK). Personen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolagets sida än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Vid uppsägning från bolagets sida utgår lön och ersättning utifrån normalt anställningsavtal, 1-3 månader.

Inga aktierelaterade ersättningar eller andra ersättningar än de som ovan angivits har avtalats för räkenskapsåret.

Not 4 Personalkostnader fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Driftskostnader	1 757	1 440	1 757	1 440
Administrationskostnader	912	918	912	918
	2 669	2 358	2 669	2 358

Not 5 Avskrivningar m.m. på materiella och anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Driftskostnader	50	50	50	50
	50	50	50	50

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntor	277	351	258	348
Koncernräntor	0	0	1 539	2 108
	277	351	1 797	2 456

Not 7 Övriga finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Koncernbidrag	0	0	-175	-972
	0	0	-175	-972

Not 8 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Vinst vid försäljning	69 886	0	0	0
Förlust utrangering	-1 092	0	0	0
Övrig värdeförändring	26 589	0	0	0
Periodens värdeförändring	95 383	0	0	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	93 066	-236	5	626
Skatt enligt gällande skattesats 22% (26,3%)	20 475	-52	1	138
Skatteeffekt av icke avdragsgilla kostnader	4	25	4	3
Skatteeffekt av icke skattepliktiga intäkter	-18 943	-1	-1	0
Nyemission	0	-140	0	-140
Övrigt	10	5	0	0
Redovisad skatt	1 546	-163	4	0
Varav uppskjuten skatt fastighet	2 341	22	0	0
Varav uppskjuten skatt underskottsavdrag	-799	-119	0	0
Varav uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	-66	0	0
Redovisad uppskjuten skatt	1 542	-163	0	0
Redovisad skatt på årets resultat	4	0	4	0

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	289 235	226 000	0	0
Investeringar	78 741	63 235	0	0
varav aktiverade räntekostnader	1 409	718	0	0
Försäljning	-78 106	0	0	0
Orealiserad värdeförändring	26 589	0	0	0
Utgående redovisat värde	316 459	289 235	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250	250	250	250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250	250	250	250
Ingående avskrivningar	-154	-104	-154	-104
Försäljningar/utrangeringar	-50	-50	-50	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204	-154	-204	-154
Utgående redovisat värde	46	96	46	96

Not 12 Andelar i koncernföretag

Företag och org.nr.	Säte	Antal / Kapital- andel %	2014-12-31	2013-12-31
Terrester AB Org.nr. (556667-0567)	Göteborg	1 000 100%	72 789	72 789
Företagets egna kapital			87 625	4 325
Företagets redovisade resultat			83 300	-568
Ingående anskaffningsvärde			72 789	72 789
Bokfört värde			72 789	72 789

Direkt ägda dotterbolag redovisas i denna not.
För upplysning om indirekt ägda dotterbolag hänvisas till årsredovisningen för Terrester AB.

Not 13 Varulager

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	15 272	5 612	2 022	5 612
Verkligt värde	-335	-710	-335	-710
Marknadsvärde	0	0	0	0
	14 937	4 902	1 687	4 902

Not 14 Eget kapital

AMHULT 2-AKTIE	
Aktiekapital:	123 172
Antal aktier:	6 158 600
Fördelning av utgivna aktier	
Aktieslag:	A
Antal:	2 025 000
Aktieslag:	B
Antal:	4 133 600

Det genomsnittliga antalet utestående aktier under räkenskapsåret uppgår till 6 158 600.

Not 15 Uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	921	123	0	0
	921	123	0	0
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter	26 844	24 500	0	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0	0	0	0
	26 844	24 500	0	0

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och då uppstår en uppskjuten skatteskuld som bokas upp i balansräkning.

Not 16 Byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 978	42 770	0	0

Förfallotidpunkten infaller när fastigheten färdigställts den 15 mars 2016.
Avtalad ränta för byggkreditivet är 2,80%.

Not 17 Koncernförhållanden / transaktioner med närstående

Koncernförhållanden

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

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Tipp Fastighets AB, org.nr. 556155-4873, säte Göteborg.

Koncernmellanhavanden

Amhult 2 AB har en fodran gentemot moderbolaget om 141 (188) TSEK. Gentemot dotterbolaget har bolaget en fordran om 25 714 (47 557) TSEK. Gentemot dotterdotterbolaget har bolaget en fordran om 18 (3) TSEK.

Amhult 2 AB utför administrativa tjänster till övriga koncernföretag och andra närstående bolag. Transaktioner med närstående sker likhet med övriga transaktioner på affärsmässiga villkor till marknadsvärde. Koncernföretag är samtliga bolag inom Amhult 2 koncernen samt moderbolaget Tipp Fastighets AB.

Som närstående bolag räknas bolag som kontrolleras av moderbolaget eller av styrelseledamöter och företagsledning.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Intäkter vid försäljning till dotterbolaget, Terrester AB, uppgick till 589 (364) TSEK. Intäkter vid försäljning till moderbolaget, Tipp Fastighets AB, uppgick till 453 (530) TSEK.

Amhult 2 AB har kostnader för lokalhyra från moderbolaget Tipp Fastighets AB som uppgick till 121 (121) TSEK. Inga övriga köp har gjorts mellan koncernföretagen.

Transaktioner med närstående

Försäljning till Nauthall AB uppgick till 377 (357) TSEK. Kostnaden från Nauthall AB uppgick till 121 (112) TSEK.

Några andra närstående än vad som angivits under not 3, personal har ej förekommit.

Not 18 Segmentsrapportering

Resultat per rörelsegren

RESULTATRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Koncernelimineringar		Amhult koncernen	
	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Extern försäljning	2 127	1 913	988	1 024	3 851	3 113	-678	0	6 966	6 050
Intern försäljning		0	678	373		0		-373		-
Total omsättning	2 127	1 913	1 666	1 397	3 851	3 113	-678	-373	6 966	6 050
Driftskostnader	-2 027	-875	-1 772	-1 440	-3 360	-1 911		0	-7 159	-4 226
Administrationskostnader	-926	-591	0	0	0	0	626	337	-300	-254
Försäljningskostnader	-13	-39	0	0	0	0		0	-13	-39
Resultat	-839	408	-106	-43	491	1 202	-52	-36	-506	1 531
Ofördelade poster										
Övriga rörelseintäkter									38	0
Försäljningskostnader									-135	-110
Centraladministration									-1 905	-1 894
Finansnetto									191	237
Värdeförändring									95 383	0
Aktuell skatt									-4	0
Uppskjuten skatt									-1 542	162
Periodens resultat									91 520	-74

Balansräkning per rörelsegren

BALANSRÄKNING	Lokaluthyrning		Administration		Värdepapper		Amhult koncernen	
	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Fastigheter	121 831	105 284	0	0	0	0	121 831	105 284
Kundfordringar	347	448	294	153	0	0	641	601
Omsättningstillgångar	13 250	70	0	0	1 687	4 902	14 937	4 972
Ofördelade poster								
Mark							72 689	72 689
Övriga tillgångar							967	218
Övriga omsättningstillgångar							9 279	4 604
Kassa och bank							45 758	22 209
Värdering fastigheter							121 940	111 262
Summa tillgångar							388 042	321 839
Leverantörsskulder	6 302	11 690	70	140	0	0	6 372	11 830
Ej räntebärande kortfr. skulder	21 349	43 488	0	0	0	0	21 349	43 488
Ofördelade poster								
Uppskjuten skatt							26 844	24 500
Eget kapital							332 925	241 405
Ej räntebärande kortfr. skulder							552	616
Summa eget kapital och skulder							388 042	321 839

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 10 mars 2015.



Eigil Jakobsen
Ordförande



Alf Lindqvist
Styrelseledamot



Anders Wengholm
Styrelseledamot



Maria Nord Johannesson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10 mars 2015.



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar	50	50	50	50
Orealiserade kursvinster-/förluster	-376	-568	-376	-568
	-326	-518	-326	-518

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	45 758	22 209	44 992	21 579
	45 758	22 209	44 992	21 579

Not 21 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2015.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Amhult 2 AB (publ), org.nr. 556667-0492

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Amhult 2 AB (publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8-53.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amhult 2 AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 mars 2015.



Peter Ericsson
Auktoriserad revisor



Amhult 2

Amhult 2 AB (publ), Org.nr. 556667-0492

Post- samt besöksadress: Flygledarevägen 3 A, 423 37 TORSLANDA

Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88, www.amhult2.se

Dotterbolag **Terrester AB**, Org.nr. 556667-0567, Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda, Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88

Dotterbolag **Amhult Centrumparkering AB**, Org.nr. 556904-1865, Flygledarevägen 3 A, 423 37 Torslanda, Tel 031-92 38 35, Fax 031-92 21 88

För ytterligare information hänvisas till: Eigil Jakobsen, styrelseordförande, eigil@amhult2.se, Tel 031-92 38 30

Annika Corneliusson, ekonomichef, annika@amhult2.se, Tel 031-92 38 33, Maria Nord Johannesson, VD, maria@amhult2.se, Tel 031-92 38 34